

# REPORTING NOODPLAN HUISVESTING

JULI 2022





## INLEIDING

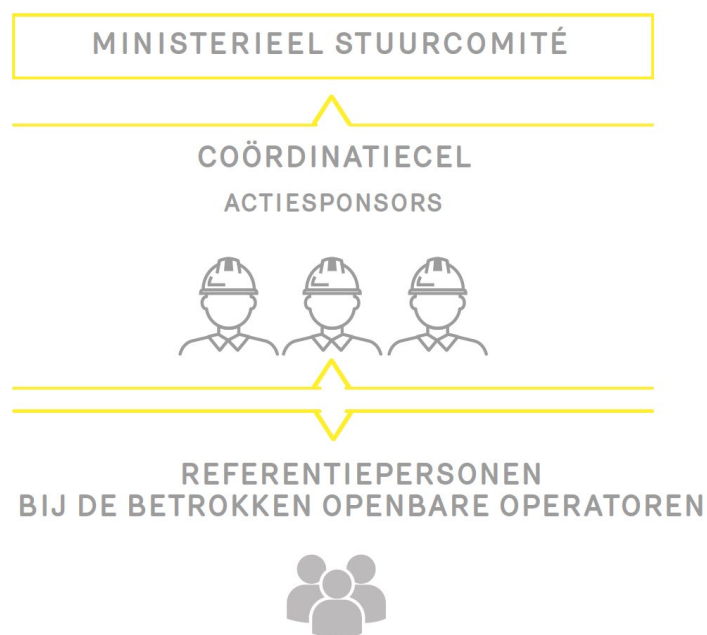
De uitvoering van overheidsbeleid krijgt al vele jaren bijzondere aandacht van de, voornamelijk Angelsaksische, academische wereld. Op basis van de verschillende hierover gevoerde onderzoeken, komen twee essentiële elementen naar voren voor het welslagen van nieuwe beleidsmaatregelen:

1. Studies tonen aan dat 70% van de projecten die niet worden opgevolgd, niet slaagt in zijn opzet.<sup>1</sup>
2. Als beleidsmaatregelen niet slagen in hun opzet, is dat zelden te wijten aan de ontwikkeling ervan. Het wordt steeds duidelijker dat het succes ervan afhangt van het uitvoeringsproces<sup>2</sup>.

Om deze valkuilen te vermijden, werd de kwestie van monitoring van bij het begin van de opstelling van het NPH geïntegreerd in de acties, en dit via regelmatige rapportering gebaseerd op een aantal opvolgingsindicatoren. De methode voor het opvolgen van de actiepunten is immers even belangrijk als de methode voor het bepalen van de door te voeren hervormingen. Door de vele hefbomen die moeten worden ingezet en op elkaar moeten worden afgestemd, het aantal betrokken actoren en de uitgetrokken budgetten is de aandacht voor de operationele opvolging van het plan van cruciaal belang.

Toen de Regering het Noodplan voor Huisvesting (NPH) goedkeurde, werd voorzien in een structuur voor regelmatige rapportering aan de regering, bestaande uit drie niveaus:

1. Een ministerieel stuurcomité (MISTUCO) met daarin alle ministers die bevoegd zijn voor de uitvoering van acties van het NPH.
2. een Coördinatieceel (Coordination Team) die verantwoordelijk is voor de follow-up op en die hulp en facilitering moet bieden aan de actoren en overheidsdiensten die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van de acties van het NPH op het terrein.
3. De betrokken overheidsactoren.



<sup>1</sup> Bron: Beer and Nohria (2000); Cameron and Quinn (1997); CSC Index; Caldewell (1994); Gross et al (1993); Kotter and Heskett (1992); Hickings (1988); Fortune 500 interviews; Conference Board Report; press analysis; team analysis

<sup>2</sup> Bron: Bob Hudson, David Hunter & Stephen Peckham (2019) Policy failure and the policy-implementation gap: can policy support programs help?, Policy Design and Practice, 2:1, 1-14, DOI: 10.1080/25741292.2018.1540378

## 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 wordt ermee belast ten minste twee keer per jaar een financiële monitoring voor te leggen aan de regering. Op basis van deze follow-up en van de aanbevelingen van het comité kan de regering eventueel beslissen om de budgetten aan te passen.

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

Het ministerieel stuurcomité is samengesteld uit de volgende ministers die betrokken zijn bij de uitvoering van het Noodplan voor Huisvesting:

- De Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting;
- De Minister-President bevoegd voor Territoriale Ontwikkeling;
- De Minister bevoegd voor Leefmilieu;
- De minister bevoegd voor financiën;
- De Staatssecretaris bevoegd voor Stedenbouw.

## DE COÖRDINATIECEL (COORDINATION TEAM)

---

Gezien de omvang en het belang van de werkzaamheden en de hervormingen werd een beperkt team van deskundigen opgericht met een grondige kennis van de huisvestingssector en ervaring op het gebied van projectbeheer en/of management.

Dit team is verantwoordelijk 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 stappenplannen. Het is ook niet de bedoeling om een nieuw systeem van rapportering en controle op te zetten.

De taak van deze cel bestaat erin de uitvoering van de acties te bevorderen en te versnellen, door te anticiperen op problemen, waarschuwingssignalen te herkennen en 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 herbestemmen als dat in het kader van de uitvoering van het Plan nodig blijkt.

Daarom is voor elke actie binnen de cel ook een sponsor toegewezen, die belast is met de systematische follow-up van de uitvoering van de actie. De sponsor staat in voor de opvolging van de uitvoering van de actie bij alle bevoegde partners en betrokken actoren. Daarvoor werden referentiepersonen aangeduid binnen elk bestuur.

De coördinatiecel moet dus meerdere opdrachten vervullen:

- De slagkracht van de regering versterken;
- De coördinatie van de acties van de verschillende belangrijkste betrokken actoren verzekeren;
- 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 actierreinen 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 budgettaire traject van het Plan wordt gevolgd.

## FREQUENTIE VAN DE RAPPORTERING

---

In het NPH wordt het volgende bepaald: *“De coördinatieceel moet maandelijks verslag uitbrengen aan het ministeriële stuurcomité over de voortgang van het noodplan”*.

Er moet op worden gewezen dat bij de beslissing van de Regering van 24/03/2021 tot oprichting van de coördinatieceel de maandelijks rapportering werd omgezet in een driemaandelijks rapportering.

Het is in dit dubbele kader dat deze eerste rapportering plaatsvindt. Sinds de daadwerkelijke indiensttreding van de coördinatieceel (01.11.2021 en het volledige team op 01/05/2022), blijkt een dergelijke oefening alleen zin te hebben op halfjaarlijkse basis en ervan uitgaande dat de meeste opvolgingsindicatoren alleen jaarlijks kunnen worden geactualiseerd.

De moeilijkheid om veel gegevens meer dan één keer per jaar te verkrijgen, en het feit dat het zowel voor de coördinatieceel als voor alle betrokken besturen veel tijd kost om de informatie te verzamelen, de gegevens te verwerken en de rapporteringsdocumenten (tekst en PowerPoint) op te stellen, leidt ertoe dat we ons toespitsen op een volledige jaarlijkse rapportering.

Deze jaarlijkse rapportering zal niettemin gepaard gaan met tussentijdse financiële rapportering op basis van de begrotingsaanpassing en met een regelmatigere realtime monitoring van de beschikbare indicatoren.

Parallel met de rapportering over de 33 acties vinden tweemaal per maand coördinatievergaderingen plaats tussen het kabinet van de Staatssecretaris voor Huisvesting (belast voor de regering met de operationele follow-up van het NPH) om eventueel te waarschuwen over remmende factoren die worden vastgesteld bij de uitvoering van bepaalde acties.

Tijdens deze vergaderingen kan worden bepaald voor welke acties de betrokken besturen steun en tussenkomst nodig hebben van de Coördinatieceel, die vervolgens de uitvoering van de actie overneemt.

## ALGEMENE METHODE

---

Dit eerste verslag is een momentopname van de voortgang van de verschillende acties van het NPH op **1 januari 2022**, d.w.z. ongeveer een jaar na de goedkeuring ervan door de regering.

Om een aantal redenen, die in het kader van de verschillende acties nader zullen worden toegelicht, is de start van het NPH trager en ingewikkelder verlopen dan verwacht. Dit is uiteraard te wijten aan de gezondheids crisis en de werkomstandigheden die gedurende het hele jaar 2021 werden opgelegd (telewerk, uitstel van de werkzaamheden, enz.), maar ook aan de aanwervingsmoeilijkheden bij de betrokken besturen.

Hoewel de kwantitatieve aspecten van de opvolgingsindicatoren zijn vastgelegd op 1 januari 2022, zal een reeks meer kwalitatieve en soms becijferde opmerkingen ook betrekking hebben op de eerste 4 maanden van 2022. In geval van vertraging ten opzichte van de oorspronkelijke planning zal uitleg worden verschaft en zal een nieuwe planning worden aangegeven.

Het is de bedoeling een zo volledig en nauwkeurig mogelijk eerste beeld te schetsen van de 33 acties, en ook van de stand van uitvoering daarvan, wanneer dat mogelijk is. En om op basis hiervan na te gaan welke aanpassingen nodig zijn om de 33 acties uit te voeren.

## VOORSTELLING

---

Voor elke actie is een afzonderlijke fiche opgesteld met:

- Een beschrijving van de actie;
- een stand van zaken van de actie;
- De uitvoeringsplanning, die eventueel is aangepast;
- De lijst met de opvolgingsindicatoren;
- Een toelichting voor het geval dat sommige indicatoren werden gewijzigd of niet haalbaar zijn ten opzichte van de oorspronkelijke lijst in het NPH;
- De presentatie en toelichting van de verschillende resultaten;
- De budgettaire en financiële rapportering van de actie, met eventueel een toelichting.



## OPRICHTING VAN EEN COÖRDINATIECEL VOOR DE OPVOLGING VAN HET NOODPLAN HUISVESTING

### BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

Het Noodplan voor Huisvesting werd goedgekeurd op de ministerraad van 18/12/2020. De coördinatiecel werd op de volgende manier voorgesteld:

*Het zal absoluut noodzakelijk zijn 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 de vele hefboomen die moeten worden ingezet en op elkaar moeten worden afgestemd, het aantal betrokken actoren en de uitgetrokken budgetten is de aandacht voor de operationele opvolging van het plan van cruciaal belang. (...) De staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting wil dus (...) 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.*

Deze sturingsstructuur, die gebaseerd is op het “Delivery Unit”-concept, zal georganiseerd worden op 3 niveaus:

- Een ministerieel stuurcomité
- **Een coördinatiecel**
- De openbare beheerders”

#### **Duur:**

*De cel wordt ingeschakeld gedurende een welbepaalde periode. Ze zal tot eind december 2024 operationeel blijven. Er is voorzien in middelen om de werking ervan tot die datum te verzekeren. Het is aan de regering om, eind 2024, te evalueren of de cel al dan niet moet worden voortgezet.*

#### **Samenstelling:**

De 8 leden waaruit de Cel is samengesteld, kunnen contractueel aangenomen worden voor een bepaalde duur om specifieke taken uit te voeren, overeenkomstig artikel 2 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 maart 2018 betreffende de rechtspositie en de bezoldigingsregeling van de contractuele personeelsleden van de instellingen van openbaar nut van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De leden van de Cel kunnen ook uit Brusselse gewestbesturen komen. Daarnaast is er de Huisvestingsreferent, die ook deel zal uitmaken van de Cel zolang die bestaat. De Cel bestaat dus uit 9 leden met verschillende profielen, zodat uiteenlopende vaardigheden die nuttig zijn voor de uitrol samen met de besturen van het NPH, worden gebundeld, en er bruggen worden gebouwd tussen hen.

- **De coördinator** verpersoonlijkt de Cel, hij staat in voor de coördinatie ervan en voor het beheer van de leden, hij vertegenwoordigt de Cel ten aanzien van externe actoren (zoals de besturen), hij leidt het ministeriële stuurcomité,... Hij heeft kwaliteiten op het vlak van leadership, vergaderen, conflicten oplossen, analyseren en samenvatten,... Hij heeft een recente en bewezen ervaring in de privé sector die relevant is voor de bevoegdheden van de Cel. Ervaring in de privésector die overeenstemt met het functieprofiel kan in aanmerking worden genomen. Deze functie vereist ten minste 6 jaar ervaring. De regering belast de coördinator, die uitsluitend onder haar gezag staat, met deze opdrachten. Herkomst: externe aanwerving of uit Brusselse besturen

- **De adjunct-coördinator** De Brusselse Huisvestingsreferent beschikt over een brede kennis en expertise op het vlak van huisvesting en de huisvestingsactoren. Hij beschikt over transversale vaardigheden en kent de beschikbare middelen in het Gewest voor de follow-up van de uitvoering van het NPH. Hij staat in voor de coördinatie binnen de Cel van de aspecten die verband houden met de monitoring/rapportering van het NPH. Herkomst: reeds aangeworven door perspective.brussels
- **4 referentiepersonen** gespecialiseerd op specifieke gebieden:
  - Competenties op het gebied van architectuur/bouw, stedenbouw, milieu, overheidsopdrachten, vergunningsprocedures, vastgoed, enz., belast met het doen vorderen van de projecten
  - kennis van het functioneringsniveau van de gemeente, met name op het gebied van huisvesting, onbewoonde woningen en vastgoedleegstand
  - kennis van de openbare en private vastgoedsector en van de verenigingssector die actief is in de residentiële sector, kennis van het overheidsoptreden op het gebied van huisvesting...
  - De gezochte competentieprofielen zullen door de coördinator van de Cel worden gevalideerd zodra deze in dienst is genomen. De vereiste ervaring voor deze functies is ten minste 3 jaar. Herkomst: externe aanwerving of uit Brusselse besturen

#### **Verbintenis:**

De aanwerving gebeurt door de **hr-dienst van het bestuur waar de Cel is ondergebracht** (zie volgend punt). De aanwerving van de coördinator zal de eerste stap zijn. **Hij zou tegen eind april 2021 aangenomen moeten zijn.**

#### **Het bestuur waarin de Cel is ondergebracht:**

Het bestuur dat de Cel zal opnemen in zijn kader, is de GOB. Binnen de GOB bestaat er al een ondersteunende cel voor de regeringsplannen. Bovendien is het door de kritieke omvang van de organisatie mogelijk om, gezien het soort expertise dat vereist is, te beschikken over een “interne personeelspool” die mogelijk meer van de gezochte profielen kan aanleveren. We wijzen er ook op dat de oprichting van de Cel binnen BSYN het mogelijk zal maken de coördinerende rol van Brussel-Synergie op het niveau van de gewestelijke entiteit te versterken. Een van de doelstellingen van de Cel is te zorgen voor een vlotter en gecoördineerd contact tussen de verschillende actoren die bij het plan betrokken zijn.

De GOB zal instaan voor:

- Kwesties in verband met het beheer van het personeelsstatuut (aanwervingen, verlof, verloning, ziekte,...),
- De integratie van de gewestelijke IT-diensten in de IT-omgeving van de Cel
- Ondersteuning van de cel
- Het ter beschikking stellen van lokalen in de Iris Tower waar de Cel zich kan vestigen

## **STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE**

---

Een eerste oproep tot kandidaatstelling voor de functie van coördinator die in april 2021 door de GOB werd gelanceerd, leverde geen profielen op die overeenstemden met de functie. De oproep werd in juni 2021 opnieuw gelanceerd en er werd een kandidaat aangeworven met indiensttreding op 1 november. Vanaf september hebben de toekomstige coördinator en de adjunct-coördinator samengewerkt met de personeelsdienst van de GOB om de profielen van de andere leden van de cel op te stellen.

Twee posten werden ingevuld door overplaatsing binnen de besturen:

- December 2021: Een attaché voor budgettaire zaken met 12 jaar ervaring bij de overheid (Brussel fiscaliteit, GOB, ministerieel kabinet)
- Januari 2022: Een attaché inzake architectuur/bouw, stedenbouw, milieu, overheidsopdrachten, procedures van stedenbouwkundige vergunningen, vastgoed, met 15 jaar ervaring in overheidsdienst (GOB-DSP, ministerieel kabinet, team van de bouwmeester, URBAN)



Voor 2 posten werd er extern gerekruteerd:

- Februari 2022: Een attaché “facilitator lokale besturen” met 25 jaar ervaring in een gemeentedienst Stedenbouw
- Mei 2022: Een polyvalent administratief assistent met 12 jaar praktijkervaring in een grote Brusselse gemeente.

Er zijn ook twee procedures gestart voor de aanwerving van een Nederlandstalige binnen de cel. De eerste procedure, gericht aan architecten, leverde geen resultaten op. Bij de tweede, voor een meer algemeen profiel, werd één enkele kandidaat uitgenodigd voor een gesprek, maar die beantwoordde niet aan het functieprofiel

Gezien de moeilijkheid om profielen aan te werven die beantwoorden aan de vereisten van veelzijdigheid en snelle aanpassing aan de functie (gezien de duur van de opdracht en het contract), hebben de coördinatoren van de cel er dan ook voor gekozen het team te beperken tot de 6 personen die er nu zijn (= 5,5 VTE). Deze keuze was ook gebaseerd op de vaststelling dat de achtergronden en profielen van de medewerkers van de cel complementair waren.

Men vond het nuttiger een beroep te doen op externe medewerkers (voor juridische of technische kwesties, enz.) wanneer het nodig is.

Het coördinatieteam voor het NPH bestaat dus uit:

- Muriel Vander Ghinst – Coördinatrice;
- Yves Van de Castele – Adjunct-coördinator;
- Renzo Scandariato – attaché voor budgettaire zaken
- Véronique Del Turco - attachée inzake architectuur/bouw, stedenbouw, milieu, overheidsopdrachten, procedures van stedenbouwkundige vergunningen, vastgoed;
- Chloé Gillain - attachée “facilitator lokale besturen”;
- Karim Djebali - polyvalent administratief assistent

Dit team is dus in november 2021 met zijn werkzaamheden begonnen.

Het coördinatieteam nam de tenuitvoerlegging over van de 33 acties van het NPH, opgestart door de teams van het kabinet van de Staatssecretaris voor Huisvesting.

Het coördinatieteam heeft sinds januari 2022 niet alleen contacten gelegd met de verschillende actoren van het NPH<sup>3</sup>, maar ook de gegevensbronnen bepaald die nuttig zijn voor de rapportage over de 33 acties. In maart 2022 werd er een methode en een tijdschema voor de inzameling van informatie meegedeeld aan de betrokken actoren, zodat in juni 2022 een eerste verslag kan worden uitgebracht.

**Zoals in het NPH is bepaald, bestaat een van de functies van het Coördinatieteam erin de actoren die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van de 33 acties te ondersteunen, met name wanneer die actoren hiervoor niet voldoende personele middelen hebben. In dit kader worden de volgende acties door het Coördinatieteam uitgevoerd:**

- **Actie 3: Socialisering van het openbare woningenbestand**
- Actie 22: Een conventioneringssysteem voorstellen om betaalbare huurprijzen op de particuliere huurmarkt te waarborgen
- Actie 25: Bevorderen van de strijd tegen ongezonde woningen, wat betreft het gedeelte dat betrekking heeft op het opzetten van een waarschuwingssysteem voor de DGHI in elke gemeente
- Actie 31: Manieren waarop openbare vastgoedbeheerders eigendom kunnen splitsen, bevorderen.
- Buiten de actie: een opmetingscode opzetten voor de oppervlakte van de woningen.

<sup>3</sup> Het gaat om Brussel Huisvesting, de BGHM, Urban, Perspective, het Woningfonds, de MSI, Leefmilieu Brussel, Homegrade en CLTB.

## PLANNING

---

Bij de oprichting van het Coördinatieteam werd de oorspronkelijke planning niet nageleefd, de vereiste aanwervingen zijn met een vertraging van 6 maanden gedaan.

De rapportering gebeurt twee keer per jaar, in overeenstemming met de begrotingsaanpassingen en -voorbereidingen: juni en november.

## BUDGETTAIRE EN FINANCIËLE RAPPORTERING

---

### Gewestbegroting (M.25)

Jaar	Gepland NPH	Vastleggingen	Vereffeningen
2020	-	-	-
2021	500.000	44.000	44.000

Gezien de late oprichting van de cel zijn in 2021 geen werkingsuitgaven gedaan van de voorziene 167.000 euro. Ter herinnering: het betreft een voorzien bedrag waarmee het coördinatieteam flexibel kan werken en kort op de bal kan spelen Er zijn geen specifieke uitgaven gepland.

44.000 euro werd besteed aan personeelskosten (2,5 VTE's gedurende 2 maanden). De prognose voor het hele jaar is 491.000 euro voor de lonen (5,5 VTE's voor 12 maanden). Dit bedrag zal pas in 2023 worden bereikt en is lager dan de oorspronkelijk geraamde 718.000 euro om de hierboven uiteengezette redenen.

## 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**

### BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

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

### STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE

De bouw van nieuwe woningen in het kader van het regeringsplan en het regeringsprogramma vordert gestaag (2021 was een bijzonder productief jaar - zie hieronder).

### PLANNING

De oorspronkelijke doelstellingen voor actie 1 van het NPH blijven ongewijzigd.

	VO vóór 1/6/2019	VO voorzien vóór 31/05/2024	Aanvang werken vóór 31/05/2024	Totaal aantal gerealiseerde woningen op 31/05/2024	Overige reeds vastgelegde projecten	Totaal	Doelstelling
Citydev	840	160	-	<b>1000</b>	-	1000	1000
CLTB	10	95	15	<b>120</b>	-	120	120
DSV	1	140	129	<b>270</b>	60	330	600
WF	399	471	557	<b>1427</b>	26	1453	1500
SFAR	302	206	-	<b>508</b>	-	508	500
BGHM	1633	2500	1300	<b>5433</b>	1699	7132	8000
Totaal	3185	3572	2001	<b>8758</b>	1785	10543	11720

### OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
1.1	Aantal opgeleverde woningen	OK	1
1.2	Aantal woningen waarvan de werken zijn gestart	OK	1

*Bronnen:*

De Brusselse huisvestingsreferent op basis van gegevens die de verschillende beheerders doorgeven

**OPMERKINGEN EN RESULTATEN:**

## 1.1 Aantal opgeleverde woningen

In 2021 zijn 845 woningen opgeleverd in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan (297) en van het Programma Alliantie Wonen (548). Het gaat dus om 26 verschillende projecten die in 2021 voorlopig opgeleverd zijn. Het totale aantal woningen dat sinds het begin van de legislatuur is opgeleverd, bedroeg 1.859 op 1 januari 2022.

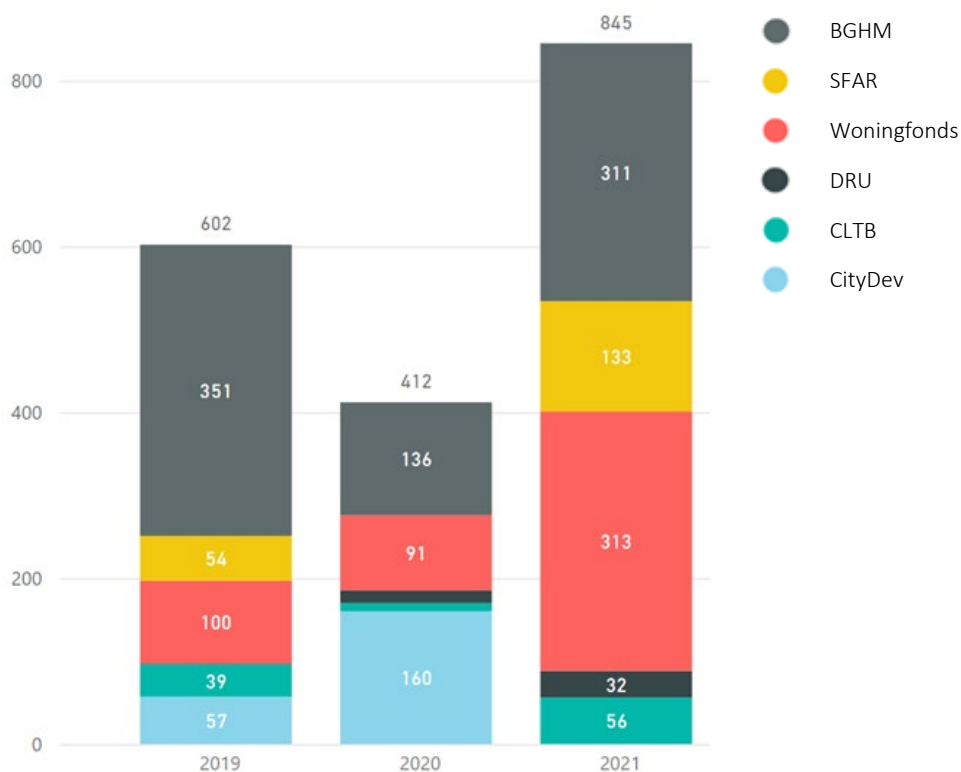
Het jaar 2021 is een recordjaar op het vlak van voorlopige opleveringen. De positieve invloed van de uitgevoerde maatregelen van actie 2 (zie hieronder) is duidelijk.

Ter herinnering: aangezien Citydev zijn deel van het Programma Alliantie Wonen in 2020 heeft voltooid, zijn er in 2021 geen dergelijke woningen opgeleverd. De in 2021 opgeleverde Citydev-woningen zijn geteld onder actie 33.

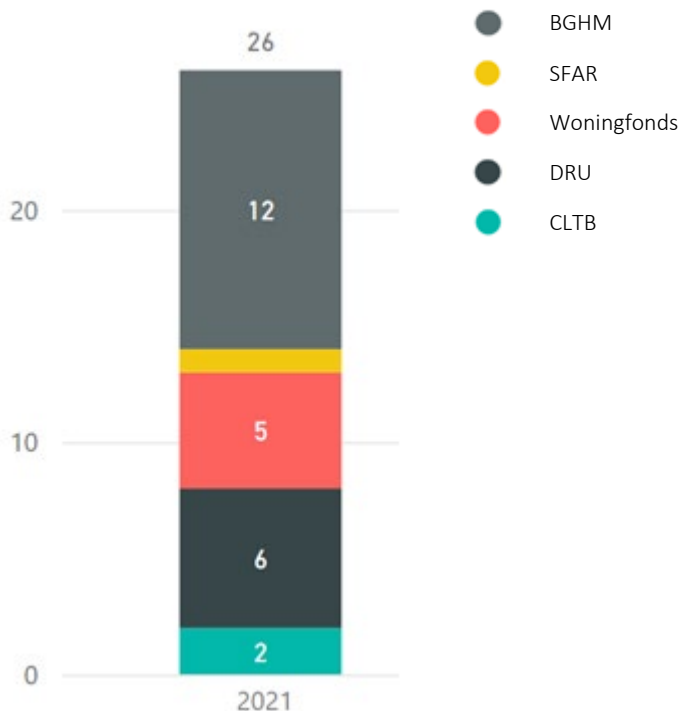
Figuur 1.1: Samenvattende tabel (GHP + AW) van opgeleverde woningen per openbare beheerder (01/01/2022)

	RP avant 1/3/2019	RP 2019 (fin)	RP en 2020	RP 2021	RP 2022	RP 2023	RP 2024	RP prévue avant 31/5/2024	Chantier entamé avant 31/5/2024	Total « réalisés » au 31/5/2024	Objectif (PRL+AH)
Citydev	783	57	160	0				217	-	1000	1000
CLTB	10	39	10	56				95	15	120	120
DRU	0	1	15	32				140	129	270	600
FDL	299	100	91	313				471	557	1427	1500
SFAR	248	54	0	133				206	-	508	500
SLRB	1627	351	136	311				2500	1300	5427	8000
<i>total</i>	<i>2967</i>	<i>602</i>	<i>412</i>	<i>845</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>3629</i>	<i>2001</i>	<i>8752</i>	<i>11720</i>

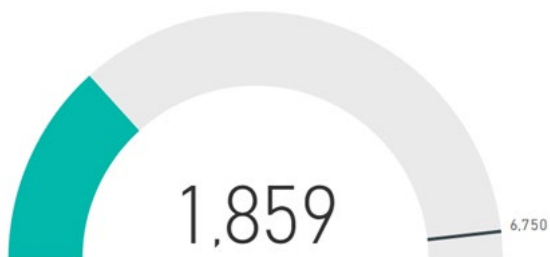
Figuur 1.2: Aantal opgeleverde woningen (GHP + AW) per jaar en per openbaar beheerder



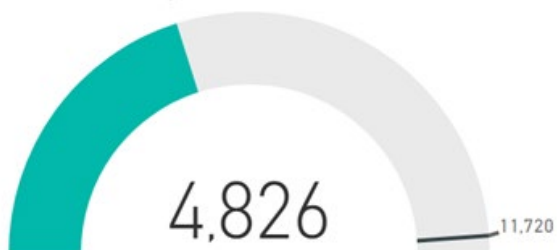
Figuur 1.3: Aantal opgeleverde projecten (GHP + AW) in 2021 per openbaar beheerder



Figuur 1.4: Totaal aantal opgeleverde woningen (GHP + AW) tijdens deze legislatuur, voor alle beheerders samen, ten opzichte van de doelstelling van de regering (6.750)



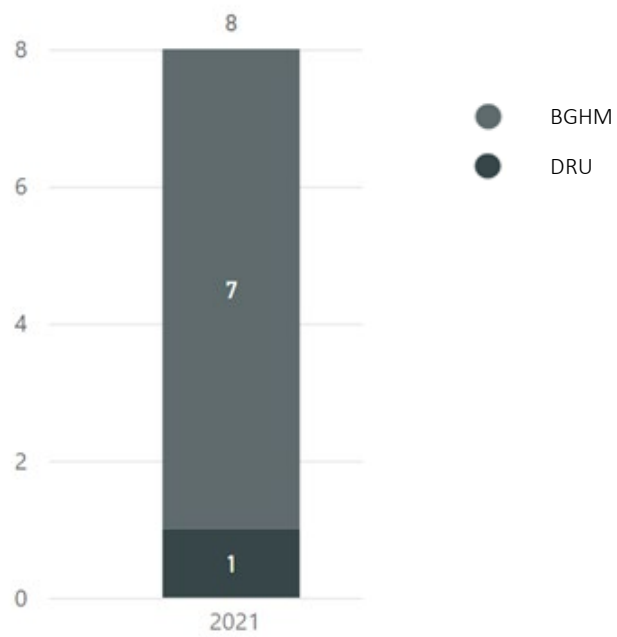
Figuur 1.5: Totaal aantal opgeleverde woningen (GHP + AW) sinds de respectieve start ( 2004 et 2013), voor alle beheerders samen, ten opzichte van hun doelstellingen (11.720)



1.2 Aantal woningen waarvan de werken zijn gestart

In 2021 zijn 8 werven van start gegaan, waarvan 7 gestart door de BGHM.

Figuur 1.6: Aantal werven in het kader van het GHP en de AW die de openbare beheerders in 2021 zijn gestart



## FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

---

De GH- en AW-budgetten zijn onderworpen aan gedifferentieerde budgetmonitoring.

## 1

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



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

#### BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

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

#### STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE

De wijzigingen aan 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 werden in juli 2021 goedgekeurd door de Regering.

Er werd een grote communicatiecampagne gestart voor private projectontwikkelaars. Door de samenwerking met de BVS kan de informatie rondgaan bij alle private actoren.

#### PLANNING

2021:

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

#### OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
2.1	Aantal aangekochte/gerenoveerde woningen op de private markt	OK	1
2.2	Aantal betrokken projecten	OK	1
2.3	Aantal ondertekende compromissen	OK	1

Bron: BGHM

Om redenen van technische haalbaarheid en efficiënte monitoring wordt de indicator "Administratieve voortgang van elk project" als omslachtig beschouwd en vervangen door indicator 2.3 "Aantal ondertekende compromissen".

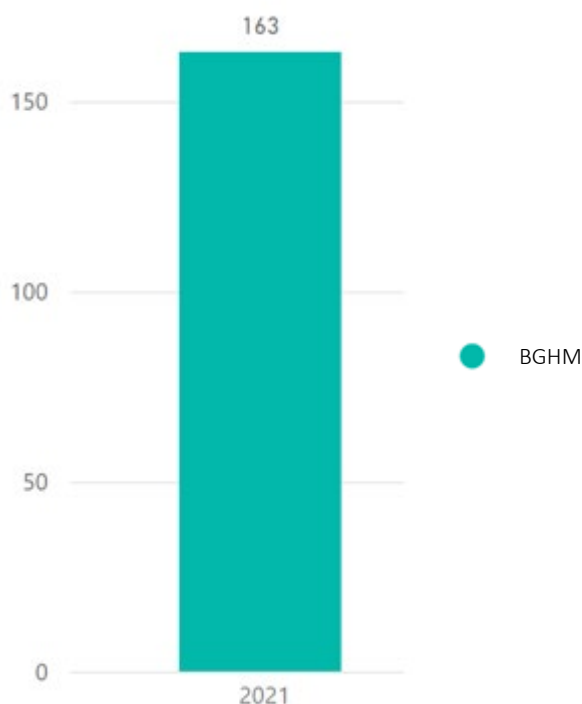
Bovendien wordt indicator 2.2 "Aantal betrokken projecten" aan de lijst toegevoegd.

**OPMERKINGEN EN RESULTATEN:**

## 2.1 Aantal aangekochte/gerenoveerde woningen op de private markt

In de loop van 2021 heeft de BGHM **7 projecten** opgeleverd die rechtstreeks op de private markt zijn aangekocht. Het gaat in totaal om **163** woningen, wat overeenkomt met iets meer dan de helft (52,4%) van de woningen die in datzelfde jaar door de BGHM zijn opgeleverd (311).

Ter informatie is het interessant op te merken dat de andere openbare huisvestingsactoren in 2021 ook woningen hebben opgeleverd via identieke procedures. Het ging om 218 woningen voor het Woningfonds (2 projecten), 56 woningen voor CLTB (2 projecten) en 31 woningen voor Citdev.brussels (1 project).



## 2.2 Aantal betrokken projecten

Zie hierboven.

## 2.3 Aantal ondertekende compromissen

De BGHM heeft **5 projecten** op de private markt aangekocht of er een compromis voor ondertekend.

**FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN****Gewestelijke begroting (M.25) (dotatie BGHM)**

Jaar	Gepland NPH	Vastleggingen	Vereffeningen
2020	-	-	-
2021	25.000.000	22.600.000	20.000.000



## 1

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



### ACTIE 3: SOCIALISERING VAN HET OPENBARE WONINGENBESTAND

#### BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

---

Socialisering van de huurprijzen van woningen voor bescheiden inkomens in het openbare woningenbestand

#### STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE

---

De invoering van het beleid van socialisering van woningen voor bescheiden inkomens van de gemeenten, OCMW's of gemeentebedrijven werd op 21/10/2021 bij BBHR goedgekeurd.

De BGHM en Brussel Huisvesting hebben actief samengewerkt bij het op punt stellen van de verschillende protocollen voor gegevensuitwisseling, de hoeksteen van een tripartiete administratieve procedure (gemeenten-BGHM-BH) in het kader van de verplichtingen in verband met de AVG.

Om het systeem te testen, werden eind 2021 twee proefprojecten opgestart met de gemeente Sint-Gillis (Grondregie) en het OCMW van Elsene. Deze testfase werd uitgevoerd in samenwerking met de BGHM, die belast was met de eerste fasen van de actie (bepalen welke huurders in aanmerking komen, opstellen van de vereiste documenten voor de verschillende fasen, berekening van de huurprijs, schrapping uit de GGB). Door deze twee proefprojecten kon snel worden vastgesteld welke factoren de socialisering belemmerden en werd de uitrol van een socialiseringsproces in de andere gemeenten dus vergemakkelijkt.

Op 1 januari 2022 bevonden alleen de proefgemeenten van deze actie (Sint-Gillis en Elsene) zich in de opstartfase, die dan zijn begonnen met het informeren van de eerste gezinnen die volgens de BGHM in aanmerking kwamen voor een gesocialiseerde huurprijs. Aangezien de eigenlijke socialisering wordt vastgelegd bij de ondertekening van het aanhangsel bij de oorspronkelijke huurovereenkomst, was er op 1 januari geen woning die als gesocialiseerd kan worden beschouwd.

Vanaf februari 2022 werd de uitrol van de socialisering georganiseerd door het Coordination Team van het NPH, parallel met de contacten die werden gelegd voor het sluiten van de gemeentecontracten (zie actie 10: gemeentecontracten). De vordering van de actie bestaat er hoofdzakelijk in dat de socialisering is voorgesteld aan de vertegenwoordigers van de Colleges en de OCMW's en dat de contactpersonen voor de verdere follow-up van het dossier zijn aangeduid voor elk van de 19 gemeenten.

Van februari tot juni 2022 heeft het Coordination Team 16 gemeenten ontmoet om informatie te verstrekken aan de vertegenwoordigers van de Colleges en de OCMW's, en om de contactpersonen op te leiden.

#### AANGEPASTE PLANNING

---

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 tussen het Gewest en de gemeenten waarin de contractuele en financiële voorwaarden worden vastgelegd
- Geleidelijke invoering van het systeem via twee proefprojecten

2022:

- Februari: Opstart van de Coördinatieceel van het NPH voor actie 3
- Februari - mei: Contact met de gemeenten
- Eind juni: opleiding voor de 19 gemeenten over de socialisering (voor zover ze belangstelling hebben getoond voor het proces - zie actie 10: Gemeenteccontracten)
- September: afronding van het identificeren van de gezinnen van de 19 gemeenten die in aanmerking komen voor het socialiseringsproces
- September - december: geleidelijke socialisering van de huurprijzen van de gezinnen naarmate de 'gemeenteccontracten' (zie actie 10) worden ondertekend.

2023:

- Januari - december: Voortzetting van de socialisering van de huurprijzen van de betrokken gezinnen + voorbereiding van de derde fase van de algemene invoering van de socialisering die gepland is voor januari 2024.

## OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
3.1	Aantal gesocialiseerde gemeentelijke woningen voor bescheiden inkomens	OK	2

Bronnen: Brussel Huisvesting en BGHM

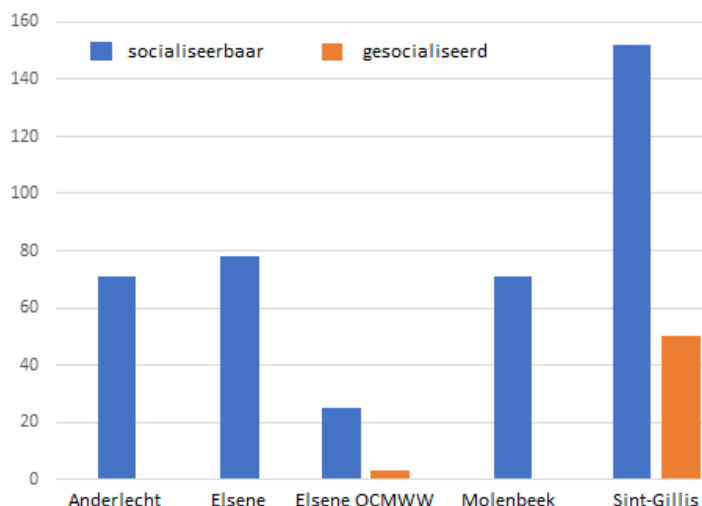
## OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

3.1	Aantal gesocialiseerde gemeentelijke woningen voor bescheiden inkomens
-----	--

Op 01/01/2022 waren er geen gemeentelijke woning voor bescheiden inkomens gesocialiseerd, aangezien de geselecteerde huurders uit het woningenbestand van de proefpartners hun volledige dossiers niet voor het einde van het jaar hadden overgemaakt.

Ter informatie waren op 01/05/2022 53 huurprijzen van gemeentewoningen voor bescheiden inkomens gesocialiseerd. Het verschil is groot tussen het aantal socialiseerbare woningen nadat de lijsten van de gemeenten zijn gekruist met die van de BGHM, en het aantal gesocialiseerde woningen (zie onderstaande grafiek).

Figuur 3.1: Vergelijking tussen de socialiseerbare en de gesocialiseerde huurprijzen (01/05/2022)



Dit frappante verschil is op verschillende manieren te verklaren.

### 1. Vanuit de cijfers

De eerste schatting van het aantal socialiseerbare woningen voor bescheiden inkomens is gebeurd op basis van cijfers die zijn verzameld en doorgegeven door Brussel Huisvesting, die jaarlijks een kadaster van de woningen van de lokale overheden opstelt. Deze cijfers zijn weergegeven in de tabel hieronder.

Figuur 3.2: Gegevens van gemeenten en OCMW's verzameld door Brussel Huisvesting (30/06/2021)

Commune/régie	Libre	Modéré	Moyen	nc	Totaux	Socialisables	CPAS	Libre	Modéré	Moyen	Nc	Total général
Anderlecht	13	395	81	-	489		Anderlecht		10			10
Auderghem	49	63	-	-	112		Auderghem	4				4
Berchem	6	13	13	-	32		Berchem		1			1
Bruxelles	2586	1141	-	-	3727		Bruxelles	887	1304			2191
Etterbeek	36	213	-	-	249		Etterbeek				4	4
Evere	66	4	-	-	70		Evere		4			4
Forest	25	55	-	-	80		Forest				9	9
Ganshoren	1	3	-	1	5		Ganshoren				2	2
Ixelles	6	340	101	-	447		Ixelles	25	61			86
Jette	8	97	65	-	170		Jette					
Koekelberg	-	51	-	-	51		Koekelberg					
Molenbeek	6	366	-	-	372		Molenbeek	6		21	5	32
Saint-Gilles	-	836	82	-	918		Saint-Gilles	33	19		2	54
Saint-Josse	-	357	-	-	357		Saint Josse	15				15
Schaerbeek	6	144	-	-	150		Schaerbeek		18		2	20
Uccle	-	32	129	-	161		Uccle	5	17	6		28
Watermael B.	65	49	-	-	114		Watermael B.	49	13			62
Woluwé St-Lambe	7	41	81	-	129		Woluwe-St-Lambert				2	2
Woluwé-St-Pierre	-	7	-	-	7		Woluwe-St-Pierre		21			21
Totaux	2880	4207	552	1	7640		Total général	1024	1468	27	26	2545

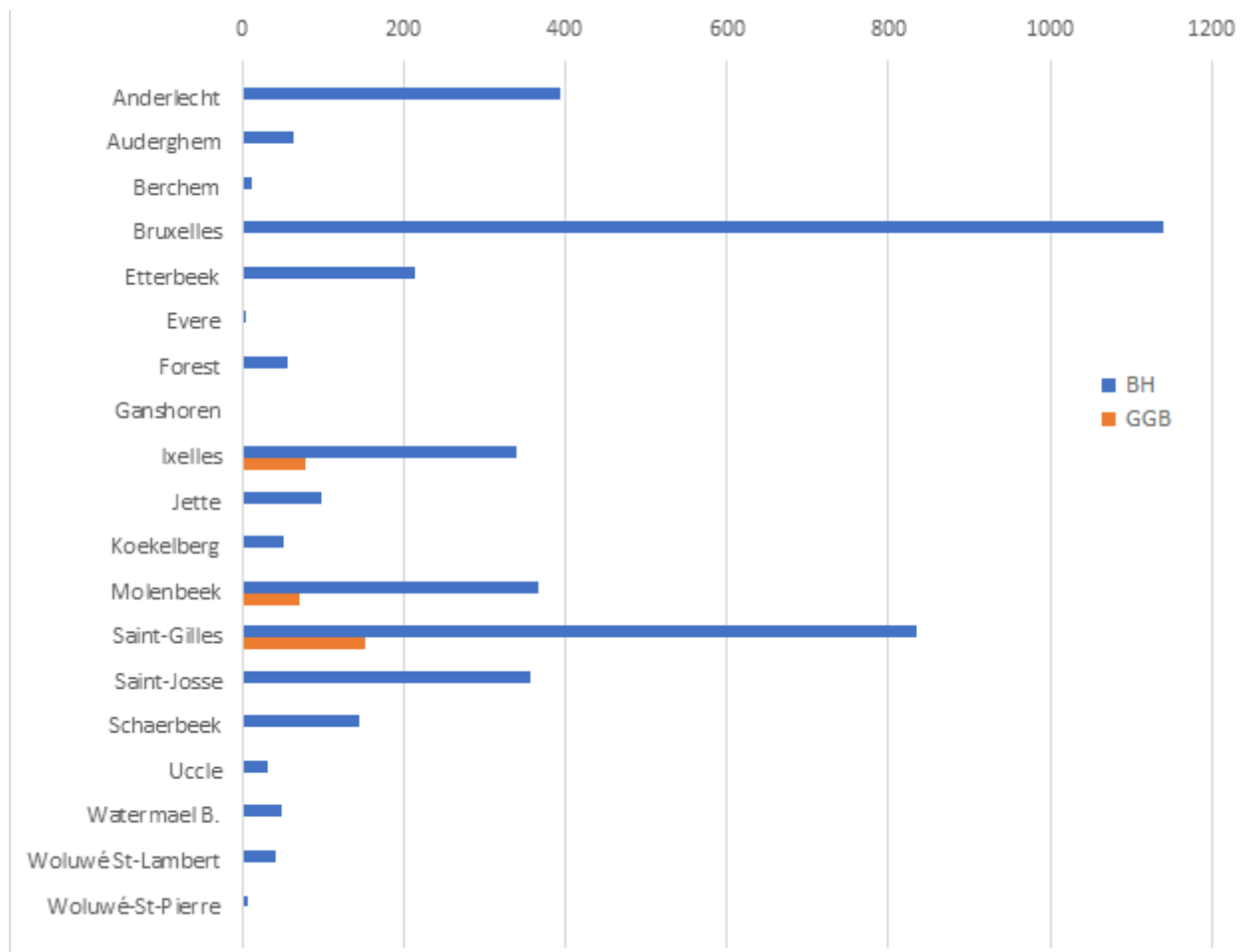
De eerste reden hiervoor is een onvoldoende kennis van de verschillende betrokken besturen over de definitie van “woningen voor bescheiden inkomens”, waardoor de informatieverzameling door Brussel Huisvesting gebeurde op zeer heterogene en dus weinig coherente basis, met sterke verschillen tussen de gemeenten.

Het was dus zeer belangrijk om een opleiding over socialisering te organiseren, en ook de categorie “woningen voor bescheiden inkomens” te verduidelijken. Nadat de gemeenten waren gecontacteerd voor de ondertekening van de gemeentecontracten hadden op 15 juni 2022 al 16 gemeenten deze opleiding gevolgd.

Hierdoor konden we voortgang boeken in het proces en konden we de eerste feitelijke gegevens verzamelen wat betreft het aantal socialiseerbare woningen.

Op basis van de eerste resultaten van de kruising van de door de gemeenten overgemaakte lijsten met gezinnen met de lijst van de GGB (Gewestelijke Gegevensbank - wachtlijst van de BGHM), stelt men een zeer grote overschatting vast van de aangekondigde cijfers, die enkel op basis van de adressen van gemeentelijke woningen zijn opgesteld.

Figuur 3.3: Vergelijking per gemeente van het aantal woningen die de gemeenten beschouwen als “woningen voor bescheiden inkomen” zoals verzameld door Brussel Huisvesting, en de situatie van de gezinnen in de GGB op 23 mei 2022.



## 2. Tijdschema voor de uitvoering van de actie

Stappen die nodig zijn om de socialisering in de gemeenten op te starten:

- Ondertekening van de huisvestingsovereenkomst, die moet worden voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen en de Gemeenteraad;
- Opleiding van de diensten die contact moeten opnemen met de huurders.

Om deze obstakels weg te nemen, werd vóór de ondertekening van de huisvestingsovereenkomst een aantal stappen ondernomen, waardoor de socialisering kon worden bespoedigd zodra het gemeentecontract was ondertekend:

- Contacten met de gemeentediensten: 17
- De opleiding van de gemeentediensten: 16
- Toezending van een functieprofiel voor de aanwerving van de huisvestingsreferent
- Uitwisseling tussen de gemeente en de BGHM met het oog op de opstelling van lijsten met gezinnen die in aanmerking komen en de berekening van de huurprijs: 10

De voortzetting van het proces hangt dus af van de ondertekening van de huisvestingsovereenkomst, pas dan wordt contact opgenomen met de huurders:

- De gemeentelijke verhuurders nemen contact op met hun huurders om hen te informeren over de voordelen van socialisering en hen te helpen bij het nemen van hun beslissing (de huurder kan weigeren);
- De eerste belangrijke vaststelling van de gemeenten die hun huurderslijsten hebben doorgegeven (Elsene, OCMW Elsene, Molenbeek en Sint-Gillis) en die 100% van de gezinnen die voor socialisering in aanmerking komen, hebben geïnformeerd via een brief: doordat er zo weinig huurders reageren, wordt er slechts traag vooruitgang geboekt.

- De verklaringen voor de geringe respons zijn essentieel:
  - o De vrees van de huurders. Het gaat hier vooral om het feit dat men een officiële brief ontvangt die men niet begrijpt, dat men vreest van woning te moeten veranderen, naar een andere beheerder te worden overgeplaatst, enz. Dit houdt in dat er na de informatiebrief opnieuw contact moet worden opgenomen met de huurders: via telefoon, een herinneringsbrief, een bezoek.
  - o De mogelijkheid voor het lokaal bestuur om geschikt personeel ter beschikking te stellen voor de contactopvolging (maatschappelijk assistent, huurbeheerder) en om opnieuw individueel contact op te nemen met de huurders die niet hebben gereageerd.

## FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

---

### Gewestbegroting (M.25)

Jaar	Gepland NPH	Vastleggingen	Vereffeningen
2020	-	-	-
2021	2.000.000	332.341,56	265.873,25

Gezien de verschillen in de cijfers tussen het aanvankelijk verwachte aantal te socialiseren huurders en de werkelijke cijfers na de kruising van de gegevensbanken, zal de begrotingsuitvoering lager zijn dan gepland.

### Nieuw beleid

Jaar	Gepland NPH	Vastleggingen	Vereffeningen
2020	-	-	-
2021	2.000.000	332.341,56	265.873,25

1

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



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

#### BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

Lancering van een projectoproep om de gemeenten te financieren voor de aankoop en/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.

#### STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE

De projectoproep die op 22 september 2021 is gelanceerd (gemeenten en OCMW's hadden tot 4 november de tijd om hun dossier in te dienen) heeft in 2021 9 kandidaturen opgeleverd.

Het oorspronkelijke budget van 2.400.000 euro werd uitgebreid tot 7.500.000 euro na bijsturing van bepaalde budgetten van het NPH (aanpassing 2021).

De 9 kandidatuurdossiers, voor een totaalbedrag van 10.508.000 euro, werden door Brussel Huisvesting geanalyseerd.

Vijf gemeenten en één OCMW zijn geselecteerd op basis van de overeenstemming van de beoogde projecten met de doelstellingen en criteria van de oproep. Deze 6 projecten zijn goed voor een potentieel van 33 woningen.

Uit gesprekken met de gemeenten en het OCMW in het kader van de huisvestingsovereenkomst is gebleken dat de beheername bij een OVM van 80% van de woningen die in het kader van deze projectoproep zijn aangekocht, niet voldeed aan de behoeften en de realiteit van de actoren. Voor de OVM is het hebben van één of twee woningen op een site in mede-eigendom vooral moeilijk op het vlak van beheer. Voor de gemeente of het OCMW vormt het een probleem op het vlak van middelenbeheer om tijd te besteden aan de aankoop en renovatie van woningen, terwijl de meeste daarvan niet in hun woningenbestand worden opgenomen.

De projectoproep is daarom in 2022 gewijzigd volgens de volgende modaliteiten: de projecten die in aanmerking komen zijn aankopen (en indien nodig renovaties) van onroerende goederen met het oog op het omvormen ervan tot gemeentelijke of OCMW-woningen die zijn gelijkgesteld met sociale woningen.

Net als de projecten die worden gefinancierd met subsidies van het Stadsbeleid, moet de gemeente/het OCMW de gecreëerde woningen verhuren tegen het SVK-tarief aan gezinnen met een inkomen dat niet hoger is dan dat voor sociale huisvesting, geïndexeerd en verhoogd met 20%.

## PLANNING

De actie wordt uitgevoerd overeenkomstig de initiële planning.

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
- De 9 projecten die BH heeft ontvangen zijn geanalyseerd en 6 projecten werden geselecteerd

2022:

- Lancering van een tweede projectoproep 'aankoop/renovatie' voor de gemeenten via Brussel Huisvesting

## OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
4.1	Aantal aangekochte woningen per gemeente	OK	1
4.2	Gemiddelde kostprijs per woning en per gemeente	OK	1
4.3	Gemiddelde uitvoeringstermijn	OK	1

Bron: Brussel Huisvesting

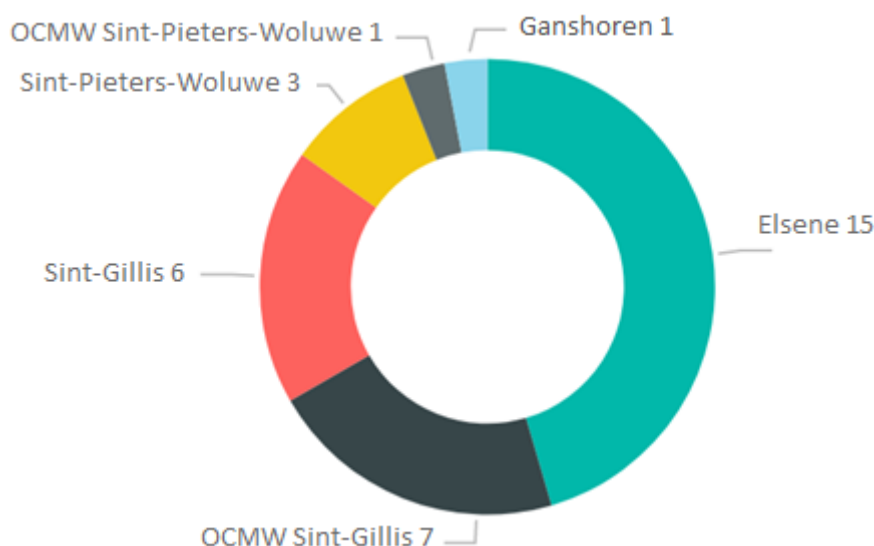
Er is een indicator toegevoegd (4.3) die de gemiddelde kostprijs van de woningen per gemeente weergeeft.

De indicator "Aantal opnieuw te huur gestelde woningen per gemeente (Stadsbeleid Pijler 1)" wordt geschrapt omdat de actie oorspronkelijk gekoppeld was aan Pijler 1 van het Grootstedenbeleid. Vervolgens werd besloten de projectoproepen te scheiden, zodat de oproep met betrekking tot actie 4 van het NPH niet langer de woningen omvat waarop de Pijler 1 van het Stadsbeleid betrekking heeft.

## OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

4.1	Aantal aangekochte woningen per gemeente
-----	--

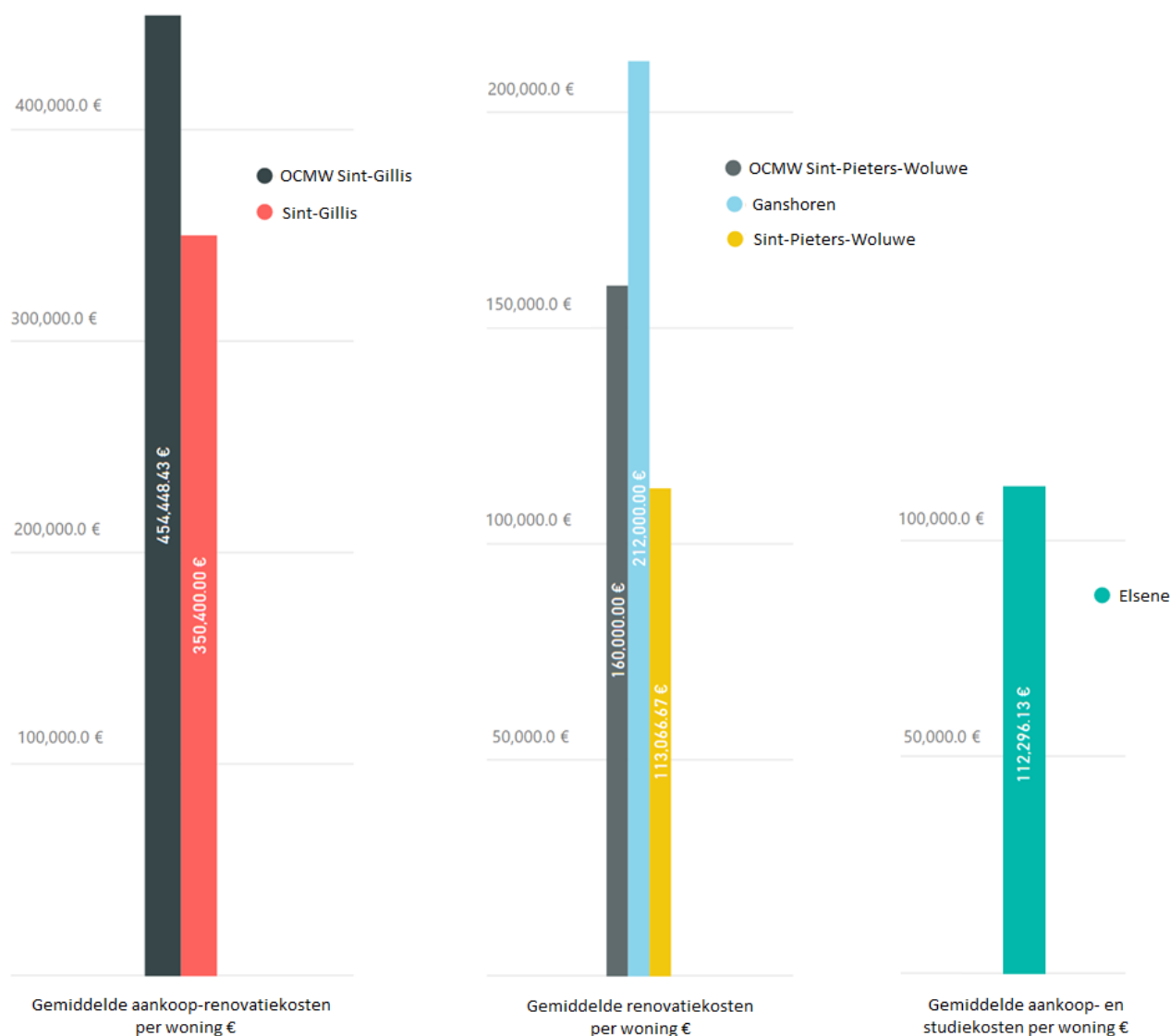
Figuur 4.1: Aantal aangekochte woningen per gemeente en/of OCMW (2021)



Opmerking: Dit aantal komt overeen met de 6 in 2021 geselecteerde projecten en geeft een potentieel aantal woningen aan. Het is mogelijk dat het uiteindelijke aantal woningen zal variëren als gevolg van de beperkingen in verband met de renovatie van bepaalde onroerende goederen en de door Sint-Gillis gevraagde wijzigingen.

#### 4.2 Gemiddelde kostprijs per woning en per gemeente

Figuur 4.2:



De grote verschillen in de gemiddelde kostprijs per woning en per gemeente moeten worden geïnterpreteerd in functie van het niveau van de renovatiebehoeften van elk project, en of deze al dan niet in het budget van het NPH zijn opgenomen. Er moet immers een onderscheid worden gemaakt voor de woningen die Elsene heeft aangekocht, waarvoor de renovatiekosten door de OVM zullen worden gedragen. Elsene draagt de 15 woningen over aan de OVM en de 444.442 euro die in het budget van het NPH is opgenomen, komt overeen met de architectenkosten voor de renovatie.

De renovatiekosten zullen worden gedekt door de renovatiebudgetten van de BGHM.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de aard van de budgetten die eind 2021 door elke gemeente worden gevraagd (aankoop/renovatie/architectenkosten).



Kandidaat	Adres van het goed	Aankoop	Renovatie	Woningen			Subsidie
					Luik Aankoop	Luik renovatie/ architectenkosten	Totaal
Ganshoren	Frans Vervaeckstraat 135		X	1 eengezinswoning		212 000 €	212 000 €
Elsene	Troonstraat 152-154	X	X	15 appartementen	1 240 000 €	444 442 €	1 684 442 €
Sint-Gillis	Dethystraat 48	X	X	2 studio's en 1 appartement	410 000 €	402 400 €	812 400 €
Sint-Gillis	De Merodestraat 3	X	X	3 appartementen	465 000 €	825 000 €	1 290 000 €
SPW	René Declercqstraat 76		X	3 appartementen		339 200 €	339 200 €
OCMW Sint-Gillis	Zwedenstraat 41	X	X	7 appartementen	1240000 €	1941139 €	3 181 139 €
OCMW SPW	Louis Titecastraat 12		X	1 eengezinswoning		160000 €	160 000 €

<b>Totaal</b>	<b>33 woningen</b>	<b>7 679 181 €</b>
---------------	--------------------	--------------------

Wijzigingen voorgesteld door Sint-Gillis, goedgekeurd in juni 2022 (maar op begroting 2021):

	Initieel project	Nieuw project	Vershil
	Dethystraat 48	Overwiningsstraat 3	
<b>Aankoop</b>	410.000 €	850.000 €	+ 440.000 €
<b>Renovatie</b>	402.400 €	0 €	- 402.400 €
<b>Totaal</b>	812.400 €	850.000 €	+ 37.600 €
<b>Oppervlakte</b>	182 m <sup>2</sup>	528 m <sup>2</sup>	+ 346 m <sup>2</sup>
<b>Kostprijs/m<sup>2</sup></b>	4.464 €	1.610 €	- 2.854 €
<b>woningen</b>	2 studio's en 1 appartement	7 kamers + gemeenschappelijke delen	
<b>Kostprijs per woning</b>	270.800 €	121.429 €	- 149.371 €

	Initieel project	Nieuw project	Vershil
	Mérodestraat 3	Tell 64-68	
<b>Aankoop</b>	465.000 €	730.000 €	+ 265.000 €
<b>Renovatie</b>	825.000 €	444.554 €	- 380.446 €
<b>Totaal</b>	1.290.000 €	1.247.554 €	- 42.446 €
<b>Oppervlakte</b>	440 m <sup>2</sup>	335 m <sup>2</sup>	- 105 m <sup>2</sup>
<b>Kostprijs/m<sup>2</sup></b>	2.932 €	3.724 €	+ 792 €
<b>woningen</b>	3 appartementen	3 appartementen	
<b>Kostprijs per woning</b>	430.000 €	415.851 €	- 14.149 €

4.3	Gemiddelde uitvoeringstermijn
-----	-------------------------------

Op dit moment is het niet mogelijk een gemiddelde uitvoeringstermijn te bepalen, aangezien de voorbereidende fasen voor de verschillende opdrachten nog aan de gang zijn.

## FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

---

### Gewestbegroting (M.25)

Jaar	Gepland NPH	Vastleggingen	Vereffeningen
2020	-	-	-
2021	2.900.000	7.636.735	3.638.856,20

Bij ongewijzigd beleid kwam het in het NPH uitgetrokken bedrag van 2.400.000 euro overeen met het budget van Pijler 1 van het Stadsbeleid. De projectoproep werd uiteindelijk gelanceerd als aanvulling op, maar onafhankelijk van Pijler 1 van het Stadsbeleid.

Het budget voorzien in de aanpassing 2021 voor deze projectoproep bedraagt 7.500.000 euro; het budget voor deze actie voor 2021 werd door de BHR op 29/11/2021 goedgekeurd voor een bedrag van 7.679.181 euro.

### Nieuw beleid

Jaar	Gepland NPH	Vastleggingen	Vereffeningen
2020	-	-	-
2021	500.000	7.636.735	3.638.856,20

1

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



### ACTIE 5: RENOVATIE VAN HET SOCIALEWONINGENBESTAND

#### BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

De bestaande gebouwen renoveren om het energieverbruik en de lasten voor de huurders te verlagen. Voorzien in innovatieve oplossingen om huurders tijdens de renovatiewerken te herhuisvesten.

#### STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE

In de voorgestelde resultaten wordt rekening gehouden met renovaties die tussen 01/07/2019 en 31/12/2021 zijn uitgevoerd. De resultaten moeten dus bekeken worden in de context van de gebruikelijke procedures voor de toekenning van subsidies en begrotingskredieten (op basis van vierjarenplannen).

Met deze actie wordt ook beoogd de procedures voor de financiering van renovatie te verbeteren en te bestendigen. Daartoe stelt de BGHM een nieuwe financieringsprocedure voor die gebaseerd is op jaarlijkse operationele plannen opgesteld in het kader van een tienjarenvisie.

Het bleek absoluut noodzakelijk om het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 oktober 1998 betreffende de financiering van de sociale huisvesting in het Brussels Gewest te herzien. In het nieuwe ontwerpbesluit zijn de belangrijkste principes voor de financiering van renovaties vastgelegd.

Dat ontwerpbesluit van de BHR is op 28 april 2022 in eerste lezing goedgekeurd door de regering en moet in de zomer van 2022 van kracht worden.

#### PLANNING

Aantal woningen met een geplande renovatie tussen juli 2019 en juli 2024: 36.758

In het kader van de nieuwe procedure voor de toekenning van financiering op jaarbasis zou dit aantal woningen aanzienlijk kunnen toenemen.

#### OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
5.1	Aantal gerenoveerde woningen	OK	1
5.2	Aantal toewijzingen voor zwaar gerenoveerde gebouwen	?	1
5.3	Gemiddelde termijn tussen de toekenning van een financiering aan de OVM en de start van de werken	?	1
5.4	Totale vermindering van het energieverbruik	OK	1

Bron: BGHM

Indicator 5.1 is per project afhankelijk van de termijn voor de toekenning van stedenbouwkundige vergunningen, en ook van de adviezen van de DBDMH.

Indicator 5.2 "aantal toewijzingen" tijdens het jaar moet anders worden geformuleerd. Zoals het nu is geformuleerd, is het niet in overeenstemming met de doelstelling van de renovatie van woningen. Daarom wordt een nieuwe formulering van deze indicator voorgesteld. De moeilijkheid van de meetbaarheid van deze indicator ligt in de definitie van "zwaar gerenoveerd". Een mogelijkheid waarbij niet al te veel extra werklast wordt gecreëerd voor de OVM's en de BGHM wat betreft gegevensverzameling, zou kunnen zijn om de woningen te tellen die van de lijst 'onbewoonbaar' worden geschrapt.

De meetbaarheid van indicator 5.3 is momenteel niet verzekerd, aangezien deze zal afhangen van de nauwkeurigheid van de gegevens die de BGHM levert.

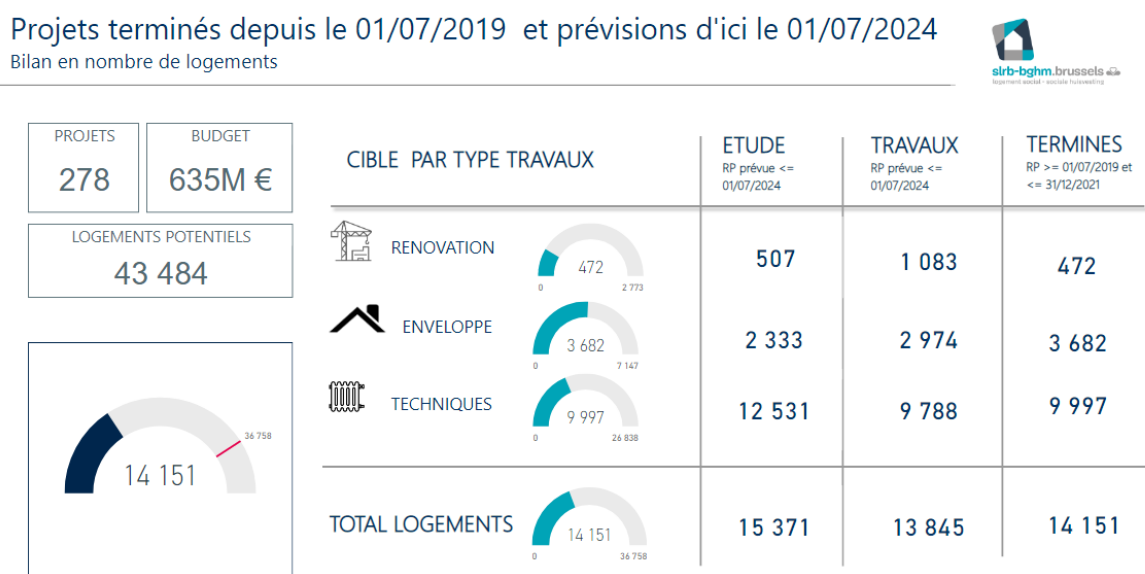
De vroegere indicator 5.4 "Termijn voor herhuisvesting wegens renovatie" is moeilijk statistisch vast te stellen, aangezien deze informatie niet door de OVM's en de BGHM worden verzameld. Bovendien verloopt er altijd een tijdspanne (soms meerdere jaren) tussen het besluit om een gebouw ingrijpend te renoveren (waarbij herhuisvesting nodig is) en het moment waarop de eerste huurders daadwerkelijk worden geherhuisvest. Tot slot kan men maar zeer zelden alle huurders van een gebouw beschouwen als 'te herhuisvesten', aangezien zware renovatiewerken soms de gelegenheid bieden om geplande mutaties, of een natuurlijk vertrek uit de woning enzovoort, concreet te maken. De termijn voor herhuisvesting wegens renovatie is werkelijk moeilijk te berekenen. Deze indicator wordt daarom uit de lijst van indicatoren gehaald voor deze actie.

Een nieuwe indicator 5.4 "Totale vermindering van het energieverbruik" wordt toegevoegd op voorstel van de BGHM.

#### OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

Onderstaande figuur toont de rapportering van de BGHM over de stand van zaken van de renovaties per type interventie (zware renovaties, renovaties van de buitenschil, speciale technieken) op 31/12/2021.

Figuur 5.1: rapportering BGHM betreffende de woningrenovaties (31/12/2021)



5.1	Aantal gerenoveerde woningen tussen 01/07/2019 en 31/12 21
-----	--

Op 31/12/2021 waren 14.151 woningen binnen het socialewoningenbestand gerenoveerd, geteld sinds het begin van de legislatuur. Dit cijfer ligt iets achter op het streefcijfer van het NPH (zie figuur 5.2).

Figuur 5.2: BGHM-woningen gerenoveerd sinds het begin van de legislatuur en de NPH-doelstelling op 31/12/2021



5.2	Aantal toewijzingen voor zwaar gerenoveerde gebouwen
-----	--

Niet van toepassing in 2021, deze indicator wordt momenteel niet berekend door de OVM en de BGHM.

5.3	Gemiddelde termijn tussen de toekenning van een financiering aan de OVM en de start van de werken
-----	---

Niet beschikbaar in 2021

5.4	Totale vermindering van het energieverbruik
-----	---

Bij renovatiewerken kan de energiewinst van elk project worden berekend, die varieert naar gelang van de 3 soorten werken die in aanmerking genomen moeten worden:

- Volledige renovatie van het gebouw leidt tot een gemiddelde winst van +/- 60%
- Renovaties in verband met de buitenschil leveren een winst op van 10% tot 40%, afhankelijk van de omvang van het project (dit gaat van het vervangen van ramen tot de volledige renovatie van de gebouwschil)
- Technische renovaties leveren een winst op van +/- 15% wanneer verwarmings- of warmwaterinstallaties worden veranderd of aangelegd

Wat energie betreft, beschikt de BGHM over nauwkeurige gegevens voor de projecten die zijn opgenomen in de beheersovereenkomst van niveau 1 voor de periode 2021 tot 2025.

Sinds januari 2021 hebben de voltooide projecten, op basis van de cijfers in de beheersovereenkomst van niveau 1, een theoretische jaarlijkse winst van 20,32 GWh/jaar gerealiseerd, wat overeenkomt met het gemiddelde jaarlijkse verbruik van 1.630 gezinnen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest<sup>4</sup>.

Door de gemiddelde winst berekend in het kader van de BO1, toe te passen op het aantal woningen gerenoveerd van het NPH, kan de totale winst voor actie 5 als volgt worden geëvalueerd:

- Voor de volledige renovaties: 28 GWh / jaar
- Voor de renovaties van de gebouwschil: 38 GWh / jaar
- Voor de technische renovaties: 27 GWh / jaar

<sup>4</sup> In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verbruikt een gezin gemiddeld 12.466 kWh/jaar (bron: Leefmilieu Brussel 2019).

Dit levert een totaal van 93 GWh/jaar op, d.w.z. een totale vermindering sinds 2021 die overeenstemt met het gemiddelde jaarlijkse verbruik van 7.460 gezinnen in het het BHG.

## FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

---

### Nieuw beleid

Jaar	Gepland NPH	Vastleggingen	Vereffeningen
2020	-	-	-
2021	1.000.000	-	-

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

#### BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

De plaatsing van fotovoltaïsche installaties op sociale woningen die beheerd worden door de OVM's.

#### STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE

De BGHM heeft een lijst van 328 prioritaire gebouwen opgesteld. De locaties zijn verspreid over de 19 Brusselse gemeenten. Het is de bedoeling de beschikbaar gestelde financiering te gebruiken voor de plaatsing van fotovoltaïsche installaties met een totaal nominaal vermogen van ongeveer 5 Megawattpiek tegen december 2024.

Volgens de schattingen van de BGHM kan een fotovoltaïsche installatie met de juiste afmetingen die goed onderhouden wordt, ongeveer 45% van de kosten voor de gemeenschappelijke stroomvoorziening van een appartementsgebouw dekken.

De aanstelling van een veiligheidscoördinator, een noodzakelijke voorwaarde voor de afronding van de opdracht van werken, is gebeurd en de opdracht voor de aanstelling van een bedrijf is in juni 2022 gelanceerd.

#### PLANNING

- 2020-2022: 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
- 2022-2024: uitvoering en oplevering van de werken

Na de diverse moeilijkheden die de BGHM heeft ondervonden in verband met de *aanstelling van een veiligheidscoördinator* en de *ondertekening van de overeenkomsten met de OVM's*, zou de plaatsing van de eerste zonnepanelen begin 2023 kunnen plaatsvinden.

#### OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
6.1	Aantal geïnstalleerde megawattpieken	OK	2
6.2	Gemiddelde jaarlijkse hoeveelheid opgewekte elektriciteit (MW) per gezin		1
6.3	Vermindering CO <sub>2</sub> -uitstoot		1
6.4	Aantal m <sup>2</sup> geïnstalleerde zonnepanelen	OK	2
6.5	Aantal met zonnepanelen uitgeruste gebouwen	OK	2

Bron: BGHM

De indicatoren 6.2 en 6.3 kunnen pas worden beoordeeld nadat de zonnepanelen een volledig jaar in werking zijn geweest en de afrekening van de huurlasten voor dat jaar beschikbaar is.

Voorts vervangt indicator 6.2 de oorspronkelijk geplande indicator "*verlaging van de elektriciteitskosten voor de huurders*" die door de stijging van de energieprijzen negatief zou kunnen uitvallen, ondanks de fotovoltaïsche productie.

Voor indicator 6.3 ten slotte is de meteorologische factor (jaarlijkse zonneshij) van belang. Twee indicatoren met betrekking tot de voortgang van deze actie worden toegevoegd:

- 6.4 "Aantal m<sup>2</sup> geïnstalleerde zonnepanelen"
- 6.5 "Aantal met zonnepanelen uitgeruste gebouwen".

#### OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

6.1	Aantal geïnstalleerde megawattpieken	0
6.2	Gemiddelde jaarlijkse hoeveelheid opgewekte elektriciteit (MW) per gezin	Niet van toepassing in 2021
6.3	Vermindering CO <sub>2</sub> -uitstoot	Niet van toepassing in 2021
6.4	Aantal m <sup>2</sup> geïnstalleerde zonnepanelen	0
6.5	Aantal met zonnepanelen uitgeruste gebouwen	0

#### FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

##### Gewestbegroting (M.25)

Jaar	Gepland NPH	Vastleggingen	Vereffeningen
2020	-	-	-
2021	300.000	45.000	36.000

##### Nieuw beleid

Jaar	Gepland NPH	Vastleggingen	Vereffeningen
2020	-	-	-
2021	300.000	45.000	36.000



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

#### BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

---

De samenwerkingsovereenkomst tussen de BGHM en LB effectief maken om het gezamenlijke werk te omkaderen, doelstellingen vast te stellen, de middelen af te bakenen en 4 proefprojecten te bepalen.

Vier proefprojecten opstarten om de natuur en/of de stadslandbouw in de groene ruimten, de directe omgeving van de gebouwen en/of in de sociale woningbouw tot ontwikkeling te brengen.

#### STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE

---

De BGHM en Leefmilieu Brussel hebben in juni 2020 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst is erop gericht de natuur en stadslandbouw tot ontwikkeling te brengen binnen het niet-bebouwde patrimonium van de OVM's, waarbij het de bedoeling is de huurlasten in verband met het onderhoud van de omgeving (groene ruimten, onmiddellijke omgeving van de gebouwen en wegen) te verlagen.

Om de samenwerking met LB zo snel mogelijk van start te laten gaan en snel bereidwillige OVM's te vinden, werden de 4 proefprojecten geselecteerd vóór de lancering van het NPH, na de ondertekening van de overeenkomst tussen Leefmilieu Brussel en de BGHM. De selectie was gebaseerd op de bereidheid van de OVM's om bij deze nieuwe aanpak te worden betrokken.

Om haar actie op dit gebied te verfijnen, heeft de BGHM in oktober 2020 een studie besteld over de lasten van groene ruimten van haar volledige patrimonium. Deze cartografische studie van de omgeving zal tegen juni 2022 voltooid zijn. Hierdoor zullen de te onderhouden oppervlakten, per site, en de daarmee gepaard gaande huurlasten in kaart worden gebracht.

Om beter aan de doelstellingen van het NPH te voldoen, zullen Leefmilieu Brussel en de BGHM de begeleiding voor 4 nieuwe proefprojecten opstarten.

Deze projectoproep zal tegen september 2022 gelanceerd worden.

#### PLANNING

---

- 2021: lancering van 4 proefprojecten voor een duur van 2 jaar
- 2022: lancering van een nieuwe, herziene projectoproep waarbij de keuze van de vier proeflocaties wordt verfijnd.
- 2023-24: Evaluatie van 8 proefprojecten en beslissing over de bestendinging en mogelijke uitbreiding van het proces.
- 2024: geleidelijke toepassing van de positieve ervaringen in andere sociale woningcomplexen

## OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
7.1	Evolutie van de biodiversiteitscoëfficiënt per oppervlakte (BAF+)		1
7.2	Evolutie van het bedrag van de huurlasten verbonden aan het onderhoud van de groene ruimten	OK	1
7.3	Aantal opgestarte proefprojecten	OK	2

Bronnen: BGHM en LB

Indicator 7.1 moet worden verduidelijkt. Gaat het om een evolutie of heeft deze indicator een cumulatieve aard of is een gemiddelde? Dit moet verder op punt gesteld worden met Leefmilieu Brussel.

Indicator 7.3 wordt toegevoegd aan de initiële lijst van het NPH.

### OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

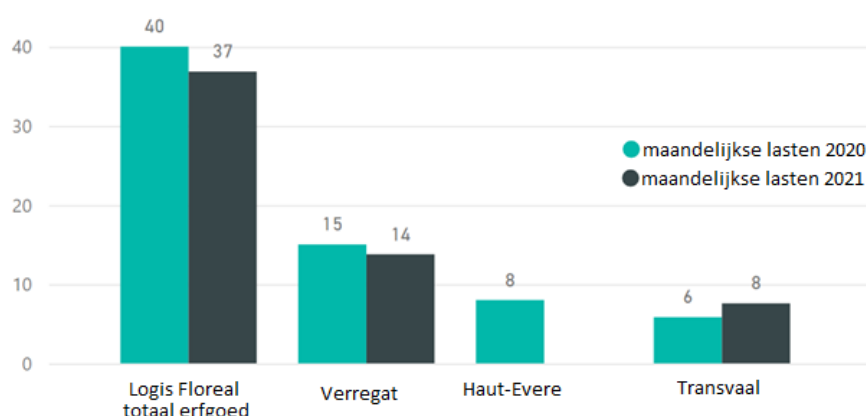
7.1	Evolutie van de biodiversiteitscoëfficiënt per oppervlakte (BAF+)
-----	---

Het is niet mogelijk deze coëfficiënt voor de 4 proefprojecten te evalueren, aangezien de geobserveerde oppervlakten groene ruimte te versnipperd zijn en de berekening daardoor niet kan worden gemaakt. Bij de volgende oproep tot het indienen van projecten zal met dit criterium van grootte rekening worden gehouden.

7.2	Evolutie van het bedrag van de huurlasten verbonden aan het onderhoud van de groene ruimten
-----	---

De stijging van de kosten voor de site Transvaal is te wijten aan het feit dat 2021 een bijzonder nat jaar was en er bijgevolg meer moest worden gemaaid dan verwacht. De gedifferentieerde behandeling van de groene ruimten kon dus niet volledig worden uitgevoerd.

Figuur 7.1: Variatie in het bedrag van de vastgestelde maandelijkse lasten per huurder voor de 4 proeflocaties in 2021



7.3	Aantal opgestarte proefprojecten
-----	----------------------------------

Zoals in het punt "stand van zaken" is aangegeven, zijn de vier proefprojecten op vrijwillige basis geselecteerd. De selectiecriteria werden op punt gesteld voor de tweede projectoproep.

Figuur 7.2: Aantal woningen en hoeveelheid oppervlakte groene ruimte (m<sup>2</sup>) per proeflocatie in 2021



## FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

Overeenkomstig de prognoses, waarvoor in het kader van deze actie geen budget was uitgetrokken, zijn er geen uitgaven vastgelegd.

## 1

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



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

#### BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

De criteria voor de toewijzing van sociale woningen herzien om de gemiddelde wachttijd voor het verkrijgen van een woning gelijk te trekken, ongeacht de structuur van de gezinnen in kwestie.

Er moet worden opgemerkt dat de oorspronkelijke doelstelling is geëvolueerd ingevolge de resultaten van de werkgroep. De oorspronkelijke doelstelling wordt nagestreefd maar er wordt ook beoogd de woningen beter aan te passen aan de noden van de huurders die reeds in de woningen wonen.

#### STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE

- De werkgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van de OVM's en de BGHM, de federaties en een lid van het kabinet van de Staatssecretaris voor Huisvesting, is tussen maart en juni 2021 viermaal bijeengekomen.
- Parallel aan de werkzaamheden van deze werkgroep heeft de BGHM aan de 16 OVM's een enquête toegezonden met alle pistes die worden overwogen om de doelstelling te bereiken.
- Het verslag van de werkgroep en de resultaten van de enquête zijn in december 2021 aan de leden van de werkgroep voorgesteld. De geselecteerde pistes werden vervolgens tussen januari en maart 2022 door de BGHM, het kabinet en het coördinatieteam van het NPH geanalyseerd om de haalbaarheid ervan te bepalen.

#### PLANNING

De initiële planning is gerespecteerd wat betreft de werkzaamheden en de conclusies van de opgerichte werkgroep. Om deze werkzaamheden te coördineren met de lopende werkzaamheden in het kader van de beheersovereenkomst van niveau 2, werd een overleg met de directie van de BGHM ingelast om de stimuleringsmaatregelen te bestuderen.

De planning wordt daarom aangepast in functie van de verschillende wetswijzigingen die nodig zullen zijn voor de invoering van de nieuwe indicatoren voor de toewijzing van woningen.

#### OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
8.1	Evolutie van het aantal woningen toegewezen aan grote gezinnen	OK	1
8.2	Evolutie van de wachttijd voor grote gezinnen	OK	1

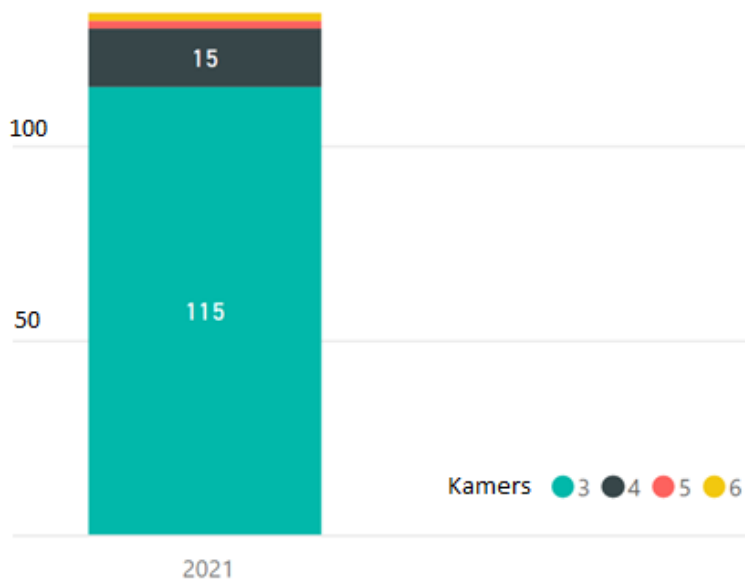
Bron: BGHM

**OPMERKINGEN EN RESULTATEN:**

## 8.1 Evolutie van het aantal woningen toegewezen aan grote gezinnen

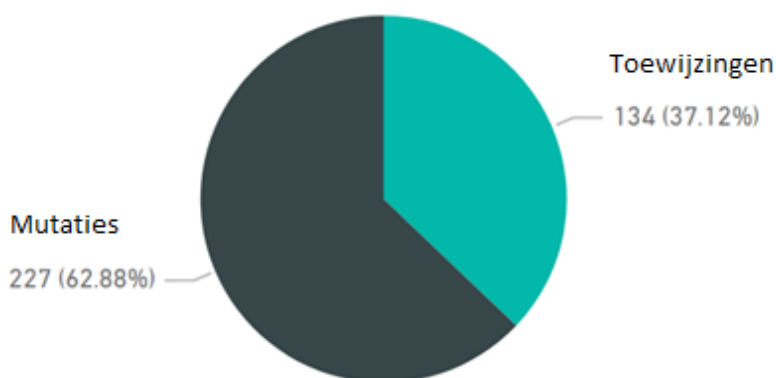
Dit resultaat geeft een eerste beeld. De evolutie zal van jaar tot jaar worden gemeten. In 2021 kregen 134 grote gezinnen een woning toegewezen op basis van de gewestelijke gegevensbank van de BGHM.

Figuur 8.1: Evolutie van het aantal woningen dat door de OVM's op basis van de gewestelijke gegevensbank per jaar aan grote gezinnen wordt toegewezen



Er werden ook 227 grote gezinnen intern overgeplaatst naar een woning die beter was aangepast aan hun gezinssamenstelling.

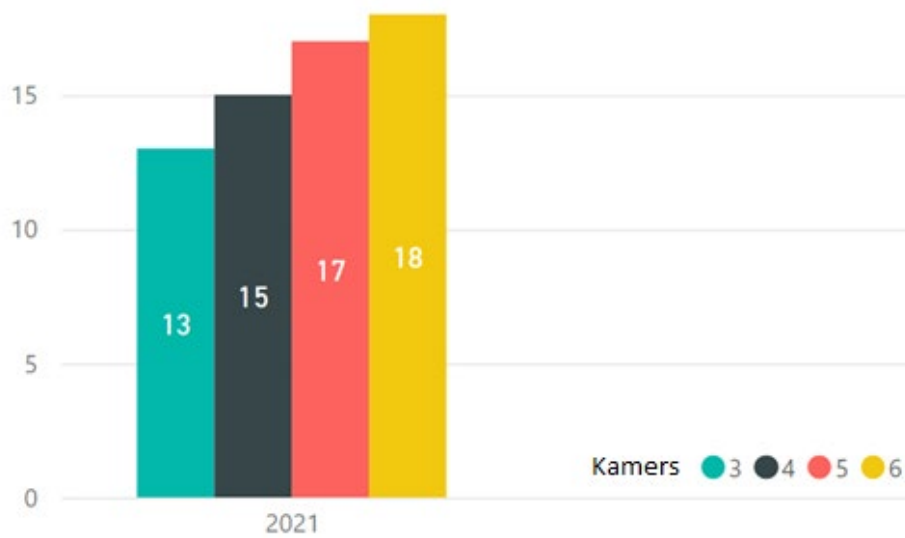
Figuur 8.2: Percentage van toewijzing/mutatie van woningen van de BGHM voor grote gezinnen (2021)



## 8.2 Evolutie van de wachttijd voor grote gezinnen

Van deze 134 gezinnen kwamen er 115 in een 3-kamerwoning terecht na een gemiddelde wachttijd van 13 jaar, 15 gezinnen hadden een 4-kamerwoning nodig waarop zij gemiddeld 15 jaar moesten wachten, 2 gezinnen kwamen in een 5-kamerwoning terecht na gemiddeld 17 jaar op de wachtlijst te hebben gestaan en 2 gezinnen kwamen in een 6-kamerwoning terecht na een gemiddelde wachttijd van 18 jaar.

Figuur 8.3: Evolutie van de wachttijd (in jaren) voor grote gezinnen naar gelang van het aantal vereiste kamers in de woning



## FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

---

Overeenkomstig de prognoses, waarvoor in het kader van deze actie geen budget was uitgetrokken, zijn er geen uitgaven vastgelegd.

## 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

#### BESCHRIJVING VAN DE 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).

#### STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE

In 2021 heeft de BGHM het Appinest-programma in 4 stappen voor elke OVM uitgerold:

1. Een kick-offvergadering
2. Een opleidingsbijeenkomst over de tool voor het publiceren van content (CMS)
3. Een informatiebijeenkomst over Appinest voor al het personeel van de OVM en haar partners (PSC, ARHUU, enz.).
4. Een of twee testsessies, afhankelijk van de resultaten van de eerste sessie

13 van de 16 OVM's hebben de overeenkomst en het akkoord voor de verwerking van de persoonsgegevens die nodig zijn voor de uitvoering van het Appinest-programma ondertekend.

#### PLANNING

- 2022: implementering van de verschillende modules van het Appinest-programma in de 13 OVM's die de overeenkomst hebben ondertekend en plaatsing van de infozuilen in de hoofdzetels van de OVM's
- 2023: evaluatie van het gebruik van het programma door de huurders

#### OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
9.1	Aantal OVM's die de overeenkomst hebben ondertekend	OK	2
9.2	Aantal sociale huurders dat de tool gebruikt	OK	2
9.3	Aantal meldingen	OK	2

Bron: BGHM

**OPMERKINGEN EN RESULTATEN:**

9.1	Aantal OVM's die de overeenkomst hebben ondertekend
-----	---

13 van de 16 OVM's in de sector hebben de Appinest-overeenkomst ondertekend en bij 9 van hen is de app geïmplementeerd.

9.2	Aantal sociale huurders dat de tool gebruikt
-----	--

De Appinest-applicatie werd in 2021 door 114 sociale huurders gedownload.

9.3	Aantal meldingen
-----	------------------

In 2021 werden er 17 meldingen gedaan via de app.

Deze resultaten kunnen teleurstellend lijken, maar moeten worden genuanceerd. De begeleiding van huurders om hen vertrouwd te maken met de app werd namelijk bemoeilijkt door de pandemie en door bepaalde informaticaproblemen. Bovendien kunnen alleen huurders die in een sociale woning zijn ingeschreven, de Appinest-app downloaden, waardoor ondersteunende professionals (sociale diensten en PSC's) de tool niet hebben kunnen leren gebruiken en zij de huurders dus niet hebben kunnen helpen om de tool te gebruiken.

**FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN****Gewestbegroting (M.25)**

Jaar	Gepland NPH	Vastleggingen	Vereffeningen
2020	1.225.000	1.225.000	1.151.400
2021	540.000	500.000	400.000

Het budgettaire traject wordt perfect gevolgd.

**Nieuw beleid**

Jaar	Gepland NPH	Vastleggingen	Vereffeningen
2020	-	-	-
2021	40.000	0	-



## 1

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



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

#### BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

Met elke gemeente een huisvestingsovereenkomst sluiten om de gedeelde en wederzijdse doelstellingen en de 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 subsidie van 60.000 euro/jaar tot eind 2024 (= 1 vte niveau A of 2 vte's niveau C).

Oprichting van een opvolgingscomité met de gemeente en het Gewest voor de operationele follow-up, om de doelstellingen van elke overeenkomst te evalueren, aan te passen en de uitvoering ervan te verzekeren.

#### STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE

De sluiting van huisvestingsovereenkomsten met de gemeenten werd besproken tijdens ontmoetingen tussen de Staatssecretaris voor Huisvesting en elke burgemeester en/of schepen belast met huisvesting van de 19 gemeenten. Deze ontmoetingen vonden in 2021 en 2022 plaats.

Na deze ontmoetingen werden eind 2021 4 huisvestingscontracten ondertekend, met de gemeenten Etterbeek, Elsene, Sint-Jan-Molenbeek en Sint-Gillis.

De overige 15 contracten zijn in onderhandeling en zullen naar verwachting in de volgende maanden worden goedgekeurd. De 4 ondertekenende gemeenten hebben in de huisvestingsovereenkomst alle artikelen overgenomen waarin de in het NPH voorgestelde opdrachten worden omschreven:

- Socialisering van de gemeentelijke woningen voor bescheiden inkomens;
- Bevordering van de productie van sociale woningen op het grondgebied van de gemeente;
- Aankoop van bestaande woningen;
- In overleg handelen om woningleegstand tegen te gaan;
- In overleg actie ondernemen tegen ongezonde woningen;
- Een overlegd beleid opzetten met de BGHM voor het beheer van openbare gronden;
- Het recht op een redelijke huurprijs waarborgen;
- In samenwerking met de OCMW's woningverlies helpen tegengaan;
- Illegale toeristische logies bestrijden.

Via de ondertekening van de huisvestingsovereenkomst kan een door het Gewest gesubsidieerde voltijdsequivalent van niveau A (of 2 voltijdsequivalenten van niveau C) worden aangenomen:

- Gemeenten die al iemand hebben aangeworven: Elsene (maart 2022)
- Gemeenten waarop het regeringsbesluit tot goedkeuring van de subsidie voor de huisvestingsreferent van toepassing is: Etterbeek, Elsene, Sint-Jan-Molenbeek en Sint-Gillis

## PLANNING

2021:

- Goedkeuring door de Regering van het model van huisvestingsovereenkomst dat wordt voorgesteld aan de gemeenten
- Ontmoetingen tussen de Staatssecretaris voor Huisvesting en de gemeenten/OCMW's voor de voorstelling van de huisvestingsovereenkomst, ondertekening van de 4 eerste overeenkomsten.

2022:

- Voortzetting van de gesprekken met de gemeenten en aanpassing van de contracten op basis van de resultaten van de besprekingen
- Juni 2022: ondertekening van de meeste huisvestingsovereenkomsten
- December 2022: voltooiing van de aanwervingen van de vte's Huisvestingsreferenten en oprichting van gemeentelijke begeleidingscomités

## OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
10.1	Aantal bilateraal ondertekende huisvestingsovereenkomsten	OK	2
10.2	Aantal gemeenten die weigerden de overeenkomst te ondertekenen	OK	2
10.3	Aantal aangeworven Huisvestingsreferenten	OK	2
10.4	Aantal woningen aangekocht/gerenoveerd door de gemeente/het OCMW in het kader van actie 4	OK	2
10.5	Aantal leegstaande woningen die door de gemeente opnieuw op de markt werden gebracht	OK	1
10.6	Aantal nieuwe sociale woningen uitgesplitst per gemeente	OK	1
10.7	Aantal ongezone woningen die door de gemeente opnieuw op de markt werden gebracht	OK	1

Bronnen: BGHM en gemeenten

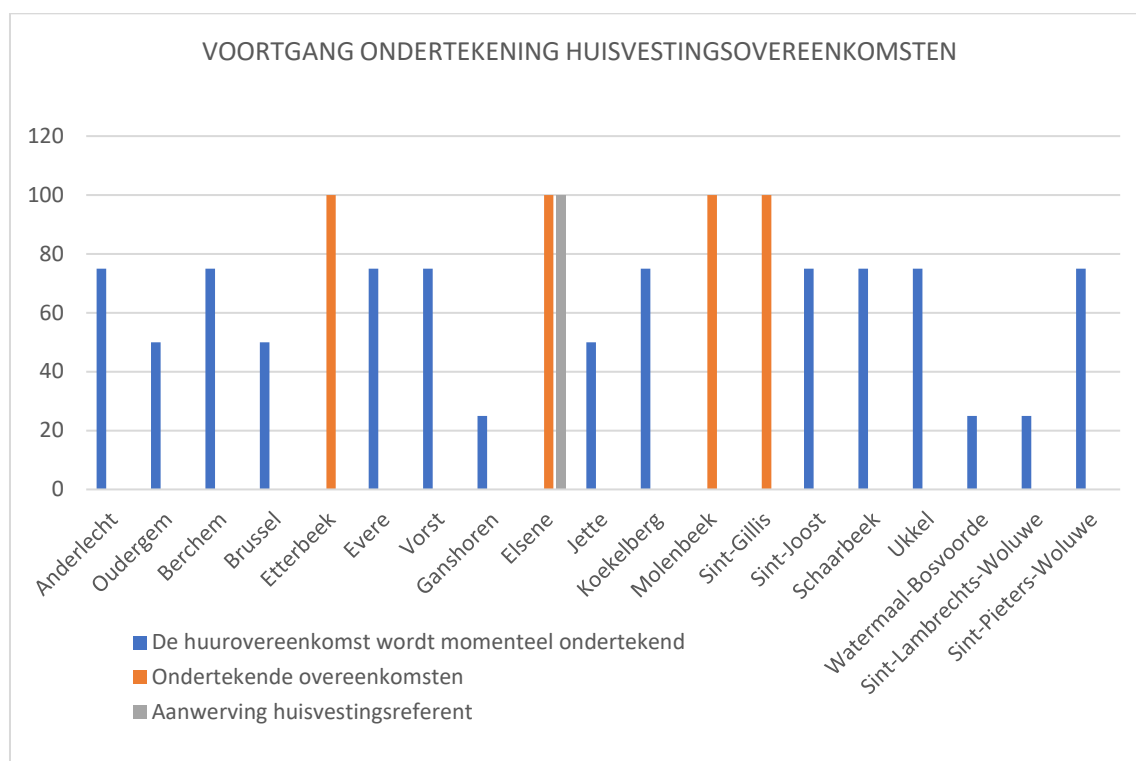
De indicatoren 10.1, 10.2, 10.3 en 10.7 zijn aan de oorspronkelijke lijst toegevoegd.

De oorspronkelijk geplande indicator "Termijn voor het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor de socialewoningprojecten" is geschrapt omdat hij niet relevant is voor actie 10. Deze indicator zal een score geven aan de gewestelijke prestaties (Urban + BGHM) zonder rekening te houden met de dynamiek van de gemeenten.

De indicator van het aantal illegale toeristische logies die door de gemeente opnieuw op de markt werden gebracht, werd ook geschrapt omdat deze momenteel in afwachting van de hervorming niet relevant is.

**OPMERKINGEN EN RESULTATEN:**

Figuur 10.1: Illustratie van de indicatoren 10.1, 10.2 en 10.3 - Voortgang van de sluiting van huisvestingsovereenkomsten (01/06/2022)



De scores in deze figuur werden gegenereerd op basis van de contacten die met de gemeenten zijn gelegd in het kader van actie 3 "Socialisering".

Tijdens deze ontmoetingen met de gemeenten/OCMW's voor informatie en opleiding over de socialisering wordt gewezen op de verschillende punten van de huisvestingsovereenkomst en op de aanwerving van de gemeentelijke huisvestingsreferent. Bijgevolg:

- Een score van 25% komt overeen met een gemeente waarmee contact is opgenomen maar die nog niet heeft bevestigd dat de huisvestingsovereenkomst wordt ondertekend;
- Een score van 50% wordt gegeven aan de gemeenten die de laatste hand leggen aan de inhoud van de Huisvestingsovereenkomst;
- Een score van 75% krijgen de gemeenten die de overeenkomst nog moeten laten ondertekenen door de gemeenteraad;
- Met een score van 100% is de uitvoering van de actie voor deze gemeenten voltooid.

10.1	Aantal bilateraal ondertekende huisvestingsovereenkomsten	4
10.2	Aantal gemeenten die weigerden de overeenkomst te ondertekenen	Niet van toepassing in 2021
10.3	Aantal aangeworven Huisvestingsreferenten	1
10.4	Aantal woningen aangekocht/gerenoveerd door de gemeente/het OCMW in het kader van actie 4	33 in 2021
10.5	Aantal leegstaande woningen die door de gemeente opnieuw op de markt werden gebracht	Niet van toepassing in 2021
10.6	Aantal nieuwe sociale woningen uitgesplitst per gemeente	Niet van toepassing in 2021
10.7	Aantal ongezonde woningen die door de gemeente opnieuw op de markt werden gebracht	Niet van toepassing in 2021

**FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN**

---

**Gewestbegroting (M.25)**

<b>Jaar</b>	<b>Gepland NPH</b>	<b>Vastleggingen</b>	<b>Vereffeningen</b>
2020	300.000	-	-
2021	1.140.000	-	-

**Nieuw beleid**

<b>Jaar</b>	<b>Gepland NPH</b>	<b>Vastleggingen</b>	<b>Vereffeningen</b>
2020	-	-	-
2021	840.000	-	-

In 2021 zijn alle uitgaven die in dit kader moesten worden vastgelegd, overgeheveld naar actie 3.

## 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

#### BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

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

#### STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE

Oprichting van een evaluatiecomité dat de partnerschappen met vastgoedontwikkelaars moet evalueren (architecturale kwaliteit, prijs-kwaliteitsverhouding, sociale begeleiding, enz.)

→ Dit comité werd uiteindelijk niet opgericht omdat de sector weigerde deel te nemen aan een proces van peerreview.

Oprichting van een centrale instantie voor begeleiding bij renovatie:

→ Deze optie wordt momenteel bestudeerd en de relevantie van de uitvoering ervan zal worden geanalyseerd in het kader van de evaluatie van de SVK's (cf. stand van de behoeften op dit vlak)

Uitvoering van een audit van de SVK's:

→ De door Brussel Huisvesting bestelde opdracht voor de evaluatie van het SVK-systeem werd in september 2021 gegund aan het kantoor Impact Consulting. Deze opdracht werd op 6 oktober 2021 voorgesteld aan alle SVK's. De opdracht houdt het volgende in:

- Een documentatiestudie (verslagen en jaarrekeningen)
- Een onderzoek aan de hand van een vragenlijst
- Een reeks thematische werkgroepen die in februari en maart 2022 georganiseerd werden
- Individuele ontmoetingen met elk SVK om de resultaten van de vragenlijsten en werkgroepen grondig te bekijken

→ Het eindverslag van deze evaluatie wordt in juni 2022 voorgesteld.

Ontwikkeling, bij nieuwe woningen, van een aankoopoptie aan het einde van de periode voor het SVK en/of de openbare vastgoedbeheerder.

→ Er is een overheidsopdracht gegund aan een advocatenkantoor voor het opstellen van de nodige wijzigingen in de wet- en regelgeving om de mogelijkheid van een aankoopoptie voor openbare vastgoedbeheerders in te voeren bij grote nieuwbouwcomplexen die door een SVK worden beheerd.

→ De wijzigingen zullen moeten worden opgenomen in de Huisvestingscode en in het besluit van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren

Invoering van een gecentraliseerd gewestelijk instrument voor de verschillende wachtlijsten

→ Het overleg met de SVK's is aan de gang. Dit overleg is gebaseerd op een reflectie binnen de FEDSVK. Er zal een haalbaarheidsstudie moeten worden uitgevoerd om de voorwaarden te bepalen voor de invoering van een gecentraliseerd systeem.

## AANGEPASTE PLANNING

2021:

- Ontmoetingen tussen Brussel Huisvesting en de Federatie van de SVK's om de opdracht voor de evaluatie van de SVK's te bepalen.
- Werkgroep binnen de FEDSVK voor de invoering van een gecentraliseerd gewestelijk instrument voor de verschillende wachtlijsten
- September 2021 - juni 2022: evaluatie van het SVK-systeem.

2022:

- Voorstelling van het verslag van de evaluatie van het SVK-systeem
- Haalbaarheidsstudie om de rol van de FEDSVK bij de centralisering van de inschrijvingen te bepalen

2023:

- Wetswijziging met het oog op de invoering van een gecentraliseerd gewestelijk instrument voor de verschillende wachtlijsten

## OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
11.1	Aantal bijkomende woningen die in beheer van de SVK's werden genomen	OK	1
11.2	Toename van het aantal SVK-woningen per gemeente	OK	1
11.3	Aandeel van de bijkomende woningen afkomstig van particulieren / vastgoedontwikkelaars	In een testfase	1
11.4	Aantal SVK- of vastgoedprojecten met een aankoopoptie	In een testfase	1
11.5	Evolutie van de gemiddelde duur van de SVK- of vastgoedontwikkelingsovereenkomsten	In een testfase	1
11.6	Oprichting van de centrale instantie ter ondersteuning van de renovatie voor alle SVK's en het aantal gerenoveerde woningen / betrokken SVK's	OK	1
11.7	Uitvoering van een audit van de SVK's en opvolging van de aanbevelingen	OK	1

Bron: Brussel Huisvesting

De indicatoren in verband met vastgoedontwikkelingen worden getest met Brussel Huisvesting om de nodige gegevens efficiënt uit de gegevensbanken van SVK-woningen te kunnen halen. De relevante informatie is voorzien voor de inzameling van de gegevens van 2022. De betrouwbaarheid van de cijfers van 2020 en 2021 is momenteel dus niet 100% gegarandeerd, maar op basis van deze cijfers is bij benadering 30% van de woningen afkomstig van vastgoedontwikkelingen.

Voorts wordt de oorspronkelijk geplande indicator "Aantal geëvalueerde SVK- of vastgoedontwikkelingsprojecten die zijn geëvalueerd/goedgekeurd door het evaluatiecomité" geschrapt omdat het evaluatiecomité niet is opgericht.

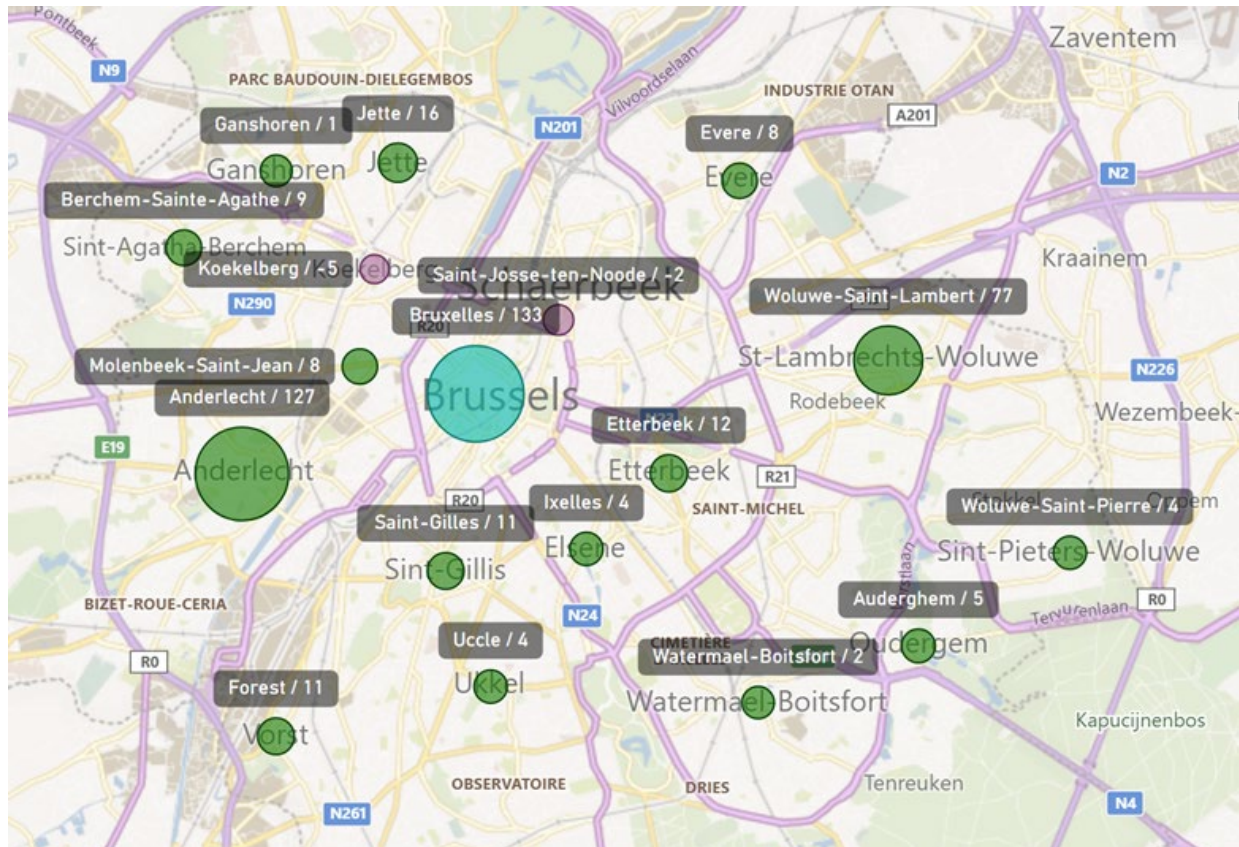
**OPMERKINGEN EN RESULTATEN VOOR DE PERIODE 2020 TOT 2021:****11.1 Aantal bijkomende woningen die in beheer van de SVK's werden genomen**

In 2021 werden 425 extra woningen in beheer genomen door SVK's, wat het totaal op bijna 1.850 woningen brengt sinds het begin van deze legislatuur (doelstelling van het NPH van ten minste 2.500 extra SVK-woningen voor de hele legislatuur).

**11.2 Toename van het aantal SVK-woningen per gemeente**

Gemeente	2019	2020	2021	Totaal
Anderlecht	289	242	127	<b>658</b>
Oudergem	18	0	5	<b>23</b>
Sint-Agatha-Berchem	0	-2	9	<b>7</b>
Brussel	96	122	133	<b>351</b>
Etterbeek	-16	-11	12	<b>-15</b>
Evere	32	15	8	<b>55</b>
Vorst	43	62	11	<b>116</b>
Ganshoren	8	0	1	<b>9</b>
Elsene	28	22	4	<b>54</b>
Jette	45	17	16	<b>78</b>
Koekelberg	3	11	-5	<b>9</b>
Sint-Jans-Molenbeek	28	23	8	<b>59</b>
Sint-Gillis	21	13	11	<b>45</b>
Sint-Joost-Ten-Noode	9	3	-2	<b>10</b>
Schaarbeek	88	174	0	<b>262</b>
Ukkel	13	26	4	<b>43</b>
Watermaal-Bosvoorde	2	3	2	<b>7</b>
Sint-Lambrechts-Woluwe	22	0	77	<b>99</b>
Sint-Pieters-Woluwe	5	-1	4	<b>8</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>734</b>	<b>719</b>	<b>425</b>	<b>1878</b>

Figuur 11.2: Ruimtelijke spreiding per gemeente van het aantal bijgekomen SVK-woningen in 2021



11.3 Aandeel van de bijkomende woningen afkomstig van particulieren/vastgoedontwikkelaars

Bij benadering 70% afkomstig van particulieren - 30% van vastgoedontwikkelingen.

11.4	Aantal SVK- of vastgoedprojecten met een aankoopoptie	Niet van toepassing
11.5	Evolutie van de gemiddelde duur van de SVK- of vastgoedontwikkelingsovereenkomsten	Niet van toepassing
11.6	Oprichting van de centrale instantie ter ondersteuning van de renovatie voor alle SVK's en het aantal gerenoveerde woningen / betrokken SVK's	Niet van toepassing
11.7	Uitvoering van een audit van de SVK's en opvolging van de aanbevelingen	Audit aan de gang

## FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

### Gewestbegroting (M.25)

Jaar	Gepland NPH	Vastleggingen	Vereffeningen
2020	19.292.000	18.870.772,92	18.742.702,28
2021	22.741.000	21.776.413,05	20.814.030,61

Het budgettaire traject is in overeenstemming met de prognoses.



## 2

## HET OVERHEIDSOPTREDEN OP HET GEBIED VAN HUISVESTING VERBETEREN



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

#### BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

---

De Directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen (DHLW) versterken.

Een gewestelijk instrument voor de opsporing van leegstaande woningen op het hele grondgebied van het gewest invoeren.

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

#### STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE

---

De analyse-opdracht, die in 2020 werd gelanceerd, is in 2021 afgerond met de oplevering aan Brussel Huisvesting van een gegevensbank van vermoedelijk leegstaande woningen in het Brussels Gewest. Afhankelijk van de gekozen hypothese wordt dit aantal in de gegevensbank geschat tussen 12.000 tot 26.000 woningen.

Door die grote variatie in dat aantal moeten deze woningen gericht worden gecontroleerd, zodat er een meer betrouwbare schatting kan worden gedaan van de vermoedelijk leegstaande woningen in het BHG. Er loopt nu (2022) bij Brussel Huisvesting een testfase op basis van een steekproef van ongeveer 2.000 woningen.

Versterking van het team Leegstaande Woningen van Brussel Huisvesting: er is een team opgericht voor de ondersteuning van gemeenten en openbare vastgoedbeheerders (2 juristen, 2 dossierbeheerders, een architect, een secretaris, 2 werfleiders, een teamcoördinator) om technische, juridische en financiële ondersteuning te geven.

In 2021 zijn vijf posten toegewezen, twee andere posten konden in de eerste helft van 2022 worden ingevuld en de laatste post (Nederlandstalige jurist) zal in de tweede helft van 2022 worden ingevuld.

De samenwerking met de gemeenten en de openbare vastgoedbeheerders zal van start gaan zodra de huisvestingsreferenten in elke gemeente zijn aangeworven.

#### PLANNING

---

2020:

- Lancering van de opdracht van analyse

2021-2022:

- Wetswijzigingen
- Aanwerving van de 8 VTE's voor het team ter ondersteuning van gemeenten en openbare vastgoedbeheerders

2022 – 2024:

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

## OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
1.1	Evolutie van het aantal opgelegde boetes	OK	2
12.2	Evolutie van het aantal uitgevoerde onderzoeken per jaar	OK	2
12.3	Evolutie van het aantal vastgestelde leegstaande woningen	OK	2
12.4	Aantal leegstaande woningen die op een vrijwillige of dwingende manier opnieuw op de markt werden gebracht	Neen	2

Bron: Brussel Huisvesting - Directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen (BH- DHLW)

Indicator 12.2 is toegevoegd, die het aantal uitgevoerde onderzoeken aangeeft.

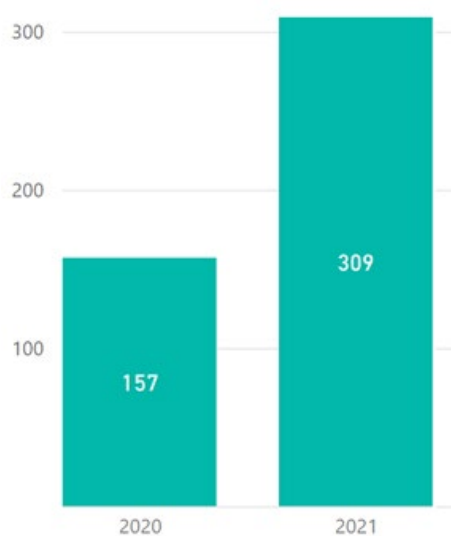
De gegevens die nodig zijn om de score voor indicator 12.3 te berekenen, zijn niet beschikbaar. Gezien het belang van deze indicator, wordt hij echter momenteel in de lijst gehouden, en wordt de score later berekend.

## OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

De resultaten die hieronder worden weergegeven houden enkel rekening met de leegstaande woningen die in 2021 werden vastgesteld en gesanctioneerd, op basis van de procedure die nu geldt.

1.1	Evolutie van het aantal opgelegde boetes
-----	--

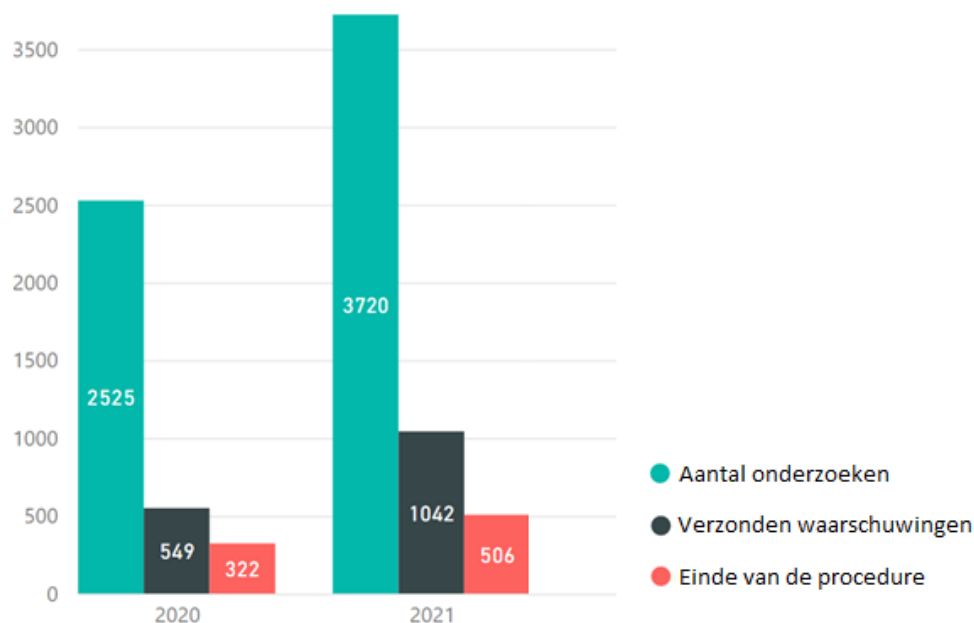
Van het totale aantal verstuurd aanmaningen werden - nadat de eigenaars in kwestie om uitleg werden verzocht, 309 boetes uitgeschreven.



## 12.2 Evolutie van het aantal uitgevoerde onderzoeken per jaar

In de loop van 2021 werden 3.720 onderzoeken uitgevoerd met de volgende resultaten: voor 1.042 dossiers werd een waarschuwing verstuurd en voor 506 dossiers werd de procedure beëindigd.

De overige dossiers zijn nog in behandeling wegens werkzaamheden, nood aan aanvullende informatie, enz.



## 12.3 Evolutie van het aantal vastgestelde leegstaande woningen

Zie indicator 12.1

## 12.4 Aantal leegstaande woningen die op een vrijwillige of dwingende manier opnieuw op de markt werden gebracht

Niet van toepassing in 2021

## FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

### Gewestbegroting (M.25)

Jaar	Gepland NPH	Vastleggingen	Vereffeningen
2020	-	166.089,44	-
2021	195.000	103.126,52	166.189,30

Het budget 2021 komt overeen met de aanwerving van 8 VTE's in de loop van het jaar. De geraamde kosten voor het hele jaar bedragen 401.000 euro.

### Nieuw beleid

Jaar	Gepland NPH	Vastleggingen	Vereffeningen
2020	-	-	-
2021	195.000	103.126,52	103.126,52

## 2

## HET OVERHEIDSOPTREDEN OP HET GEBIED VAN HUISVESTING VERBETEREN



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

#### BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

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

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

#### STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE

Wetswijzigingen met betrekking tot het openbaar beheersrecht en leegstaande gebouwen, teneinde de doeltreffendheid van de wetgeving te vergroten:

- Op 15 juli 2021 hechtte de Regering in eerste lezing haar goedkeuring aan het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode betreffende het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen.
- Op 23 december 2021 hechtte de Regering in tweede en laatste lezing haar goedkeuring aan het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode betreffende het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen.
- Op 10 maart 2022 hechtte de Regering in eerste lezing haar goedkeuring aan het ontwerpbesluit tot uitvoering van artikelen 15 tot 20 van de Brusselse Huisvestingscode

De ordonnantie van 31 maart 2022 tot wijziging van de Brusselse huisvestingscode betreffende het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen is op 28 april 2022 in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd.

#### PLANNING

Wat de wetgevingstechnische werkzaamheden betreft, werd de initiële planning over het algemeen gerespecteerd (vertraging met drie maanden).

Wijzigingen in de regelgeving met het oog op de hervorming die in het tweede en derde kwartaal worden aangenomen, moeten uiterlijk in december 2022 in werking treden.

De fase van sensibilisering van beheerders en particulieren is met een jaar uitgesteld.

**OPVOLGINGSINDICATOREN**

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
13.1	Aantal woningen waarvoor een procedure van openbaar beheersrecht werd uitgevoerd	OK	1
13.2	Aantal effectief in beheer gegeven woningen	OK	1

Bron: Brussel Huisvesting

Aangezien de wijzigingen in de regelgeving nog moeten worden goedgekeurd, kunnen deze acties geen score krijgen.

**OPMERKINGEN EN RESULTATEN:**

13.1	Aantal woningen waarvoor een procedure van openbaar beheersrecht werd uitgevoerd	Momenteel niet van toepassing
13.2	Aantal effectief in beheer gegeven woningen	Momenteel niet van toepassing

**FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN**

Overeenkomstig de prognoses, waarvoor in het kader van deze actie geen budget was uitgetrokken, zijn er geen uitgaven vastgelegd.

## 2

## HET OVERHEIDSOPTREDEN OP HET GEBIED VAN HUISVESTING VERBETEREN



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

#### BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

Een veralgemeende voorkoopperimeter voor het volledige grondgebied van het Brusselse Gewest invoeren met het oog op de aankoop van extra openbare woningen.

#### STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE

Eind 2021 werd een ontwerp van ordonnantie in eerste lezing goedgekeurd door de BHR en vervolgens voor advies voorgelegd aan een aantal gewestelijke instanties, alsook aan de Koninklijke Federatie van het Notariaat.

#### PLANNING

De planning is met een jaar verschoven.

Momenteel ziet het voorlopige tijdspad er zo uit:

- De tekst vóór de zomer van 2022 ter goedkeuring in tweede lezing voorleggen aan de BHR ;
- Het advies van de Raad van State inwinnen tijdens de zomer (30 dagen);
- De tekst in derde lezing voorleggen aan de BHR (september 2022)
- Voorleggen aan het Parlement en besprekingen in het Parlement

Goedkeuring van het ontwerp van ordonnantie door het Parlement in het laatste kwartaal van 2022.

Verwachte inwerkingtreding uiterlijk begin 2023.

#### OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
14.1	Aantal woningen met een voorkooprecht	OK	1

Bron: Urban.brussels - Directie Stadsvernieuwing (DSV)

De indicator kan gemakkelijk jaarlijks gemeten worden.

#### OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

14.1	Aantal woningen met een voorkooprecht
------	---------------------------------------

Op basis van de huidige procedure die in ruimte beperkt is, werd het voorkooprecht voor drie woningen uitgeoefend in 2021.

**FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN****Gewestbegroting (M.25)**

<b>Jaar</b>	<b>Gepland NPH</b>	<b>Vastleggingen</b>	<b>Vereffeningen</b>
2020	-	-	-
2021	-	42.047,50	-

De vastlegging 2021 komt overeen met een dossier voor juridisch advies.

**Nieuw beleid**

<b>Jaar</b>	<b>Gepland NPH</b>	<b>Vastleggingen</b>	<b>Vereffeningen</b>
2020	-	-	-
2021	-	42.047,50	-

## 2

## HET OVERHEIDSOPTREDEN OP HET GEBIED VAN HUISVESTING VERBETEREN



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

ACTIETERREIN 2

#### BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

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

Oprichting van een specifieke cel "versnelde procedure" bij urban.brussels.

Er moet ook een samenwerkingsovereenkomst tussen urban.brussels en de BGHM worden opgesteld.

#### STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE

De overeenkomst tussen de BGHM en Urban werd ondertekend in september 2020.

Het wetgevingswerk is in 2021 (in plaats van 2020) afgerond met de goedkeuring van de ordonnantie **tot wijziging van hoofdstuk IIIbis van titel IV van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening van 28 januari 2021** (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 03/05/2021). Het doel van de invoering van deze versnelde procedure, zoals beschreven in de Beleidsverklaring van de regering, werd beperkt tot sociale woningen vanwege de urgentie voor het Gewest. Het heeft ook geen betrekking op stedenbouwkundige vergunningen voor renovaties (ook niet voor sociale woningen).

De specifieke cel "versnelde procedure" werd in 2021 binnen Urban opgericht en werd in maart 2022 opgeheven en vervangen door een SPOC sociale woningen.

De bepalingen van de versnelde procedure zijn van toepassing op de vergunningsaanvragen die van 28 januari 2021 tot en met 30 juni 2025 worden ingediend.

#### AANGEPASTE PLANNING

2020:

- Wijziging van de wetgeving
- Ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst tussen urban.brussels en de BGHM

2021:

- Afronding van het wetgevend werk door Urban
- Oprichting van een specifieke cel "versnelde procedure" bij urban.brussels
- Invoering van de nieuwe procedure en eerste afgiften van stedenbouwkundige vergunningen



**OPVOLGINGSINDICATOREN**

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
15.1	Gemiddelde termijn tussen de indiening van de aanvraag en de toekenning van een SV via de Fastlane-procedure	OK	120
15.2	Aantal SV's dat in het kader van de versnelde procedure is afgegeven	OK	1
5.3	Aantal sociale woningen waarvoor deze versnelde procedure werd toegepast	OK	1

Bron: Urban.brussels - Directie Stedenbouw (DS)

Indicator 15.3 is toegevoegd omdat hij van belang is om het sociale doel van de actie te meten.

In 2021 heeft de BGHM 5 stedenbouwkundige vergunningsaanvragen via de fastlane-procedure ingediend. Er werd slechts 1 vergunning toegekend, na 245 proceduredagen.

Ter herinnering: om in aanmerking te komen voor de Fastlane moet de stedenbouwkundige vergunning betrekking hebben op de productie van minstens 25% openbare woningen van de totale vloeroppervlakte.

De volgende stedenbouwkundige vergunningsaanvragen komen niet in aanmerking:

1. Aanvragen voor een gemengd project;
  2. Aanvragen onderworpen aan een effectenstudie;
  3. Aanvragen met betrekking tot een beschermd of op de bewaarlijst ingeschreven goed of waarvoor de inschrijvings- of beschermingsprocedure geopend is.
- ⇒ Heel concreet werd in 2022 (op 01/06/2022) voor slechts 1 "echt" fastlane-dossier een SV afgegeven voor 19 woningen (11 sociale en 8 middeninkomenswoningen).

Momenteel (1 juni 2022) zijn 13 vergunningen via de fastlane-procedure aangevraagd bij urban.brussels, waarvan er slechts 6 (voor de productie van 104 woningen) voldoen aan de voorwaarden van het BWRO.

**OPMERKINGEN EN RESULTATEN:**

De ordonnantie tot wijziging van hoofdstuk IIIbis van Titel IV van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening is op 28 januari 2021 in werking getreden en op 3 mei 2021 in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd. De verkorting van de termijnen waarin de wijziging van het BWRO voorziet, heeft alleen betrekking op de termijnen van Urban. De termijnen van de andere instellingen die instaan voor de afgifte van SV's zijn niet gewijzigd.

15.1	Gemiddelde termijn tussen de indiening van de aanvraag en de toekenning van een SV via de Fastlane-procedure
------	--

Toelichting bij de termijn van 245 dagen: De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag werd op 5 juli 2021 ingediend en op 16 augustus 2021 afgerond. Het dossier werd volledig verklaard op 2 september 2021, de begindatum van de versnelde procedure.

Het project moest worden gewijzigd nadat het aan de Overlegcommissie was voorgelegd via de toepassing van een artikel 191-procedure. De termijn werd daarom opgeschort gedurende 81 dagen (10/12/2021 tot 1/03/2022), zodat de BGHM het project kon wijzigen. De vergunning is dus afgegeven op 14 maart 2022, dat wil zeggen na 114 dagen procedure (in plaats van 95).

15.2	Aantal SV's dat in het kader van de versnelde procedure is afgegeven
------	--

In 2021 zijn geen SV's afgegeven in het kader van de versnelde procedure

5.3	Aantal sociale woningen waarvoor deze versnelde procedure werd toegepast
-----	--

In 2021: niet van toepassing

## **FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN**

---

Overeenkomstig de prognoses, waarvoor in het kader van deze actie geen budget was uitgetrokken, zijn er geen uitgaven vastgelegd.

## 2

## HET OVERHEIDSOPTREDEN OP HET GEBIED VAN HUISVESTING VERBETEREN



### ACTIE 16: HERVORMING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

#### BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

Het mechanisme van de stedenbouwkundige lasten herzien opdat zij verplicht zouden worden besteed aan de bouw van sociale woningen of huisvesting met een sociaal karakter in gemeenten waar het aandeel sociale woningen onder de doelstelling van 15% ligt en waar de sociaaleconomische indexen het gewestelijk gemiddelde overstijgen.

#### STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE

In 2019 is Urban begonnen met een raadpleging van de belangrijkste begunstigen van de stedenbouwkundige lasten, opdat zij hun voorstellen ter verbetering van het besluit van 2013 konden geven. In 2021 heeft perspective.brussels een overheidsopdracht uitgeschreven om de bedragen van de stedenbouwkundige lasten zoals bepaald in het besluit van 2013 te herzien en om, op monetair vlak, verschillende technische verbeteringen aan de inhoud van het besluit uit te testen, om te voldoen aan de in de ABV geformuleerde doelstellingen.

Op dit moment (juni 2022) zijn de conclusies van deze studie bekend en in september 2022 zal een concreet voorstel voor een nieuw besluit inzake stedenbouwkundige lasten aan de Regering worden voorgelegd.

#### PLANNING

2020-2021: wetswijzigingen

Deze planning moet met minstens een jaar worden uitgesteld

#### OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
16.1	Aantal woningen dat is opgeleverd op basis van de regel van "15% - stedenbouwkundige lasten in natura"	OK	1
16.2	Aantal woningen die werden aangekocht door een openbare beheerder via het principe van "stedenbouwkundige lasten in natura" (1.800 €/m <sup>2</sup> volgens abex-index)	OK	1
16.3	Geldelijk bedrag van de lasten bestemd voor de productie of renovatie van woningen	OK	1

Bronnen: Urban.brussels + Referent Huisvesting voor 16.2 in 2021

Indicator 16.1 omvat het aantal woningen waarvoor in het desbetreffende jaar een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd en waarbij de promotor ervoor gekozen heeft om de stedenbouwkundige lasten te vereffenen door 15% van de totale woonoppervlakte te verkopen tegen de prijs die in het besluit over de stedenbouwkundige lasten is bepaald.

Indicator 16.2 geeft het totale aantal woningen aan die bij wijze van stedenbouwkundige lasten zijn aangekocht tegen een prijs van 1.800 euro/m<sup>2</sup> geïndexeerd op basis van de abex-index.

Indicator 16.3 vervangt de indicator die initieel voorzien was in het NPH: “Aantal woningen geproduceerd via de stedenbouwkundige lasten in specie” aangezien urban.brussels de gegevens voor deze indicator niet kon verstrekken. De nieuwe indicator 16.3 is door urban.brussels gevalideerd wat de meetbaarheid ervan betreft.

#### OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

16.1	Aantal woningen dat is opgeleverd op basis van de regel van "15% - stedenbouwkundige lasten in natura"
------	--

In afwachting van gegevens van Urban.brussels

16.2	Aantal woningen die werden aangekocht door een openbare beheerder via het principe van "stedenbouwkundige lasten in natura" (1.800 €/m <sup>2</sup> volgens abex-index)
------	---

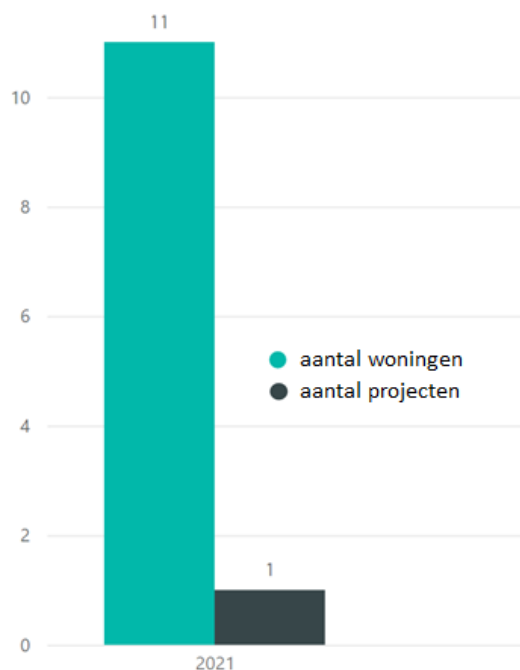
Voor 2021 werd deze indicator geëvalueerd op basis van de gegevens die de verschillende gewestelijke openbare beheerders hebben overgemaakt aan de Referent Huisvesting in het kader van de Monitoring van de openbare woningprojecten te Brussel.

Ter indicatie: in 2021 werden de woningen die als stedenbouwkundige lasten in natura van projectontwikkelaars werden gekocht, gekocht tegen de volgende prijs:

- Vanaf 1 januari: 2 238,26 €/m<sup>2</sup>
- Vanaf 1 juli: 2 290,43 €/m<sup>2</sup>

In 2021 kocht het Woningfonds 11 woningen aan via het mechanisme van stedenbouwkundige lasten in natura in het kader van 1 enkel project.

Figuur 16.2: Aantal woningen dat via het mechanisme van de stedenbouwkundige lasten in natura werd geproduceerd en door een openbare beheerder werd aangekocht (2021)



16.3	Geldelijk bedrag van de lasten bestemd voor de productie of renovatie van woningen
------	--

Het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten bepaalt dat geldelijke lasten uit woningprojecten prioritair moeten worden aangewend voor huisvesting.

Slechts één SV van dit type werd in 2021, in Vorst, afgegeven, waarbij een financieel bedrag werd toegekend voor de productie of renovatie van woningen. Dit bedrag (140.650 euro) komt overeen met 2,15% van het totale bedrag dat in 2021 als stedenbouwkundige lasten in specie werd toegekend (6.539.508,24 euro).

Ter herinnering: de gemeenten hebben 5 jaar de tijd om het ontvangen geldelijke bedrag van de stedenbouwkundige lasten aan te wenden, maar de aanwending van deze middelen ten gunste van huisvesting wordt door verschillende factoren beperkt:

- Het bedrag van de lasten is te klein om te worden gebruikt voor een project;
- Er bestaan geen gemeentelijke woningprojecten in de buurt van de locatie waarop de SV betrekking heeft;
- Het College wil deze lasten gebruiken voor de ontwikkeling van voorzieningen, aanleg van groene ruimten, wegwerkzaamheden en dergelijke;
- ...

#### **FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN**

---

Overeenkomstig de prognoses, waarvoor in het kader van deze actie geen budget was uitgetrokken, zijn er geen uitgaven vastgelegd.

## 2

## HET OVERHEIDSOPTREDEN OP HET GEBIED VAN HUISVESTING VERBETEREN



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

#### BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

Audit van de BGHM en opstellen van de volgende beheersovereenkomst 2021-2025.

Concretisering van de conclusies van de in 2020 uitgevoerde audit via maatregelen ter verbetering van de ondersteuning die de BGHM levert aan de OVM's, en van het toezicht dat de BGHM uitvoert, teneinde met name de procedures voor de renovatie van het bestaande socialewoningenbestand te bevorderen.

#### STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE

KPMG kreeg in 2020 van Brussel Huisvesting de opdracht een audit uit te voeren bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Deze auditopdracht, die kadert in het streven naar verbetering en versterking van de sociale huisvestingssector, omvatte de 3 volgende luiken:

1. De controle van de werking en de interne organisatie van de BGHM van haar ondersteuning aan openbare vastgoedmaatschappijen;
2. De controle op het toezicht dat de BGHM uitoefent op de OVM's, zoals geregeld in artikel 41 van de Brusselse Huisvestingscode;
3. De meer specifieke controle van de procedures voor de renovatie van sociale woningen.

Om de doelstellingen van de audit te bereiken heeft KPMG de analyse toegespitst op de interne werking van de BGHM (op basis van artikelen 41 en 42 van de Huisvestingscode), en de belangrijkste bedrijfsprocessen (opgezet door de organisatie op basis van deze artikelen). Deze analyse werd uitgebreid tot een steekproef van 5 door Brussel Huisvesting geselecteerde OVM's om hun perceptie van de samenwerking met de BGHM inzake de 3 bovengenoemde luiken na te gaan.

De audit werd uitgevoerd in de periode van februari tot juni 2020. De audit kon ondanks de coronamaatregelen, middels bepaalde methodologische aanpassingen, worden uitgevoerd.

Bij de audit werd vastgesteld dat de BGHM over het algemeen een maatschappij 'in beweging' is, die zichzelf in vraag stelt. Zo heeft de BGHM in 2014 een transformatieplan opgestart, dat heeft geleid tot een aantal initiatieven en acties om de samenwerking met de OVM's en de werking van sector te verbeteren. Deze acties werden/worden geïmplementeerd met als doel meer responsabilisering en autonomie in de sector te brengen, waarbij men zich richt op meer ondersteuning en minder controle.

Bij de audit werden echter ook enkele inefficiënties vastgesteld, die voortvloeien uit de wijze waarop de sector is georganiseerd en de zoektocht naar een evenwicht tussen een 'globale' aanpak van de BGHM en de 'lokale' doelstellingen van de OVM's op verschillende vlakken (bijvoorbeeld op het vlak van IT-toepassingen).

Er werd ook vastgesteld dat het vermogen van de OVM's om zich aan te passen aan verandering, moet worden aangemoedigd door de BGHM, die haar positie als partner en strategische leider moet verbeteren (cultuur van partnerschap moet worden uitgebouwd in de sector).

Zoals in de laatste beheersovereenkomst 2015-2020 was bepaald, heeft de BGHM een consultant aangesteld om de uitvoering van de beheersovereenkomst 2015-2020 te evalueren. De firma Ernst and Young kreeg de opdracht en leverde haar rapport in juli 2020 af.

Dit verslag is opgebouwd rond 3 hoofddoelstellingen:

1. De "externe eindevaluatie" uitvoeren, zoals bepaald in de beheersovereenkomst
2. De opdrachthouder (de BGHM) bijstaan bij het opstellen van de nieuwe beheersovereenkomst, in samenwerking met het Gewest en op basis van de uitgevoerde evaluatie
3. Een systeem opzetten voor het meten van en rapporteren over de verplichtingen en verbintenissen uit de nieuwe beheersovereenkomst.

In het kader van de opstelling van de nieuwe beheersovereenkomst van niveau 2 2022-2026 tussen de BGHM en de OVM's werd deze analyse bijgewerkt via een reeks workshops met de OVM's, georganiseerd door de consultant BDO. Tijdens deze besprekingen kon worden bepaald welke verbeteringen de OVM's al hadden vastgesteld, en op welke vlakken de BGHM nog vooruitgang moest boeken.

De beheersovereenkomst van niveau 2 moet binnen enkele weken worden afgerond.

## PLANNING

---

2020:

- Juli: eindverslag van KPMG en EY

2021:

- 25 februari: inwerkingtreding van de beheersovereenkomst van niveau 1 tussen het BHG en de BGHM
- Begeleiding door BDO bij de opstelling van de beheersovereenkomst van niveau 2

2022: Ondertekening van de beheersovereenkomst van niveau 2 tussen de BGHM en de OVM's

## FINANCIËLE RAPPORTERING

---

### Gewestbegroting (M.25)

Jaar	Gepland NPH	Vastleggingen	Vereffeningen
2020	300.000	267.916,64	267.916,64
2021	-	-	-

## 3

## ALLE HUURDERS ONDERSTEUNEN


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


---

Het systeem van de vroegere toelagen wordt vereenvoudigd, om uiteindelijk slechts twee afzonderlijke toelagen over te houden:

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

**STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE**


---

Dankzij het wetgevend werk dat in 2020 en 2021 is verricht, kon de wettelijke grondslag voor de huurtoelage op 10 oktober 2021 in werking treden.

In oktober 2021 werd een communicatiecampagne gevoerd, gericht aan professionals in de huisvestingssector. Vervolgens heeft de BGHM op 14 oktober 2021 een eerste brief aan meer dan 12.000 potentiële begunstigden gestuurd.

Parallel aan het wetgevend proces is het CIBG begonnen met het ontwikkelen van de software voor de automatisch verwerking van ingegeven dossiers. De uitrol van de huurtoelage, die initieel voor 2021 was gepland, is met meer dan 6 maanden uitgesteld als gevolg van vertragingen op het vlak van de toegang tot de authentieke bronnen.

Het computerprogramma werd uiteindelijk eind maart 2022 opgeleverd. De eerste betalingen zijn in april 2022 verricht.

Eind september 2022 moeten alle aanvraagdossiers (12.300 dossiers) verwerkt zijn.

**PLANNING**


---

2021-22:

- Voorbereiding en start van de invoering van de huurtoelage (wetgevend werk, beheersinstrument, communicatie met potentiële begunstigden enz.)
- Hetzelfde geldt voor de herhuisvestingstoelage, die gepland is voor 2022 en waarvan de nieuwe versie in 2023 zal worden ingevoerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van de voor de huurtoelage gecreëerde elementen die ook bruikbaar zijn voor de herhuisvestingstoelage.

2023:

- Invoering van de herhuisvestingstoelage (wetgevend werk, beheersinstrument, communicatie met potentiële begunstigden enz.)



**OPVOLGINGSINDICATOREN**

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
18.1	Gemiddeld bedrag van de toelage per categorie van begunstigden	OK	2
18.2	Aantal toegekende herhuisvestingstoelagen	OK	2
18.3	Aantal toegekende huurtoelagen	OK	2
18.4	Impact op het aandeel van het budget dat aan huur wordt besteed per categorie van begunstigden	Na te kijken	2
18.5	Gevolgen voor de huurprijzen van woningen waarvan de huurders een toelage ontvangen (verdere opvolging aan de hand van gegevens in administratieve databanken)	?	1

Bron : Brussel Huisvesting - Directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen (BH- DHLW)

De indicatoren 18.1, 18.2 en 18.3 vormen geen probleem in verband met de meetbaarheid.

Indicator 18.4 zou meetbaar moeten zijn (de nodige gegevens worden door de begunstigden verstrekt), maar er moet worden nagegaan of het beoogde resultaat gemakkelijk te bekomen is door de ingave van de dossiers bij BH.

De meetbaarheid van indicator 18.5 is willekeurig en hangt af van een reeks externe huisvestingsgegevens van gewestelijke besturen. Gezien het belang ervan om de doeltreffendheid van de maatregel te beoordelen, wordt deze indicator niettemin behouden in de reeks van opvolgingsindicatoren.

De indicator "gevolgen voor de huurprijs van woningen in het laagste of middelste segment van de markt" die oorspronkelijk in het NPH stond, wordt geschrapt omdat daarvoor een studie moet worden uitgevoerd om de situatie op het tijdstip "0" te bepalen en er ten minste een kruising nodig is met het Observatiecentrum van de Huurprijzen, waarvan de laatst gepubliceerde cijfers dateren van 2018 en vandaag nog slechts een beperkte relevantie hebben

**OPMERKINGEN EN RESULTATEN:**

18.1	Gemiddeld bedrag van de toelage per categorie van begunstigden
------	--

Zoals hierboven toegelicht, kon op 01/01/2022 geen huurtoelage worden betaald; de situatie is sindsdien positief geëvolueerd.

18.2	Aantal toegekende herhuisvestingstoelagen
------	---

Om dezelfde redenen als hierboven toegelicht, kan deze indicator geen score krijgen voor 2021.

18.3	Aantal toegekende huurtoelagen	Niet van toepassing in 2021
18.4	Impact op het aandeel van het budget dat aan huur wordt besteed per categorie van begunstigden	Niet van toepassing in 2021
18.5	Gevolgen voor de huurprijzen van woningen waarvan de huurders een toelage ontvangen (verdere opvolging aan de hand van gegevens in administratieve databanken)	Niet van toepassing in 2021

**FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN**

---

**Gewestbegroting (M.25)**

<b>Jaar</b>	<b>Gepland NPH</b>	<b>Vastleggingen</b>	<b>Vereffeningen</b>
2020	12.565.000	9.457.948,88	9.468.273,93
2021	12.565.000	8.882.271,46	8.882.271,46

Aangezien de oude toelagen nog steeds van toepassing zijn, wordt ongeveer 85% van het budget voor 2021 besteed aan herhuisvestingstoelagen en 15% aan de oude huurtoelagen.

3

## ALLE HUURDERS ONDERSTEUNEN



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

#### BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

---

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

#### STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE

---

De coronacrisis heeft de actualisering van de gegevensbank die nodig is voor de verbetering en het bijwerken van het rooster van indicatieve huurprijzen, sterk bemoeilijkt. De moeilijkheid om enquêtes face-to-face uit te voeren heeft het hele oorspronkelijk geplande proces met bijna een jaar vertraagd.

De studies konden in 2021 worden uitgevoerd, en de enquêtes van het Observatiecentrum van de Huurprijzen konden eind 2020 worden uitgevoerd. Dankzij de bijwerking van het rooster kon beter rekening worden gehouden met bepaalde criteria, vooral met de criteria betreffende de oppervlakte en de ligging. Niettemin is ook duidelijk geworden dat bepaalde structurele elementen van de werking van dit instrument moeten worden herzien.

Daarom is in de loop van 2022 aan BSI een studie gegund om een nieuwe methodologie te bepalen, niet alleen voor de opstelling van het rooster van indicatieve huurprijzen, maar ook voor de verzameling van gegevens (zowel van de huurders als van de verhuurders). Het doel van deze studie is een nieuw vorm van modellering voor te stellen teneinde de toestand van de markt zo nauwkeurig mogelijk weer te geven en ervoor te zorgen dat dit rooster door iedereen wordt goedgekeurd.

Tot nu toe zijn de gegevens over het huurwoningenbestand in Brussel moeilijk te verzamelen en is het moeilijk om er een synthese van te maken die kan worden gebruikt voor de opbouw van het rooster: uitwisseling van gegevens tussen de verschillende besturen is nodig om dit euvel te verhelpen.

Voorts wordt gewerkt aan de harmonisatie van de berekening van de oppervlakten in het BHG, om de m<sup>2</sup> waarop de vastgestelde prijzen, en bijgevolg de referentiehuurprijzen, van de betrokken woningen van toepassing zijn, te harmoniseren.

#### AANGEPASTE PLANNING

---

- 2022: herziening van het rooster van indicatieve huurprijzen (vóór 31/12/2022)
- 2023: opstelling van het nieuwe rooster, actualisering van het regelgevingskader en communicatie-campagne
- Vanaf 2024: 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 private huurmarkt)

**OPVOLGINGSINDICATOREN**

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
19.1	Bijwerking van het rooster volgens de meest recente gegevens van het Observatiecentrum van de Huurprijzen	OK	1
19.2	Aantal bezoekers per dag op de website <a href="http://www.huurprijzen.brussels">www.huurprijzen.brussels</a>	OK	2
19.3	Herziening van het rooster met huurprijzen eind 2021	OK	1

Bron: Brussel Huisvesting - Directie Studies en Subsidies (DSS) / WoonInformatieCentrum (WIC)

De opties voor de berekening van de indicatieve huurprijzen in het rooster moeten gericht zijn op het uitsluiten van afwijkende huurprijzen die het gevolg zijn van een woningmarkt in een proces van financialisering en waarbij geen rekening wordt gehouden met de ouderdom van bepaalde huurcontracten. De goedkeuring van het nieuwe rooster met huurprijzen is een belangrijke voorwaarde voor de uitvoering van actie 22 betreffende conventionering.

**OPMERKINGEN EN RESULTATEN:**

19.1	Bijwerking van het rooster volgens de meest recente gegevens van het Observatiecentrum van de Huurprijzen
------	---

In de geplande studie voor de uitwerking van de methodologie van het nieuwe rooster met huurprijzen, wordt voorgesteld niet alleen gegevens op te nemen die tijdens de enquêtes werden verzameld. Door rekening te houden met gegevens betreffende het milieu, fiscaliteit en het EPB zouden de referentiehuurprijzen gericht kunnen worden bepaald.

19.2	Aantal bezoekers per dag op de website <a href="http://www.huurprijzen.brussels">www.huurprijzen.brussels</a>
------	---

In 2021 werd de website [huurprijzen.brussels](http://www.huurprijzen.brussels) 56.000 keer bezocht, wat neerkomt op een dagelijks gemiddelde van ongeveer 150 bezoeken.

19.3	Herziening van het rooster met huurprijzen eind 2021
------	--

Het rooster werd in 2021 niet herzien maar zal wel in 2022 herziend worden.

**FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN****Gewestbegroting (M.25)**

Jaar	Gepland NPH	Vastleggingen	Vereffeningen
2020	-	36.179	-
2021	30.000	0	36.179

Het verbruik komt overeen met een opdracht die in 2020 werd gelanceerd en in 2021 werd afgerond.

3

## ALLE HUURDERS ONDERSTEUNEN



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

#### BESCHRIJVING VAN DE 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.

#### STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE

De oprichting van de PHC is een parlementair initiatief. De ordonnantie van 28 oktober 2021 tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen is op 21 november 2021 in het BS gepubliceerd.

De ordonnantie voorziet in de oprichting van een kosteloze paritaire huurcommissie - bestaande uit vertegenwoordigers van verhuurders en huurders - belast met het beoordelen van de billijkheid van een huurprijs op vraag van iedere belanghebbende of van de vrederechter bij wie een verzoek tot herziening van een buitensporig huurbedrag aanhangig is gemaakt.

De uitvoeringsbesluiten worden momenteel opgesteld.

De PHC zal in het eerste halfjaar van 2023 worden opgericht.

#### PLANNING

De planning heeft een jaar vertraging opgelopen.

- 2021: wijzigingen aan de wetgeving
- 2022: samenstelling van de PHC

#### OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
20.1	Aantal adviezen van de Paritaire Huurcommissie	?	?
20.2	Aantal uitspraken van vrederechters betreffende de herziening van buitensporige huurprijzen	OK	1
20.3	Aantal aanhangigmakingen bij de PHC door particulieren	?	?
20.4	Aantal aanhangigmakingen bij vrederechters voor de herziening van buitensporige huurprijzen	OK	1
20.5	Aantal aanhangigmakingen door vrederechters voor de herziening van buitensporige huurprijzen	OK	1
20.6	Vermindering van het aantal buitensporige huurprijzen op de Brusselse huurmarkt via het Observatiecentrum van de Huurprijzen	?	?

Bron: Brussel Huisvesting

Aangezien de PHC niet is opgericht, is er geen zekerheid over de meetbaarheid van vele indicatoren en ook niet over de frequentie van de rapportering ervan. De meetbaarheid van indicator 20.6 hangt af van de realisatie van een nieuwe studie van het Observatiecentrum van de Huurprijzen waarvan de laatste dateert van 2018.

#### OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

20.1	Aantal adviezen van de Paritaire Huurcommissie	Niet van toepassing in 2021
20.2	Aantal uitspraken van vrederechters betreffende de herziening van buitensporige huurprijzen	Niet van toepassing in 2021
20.3	Aantal aanhangigmakingen bij de PHC door particulieren	Niet van toepassing in 2021
20.4	Aantal aanhangigmakingen bij vrederechters voor de herziening van buitensporige huurprijzen	Niet van toepassing in 2021
20.5	Aantal aanhangigmakingen door vrederechters voor de herziening van buitensporige huurprijzen	Niet van toepassing in 2021
20.6	Vermindering van het aantal buitensporige huurprijzen op de Brusselse huurmarkt via het Observatiecentrum van de Huurprijzen	Niet van toepassing in 2021

#### FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

##### Gewestbegroting (M.25)

Jaar	Gepland NPH	Vastleggingen	Vereffeningen
2020	-	-	-
2021	20.000	-	-

##### Nieuw beleid

Jaar	Gepland NPH	Vastleggingen	Vereffeningen
2020	-	-	-
2021	20.000	-	-

3

**ALLE HUURDERS ONDERSTEUNEN****ACTIE 21: HUURDERS HELPEN MET HET AANLEGGEN VAN HUN HUURWAARBORG****BESCHRIJVING VAN DE ACTIE**

Betaling van een jaarlijkse werkingsdotatie aan het Woningfonds om de werking van de regeling van hulp bij de samenstelling van de huurwaarborg te financieren.

Herfinanciering van het Woningfonds om de toekenning van hulp bij de samenstelling van een huurwaarborg te garanderen.

Evaluatie van de haalbaarheid van een openbaar huurwaarborgfonds.

**STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE**

2021:

- Betaling van een jaarlijkse werkingsdotatie van 3.000.000 euro aan het Woningfonds om de continuïteit van de regeling voor hulp de samenstelling van de huurwaarborg mogelijk te maken (BA: 25.007.17.02.8514) in december 2021;
- 2020, 2021 en 2022: Betaling van een jaarlijkse werkingsdotatie aan het Woningfonds om de uitvoering van deze opdracht mogelijk te maken (BA: 25 007.15 05.4140)

2022:

- Goedkeuring van een voorontwerp van regeringsbesluit tot wijziging van het besluit van 28 september 2017 om onder meer de toekenning te vergemakkelijken van hulp bij de samenstelling van een huurwaarborg aan niet-begeleide minderjarige vreemdelingen (NBMV's), personen die in een transitwoning wonen en studenten met een huurovereenkomst van korte duur;
- Er is een haalbaarheidsstudie over de oprichting van een openbaar huurwaarborgfonds opgestart. De conclusie van de juridische studie is dat de oprichting van een dergelijke instelling in ons Gewest haalbaar is, maar dat hiervoor onder meer de verwerving van een specifiek statuut van entiteit zoals bedoeld in artikel 28 van de Prospectuswet nodig is.

Gezien de omvang van deze werkzaamheden werd besloten om de nadruk te leggen op het verzamelen van huurgegevens en het opzetten van een gegevensbank (registratie van huurovereenkomsten) voordat de oprichting van een dergelijk fonds wordt overwogen.

**PLANNING**

2020-2024:

- Betaling van een jaarlijkse werkingsdotatie aan het Woningfonds om de werking van de regeling van de hulp bij de samenstelling van een huurwaarborg te financieren.
- Betaling van een dotatie om de hulp bij de samenstelling van een huurwaarborg te financieren.

2020-2021:

- Evaluatie van de haalbaarheid van een openbaar huurwaarborgfonds

**OPVOLGINGSINDICATOREN**

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
21.1	Aantal steunverleningen bij de samenstelling van een huurwaarborg	OK	1

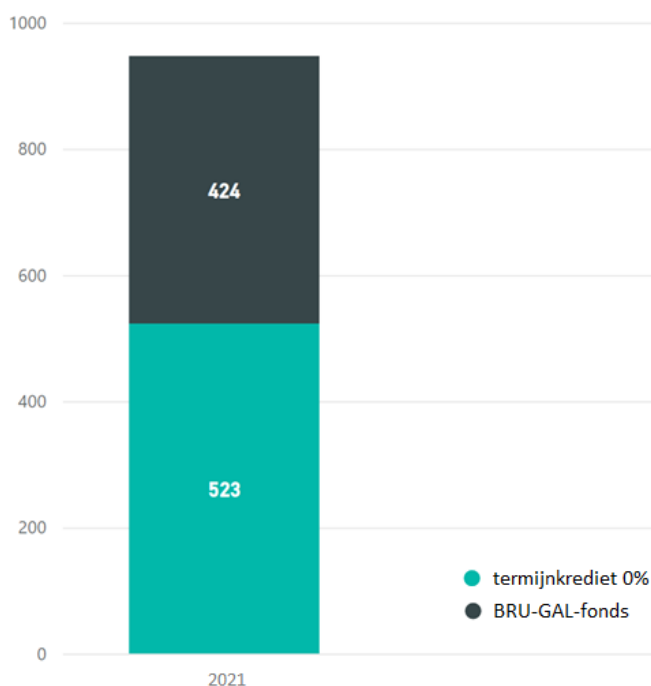
Bron: Woningfonds

**OPMERKINGEN EN RESULTATEN:**

21.1	Aantal steunverleningen bij de samenstelling van een huurwaarborg
------	---

Het Woningfonds heeft in 2021 947 steunverleningen toegekend voor de samenstelling van een huurwaarborg. Deze steun werd verleend in de vorm van een lening aan 0% voor 523 woningen en via het mutualistisch BRUHWA-fonds voor 424 woningen. Het bedrag van de leningen beloopt 655.586 euro voor de kredieten en 549.808 euro voor de steun via het BRUHWA-fonds.

Figuur 21.1: Aantal steunverleningen bij de samenstelling van een huurwaarborg (2021)

**FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN****Gewestbegroting (M.25)**

Jaar	Gepland NPH	Vastleggingen	Vereffeningen
2020	544.000	545.830	554.087
2021	623.000	642.000	543.893

Het verschil tussen vastleggingen en vereffeningen is typisch voor betalingen in schijven die over verschillende jaren zijn gespreid.



3

**ALLE HUURDERS ONDERSTEUNEN**
**ACTIE 22: EEN CONVENTIONERINGSSYSTEEM VOORSTELLEN  
 OM BETAALBARE HUURPRIJZEN OP DE PARTICULIERE  
 HUURMARKT TE WAARBORGEN**
**BESCHRIJVING VAN DE ACTIE**


---

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

Een haalbaarheidsstudie opstarten voor de invoering van een verzekering voor gegarandeerde huur om geconventioneerde verhuurders te beschermen.

**STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE**


---

Overeenkomstig de GBV werden voor de uitvoering van deze actie verschillende actoren geraadpleegd om te bepalen welke hefbomen het meest geschikt zijn om een dergelijk systeem op te zetten: het Huurderssyndicaat, de Vrederechters, vzw Loyers Négociés, Federia, BBROW, SVK's, BVS, het NEMS.

De moeilijkheid om gegevens over het profiel van eigenaars en/of fiscale en patrimoniale informatie te verkrijgen, maakt het moeilijker om te bepalen welke verhuurders tot de doelgroep behoren en welke voordelen hen kunnen overhalen om in het conventioneringssysteem te stappen.

Het Coordination Team heeft aan het kabinet van de staatssecretaris bevoegd voor huisvesting een verslag voorgelegd waarin enerzijds het standpunt van elke ondervraagde speler wordt uiteengezet en anderzijds mogelijke denksporen worden aangegeven die verder moeten worden onderzocht voor de uitvoering van deze actie.

**AANGEPASTE PLANNING**


---

2022:

- Bilaterale gesprekken met de actoren van de sector.
- Herziening van het referentierooster van de huurprijzen
- Haalbaarheidsstudie voor de invoering van een Fonds voor de verzekering van een gegarandeerde huur.
- Selectie van de mogelijkheden tot concretisering van de actie
- Wetgevend werk met betrekking tot de maatregelen die deel zullen uitmaken van het conventioneringsbeleid.

2023:

- Definitieve goedkeuring en uitvoering van het conventioneringsbeleid

**OPVOLGINGSINDICATOREN**

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
22.1	Aantal geconventioneerde woningen		?
22.2	Evolutie van de huurprijzen van geconventioneerde woningen	?	?
22.3	Aantal begunstigden van steun in verband met het conventioneringsbeleid	?	?
22.4	Aantal geconventioneerde woningen volgens het type conventionering (sociaal, intermediair, ...)	?	?

Bron: Brussel Huisvesting

Op dit moment kan de meetbaarheid en de frequentie van rapportering van de indicatoren nog niet worden beoordeeld.

**OPMERKINGEN EN RESULTATEN:**

22.1	Aantal geconventioneerde woningen	Niet van toepassing in 2021
22.2	Evolutie van de huurprijzen van geconventioneerde woningen	Niet van toepassing in 2021
22.3	Aantal begunstigden van steun in verband met het conventioneringsbeleid	Niet van toepassing in 2021
22.4	Aantal geconventioneerde woningen volgens het type conventionering (sociaal, intermediair, ...)	Niet van toepassing in 2021

**FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN**

Overeenkomstig de prognoses, waarvoor in het kader van deze actie geen budget was uitgetrokken, zijn er geen uitgaven vastgelegd.

## 3

## ALLE HUURDERS ONDERSTEUNEN


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

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

**STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE**

De twee maatschappelijk werkers in de geestelijke gezondheidszorg werden in de eerste helft van 2021 aangeworven (een aanwerving gebeurde door overplaatsing van een maatschappelijk werker van de DMBSH met 15 jaar ervaring in de sector, de andere was een externe aanwerving van een maatschappelijk werker met ervaring in de geestelijke gezondheidszorg).

Na een inlevingsopleiding begon het team in september 2021 met een presentatie van het dienstverleningsaanbod bij elke OVM.

Om de moeilijkheid te verhelpen om een deeltijdse psychiater te vinden om het team te vervolledigen, is een samenwerking met de psychiatrische dienst van het UMC Sint-Pieter aangegaan.

**PLANNING**

De vooropgestelde planning werd gevolgd.

**OPVOLGINGSINDICATOREN**

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
23.1	Aantal interventies van het mobiele team	OK	2

Bron: DMBSH

**OPMERKINGEN EN RESULTATEN:**

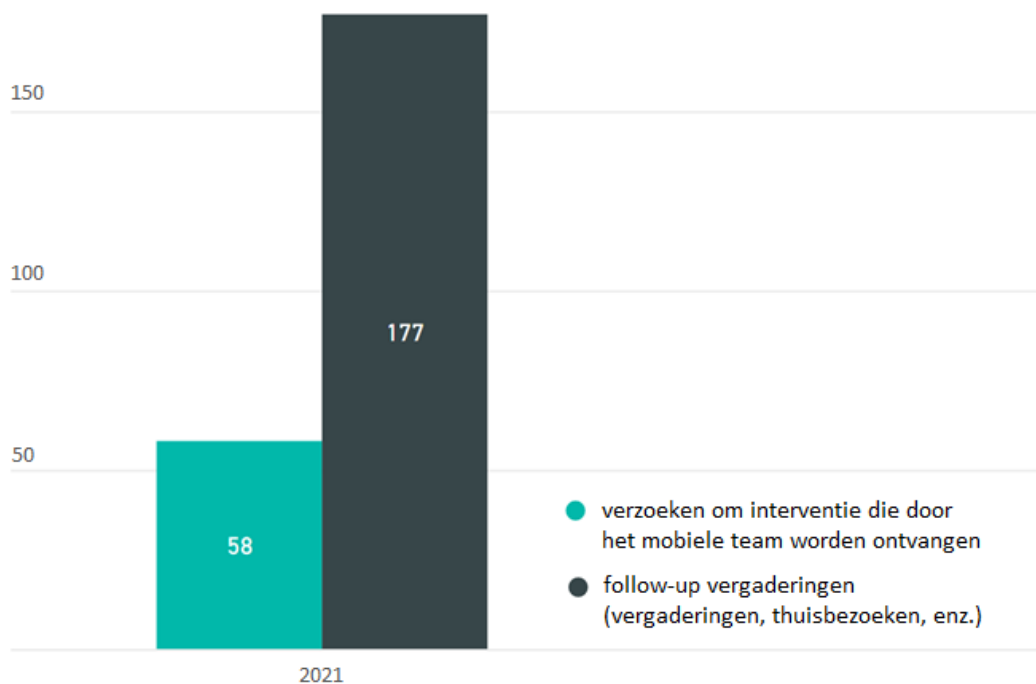
23.1	Aantal interventies van het mobiele team	OK	2
------	--	----	---

Het aantal aanvragen om interventies in het eerste jaar waarin deze dienst operationeel was, bevestigt dat de behoeften van de OVM's inzake geestelijke gezondheid correct waren vastgesteld.

Immers:

- Het mobiele team ontving 44 aanvragen voor een interventie, waarvan 14 dossiers zijn afgesloten.
- 15 van de 16 OVM's hebben contact opgenomen met het team voor een interventie.
- Er waren 177 ontmoetingen in de OVM's om gevolg te geven aan de aanvragen.

Figuur 23.1: Aantal aanvragen dat het mobiele team kreeg en aantal gesprekken die daaruit voortvloeiden (2021)



## FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

### Gewestbegroting (M.25)

Jaar	Gepland NPH	Vastleggingen	Vereffeningen
2020	-	-	-
2021	123.000	123.000	98.400

Het NPH recupereerde enkel de nieuwe budgetten voor het mobiele team. De dotatie gebeurt in een keer. Het verschil bedraagt precies 123.000 € en het begrotingstraject wordt dus perfect gerespecteerd, zoals blijkt uit de begroting van de BGHM, die de twee subsidies in 2021 afzonderlijk heeft toegekend.

### Nieuw beleid

Jaar	Gepland NPH	Vastleggingen	Vereffeningen
2020	-	-	-
2021	123.000	123.000	98.400

## 4

## HET RECHT OP HUISVESTING WAARBORGEN


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

Oprichting van een werkgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van Brussel Huisvesting, Unia, het IGVM, Equal.brussels en Pieter-Paul Verhaeghe, die de ordonnantie van 21 december 2018 zal evalueren en aanbevelingen van regelgevende, wetgevende of organisatorische aard zal doen om de doeltreffendheid te verbeteren van het gewestelijke systeem ter bestrijding van discriminatie op de huisvestingsmarkt.

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

Zorgen voor de nodige personele 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.

**STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE**

Het voorontwerp van ordonnantie houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de gelijke behandeling van vrouwen en mannen en discriminatiebestrijding werd op 31 maart 2022 door de ministerraad goedgekeurd. Het Parlement keurde het ontwerp goed op 3 juni 2022.

Deze ordonnantie bepaalt onder meer dat de DGHI proactieve discriminatietests moet kunnen uitvoeren. De draagwijdte van de ordonnantie zal worden geëvalueerd zodra ze haar vruchten heeft kunnen afwerpen.

De resultaten die hier worden voorgesteld, zijn gebaseerd op testen die zijn uitgevoerd onder de huidige wetgeving en dus vóór de goedkeuring van de ordonnantie.

**PLANNING**

2020:

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

2021:

- Verspreiding van de bewustmakingscampagne
- Aanwerving van 3 extra VTE's
- Goedkeuring van een voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode inzake de strijd tegen discriminatie.

**OPVOLGINGSINDICATOREN**

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
24.1	Aantal door de DGHI onderzochte dossiers	OK	2
24.2	Aantal door de DGHI ontvangen klachten	OK	2
24.3	Aantal door de DGHI uitgevoerde discriminatietesten	OK	2
24.4	Aantal door de DGHI opgelegde administratieve sancties	OK	2

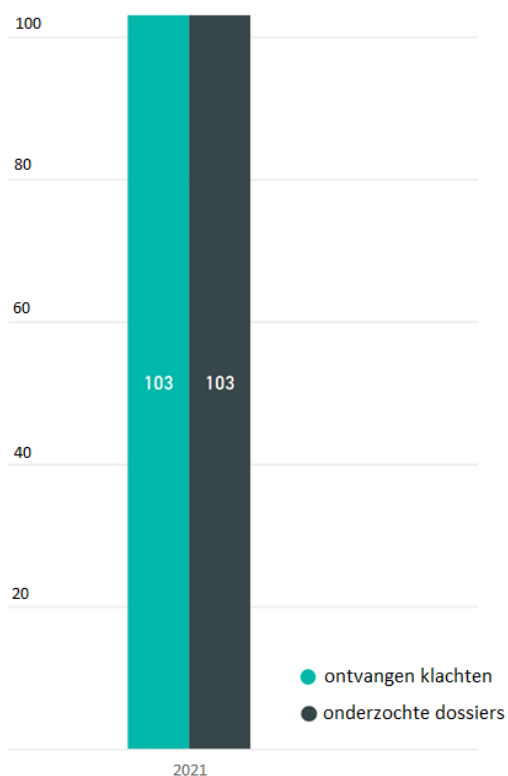
Bron: Brussel Huisvesting - Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI)

**OPMERKINGEN EN RESULTATEN:**

24.1	Aantal door de DGHI onderzochte dossiers
------	--

In de loop van 2021 heeft de DGHI, ondanks de gezondheidsomstandigheden, 103 dossiers onderzocht. Al deze dossiers werden onderzocht na een ingediende klacht bij de DGHI.

Figuur 24.1: Aantal door de DGHI onderzochte dossiers (2021)



24.2	Aantal door de DGHI ontvangen klachten
------	--

Zie 24.1.

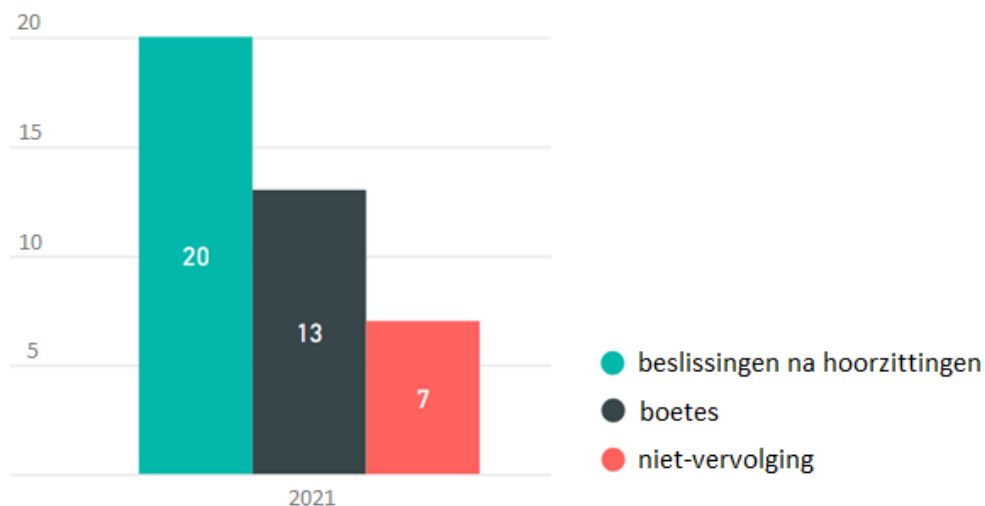
24.3	Aantal door de DGHI uitgevoerde discriminatietesten
------	---

In de loop van 2021 heeft de DGHI 9 discriminatietesten uitgevoerd.

## 24.4 Aantal door de DGHI opgelegde administratieve sancties

Er werden 20 beslissingen tot het opleggen van administratieve sancties genomen na de eigenaar te hebben gehoord: In 13 gevallen werd beslist een boete op te leggen en in 7 gevallen werd beslist om de overtreder niet te sanctioneren.

Figuur 24.2: Aantal beslissingen tot het opleggen van een sanctie (boete) na hoorzitting (2021)



## FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

### Gewestbegroting (M.25)

Jaar	Gepland NPH	Vastleggingen	Vereffeningen
2020	73.000	-	-
2021	75.000	42.282,92	42.282,92

Het budget komt overeen met 3 VTE's die zijn aangeworven in 2021. De geraamde kosten voor het hele jaar bedragen 134.000 euro.

### Nieuw beleid

Jaar	Gepland NPH	Vastleggingen	Vereffeningen
2020	-	-	-
2021	75.000	45.711,56	45.711,56

## 4

## HET RECHT OP HUISVESTING WAARBORGEN



## ACTIE 25: DE STRIJD TEGEN ONBEWOONBAARHEID OPVOEREN

### BESCHRIJVING VAN DE 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.

Daartoe is het volgende nodig:

- Het personeel van de DGHI uitbreiden door meer bepaald extra controleurs aan te werven.
- Een geïnformatiseerd systeem invoeren dat een waarschuwing geeft zodra gevraagd wordt om een woning waarop een verhuurverbod geldt, in het bevolkingsregister van een gemeente in te schrijven.
- De geldende normen herzien om ze af te stemmen op de huidige opvattingen over een degelijke woning.
- Een analyse uitvoeren om regels voor een conformiteitsattest en eventueel voor de erkenning van private certificeerders vast te leggen, waarmee door de eigenaars op vrijwillige basis kan worden vastgesteld of de woning voldoet aan de Huisvestingscode.
- Zorgen voor tijdelijke herhuisvestingsoplossingen.

### STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE

In de loop van 2021 en begin 2022 heeft Brussel Huisvesting 14 extra VTE's aangeworven. Deze aanwervingen hebben betrekking op onderzoek, sociale begeleiding, de juridische cel en administratief personeel voor de samenstelling en behandeling van dossiers.

Twee gebouwen, met in totaal 9 woningen, zijn in 2021 aangekocht via de Gewestelijke Grondregie om tijdelijke herhuisvesting te organiseren voor gezinnen die werden begeleid door de sociale dienst van de DGHI. De eerste gezinnen zijn in het eerste kwartaal van 2022 naar deze woningen verhuisd.

Er is een studie aan de gang om in elke gemeente een waarschuwingssysteem op te zetten om te voorkomen dat panden waarvoor de DGHI een verhuurverbod heeft opgelegd, opnieuw op de markt komen. Deze studie is gericht op de verschillende praktijken op dit vlak in Schaarbeek, Brussel-Stad, Anderlecht en Molenbeek. De bedoeling is om tegen begin 2023 een geautomatiseerd waarschuwingssysteem op te zetten waarbij de diensten van de DGHI een melding krijgen telkens wanneer een woning wordt ingeschreven, zodat ze de eigenaar kunnen vervolgen.

Parallel met de lopende werkzaamheden rond de normen van de Huisvestingscode heeft de DGHI-wijzigingsvoorstellen en een ontwerp van certificeringsmethode uitgewerkt.



## AANGEPASTE PLANNING

2021:

- Versterking van het DGHI-personeel
- Aankoop van 2 gebouwen (= woningen)

2022:

- Studie van de praktijken van 4 gemeenten en ontwikkeling van een waarschuwingssysteem dat het mogelijk maakt om in alle gemeenten vast te stellen wanneer een woning met een verhuurverbod opnieuw te huur wordt aangeboden.
- Opvoering van het aantal onderzoeken dankzij de versterking van de personele middelen

2023:

- Implementering van het waarschuwingssysteem voor de DGHI in de 19 gemeenten
- Hervorming van de voorwaarden van de herhuisvestingstoelage waar huurders aanspraak op kunnen maken na een verhuurverbod
- Herziening van de minimumeisen in de Huisvestingscode

## OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
25.1	Aantal uitgevoerde controles	OK	2
25.2	Aantal opgelegde administratieve boetes	OK	2
<del>25.3</del>	<del>Gemiddeld bedrag van de opgelegde boete</del>	<del>OK</del>	<del>2</del>
25.3	Jaarlijks bedrag van de geïnde boetes	OK	1
25.4	Aantal woningen waarvoor de DGHI een verhuurverbod heeft opgelegd	OK	2
25.5	Aantal gezinnen dat wordt begeleid na een verhuurverbod door de DGHI	OK	2

Bron: Brussel Huisvesting - Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (BH - DGHI)

De meetbaarheid van de opvolgingsindicatoren is gevalideerd door de DGHI.

### OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

25.1	Aantal uitgevoerde controles
------	------------------------------

In 2021 heeft de DGHI 1.322 onderzoeken uitgevoerd.

25.2	Aantal opgelegde administratieve boetes
------	---

Deze onderzoeken hebben geleid tot 224 opgelegde boetes

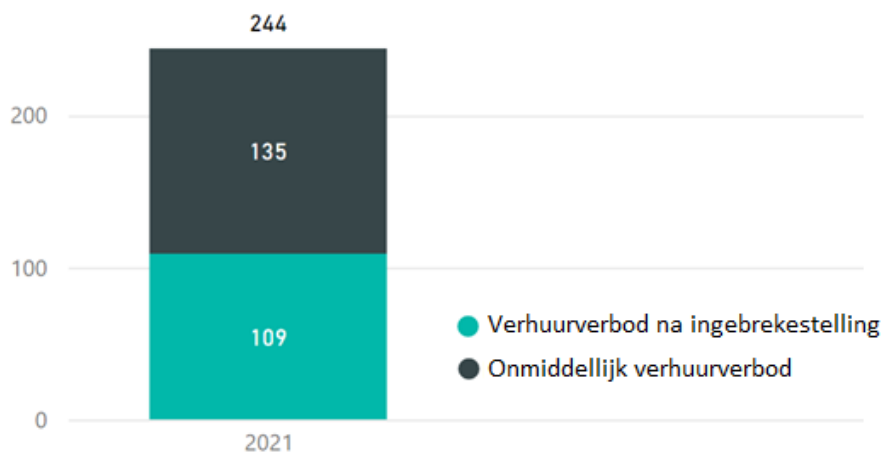
25.3	Jaarlijks bedrag van de geïnde boetes
------	---------------------------------------

Deze indicator wordt gewezigd.

Wij stellen voor de indicator te vervangen door het jaarlijks als boete geïnd bedrag: In het begrotingsjaar 2021 is een bedrag van 472.462,97 euro geïnd.

## 25.4 Aantal woningen waarvoor de DGHI een verhuurverbod heeft opgelegd

In 2021 heeft de DGHI 135 beslissingen tot onmiddellijk verhuurverbod uitgevaardigd, en 109 na ingebrekestelling.



## 25.5 Aantal gezinnen dat wordt begeleid na een verhuurverbod door de DGHI

In het kader van een woonverbod voor ongezonde woningen werden in 2021 209 sociale dossiers geopend.

## FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

### Gewestbegroting (M.25)

Jaar	Gepland NPH	Vastleggingen	Vereffeningen
2020	-	-	-
2021	2.902.000	2.582.011,50	2.582.011,50

In dit budget komt de aankoop van de 2 gebouwen overeen met 2.342.422,96 euro en de resterende 239.588,54 euro komt overeen met de 14 in 2021 aangeworven VTE's.

De geraamde kosten voor deze VTE's voor het hele jaar bedragen 624.000 euro.

### Nieuw beleid

Jaar	Gepland NPH	Vastleggingen	Vereffeningen
2020	-	-	-
2021	2.902.000	2.582.011,50	2.582.011,50

## 4

## HET RECHT OP HUISVESTING WAARBORGEN


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

Opvangplaatsen creëren voor deze groepen die het moeilijk hebben.

**STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE**

Het zoeken naar gebouwen om aan te kopen voor het creëren van opvangplaatsen werd toevertrouwd aan de Gewestelijke Grondregie. In 2021 werden de 3 noodzakelijke locaties aangekocht.

In juli 2022 zal er een gebouw zijn deuren openen voor de opvang van slachtoffers van intrafamiliaal geweld (19 plaatsen in 7 kamers, mogelijk 8 zodra het architectuurproject is afgerond). Er werd een beheerder aangeduid die verantwoordelijk is voor de begeleiding.

Een gebouw voor de opvang van LGBTQIA+-jongeren (14 plaatsen) wordt gedeeltelijk geopend in september 2022 (een deel van het gebouw moet nog gerenoveerd worden). De beheerder die verantwoordelijk is voor de begeleiding wordt momenteel aangeduid.

Het derde gebouw voor de opvang van slachtoffers van intrafamiliaal geweld (25 plaatsen, nader te bepalen na voltooiing van het architectuurproject) zal na grondige renovatiewerken zijn deuren openen in het voorjaar van 2024. Het gebouw wordt tijdelijk bezet in afwachting van de afgifte van de vergunningen.

**PLANNING**

2021: aankoop van 3 gebouwen door de Gewestelijke Grondregie

2022:

- Aanduiding van twee van de drie beheerders voor de begeleiding van de doelgroep in elk opvangcentrum
- Aanduiding van een architect voor de renovatieprojecten voor twee van de 3 gebouwen.
- Opening van twee opvangcentra

2024: opening van het derde opvangcentrum

**OPVOLGINGSINDICATOREN**

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
26.1	Aantal opgevangen personen	OK	2
26.2	Aantal kamers	OK	2

Bron: Brussel Synergie - Facilities

Indicator 26.2 wordt toegevoegd aan de oorspronkelijk voorziene lijst van het NPH.

**OPMERKINGEN EN RESULTATEN:**

26.1	Aantal opgevangen personen
------	----------------------------

Op 01/01/2022 was nog geen enkele persoon in een van de drie centra ondergebracht. De eerste twee opvangcentra zullen in de loop van 2022 worden geopend.

26.2	Aantal kamers
------	---------------

In afwachting van verdere studies over de renovatie van de verschillende aangekochte gebouwen, is het niet relevant om het aantal kamers in totaal te vermelden.

**FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN****Gewestbegroting (M.25)**

<b>Jaar</b>	<b>Gepland NPH</b>	<b>Vastleggingen</b>	<b>Vereffeningen</b>
2020	-	-	-
2021	5.000.000	4.929.500,26	4.926.540,79

Het budgettaire traject wordt perfect gevolgd.

## 4

## HET RECHT OP HUISVESTING WAARBORGEN


**ACTIE 27: HET AANBOD VAN OPVANG VOOR DAKLOZEN  
VERGROTEN**
**BESCHRIJVING VAN DE ACTIE**


---

Een projectoproep uitschrijven via Brussel Huisvesting of het Brussels Gewestelijk Herfinancieringsfonds van de Gemeentelijke Thesaurieën voor de herhuisvesting van daklozen.

Naar de SVK's een oproep tot het indienen van blijken van belangstelling uitschrijven om private woningen ter beschikking te stellen voor het onderbrengen van daklozen.

**STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE**


---

1. In april 2021 werd er een projectoproep gelanceerd voor de gemeenten en OCMW's.

Deze projectoproep biedt steun aan plaatselijke actoren voor de renovatie en inrichting van woningen die ter beschikking van daklozen worden gesteld voor een periode van ten minste tien jaar. Er werden zes projecten ingediend, die allemaal werden geselecteerd, voor een totaalbedrag van 1.255.276,97 euro. Hierdoor kunnen in 2022 25 woningen worden gecreëerd, waaronder zowel studio's als appartementen met één tot vier slaapkamers.

2. Oproep tot het indienen van blijken van belangstelling gericht aan de SVK's in 2021:

De oproep tot het indienen van blijken van belangstelling voor 2021 gaf niet het gewenste resultaat. Slechts twee SVK's hebben gereageerd voor in totaal drie woningen.

Naar aanleiding van dit teleurstellende resultaat is overleg gepleegd met de sector om rekening te houden met hun behoeften en opmerkingen in het kader van een nieuwe oproep tot het indienen van blijken van belangstelling voor 2022.

Een tweede oproep tot het indienen van blijken van belangstelling werd gepubliceerd van 1 december 2021 tot 16 mei 2022. Na deze tweede oproep werden 19 extra woningen van drie SVK's aangeduid. Over de overeenkomsten voor deze woningen wordt momenteel onderhandeld tussen Bruss'Help en de betrokken SVK's.

**PLANNING**


---

2021:

- Studie, door de staatssecretaris voor Huisvesting, de minister van Welzijn en de minister 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 voor gemeenten en OCMW's
- Lancering van de oproep tot het indienen van blijken van belangstelling gericht aan privésector en SVK's
- Aanduiden van beschikbare woningen;
- Sluiten van partnerschappen;
- Renovatie.

2022:

- Lancering van een tweede oproep tot het indienen van blijken van belangstelling voor de SVK's
- Toekenning van subsidies aan de geselecteerde SVK's die een overeenkomst hebben ondertekend

2022-2023:

- Intrek van de huurders in de woningen en uitvoering van de begeleiding

## OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
27.1	Evolutie van het aantal gebouwde/gerenoveerde woningen	OK	1
27.2	Aantal SVK's dat belangstelling heeft getoond voor het beschikbaar stellen van woningen voor daklozen	OK	1
27.3	Aantal daklozen dat op deze manier werd gehuisvest binnen elk SVK	OK	1
27.4	Aantal personen dat op die manier een woning krijgt toegewezen in elke gemeente en OCMW	OK	1
27.5	Aantal gemeenten en OCMW's dat belangstelling heeft getoond voor de renovatie/bouw van woningen voor daklozen.	OK	1
27.6	Aantal woningen die werden aangeduid in het kader van deze projectoproep	OK	1

Bron: Brussel Huisvesting

Aan indicator 27.1 kan pas vanaf het tweede jaar van rapportering een score worden gegeven.

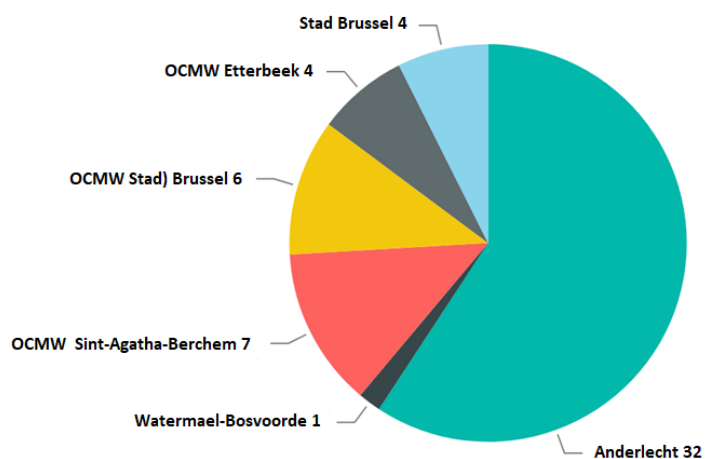
### OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

27.1	Evolutie van het aantal gebouwde/gerenoveerde woningen	0 op 1 januari 2022
27.2	Aantal SVK's dat belangstelling heeft getoond voor het beschikbaar stellen van woningen voor daklozen	1 (Hector Denis)
27.3	Aantal daklozen dat op deze manier werd gehuisvest binnen elk SVK	0 op 1 januari 2022

27.4	Aantal personen dat op die manier een woning krijgt toegewezen in elke gemeente en OCMW
------	---

Binnen de 31 geselecteerde woningen (zie indicator 27.5) kunnen 54 opvangplaatsen worden gecreëerd.

Figuur 27.1: Aantal plaatsen per speler (2021)



27.5	Aantal gemeenten en OCMW's dat belangstelling heeft getoond voor de renovatie/bouw van woningen voor daklozen.
------	--

3 gemeentes en 3 OCMW's.

27.6	Aantal woningen die werden aangeduid in het kader van deze projectoproep
------	--

In totaal werden 31 woningen opgenomen in het kader van deze projectoproep, 25 via de gemeenten en OCMW's die renovatie nodig hebben en 6 via de SVK's die geen renovatie nodig hebben.

## FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

---

### Gewestbegroting (M.25)

Jaar	Gepland NPH	Vastleggingen	Vereffeningen
2020	-	-	-
2021	2.600.000	1.255.276,97	1.004.221,58

De onderbenutting is te wijten aan het feit dat er in 2021 te weinig kandidaturen zijn ingediend. Deze zijn hierboven allemaal opgenomen.

### Nieuw beleid

Jaar	Gepland NPH	Vastleggingen	Vereffeningen
2020	-	-	-
2021	1.900.000	1.255.276,97	1.004.221,58

## 4

## HET RECHT OP HUISVESTING WAARBORGEN


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

Huisvesting neemt een centrale plaats in in het menselijke bestaan, in die zin dat ze voorziet in een absolute universele behoefte: tot rust te komen en een identiteit opbouwen. Huisvesting is dus vitaal, in de ware zin van het woord. Huisvesting is ook een onmisbare basis om sociale rechten te krijgen of te behouden: een langdurig verlies van huisvesting leidt vaak tot het verlies van alle sociale rechten.

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.

De regering wil de toegankelijkheid tot 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.

Er zal een concrete evaluatie van de ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst van 27 juli 2017 worden uitgevoerd, met name rond 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 uithuiszettingsvonnis te betekenen zal daarom worden uitgebreid tot huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats.

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>5</sup>.

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 krijgen door het Fonds.

## STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE

Het eindverslag over de evaluatie van het recht op huisvesting in het licht van de toenemende kwetsbaarheid van de gezinnen, werd in juli 2021 ontvangen. Het omvat 525 bladzijden, verdeeld in 5 delen.

Een eerste deel werd geconcretiseerd met de goedkeuring in eerste lezing door de BHR van een ontwerpordonnantie inzake uithuiszettingen, op 28 april 2022.

Daarnaast (2021/2022) werden administratieve werkzaamheden verricht om na te gaan of het haalbaar is een systeem op te zetten voor de monitoring van uithuiszettingen in het BHG. Door deze werkzaamheden konden de gegevens worden gespecificeerd die nodig zijn voor de uitvoering van een dergelijke monitoring. De concrete modaliteiten voor het verzamelen van deze gegevens konden in de ontwerpordonnantie worden opgenomen en Brussel Huisvesting werd gekozen als plaats waar deze monitoring wordt uitgevoerd.

De andere onderdelen van de studie, zoals de evaluatie van de ordonnantie betreffende de huurovereenkomsten, worden momenteel geanalyseerd en zullen in 2023 worden geconcretiseerd.

## AANGEPASTE PLANNING

- Het voorontwerp van ordonnantie betreffende uithuiszettingen wordt in september 2022 in tweede lezing aan de Regering voorgelegd.
- Het voorontwerp van ordonnantie betreffende huurovereenkomsten en ongezonde woningen wordt in 2023 ingediend.

## OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
28.1	Vermindering van de uithuiszettingen	OK	1
28.2	Vermindering van het aantal vonnissen bij verstek van de huurder	OK	1
28.3	Aantal door de OCMW's uitgevoerde begeleidingen	?	1
28.4	Aantal administratieve beroepsprocedures	OK	1
28.5	Aantal aanhangigmakingen bij de vrederechter door een huurder	OK	1
28.6	Aantal bij het Solidariteitsfonds ingediende vergoedingsaanvragen	OK	1

Bron: Brussel Huisvesting

De resultaten van de eerste monitoring van uithuiszettingen zullen niet vóór 2024 worden bekendgemaakt, aangezien gedetailleerde verslaglegging over de verschillende indicatoren pas vanaf die datum mogelijk zal zijn.

<sup>5</sup> 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

De meetbaarheid van indicator 28.3 kan op dit moment niet worden gegarandeerd. Die zal moeten worden uitgevoerd met omkadering van de bevoegde minister binnen de BHR en in samenspraak met de OCMW's, zodat ze niet worden overbelast. Een eerste resultaat zou tegen 2024 beschikbaar moeten zijn.

Indicator 28.6 is toegevoegd aan de oorspronkelijke reeks. De toekomstige meetbaarheid zou geen probleem mogen vormen.

#### **OPMERKINGEN EN RESULTATEN:**

Voor geen van de opvolgingsindicatoren kan er een score worden gegeven.

28.1	Vermindering van de uithuiszettingen	Niet van toepassing in 2021
28.2	Vermindering van het aantal vonnissen bij verstek van de huurder	Niet van toepassing in 2021
28.3	Aantal door de OCMW's uitgevoerde begeleidingen	Niet van toepassing in 2021
28.4	Aantal administratieve beroepsprocedures	Niet van toepassing in 2021
28.5	Aantal aanhangigmakingen bij de vrederechter door een huurder	Niet van toepassing in 2021
28.6	Aantal bij het Solidariteitsfonds ingediende vergoedingsaanvragen	Niet van toepassing in 2021

#### **FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN**

##### **Gewestbegroting (M.25)**

<b>Jaar</b>	<b>Gepland NPH</b>	<b>Vastleggingen</b>	<b>Vereffeningen</b>
2020	-	-	-
2021	50.000	-	-

5

## DE TOEGANG TOT EIGENDOM BEVORDEREN



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

#### BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

---

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

#### STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE

---

Op 19 mei 2022 heeft de BHR de hervorming van de registratierechten in het BHG goedgekeurd.

Er werden drie fiscale mechanismen herzien om de lasten voor kopers van een eerste woning te verlagen:

- Optrekken van het plafond van het abattement van 175.000 naar 250.000 euro;
- Bijkomend abattement van 25.000 euro in geval van belangrijke energierenovatie (minimumwinst van 2 EPB-energieklassen);
- Het plafond voor de waarde van het onroerend goed waarop het fiscaal abattement van toepassing is, wordt opgetrokken van 500.000 euro tot 600.000 euro.

#### PLANNING

---

Inwerkingtreding gepland voor 1 januari 2023, na raadpleging van de bevoegde instanties.

#### OPVOLGINGSINDICATOREN

---

Geen indicator in het NPH

#### FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

---

De budgettaire kosten van deze verschillende maatregelen worden (volgens de berekening van minister van Budget) geraamd op 37 miljoen euro.

Overeenkomstig de prognoses, waarvoor in het kader van deze actie geen budget was uitgetrokken, zijn er geen uitgaven vastgelegd.

5

## DE TOEGANG TOT EIGENDOM BEVORDEREN



## ACTIE 30: OPSTELLING VAN EEN CHARTER VOOR VASTGOED-ONTWIKKELING

## BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

In samenwerking met de privésector een handvest voor vastgoedontwikkeling afsluiten.

## STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE

Als gevolg van de aanhoudende gezondheidscrisis heeft de oprichting van de werkgroep vertraging opgelopen. In het eerste kwartaal van 2022 is een werkgroep opgericht bestaande uit vertegenwoordigers van de bouwmeester, Urban, Perspective, de staatssecretaris voor Stedenbouw, de Minister-President en de BVS.

Er wordt een ontwerp van handvest opgesteld dat eind 2022 voor overleg aan de vastgoedsector zal worden voorgelegd met het oog op de ondertekening ervan begin 2023.

## AANGEPASTE PLANNING

- 2022: samenstelling van een werkgroep en ontwerp van een handvest
- 2023: ondertekening van het handvest met de sector en uitvoering ervan

## OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
30.1	Aantal projecten ontwikkeld in overeenstemming met het handvest	OK	1
30.2	Aantal woningen ontwikkeld in overeenstemming met het handvest	OK	1

Bron: Diverse handvesten voor vastgoedontwikkeling in Franse steden (Lyon, Parijs, enz.)

## OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

30.1	Aantal projecten ontwikkeld in overeenstemming met het handvest	Niet van toepassing in 2021
30.2	Aantal woningen ontwikkeld in overeenstemming met het handvest	Niet van toepassing in 2021

## FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

Overeenkomstig de prognoses, waarvoor in het kader van deze actie geen budget was uitgetrokken, zijn er geen uitgaven vastgelegd.

5

## DE TOEGANG TOT EIGENDOM BEVORDEREN



### ACTIE 31: BEVORDEREN VAN HET SPLITSEN VAN EIGENDOM BIJ OPENBARE VASTGOEDOPERATOREN

#### BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

---

In de beheersovereenkomsten met citydev.brussels en het Woningfonds erfpacht- en opstalregelingen en/of formules naar het voorbeeld van het CLT-model om de verkoopprijs te beperken, opnemen.

De implementatie van nieuwe methodes om bij de bouw van een deel van de nieuwe koopwoningen de grond en het gebouw van elkaar los te koppelen, onderzoeken.

#### STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE

---

De Regering heeft het besluit van 1 april 2021 van de Brusselse Hoofdstedelijk Regering tot organisatie van de Gewestelijke Grondallianties, hun erkenning en hun financiering goedgekeurd.

Vervolgens werd CLT op 17 november 2021 bij ministerieel besluit erkend als grondalliantie.

Er werd ook een subsidie van 220.000 euro toegekend aan de coöperatie FairGround om ervoor te zorgen dat ze via de aanwerving van twee VTE's voor een periode van twee jaar investeerders kan vinden en vastgoedmogelijkheden kan bestuderen in het kader van het mechanisme voor de splitsing van het eigendomsrecht.

De werkzaamheden ter ondersteuning van de opstelling van de eerste beheersovereenkomst tussen het Gewest en CLTB zijn in februari 2022 van start gegaan (CLTB en Coördinatieteam van het NPH). Twee werkgroepen (één bestaande uit leden van de raad van bestuur van CLTB, de andere uit personeelsleden) werden opgericht om tegen september 2022 een eerste versie van de beheersovereenkomst voor te stellen. De beheersovereenkomst moet eind december 2022 door de regering worden goedgekeurd.

Wat Citydev betreft, bepaalt artikel 30 van de beheersovereenkomst 2021-2025 dat minstens 20% van de woningen via erfpacht of opstalrecht moeten worden ontwikkeld. In de beheersovereenkomst staat het volgende: *“Die doelstelling kan, op basis van een eerste balans, in de helft van de looptijd van deze overeenkomst worden aangescherpt, waarbij dan een percentage van minstens 30 % zou worden beoogd. Die operaties worden in verschillende projecten verwezenlijkt om een breed spectrum aan ervaringen op te doen”*

#### PLANNING

---

2020:

- Goedkeuring van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijk Regering tot organisatie van de gewestelijke grondallianties, hun erkenning en hun financiering (publicatie in het Belgisch Staatsblad op 10/05/2021).

2021:

- Erkenning van de Community Land Trust als gewestelijke grondalliantie (ministerieel besluit goedgekeurd op 17 november 2021)
- In de beheersovereenkomsten met citydev.brussels (2021-2024) en het Woningfonds (2022-2026) erfpacht- en opstalregelingen en/of formules naar het voorbeeld van het CLT-model om de verkoopprijs te beperken, opnemen.

2022:

- Sluiting van een beheersovereenkomst met Community Land Trust waarin nieuwe taken voor CLT zullen worden onderzocht.

## OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
31.1	Aantal woningen van Citydev.brussels die gecreëerd zijn via het erfpachtmechanisme	OK	1
31.2	Aantal gecreëerde CLT-woningen	OK	1
31.3	Aantal woningen van het Woningfonds die gecreëerd zijn via het erfpachtmechanisme	OK	1
31.4	(Door)verkoopprijs van woningen van citydev.brussels waarbij gebruikt gemaakt werd van het erfpachtmechanisme	OK	1
31.5	(Door)verkoopprijs van CLT-woningen	OK	1
31.6	(Door)verkoopprijs van woningen van het Woningfonds waarbij gebruikt gemaakt werd van het erfpachtmechanisme	OK	1

Bron: Woningfonds, CLTB, citydev.brussels

## OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

31.1	Aantal woningen van Citydev.brussels die gecreëerd zijn via het erfpachtmechanisme
------	--

Niet van toepassing in 2021

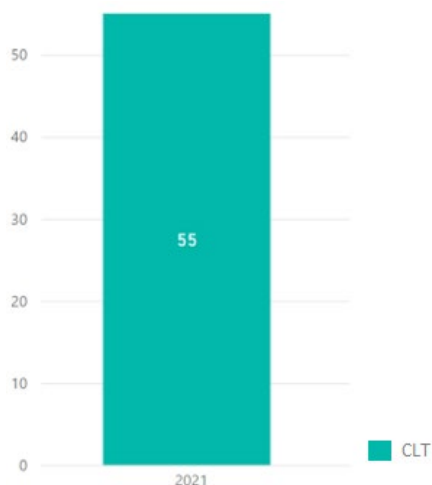
31.2	Aantal gecreëerde CLT-woningen
------	--------------------------------

Door de aankoop door CLTB van 2 sleutel-op-de-deurprojecten in 2021 (CALICO en Onafhankelijkheid) konden 55 nieuwe woningen op de markt worden gebracht via een splitsing van rechten.

31.3	Aantal woningen van het Woningfonds die gecreëerd zijn via het erfpachtmechanisme
------	---

Niet van toepassing in 2021

Figuur 31.1: Aantal via erfpachtmechanismen gecreëerde woningen per openbare beheerder (2021)



31.4 (Door)verkoop prijs van woningen van citydev.brussels waarbij gebruikt gemaakt werd van het erfpachtmechanisme

Niet van toepassing in 2021

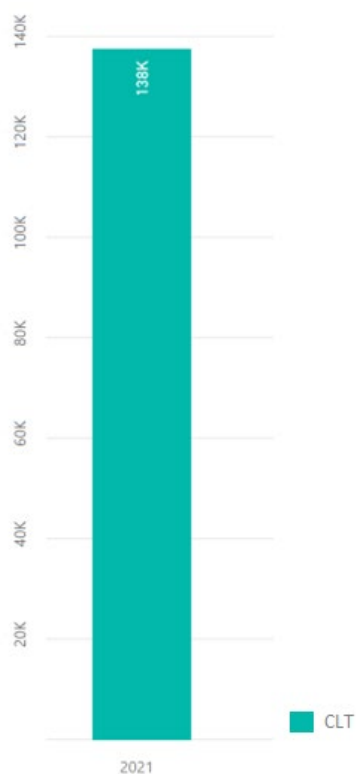
31.5 (Door)verkoop prijs van CLT-woningen

De gemiddelde prijs van de 55 woningen die CLTB in 2021 (in erfpacht) heeft verkocht, bedraagt € 138.000.

31.6 (Door)verkoop prijs van woningen van het Woningfonds waarbij gebruikt gemaakt werd van het erfpachtmechanisme

Niet van toepassing in 2021

Figuur 31.2: Gemiddelde (door)verkoop prijs van de woningen per openbare beheerder (2021)



**FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN**

---

**Gewestbegroting (M.25)**

<b>Jaar</b>	<b>Gepland NPH</b>	<b>Vastleggingen</b>	<b>Vereffeningen</b>
2020	2.340.000	365.000	292.000
2021	2.425.000	2.645.000	2.169.000

**Nieuw beleid**

<b>Jaar</b>	<b>Gepland NPH</b>	<b>Vastleggingen</b>	<b>Vereffeningen</b>
2020	-	-	-
2021	85.000	305.000	156.000



5

## DE TOEGANG TOT EIGENDOM BEVORDEREN


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


---

Invoering van een voorkeurrecht voor de huurder wanneer zijn woning te koop wordt aangeboden, zonder dat dit de verkoop van het goed in de weg staat.

**STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE**


---

- Bepaling van de samenstelling van een werkgroep (Eigenaarssyndicaat, de Huurdersbond en de Federatie van het Notariaat), die de haalbaarheid van deze maatregel moet onderzoeken en de toepassingsvoorwaarden voor het voorkeurrecht moet bepalen
- Lancering van een opdracht van diensten voor een klein bedrag ("Invoering van een voorkeurrecht/voorkooprecht voor huurders van een te koop gestelde woning") om een beroep te doen op de diensten van een externe juridisch adviseur in het kader van de opstelling van een wetgevingstekst (wijziging van de Huisvestingscode)
- Twee offertes ontvangen en consultant aangewezen
- Lanceringsvergadering voor de opdracht op 16/11/21 en overleg met het Eigenaarssyndicaat, de Huurdersbond en de Federatie van het Notariaat
- Oprichting van een begeleidingscomité bestaande uit een vertegenwoordiger van de Staatssecretaris voor Huisvesting, een vertegenwoordiger van BH en een vertegenwoordiger van de inschrijver
- Goedkeuring door het begeleidingscomité van het voorontwerp van ordonnantie

**AANGEPASTE PLANNING**


---

Op basis van de tijd die nodig is voor de oprichting van de werkgroep en de tijd die nodig is voor de gunning van de overheidsopdracht, is het tijdschema voor deze actie aangepast:

- 2022: voorleggen van het voorontwerp van ordonnantie aan de BHR voor eerste lezing.
- 2023: inwerkingtreding van het mechanisme

**OPVOLGINGSINDICATOREN**

---

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
32.1	Aantal verkopen op basis van het voorkeurrecht	OK	1

Bron: Brussel Huisvesting

De procedure moet eerst worden ingevoerd voordat deze indicator kan worden gemeten.

**OPMERKINGEN EN RESULTATEN:**

32.1	Aantal verkopen op basis van het voorkeurrecht	Niet van toepassing in 2021
------	--	-----------------------------

**FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN**

---

Overeenkomstig de prognoses, waarvoor in het kader van deze actie geen budget was uitgetrokken, zijn er geen uitgaven vastgelegd.

## 5

## DE TOEGANG TOT EIGENDOM BEVORDEREN

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

Versterking van de beheersovereenkomst met Citydev om de toegang tot woningen te bevorderen voor die decielen van de bevolking die effectief zwakker zijn op de klassieke vastgoedmarkt.

**STAND VAN ZAKEN VAN DE ACTIE**

De beheersovereenkomst 2021-2026 tussen citydev en het Gewest is op 17 december 2020 door de regering goedgekeurd.

**PLANNING**

2020: Goedkeuring van de beheersovereenkomst 2021-2024

2022: Wetswijzigingen die in september 2022 in eerste lezing aan de Regering worden voorgelegd.

**OPVOLGINGSINDICATOREN**

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
33.1	Aantal gecreëerde woningen	OK	1
33.2	Evolutie van het aandeel van de subsidies voor stadsvernieuwingsprojecten van citydev.brussels	OK	1

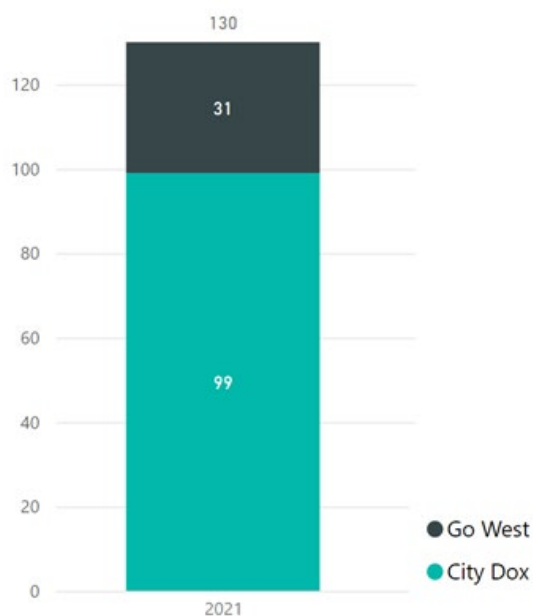
Bron: Citydev.brussels

**OPMERKINGEN EN RESULTATEN:**

33.1	Aantal gecreëerde woningen
------	----------------------------

Slechts twee projecten werden in 2021 door citydev.brussels opgeleverd, goed voor een totaal van 130 woningen. Dit cijfer, dat vrij laag is voor de beheerder, volgt op een aantal uitstekende jaren waarin het aantal op de markt gebrachte Citydev-woningen de doelstelling van de beheersovereenkomst van 200 woningen per jaar ruimschoots overschreed. Verschillende projecten zijn in aanbouw en de gezondheids crisis speelt ook mee in dit resultaat voor 2021.

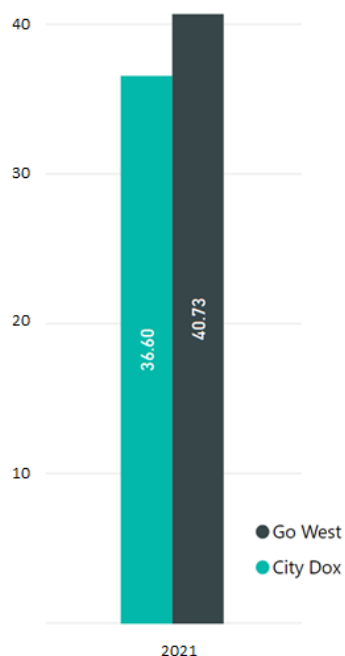
Figuur 33.1: Opgeleverde projecten en aantal op de markt gebrachte woningen door Citydev (2021)



33.2	Evolutie van het aandeel van de subsidies voor stadsvernieuwingsprojecten van citydev.brussels
------	--

De twee projecten die Citydev heeft opgeleverd, hebben een subsidiepercentage dat hoger is dan de 30%-regel en dus moest er een afwijking worden verkregen van de Regering.

Figuur 33.2: Gemiddeld gewestelijk subsidiepercentage per project (2021)



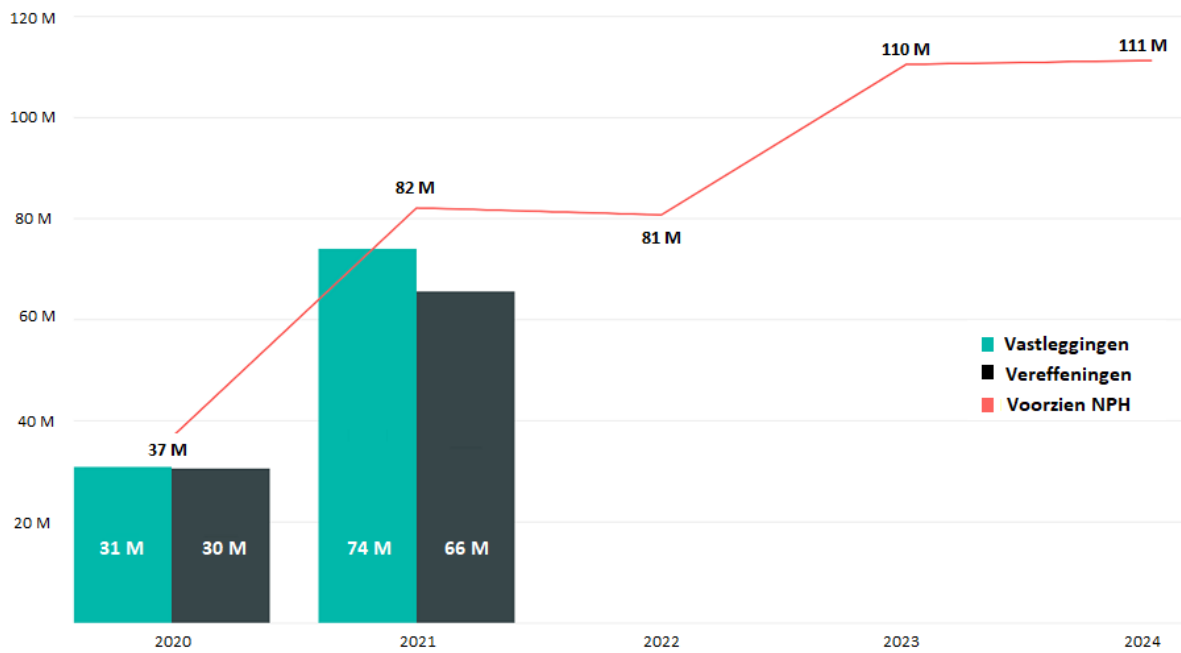
## FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

Overeenkomstig de prognoses, waarvoor in het kader van deze actie geen bijkomend budget was uitgetrokken, zijn er geen uitgaven vastgelegd.

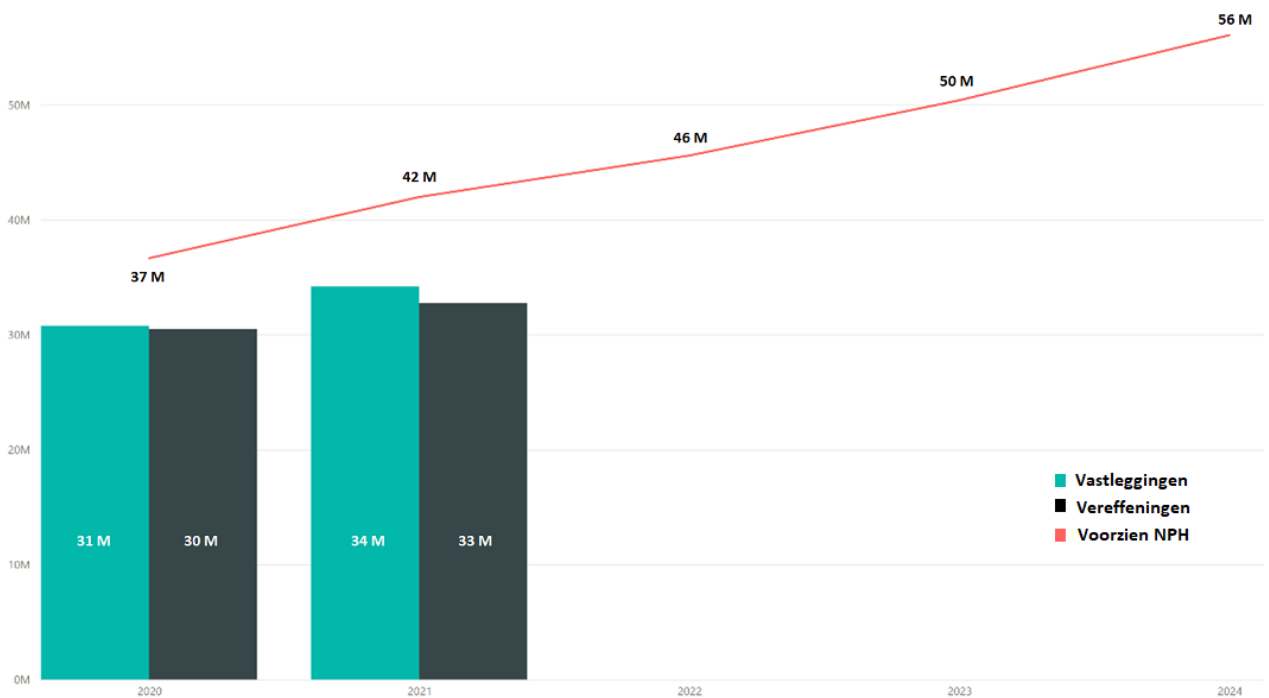


**BUDGETTAIR TOEZICHT OP HET NOODPLAN HUISVESTING**

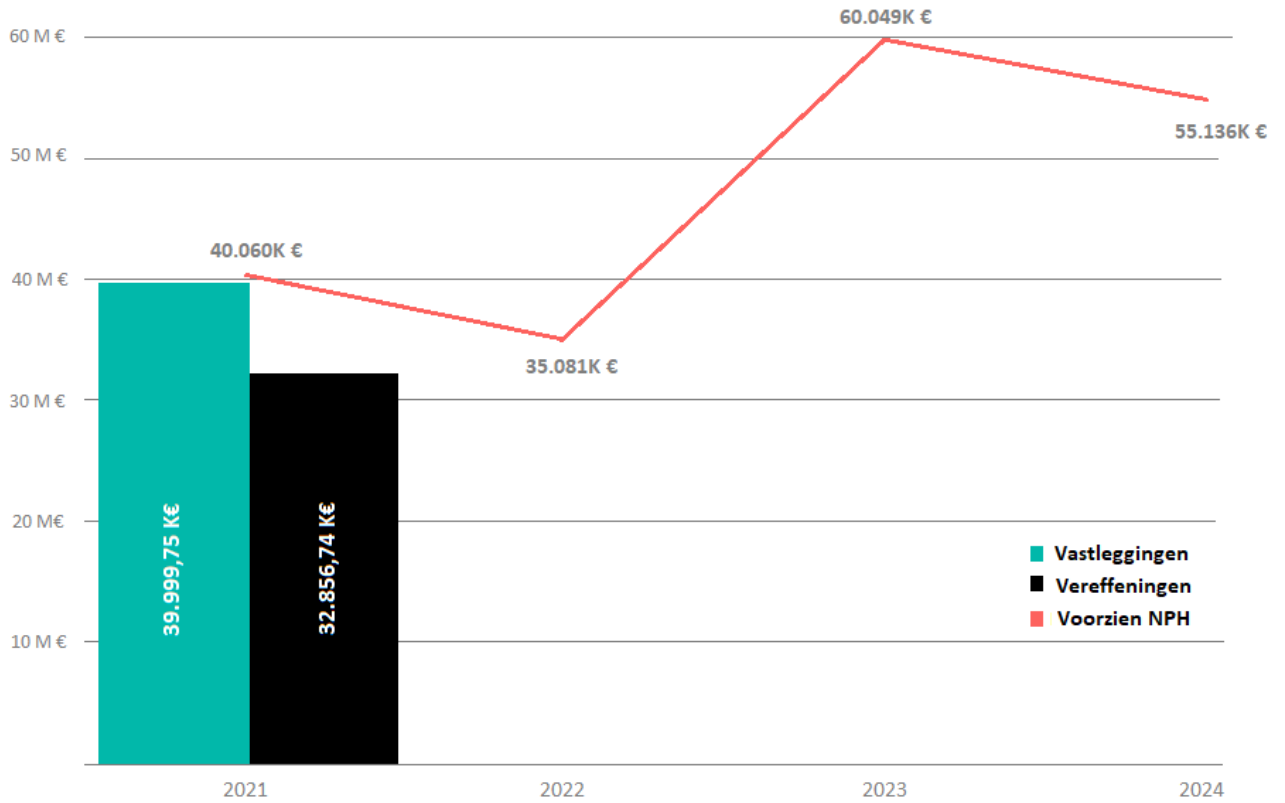
**Begroting constant beleid en nieuw beleid, exclusief acties 1 en 5**



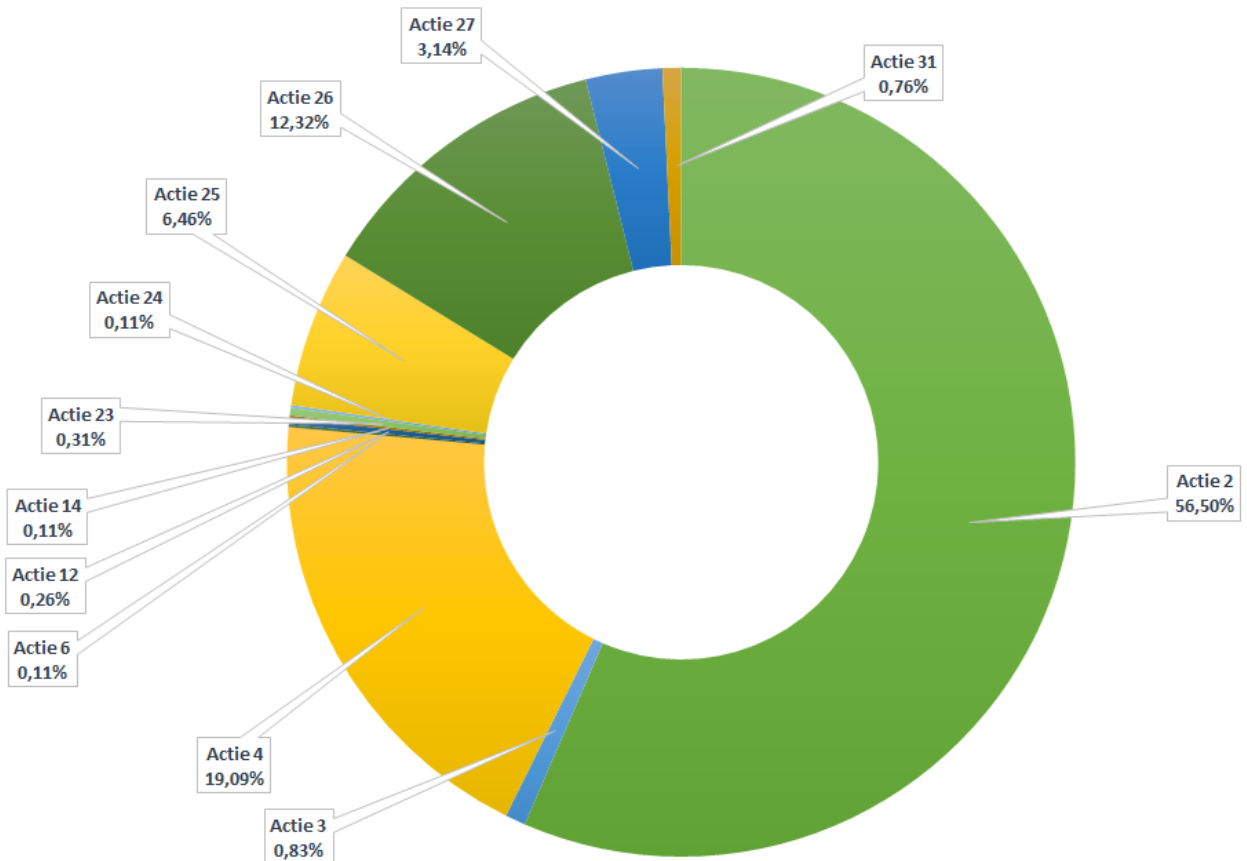
**Monitoring begroting constant beleid, exclusief acties 1 en 5**



**Monitoring begroting nieuw beleid**



**Verdeling begroting nieuw beleid 2021**





# REPORTING NOODPLAN HUISVESTING

JULI 2022

---



**BRUSSELSE  
HOOFDSTEDELIJKE REGERING**

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