



GOUVERNEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE

NAWAL BEN HAMOU
STAATSSECRETARIS VOOR HUISVESTING



NOODPLAN VOOR HUISVESTING

2020 - 2024



HET NOODPLAN VOOR HUISVESTING BESTAAT UIT:

33 CONCRETE ACTIES

VERDEELD OVER 5 ACTIETERREINEN

1. HET AANBOD EN DE KWALITEIT VAN WONINGEN MET EEN SOCIAAL KARAKTER VERHOGEN
2. HET OVERHEIDSOPTREDEN INZAKE HUISVESTING VERBETEREN
3. ALLE HUURDERS ONDERSTEUNEN
4. HET RECHT OP HUISVESTING WAARBORGEN
5. DE TOEGANG TOT EIGENDOM BEVORDEREN





EEN TRANSVERSAAL PLAN DAT WORDT GESTEUND DOOR DE HELE REGERING

“De Brusselse regering heeft vandaag een ambitieus huisvestingsplan voor Brussel voorgesteld. Het gaat om een realistisch en concreet plan dat gericht is op de korte termijn, dat gefinancierd wordt en ook financieerbaar is en dat tot slot transversaal en open is - in die zin dat alle huisvestingsactoren, zowel de overheid als de privésector, erbij betrokken zijn. Zoals aangekondigd in de algemene beleidsverklaring is huisvesting tijdens deze legislatuur de prioriteit voor mijn regering. We zetten alle mogelijke middelen in om voor meer dan 15.000 Brusselse gezinnen een oplossing aan te reiken.” **Rudi Vervoort**, minister-president

“Het Noodplan voor huisvesting is een hefboom om de groeiende onzekerheid in Brussel te bestrijden en een meer solidaire samenleving op te bouwen. Via het NPH zullen we de energiefactuur van sociale huurders verlagen en de duurzame herhuisvesting van daklozen versnellen om het recht op wonen te verzekeren voor alle Brusselaars, ook de meest kwetsbaren. Door deze personen, die kwetsbaar zijn geworden door de onzekerheden van het leven, een woning aan te bieden, geven we ze de kans om hun leven weer op te bouwen en om stabiliteit, waardigheid en zelfstandigheid te herwinnen.” **Alain Maron**, minister van Klimaattransitie, Leefmilieu en Energie



EEN TRANSVERSAAL PLAN DAT WORDT GESTEUND DOOR DE HELE REGERING

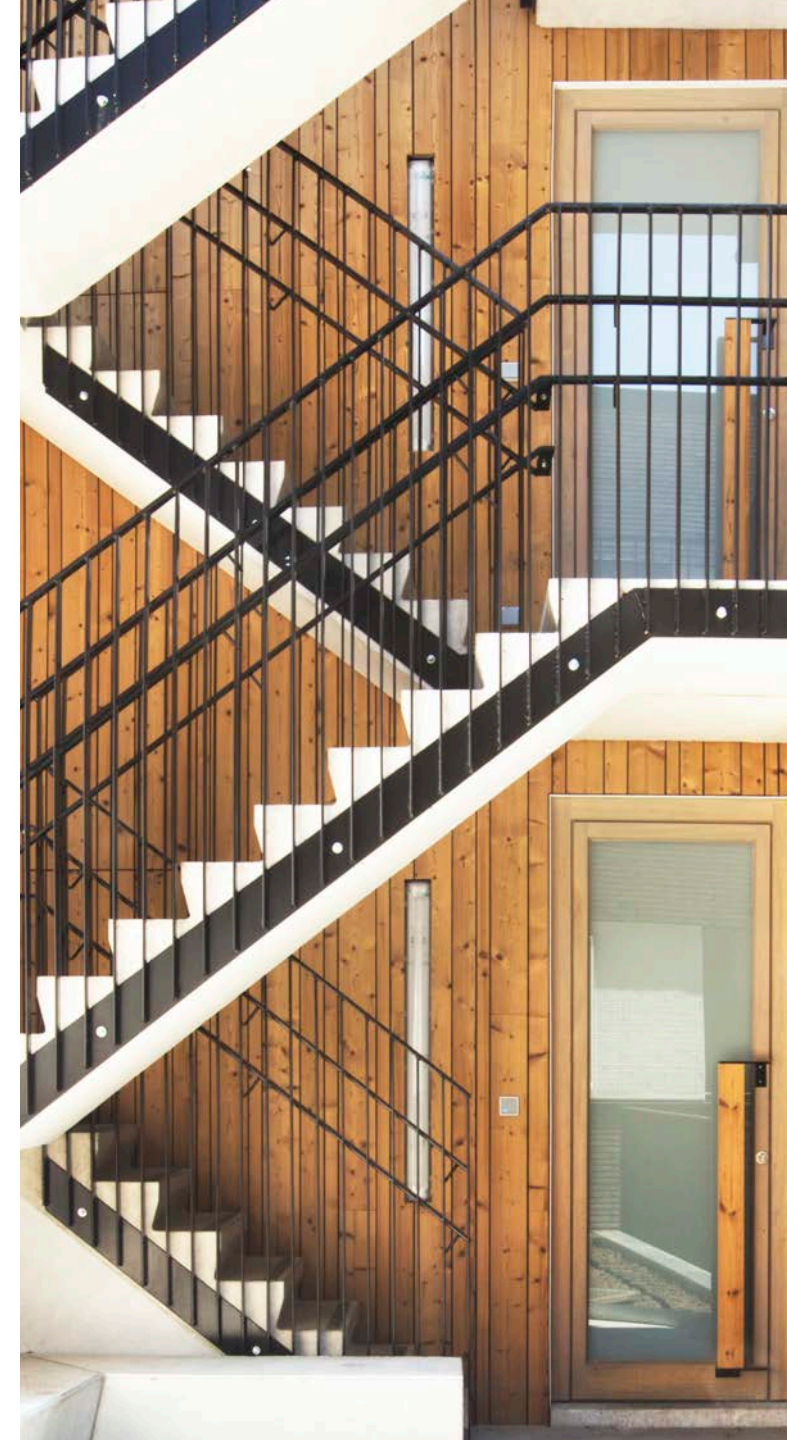
“In het nieuwe huisvestingsplan zijn naast initiatieven voor de sociale huursector ook maatregelen van belang die de middenklasse versterken. Door mensen zelfredzamer te maken, zorgen we ervoor dat de welvaart in onze stad toeneemt. Zoals we de voorbije jaren al deden, willen we blijven inzetten op maatregelen als de verlaging van de registratierechten via het optrekken van het abattement van 175.000 euro en het verhogen van het plafond waarop dit abattement van toepassing is. Hiermee stimuleren we de eigendomsverwerving in het gewest, het beste middel om de middenklasse in Brussel te vergroten.” **Sven Gatz**, minister van Financiën en Begroting

“De bouw van nieuwe sociale woningen is een prioriteit en de covidcrisis maakt de vraag nog nijpender. Deze nieuwe procedure zou tussen 30 en 50 procent van de tijd moeten besparen voor ontwikkelaars. Ons doel is om vergunningen af te leveren na 3 maanden procedure. We moeten snel kunnen schakelen. De oprichting van een fastlane zal de aanvragen voor bouwvergunningen versnellen. Een betere voorbereiding en hogere architecturale kwaliteitsnormen moeten ervoor zorgen dat de kwaliteit van de sociale huisvesting in het Brussels Gewest steevast verhoogt,” **Pascal Smet**, staatssecretaris voor Stedenbouw en Erfgoed



ELKE ACTIE VAN HET PLAN VERDUIDELIJKT EN VERMELDT:

- De bevindingen die tot de actie hebben geleid
- Degenen die verantwoordelijk zijn voor het uitvoeren van de actie (bevoegde minister, leidinggevend bestuur, partners)
- De technische ontwikkeling van de actie
- De geplande wetwijzigingen
- De uitvoeringstermijnen
- De opvolgingsindicatoren
- Een nauwkeurige budgettaire raming





DE CIJFERS

WAT STELT HET NOODPLAN VOOR HUISVESTING VOOR?

- **MEER DAN 15.000 OPLOSSINGEN** VOOR DE GEZINNEN DIE WACHTEN OP EEN SOCIALE WONING VIA:
 - > de bouw/verwerving van **4.650 nieuwe sociale woningen**
 - > de hervorming van de **huurtoelage: 12.800** nieuwe begunstigen
 - > de socialisering van het openbare woningenbestand: **1.750** openbare woningen beschikbaar **aan tarief voor sociale woningen**
 - > meer dan **2.500 extra woningen bij SVK's**
- **RENOVATIE** van **36.758 SOCIALE WONINGEN**



DE NIEUWE INITIATIEVEN VAN HET PLAN 2020-2024: 190 MILJOEN € TOT 2024

= 170 MILJOEN € + 20 MILJOEN toegekend in het kader van de relance in juli jongstleden, waaronder:

- > 95,7 MILJOEN € extra voor de ondersteuning van huurders
- > 67,9 MILJOEN € extra voor het aankoop van nieuwe sociale woningen
- > 11,9 MILJOEN € extra voor de ondersteuning van personen in een kwetsbare situatie
- > 4,8 MILJOEN € extra voor de bestrijding van leegstaande woningen
- > 3,3 MILJOEN € extra om de toegang tot het verwerven van eigendom te bevorderen

Hieraan worden de aanvankelijk geplande budgetten toegevoegd, waaronder :

- 810 MILJOEN € vrijgemaakt voor de bouw van nieuwe sociale woningen (GHP + Alliantie Wonen)
- 500 MILJOEN € vrijgemaakt voor de verwezenlijking van renovatiewerken aan sociale woningen



ACTIETERREIN 1: HET AANBOD EN DE KWALITEIT VAN WONINGEN MET EEN SOCIAAL KARAKTER VERHOGEN

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

> Intensivering van de bouwplanning om tegen mei 2024 te beschikken over **5.573 nieuwe woningen**

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

- Via de volgende hefbomen:
 - > Aankoop en renovatie van bestaande woningen (in samenwerking met de gemeenten)
 - > Aankoop van sleutel-op-de-deurwoningen
 - > Aankoop van nieuwe woningen op bestelling
- Eind januari 2021: lancering van de openbare projectoproep voor beroepsmensen uit de sector
- Doelstellingen: ten minste **650 nieuwe woningen**



ACTIETERREIN 1: HET AANBOD EN DE KWALITEIT VAN WONINGEN MET EEN SOCIAAL KARAKTER VERHOGEN

ACTIE 3: SOCIALISERING VAN HET OPENBARE WONINGENBESTAND

- Principe: **openbare woningen** (gemeentelijke, OCMW, Grondregie) aanbieden **tegen het tarief van sociale woningen** voor de gezinnen die op de wachtlijst staan voor een sociale woning
- Doelstelling: **1.750 woningen** (selectie in samenwerking met de gemeenten en de OCMW's) die een **financiële compensatie van het gewest** zullen ontvangen
- Geleidelijke uitvoering vanaf de tweede helft van 2021

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

- Aankoop of renovatie van bestaande woningen om ze te herbestemmen tot sociale woningen
- Bij voorrang in sterk verstedelijkte blokken
- Doelstellingen te bepalen in nauwe samenwerking met elke gemeente



ACTIETERREIN 1: HET AANBOD EN DE KWALITEIT VAN WONINGEN MET EEN SOCIAAL KARAKTER VERHOGEN

ACTIE 5: RENOVIATIE VAN HET SOCIALEWONINGENBESTAND

- Doel: het energieverbruik en de lasten voor de huurders te verlagen
- Voor de periode 2020-2024 gaat het om **36.758** woningen die 1 of meerdere interventies ondergaan
- Voorzien van herhuisvestingsoplossingen tijdens de werken (waaronder proefprojecten omtrent 'tiny houses')

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

- 10 miljoen euro voorzien in het kader van het Energie-Klimaatplan 2030 van het Gewest
- Doelstelling: alle installaties plaatsen tegen 2024



ACTIETERREIN 1: HET AANBOD EN DE KWALITEIT VAN WONINGEN MET EEN SOCIAAL KARAKTER VERHOGEN

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

- Natuur- en/of stadslandbouwzones creëren in de groene ruimten en in de omgeving van sociale woningen
- Doel: de onderhoudskosten van groene ruimtes verlagen en de biodiversiteit bevorderen
- Lancering van 4 proefprojecten die uiterlijk op 31/12/2022 afgerond zullen zijn

ACTIE 8 : HERZIENING VAN DE TOEWIJZINGSCRITERIA VOOR SOCIALE WONINGEN

- De normen versoepelen met betrekking tot het aantal en de grootte van de kamers voor grote gezinnen
- Doelstelling: de wachttijd voor de toekenning van een sociale woning voor grote gezinnen verlagen



ACTIETERREIN 1: HET AANBOD EN DE KWALITEIT VAN WONINGEN MET EEN SOCIAAL KARAKTER VERHOGEN

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

- Doelstelling: efficiëntere melding van defecten en opvolging van interventies in real time
- De app zit in de testfase bij de OVM Lojega (Jette en Ganshoren)
- Voornaamste functies:
- Verzoek tot technische interventie + follow-up
- Online raadplegen van het openstaand saldo en de betaalde bedragen
- Realtime-informatie
- Om de digitale kloof te vermijden: elektronische Appinest-terminals ter beschikking stellen van de huurders in de OVM's



ACTIETERREIN 1: HET AANBOD EN DE KWALITEIT VAN WONINGEN MET EEN SOCIAAL KARAKTER VERHOGEN

ACTIE 10 : SLUITEN VAN HUISVESTINGSOVEREENKOMSTEN MET DE GEMEENTEN

- Ronde langs de gemeenten over de huisvestingskwestie november 2019 - juli 2020
- Gesproken gemeentelijke actoren: burgemeester, schepen voor huisvesting, OCMW-voorzitter en OVM-voorzitter
- Doelstelling: een in overleg afgesproken huisvestingsstrategie tussen gewest/gemeenten voeren, vastgelegd in een "gemeenteccontract" dat specifiek is voor elke gemeente
- Operationele follow-up: gemeentelijke referent voor het 'Huisvestingsplan' die gefinancierd wordt door het Gewest + Begeleidingscomité gemeente /gewest

ACTIE 11 : UITBOUW VAN HET AANBOD VAN SVK'S EN EVOLUTIE VAN DE VOORWAARDEN VOOR HET IN BEHEER GEVEN VAN WONINGEN

- Doelstelling: meer dan 2.500 nieuwe SVK-woningen tegen 2024
- Oprichting van een comité dat instaat voor de evaluatie van nieuwe projecten voorgesteld door privéontwikkelaars en privé-investeerders
- Ondersteuning van de SVK's om hun efficiëntie te verbeteren en synergieën ontwikkelen



ACTIETERREIN 2: HET OVERHEIDSOPTREDEN INZAKE HUISVESTING VERBETEREN

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

- Centralisering binnen Brussel Huisvesting (via de Directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen - DHLW)
- Versterking van de cel DHLW (+ 8 vte's)
- Opstelling van een gewestelijk kadaster van leegstaande woningen
- Nieuwe procedure voor samenwerking met de gemeenten voor het opnieuw op de markt brengen van leegstaande woningen

ACTIE 13 : DE PROCEDURE OMTRENT HET OPENBAAR BEHEERSRECHT VEREENVOUDIGEN OM LEEGSTAND TE BESTRIJDEN

- Vereenvoudiging van het gebruik van het openbaar beheersrecht door middel van uitgebreide financiële steun en administratieve bijstand van het gewest
- Publieke en private operatoren bewust maken van de voordelen van de uitoefening van het openbaar beheersrecht



ACTIETERREIN 2: HET OVERHEIDSOPTREDEN INZAKE HUISVESTING VERBETEREN

ACTIE 14 : HET GEBRUIK VAN HET VOORKOOPRECHT VERGEMAKKELIJKEN

= Invoering van een veralgemeende voorkoopperimeter

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

- Procedure voorbehouden voor vastgoedprojecten met **ten minste 25% openbare woningen**
- Voor deze projecten zal de procedure worden beperkt tot **maximaal 95 dagen**



ACTIETERREIN 2: HET OVERHEIDSOPTREDEN INZAKE HUISVESTING VERBETEREN

ACTIE 16 : HERVORMING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

- De stedenbouwkundige lasten zullen **uitsluitend worden besteed aan de bouw van sociale woningen en woongelegenheden met een sociaal karakter** in gemeenten waar het aandeel van sociale woningen of woningen met een sociaal karakter onder de 15% ligt

ACTIE 17 : HET GOEDE BESTUUR VAN DE BGHM EN DE OVM'S VERSTERKEN

- De aanbevelingen van de audit van de BGHM uitvoeren (via beheersovereenkomst)



ACTIETERREIN 3: ALLE HUURDERS ONDERSTEUNEN

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

Hervorming van het systeem dat niet werkte (6 verschillende toelagen - slechts 3.700 begunstigden)

1. Toelage kandidaat-huurders

- Voor de gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning
- Semi-automatische toekenning op basis van een gegevenskoppeling en de verzending van een vooraf ingevuld te ondertekenen formulier
- Raming: ten minste 12.500 begunstigden

2. nouvelle allocation de relogement

- Pour les ménages confrontés à des besoins urgents de logement (personnes sans-abri, femmes victimes de violences, jeunes LGBTQI+ en rupture familiale)
- Estimation : 2.200 bénéficiaires

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

- Het indicatieve rooster van referentiehuurprijzen actualiseren en het rooster voorzien van extra criteria
- Een automatische bijwerking instellen



ACTIETERREIN 3: ALLE HUURDERS ONDERSTEUNEN

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

- Oprichting van een gratis paritaire huurcommissie om de billijkheid van de huurprijs te beoordelen
 - > op basis van het indicatieve rooster
 - > op verzoek van iedere belanghebbende of van de vrederechter bij wie een verzoek tot herziening van een buitensporig huurbedrag aanhangig is gemaakt
- Samenstelling: vertegenwoordigers van de verhuurders en van de huurders

ACTIE 21 : HUURDERS HELPEN MET HET AANLEGGEN VAN HUN HUURWAARBORG

- De bestaande systemen voor het aanleggen van huurwaarborgen door het Woningfonds versterken
- De oprichting van een openbaar huurwaarborgfonds bestuderen



ACTIETERREIN 3: ALLE HUURDERS ONDERSTEUNEN

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

- Doelstelling: de verhuurders ertoe aanzetten een redelijke huurprijs te hanteren en het aantal betaalbare woningen doen toenemen
- Verbintenis van de verhuurder om een woning te verhuren die voldoet aan meerdere voorwaarden: naleving van de veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsvereisten, en een huurprijs die onder de referentiehurprijs van het indicatieve rooster ligt
- In ruil: toegang tot renovatiepremies. De oprichting van een fonds «huurgarantieverzekering» zal ook worden onderzocht om geconventioneerde verhuurders te beschermen.

ACTIE 23 : OPRICHTING VAN EEN MOBIEL INTERVENTIETEAM VOOR DE “PSYCHOSOCIALE ONDERSTEUNING” VAN SOCIALE HUURDERS

- Oprichting van een gespecialiseerd ambulantlycologisch ondersteuningsteam
- Doelstelling: gespecialiseerde begeleiding bieden aan huurders met acute geestelijke gezondheidsproblemen = tussenoplossing die zich ergens tussen de traditionele maatschappelijke begeleiding en de gedwongen opname bevindt (Nixon-procedure)



ACTIETERREIN 4: HET RECHT OP HUISVESTING WAARBORGEN

ACTIE 24 : DE STRIJD TEGEN DISCRIMINATIE OP DE HUISVESTINGSMARKT BEVORDEREN

- Communicatiecampagne om kandidaat-huurders aan te moedigen discriminatie op het gebied van huisvesting te melden
- Aanwerving van nieuwe personeelsleden om discriminatie te bestraffen (3 VTE's)
- Versterking van de wettelijke bepalingen om de vervolging en bestraffing van inbreuken te vergemakkelijken (waaronder proactieve tests)

ACTIE 25 : DE STRIJD TEGEN ONBEWOONBARE WONINGEN BEVORDEREN

- Uitbreiding van het aantal personeelsleden van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (14 vte's)
- Invoering van een algemene strategie in overleg met de gemeenten
- Ontwikkeling van een geïnformatiseerd waarschuwingssysteem (zodra een woning met een verhuurverbod, het voorwerp uitmaakt van een verzoek tot inschrijving in het bevolkingsregister van een gemeente).

ACTIE 26 : UITBREIDING VAN HET OPVANGAANBOD VOOR LGBTQI+-JONGEREN EN SLACHTOFFERS VAN INTRAFAMILIAAL GEWELD

- Creatie van opvangplaatsen (opening vóór 2024):
 - voor vrouwen die het slachtoffer zijn van intrafamiliaal geweld
 - voor jonge LGBTQI+-personen die het slachtoffer zijn van uitsluiting uit hun familiale omgeving



ACTIETERREIN 4: HET RECHT OP HUISVESTING WAARBORGEN

ACTIE 27 : HET AANBOD VAN OPVANG VOOR DAKLOZEN VERGROTEN

- Lancering van een projectoproep voor gemeenten en OCMW's voor de herhuisvesting van daklozen
- Lancering van een oproep tot het indienen van blikken van belangstelling bestemd voor SVK's en de privémarkt om het aantal woningen voor daklozen te vergroten

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

- Verbetering van het systeem voor het beheer van uithuiszettingen op gewestelijk niveau
- Invoering van een monitoring van uithuiszettingen om deze zo veel mogelijk te voorkomen en te beperken
- Zal ook worden bestudeerd:
 - de invoering van een wintermoratorium op uithuiszettingen voor private en openbare woningen
 - de oprichting van een fonds voor het dekken van huurachterstand in het kader van uithuiszettingsprocedures



ACTIETERREIN 5: DE TOEGANG TOT EIGENDOM BEVORDEREN

ACTIE 29 : EEN FISCALE HERVORMING TER BEVORDERING VAN DE AANKOOP VAN EEN EERSTE WONING

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

ACTIE 30 : DE VASTGOEDMARKT OP HET GEBIED VAN KOOPWONINGEN REGULEREN

- Opstelling van een charter voor vastgoedontwikkeling in samenwerking met de sector

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

- Doelstellingen:
 - > het op de markt brengen van woningen tegen een begrensde prijs met behoud van het openbaar grondbeheer
 - > het beperken van vastgoedspeculatie inzake aankopen
- Introductie van systemen voor de splitsing van eigendom (erfpacht/opstal) en voor de omkadering van de verkoopprijs bij andere publieke operatoren dan Community Land Trust Brussels



ACTIETERREIN 5: DE TOEGANG TOT EIGENDOM BEVORDEREN

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

- Doelstelling: de huurders in staat stellen de door hen bewoonde woningen met voorrang aan te kopen in geval van verkoop
- Beoogde procedure: de eigenaar-verhuurder die zijn goed wenst te verkopen, moet dit goed allereerst te koop aanbieden aan zijn huurder die over een bepaalde termijn beschikt om al dan niet in te gaan op het aanbod tot verkoop

ACTIE 33 : DE BOUW VAN MIDDELGROTE KOOPWONINGEN VOORTZETTEN

= Versterking van de beheersovereenkomst van citydev.brussels om de toegang tot huisvesting te bevorderen voor de decielen van de bevolking die effectief zwakker zijn op de 'klassieke' vastgoedmarkt (aanpassing van het profiel van de kandidaat-kopers).



ER ZAL EEN NAUWGEZETTE OPERATIONELE FOLLOW-UP GEBEUREN VAN DE UITVOERING VAN HET PLAN

OPRICHTING VAN EEN STURINGSSTRUCTUUR

- Gebaseerd op het “Delivery Unit”-concept
= een beproefde methode voor de uitvoering van het Pacte d’Excellence
- Staat garant voor de uitvoering van het Plan en de budgettaire follow-up
- Wordt georganiseerd op 3 niveaus:
 1. **Ministerieel comité**
 2. **Coördinatiecel** = beperkt team van uiterst bekwame deskundigen
Rol: anticiperen op problemen, waarschuwingssignalen herkennen, situaties zeer snel verhelpen, coördinaties bevorderen en de besluitvorming versnellen.
+ maandelijkse reporting aan het ministerieel comité
 3. **Referentiepersonen** als aanspreekpunt voor de betrokken operatoren

NOODPLAN VOOR HUISVESTING

2020 - 2024

