

Oriëntatienota 2019-2024

OPDRACHT 25 - HUISVESTING

Inhoud

HOOFDSTUK I: INLEIDING	3
HOOFDSTUK II: CONTEXT	4
HOOFDSTUK III: OVERZICHT VAN DE STRATEGISCHE (SD) EN OPERATIONELE (OD) DOELSTELLINGEN	5
Transversaal OD - Bijdragen tot de klimaatverbintenissen van het Gewest om tegen 2030 de BKG-emissies met minstens 40% te verminderen, zowel rechtstreeks als onrechtstreeks, en om tegen 2050 de Europese doelstelling van koolstofneutraliteit te benaderen	5
PIJLER 1 – Goedkeuring van een noodplan voor het sociale huisvestingsbeleid	6
SD 1 – Goedkeuring en uitrol van een noodplan voor het sociale huisvestingsbeleid	6
OD 1 - De renovatieprocedures van sociale woningen verbeteren en vergemakkelijken - BGHM	6
OD 2 - De inschrijvingen voor een sociale woning centraliseren	7
OD 3 - Een vierjarenplan bis goedkeuren	7
OD 4 - De onderhoudskosten van groene ruimten verminderen	8
OD 5 - De herhuisvestingsoplossingen uitbreiden tot de private huurmarkt	8
OD 6 - Aankoop-renovatiestrategie	9
OD 7 - Binnen 5 jaar de bouw voltooien van de 6.400 woningen die zijn voorzien in het GHP en in de Alliantie Wonen;	9
OD 8 - 50% van de woningen die worden gebouwd op gronden van het Gewest een sociaal karakter geven	10
OD 9 - Middelgrote woningen omvormen tot sociale woningen	11
OD 10 - Versnelde stedenbouwkundige procedures - [Staatssecretaris bevoegd voor Stedenbouw]	11
OD 11 - De hervorming van de stedenbouwkundige lasten - [Staatssecretaris bevoegd voor Stedenbouw]	12
OD 12 - Verbetering van de huurtoelage	13
OD 13 - De initiatieven voor tijdelijke bewoning bevorderen	14
OD 14 - Het aanbod van de SVK's ontwikkelen	14
OD 15 - Het openbaar beheerrecht	14
OD 16 - Evolutie van de voorwaarden voor het in beheer brengen van woningen bij SVK's	15
OD 17 - Invoering van het Huisvestingscontract	15
OD 18 - Herziening van de criteria voor de toewijzing van sociale woningen	16
OD 19 - Zorgen voor sociale gemengdheid	16
PIJLER 2: Een ondersteunend beleid voor de kwaliteit en toegankelijkheid van de huurmarkt	17

OD 20 - Uitvoering en evaluatie van de hervorming van de huurovereenkomst	17
OD 21 - Conventionele logica tussen huurders en verhuurders op de privéhuurmarkt	17
OD 22 - Verduidelijking van de opmeting van de woningen	18
OD 23 - Gegevensbank / registratie / Referentietabel van de huurprijzen / conventionering	18
OD 24 - Openbaar huurwaarborgfonds	19
OD 25 - Het kredietbeleid van het Woningfonds ontwikkelen	20
OD 26 - Huurbemiddelingsmechanisme	20
OD 27 - Versterking van de middelen en opdrachten van de DGHI	21
OD 28 - Gemeentelijke observatiecentra voor leegstaande woningen	21
OD 29. Bestrijding van uitzettingen en wintermoratorium in de openbare huisvesting - BH	22
OD 30. Analyse van het wintermoratorium in de privéwoningen, gekoppeld aan een compensatievergoedingsmechanisme voor de verhuurders	22
PIJLER 3 – Een innoverend eigendomsverwervingsbeleid.	22
OD 31 - Herziening van het abbatementenstelsel in lijn met de evolutie van de vastgoedprijzen	22
OO 32 - Afschaffing van het registratierecht van 1% bij het aangaan van een hypotheek bij een eerste aankoop	23
OD 33 - Modernisering en vereenvoudiging van het stelsel van successierechten	23
OD 34 - Discriminatie in de huisvestingssector bestrijden	23

Lijst van afkortingen

<i>ABV</i>	<i>Algemene beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering</i>
<i>BHG</i>	<i>Brussels Hoofdstedelijk Gewest</i>
<i>BHR</i>	<i>Brusselse Hoofdstedelijke Regering</i>
<i>BH</i>	<i>Brussel Huisvesting</i>
<i>GOB</i>	<i>Gewestelijke overheidsdienst Brussel</i>
<i>WF</i>	<i>Woningfonds</i>
<i>BRV</i>	<i>Productie van koopwoningen (bouw/renovatie-verkoop) van het Fonds</i>
<i>HP</i>	<i>Huisvestingsplan</i>
<i>HS</i>	<i>Sector huursteun van het Fonds</i>
<i>AW</i>	<i>Alliantie Wonen</i>
<i>SVK</i>	<i>Sociaal Verhuurkantoor</i>
<i>MSI</i>	<i>Maatschappij voor Stedelijke Inrichting</i>
<i>BF</i>	<i>Brussel Fiscaliteit</i>
<i>BPV</i>	<i>Brussel Preventie en Veiligheid</i>
<i>SCP</i>	<i>Sociale cohesieplan</i>

HOOFDSTUK I: INLEIDING

Huisvesting, dat is vastgelegd in artikel 23 van onze Grondwet, wordt erkend als een fundamenteel recht. De Brusselse regering heeft er haar prioriteit van gemaakt door het op te nemen in het eerste hoofdstuk van haar algemene beleidsverklaring.

Niet voor niets zien we een steeds grotere dualisering binnen ons gewest, een gestaag vertrekpercentage van de middenklasse en de groeiende kloof tussen de Brusselaars wat betreft de toegang tot fatsoenlijke huisvesting op de private huurmarkt. Als gevolg van deze omstandigheden zijn 43.000 gezinnen kandidaat-huurders voor een sociale woning. Tijdens de vorige legislaturen zijn het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie Wonen goedgekeurd zonder dat het aantal sociale wooneenheden aanzienlijk is toegenomen en de reeds bestaande behoeften blijvend heeft veranderd. Deze regering wil lessen trekken uit het afgelopen decennium om de verwachte pragmatische antwoorden te geven.

Dit begint met een andere benadering van het huisvestingsbeleid. Vanaf nu wordt aanbevolen om snelle oplossingen te zoeken, waarbij de langetermijnplanning naar de achtergrond verschuift. Het gaat hier specifiek om sociale huisvesting en de antwoorden die moeten worden gegeven aan de te grote groep van kandidaat-huurders, om te voorkomen dat er tientallen jaren moet worden gewacht.

Het noodplan van de regering zal inspelen op deze nieuwe benadering. Naast de voortzetting van de bouw van de laatste 6.400 geplande woningen en de renovatie van het bestaande woningbestand, zullen alle relevante middelen worden gemobiliseerd om een concrete oplossing te bieden aan 15.000 Brusselse gezinnen die wachten op een sociale woning.

Op het gebied van renovatie, zal de prioriteit liggen bij het opnieuw verhuurbaar maken van alle bestaande sociale woningen, waardoor het mogelijk wordt het energieverbruik en de lasten voor de huurders van deze woningen te verminderen. In dit verband zullen de administratieve belemmeringen zo veel mogelijk worden weggenomen en zullen de uitvoeringstermijnen ervan worden verkort.

Op de lange termijn verdedigt deze regering de visie van een evenwichtiger markt tussen private en geconventioneerde woningen. De ratio van 15% die in het Meerderheidsakkoord is opgenomen, is het percentage dat deze regering wil nastreven. Intussen is de eerste stap met betrekking tot de private huurmarkt het verbeteren van onze kennis ervan (registratie van huurcontracten, opmeting van woningen, etc.) en de verhuurders en huurders hiervan op een gecoördineerde en conventionele manier op de hoogte te brengen. Voor deze regering is het verzet van anderen een simplistische benadering van de kwesties die alleen maar tot onvruchtbare resultaten kan leiden.

Tegelijkertijd zorgen de problemen verbonden aan ongezonde omstandigheden, discriminatie bij huisvesting of de leegstand van woningen voor ongewenste situaties die moeten worden aangepakt.

Ten slotte zullen er beleidslijnen worden ingezet die eigendomsverwerving bevorderen, waardoor Brusselaars makkelijker een woning zullen kunnen aankopen.

Opmerking over de structuur van het document

Deze oriëntatienota 2019-2024 betreffende de Huisvesting bevat de strategische doelstellingen voor de legislatuur 2019-2024 en de operationele doelstellingen voor 2020.

Die laatste zullen ieder jaar van de legislatuur het voorwerp uitmaken van een nieuwe oriëntatienota.

De verwachte resultaten van de strategische doelstellingen die hierna worden beschreven moeten dus worden gezien over een periode van 5 jaar. De 'output' voor de operationele doelstellingen daarentegen wordt gegeven voor het jaar 2020 en zal aan het eind van dat jaar worden geëvalueerd.

HOOFDSTUK II: CONTEXT

Het recht op huisvesting is een fundamenteel en grondwettelijk recht. In juli 2019 staan echter 43.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning. Er is sprake van een sociale, territoriale en generationele dualiteit die steeds duidelijker wordt.

Zo slaagt slechts een kwart van de huurders erin om maar 1/3 van hun budget te besteden aan de betaling van de huurprijs voor hun woning. Het gaat hier om het deel van de bevolking met de hoogste inkomens, koppels met twee inkomens uit arbeid.

Voor alle andere gezins- en socioprofessionele profielen bedraagt het aandeel van de huurprijs in hun budget meer dan 30%. De huurprijzen zijn sinds 2004 met 20% gestegen, wat veel meer is dan de evolutie van de lonen. Ze vormen dus een steeds grotere hap uit het budget van de Brusselse inwoners.

Voor de gezinnen met de laagste inkomens is de situatie alarmerend. Voor 20% van de Brusselaars is immers slechts 6% van de huurwoningen financieel toegankelijk voor hen.

De ruimtelijke dualiteit van de huurmarkt is duidelijk merkbaar: de zuidelijke gemeenten noteren een huurprijs die 30% hoger ligt dan het gewestelijk gemiddelde. Het zijn ook dezelfde gemeenten die de laagste publieke huisvestingspercentages op hun grondgebied hebben.

Het cijfer van 43.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning weerspiegelt dit verschil in inkomen van de gezinnen en de toegankelijkheid van de huurmarkt.

Het Gewest heeft het initiatief genomen tot twee ambitieuze plannen voor de bouw van publieke woningen: het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie Wonen. In het kader van deze plannen is de BGHM de speler met het belangrijkste doel op het vlak van het aantal te bouwen woningen: 8.000 woningen. Op dit moment zijn er iets meer dan 1.600 woningen gebouwd en moeten er dus nog 6.400 worden gebouwd. Deze projecten zijn in uitvoering of zijn hangende in verschillende stadia die nauwkeurig moeten worden geïdentificeerd om de bouw ervan te voltooien.

Andere instrumenten, zoals de sociale verhuurkantoren (SVK), zorgen er samen met de bouw van sociale woningen voor dat we een antwoord kunnen bieden op de huidige

huisvestingscrisis. Zo is het aantal woningen dat verhuurd wordt door privéverhuurders via de SVK sterk gestegen, van 798 in 2004 tot 5.534 in 2018.

Het bewijs dat een zo breed mogelijk huisvestingsbeleid in ons gewest essentieel is om de verwachte resultaten te bereiken, in plaats van de private verhuurders en huurders tegen elkaar uit te spelen.

De renovatie van het sociale woningbestand beantwoordt aan twee uitdagingen: een milieugebonden uitdaging aangezien 40% van de directe uitstoot van broeikasgassen in het Gewest afkomstig is van de residentiële en sociale sector, en een maatschappelijke uitdaging omdat 24,2% van de huurders van sociale woningen kampt met een situatie van energiearmoede (gedefinieerd als een gezin dat meer dan 10% van zijn beschikbaar inkomen besteedt aan energiefacturen).

Het Gewest zal alle instrumenten waarover het beschikt inzetten om alle drijvende krachten te bundelen zodat men een antwoord kan bieden op het stedelijk huisvestingsprobleem.

Het Gewest zal een ambitieus en voluntaristisch huisvestings- en stadsvernieuwingsbeleid voeren door middel van:

PIJLER 1 – Een noodplan voor het sociale huisvestingsbeleid;

PIJLER 2 – Een ondersteunend beleid voor de kwaliteit en de toegankelijkheid van de huurmarkt;

PIJLER 3 – Een vernieuwend eigendomsverwervingsbeleid.

HOOFDSTUK III: OVERZICHT VAN DE STRATEGISCHE (SD) EN OPERATIONELE (OD) DOELSTELLINGEN

Transversaal OD - Bijdragen tot de klimaatverbintenissen van het Gewest om tegen 2030 de BKG-emissies met minstens 40% te verminderen, zowel rechtstreeks als onrechtstreeks, en om tegen 2050 de Europese doelstelling van koolstofneutraliteit te benaderen

Omschrijving van de doelstelling

De bijdragen van elke overheidsinstelling tot de prioritaire klimaatdoelstellingen zijn maar efficiënt als ze worden vertaald in hefbomen die voldoen aan gepaste en realistische doelstellingen. Daarom geeft de Regering de Task force Klimaat, die alle besturen verenigt onder coördinatie van Leefmilieu Brussel, de opdracht om de vaststelling en/of bijwerking te begeleiden van de hefbomen en meetbare en becijferde doelstellingen die aan het Parlement zullen worden meegedeeld in het kader van de begroting 2021.

Operationaliteit

- Tegen het einde van de eerste helft van 2020 de hefbomen en meetbare of becijferde operationele doelstellingen identificeren, plannen en bijwerken zodat ze kunnen worden opgenomen in de oriëntatienota's;

- De klimaatdimensie integreren in elke overheidsinstelling en tegen het einde van de eerste helft van 2020 de hefbomen en becijferde operationele doelstellingen plannen zodat ze kunnen worden opgenomen in de oriëntatienota's;

Piloot : Leefmilieu Brussel

Partners : BGHM, BH, WF

PIJLER 1 – Goedkeuring van een noodplan voor het sociale huisvestingsbeleid

SD 1 – Goedkeuring en uitrol van een noodplan voor het sociale huisvestingsbeleid

Omschrijving van de doelstelling

De Regering wil duidelijke doelstellingen opnemen in een noodplan voor het sociale huisvestingsbeleid, met het doel om 15.000 Brusselse gezinnen die wachten op een sociale woning een concrete oplossing te bieden. Dit noodplan zal steunen op verschillende prioritair acties waarvoor de Regering de nodige budgettaire en menselijke middelen zal garanderen.

Operator: BGHM

Partners: BL, GOB, OVM's, WF, gemeenten, OCMW

OD 1 - De renovatieprocedures van sociale woningen verbeteren en vergemakkelijken
- BGHM

Omschrijving van de doelstelling

De Regering verbindt zich ertoe om alle sociale woningen in een behoorlijke staat van verhuur te brengen, met name door de obstakels weg te werken en de uitvoeringstermijnen van de renovatiewerken te verkorten. Vooral werken voor de verbetering van de energieprestatie van het sociale woningenbestand moeten worden gefaciliteerd.

Operationaliteit

- Samen met de overheidsoperatoren nagaan wat de renovatie afremt en welke oplossingen eventueel nodig zijn;
- In de loop van 2020 een auditopdracht gunnen om de BGHM bij deze werkzaamheden te begeleiden.

Piloot: BGHM

Partners: OVM's

BA: 25.001.08.03.1211 Werkingsuitgaven verbonden met studies, expertises, publicaties en informatie inzake sociaal huisvestingsbeleid

Kredieten B: 935.000 EUR

Kredieten C: 965.000 EUR

OD 2 - De inschrijvingen voor een sociale woning centraliseren

Omschrijving van de doelstelling

Om elk gezin beter te kunnen begeleiden, zal het Gewest het gecentraliseerde administratieve beheer van de inschrijvingen versterken. Vandaag beheren de BGHM, de gemeenten en de sociale verhuurkantoren elk hun eigen wachtlijsten voor een sociale woning. De Regering zal onderzoeken of de lijsten van de kandidaat-huurders kunnen worden gecentraliseerd bij slechts één operator.

Operationaliteit

- Alle operatoren identificeren die wachtlijsten hebben voor een sociale woning;
- Voorstellen om de lijsten te centraliseren bij één operator, met input van de andere spelers;
- De mogelijkheid onderzoeken om een gecentraliseerde inschrijvingstool te ontwikkelen.

Piloot: BGHM

Partners: OVM's, gemeenten, OCMW, SVK

OD 3 - Een vierjarenplan bis goedkeuren

Omschrijving van de doelstelling

De verlaging van de energie-impact van openbare woningen is zowel een ecologische als een sociale noodzaak. Een al kwetsbaar publiek moet immers soms meer lasten betalen dan huur. De Regering zal daarom een ambitieus beleid voeren om het openbare woningenbestand te renoveren.

Operationaliteit

- Op basis van de aanbevelingen verkregen in het kader van doelstelling 4, een nieuw aanvullend vierjarenplan uitwerken dat vooral gericht is op de verlaging van het energieverbruik en van de lasten die worden aangerekend aan de huurders van sociale woningen;
- Het Lokaal Actieplan voor Energiebeheer (PLAGE) verder uitvoeren binnen de grenzen van de budgettaire middelen die de Regering ter beschikking stelt;
- Het programma voor de installatie van fotovoltaïsche panelen uitvoeren binnen de budgettaire middelen die de Regering ter beschikking stelt;
- Een kadaster opstellen van de staat van de openbare woningen, in samenwerking met de openbare verhuurders;
- De financiële ondersteuning voortzetten van de openbare verhuurders voor de renovatie van hun woningen (Stadsbeleid door ruimtelijke ordening - pijler 1);
- Een renovatiestrategie op zeer lange termijn ontwikkelen, aangevuld door punctuele interventies op eenvoudige kennisgeving door de huurders en de OVM's.

Piloot: BGHM

Partner: Leefmilieu Brussel, Sibelga

BA: 25.005.17.03.8514 Toekenning van kredieten aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) voor de renovatie van de publieke sociale woningen

Kredieten B: 50.000.000 EUR

Kredieten C: 50.000.000 EUR

OD 4 - De onderhoudskosten van groene ruimten verminderen

Omschrijving van de doelstelling

Net als voor de energielasten dringt zich ook een denkoefening op over de vermindering van de onderhoudskosten van groene ruimten voor de sociale huurders. De gewenste vergroening mag niet wegen op de portefeuille van een publiek met een bescheiden inkomen.

Operationaliteit

- Onderzoeken hoe voor de OVM's en de sociale huurders de onderhoudskosten van de groene ruimten aan de sociale woningen kunnen worden verlaagd;
- De tewerkstelling van de Brusselaars ondersteunen door de sociale en solidaire economie te mobiliseren via Actiris;
- Ecologische SCP's ontwikkelen, specifiek voor het collectieve beheer van de groene ruimten.

Piloot: BGHM,

Partners: Leefmilieu Brussel, Actiris, Brussel Preventie & Veiligheid.

OD 5 - De herhuisvestingsoplossingen uitbreiden tot de private huurmarkt

Omschrijving van de doelstelling

Tijdens de renovatie van openbare woningen moeten de bewoners soms verhuizen. De moeilijkheid om voor deze huurders een woning te vinden in een al overbelast woningbestand, kan echter een rem zetten op het renovatiebeleid. Er moet dus worden gezocht naar snelle herhuisvestingsoplossing om de renovatiewerken niet te vertragen. Ook de toekenning van nieuwe woningen aan gezinnen die soms al jarenlang op een wachtlijst staan mag niet worden verlamd.

Om de start van de renovatieprojecten te versnellen en tegelijk woningen aan te bieden in de buurt, kan de Regering de herhuisvestingsmogelijkheden uitbreiden tot de private huurmarkt.

Operationaliteit

- Een oproep doen aan eigenaars van woningen op de private huurmarkt.

Piloot: BGHM

Partners:

OD 6 - Aankoop-renovatiestrategie

Omschrijving van de doelstelling

De huidige productietermijnen van openbare woningen laten niet toe om snel een antwoord te bieden aan een hoogdringende problematiek. Uit de eerste aankopen van woningen 'met sleutel op de deur', geleid door de BGHM, blijkt dat deze methode efficiënt is als aanvulling op de bouw van openbare woningen. Daarom zal de Regering van bij de aanvang van de legislatuur een gewestelijke aankoop- en renovatiestrategie van woningen uitwerken.

Operationaliteit

- De toekenningsprocedures voor stedenbouwkundige vergunningen vereenvoudigen en versnellen en een aantal nieuwbouwwoningen van privéprojectontwikkelaars laten beheren door de SVK's;
- In de zomer van 2020 een openbare aanbesteding uitschrijven voor de aankoop van bestaande woningen of woningen in opbouw;
- Het aankoopmechanisme van de BGHM ontwikkelen, met name in de operaties met 'sleutel op de deur';
- Een gewestelijke perimeter van voorkoop vastleggen om de operaties met bestaande gebouwen te bevorderen. Ook het stadsvernieuwingsbeleid zal voor deze doelstelling worden aangesproken.

Piloot: BGHM

Partners: Citydev, MSI

OD 7 - Binnen 5 jaar de bouw voltooiën van de 6.400 woningen die zijn voorzien in het GHP en in de Alliantie Wonen;

Omschrijving van de doelstelling

De sociale hoogdringendheid inzake huisvesting is een realiteit die we niet mogen minimaliseren. Meer dan 43.000 Brusselse gezinnen staan immers ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning. En dat cijfer neemt nog ieder jaar toe als gevolg van onder meer de verarming van de Brusselse bevolking.

Met het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie Wonen had de Regering zichzelf een ambitieuze doelstelling opgelegd, namelijk de bouw van 8.000 woningen. 1.600 daarvan werden al gerealiseerd en 6.400 zijn gepland. Voor 2000 woningen echter liggen de werkzaamheden in verschillende etappes stil. In het licht van de huidige crisis is het belangrijk dat ze snel kunnen worden voltooid en de Regering zal alles doen om daarin te slagen.

Operationaliteit

- Een inventaris opmaken van de blokkeringspunten en van de actoren die moeten worden gecontacteerd om deze projecten tot een goed einde te brengen;
- De vordering van deze dossiers jaarlijks evalueren via het Huisvestingscontract;
- Deze woningproductieprogramma's zullen gebruik kunnen maken van versnelde stedenbouwkundige procedures om de productietermijnen te verkorten;
- Bekendmaking van projectoproepen in het kader van het GHP en de Alliantie Wonen;
- De potentiële publieke actoren die deze fondsen niet benutten proactief uitnodigen om te antwoorden op de projectoproep;
- Jaarlijkse monitoring met de operatoren en bouwheren om de vordering van de dossiers op te volgen en de eventuele blokkeerpunten te identificeren/op te lossen.

Piloot: BGHM

Partners: Citydev, WF, MSI

BA: 25.005.16.01.6141 Investeringsubsidies aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) voor de bouw van sociale en middelgrote woningen vervat in het Gewestelijk Huisvestingsplan

Kredieten B: 30.785.000 EUR

Kredieten C: 0 EUR

BA: 25.005.16.04.6141 Investeringsubsidies aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) voor de bouw van sociale en middelgrote woningen in het kader van de Alliantie Wonen

Kredieten B: 2.879.000 EUR

Kredieten C: 0 EUR

BA: 25.007.16.03.6141 Investeringsubsidies aan het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor de bouw van sociale en middelgrote woningen in het kader van de Alliantie Wonen

Kredieten B: 2.000.000 EUR

Kredieten C: 2.000.000 EUR

OD 8 - 50% van de woningen die worden gebouwd op gronden van het Gewest een sociaal karakter geven

Omschrijving van de doelstelling

De Brusselse gronden staan zwaar onder druk. De zeldzame bouwgronden die nog resteren, worden aan torenhoge prijzen verkocht.

Het Gewest wil alle hefboomen waarover het beschikt activeren om het aantal openbare woningen te verhogen in het algemeen. Minstens 50% van de woningen die op haar eigen gronden worden gebouwd, zullen sociale woningen moeten zijn.

Operationaliteit

- De woningbouwprojecten op gewestelijke gronden en de sociale typologie van de nabije woningen identificeren;

- Er systematisch voor zorgen dat 50% van de woningen die worden gebouwd op gronden van het Gewest openbare woningen worden;
- Sociale en functionele gemenigheid garanderen om de integratie van nieuwe woningen in de wijken en de instemming van de buurtbewoners te vergemakkelijken.

Piloot: BGHM

Partners: Citydev, MSI

OD 9 - Middelgrote woningen omvormen tot sociale woningen

Omschrijving van de doelstelling

Het aantal gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning is zo hoog dat een heroriëntatie van het openbare woningbestand niet kan uitblijven. Tegelijk vinden heel wat middelgrote woningen moeilijk huurders. Daarom zal in overleg met de openbare verhuurders worden nagegaan hoe bepaalde middelgrote woningen kunnen worden omgevormd tot openbare woningen.

Operationaliteit

- De beschikbare middelgrote woningen die kunnen worden omgevormd tot sociale woningen identificeren in het woningbestand van de overheidsoperatoren;
- De middelgrote woningen op korte, middellange en lange termijn omvormen tot sociale woningen in overleg met de openbare verhuurders.

Piloot: BGHM

Partners: Gemeenten, OVM's, OCMW, Citydev

OD 10 - Versnelde stedenbouwkundige procedures - [Staatssecretaris bevoegd voor Stedenbouw]

Omschrijving van de doelstelling : de dringende behoefte integreren in de praktijk en werking van Urban.brussels

Urban.brussels zal een specifieke cel van gespecialiseerde personeelsleden in het leven roepen die instaat voor het onderzoek van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen voor publieke huisvesting. Deze personeelsleden zullen het eerste contactpunt zijn voor de projectleiders van sociale woningbouwprojecten en zullen beschikbaar zijn voor overleg voordat de vergunningaanvraag wordt ingediend. Urban.brussels zal vervolgens deelnemen aan regelmatige bijeenkomsten met de sector om de voortgang van de sociale woningbouwprojecten op de voet te blijven volgen.

Operationaliteit

- Deelnemen aan de uitwerking van een Huisvestingsplan en de juridische haalbaarheid van de integratie ervan in het BWRO bestuderen. De regering zal urban.brussels snel

vragen om een analyse van de redenen voor de vertraging in de procedures voor de aflevering van stedenbouwkundige vergunningen voor publieke en sociale huisvesting, in overleg met de betrokken actoren op het terrein;

- De tijdelijke ingebruikname van gebouwen en de voorlopige ingebruikname van de openbare ruimte vergemakkelijken. *Te veel lege ruimtes worden nu onderbenut. Om tijdelijke bewoning in het kader van een beleid van kringlooeconomie te vergemakkelijken, zal Urban ervoor zorgen dat de regelgevende belemmeringen inzake stedenbouw, met name op het gebied van huisvesting, worden weggewerkt. Bovendien zal Urban er ook voor zorgen dat het gebruik van de beschikbare terreinen en ruimtes voor tijdelijke openbare of groene ruimten (GSV, vrijstellingsbesluit, vergunning voor bepaalde tijd, minimaal belang, ...) reglementair wordt vergemakkelijkt en wordt ondersteund en dat het mogelijk gemaakt wordt om er activiteiten te houden ten voordele van het buurtwerk en de levenskwaliteit binnen de wijk.*

Projectleider: Urban.brussels

Partners: de BGHM

OD 11 - De hervorming van de stedenbouwkundige lasten - [Staatssecretaris bevoegd voor Stedenbouw]

Omschrijving van de doelstelling:

De regering zal het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten herzien om voorrang te geven aan de creatie van publieke en sociale woningen. In de gemeenten waar het aandeel sociale woningen lager is dan de doelstelling van 15 % en waar de sociaaleconomische indexen het gewestelijk gemiddelde overstijgen, zullen de stedenbouwkundige lasten verplicht besteed worden aan de realisatie van sociale woningen of huisvesting met een sociaal karakter.

De eigenaar van een terrein dat een waardestijging geniet als gevolg van een wijziging van de planologische voorschriften die op dit terrein van toepassing zijn, met het oog op een verhoging van de dichtheid op het terrein, of om tegemoet te komen aan de verdichtings-doelstellingen, kan stedenbouwkundige lasten opgelegd krijgen waarvan de progressiviteit afhankelijk is van de locatie van het project en de waarde van het terrein.

De regelgeving met betrekking tot de stedenbouwkundige lasten zal in de loop van het jaar worden herzien in overeenstemming met de Gewestelijke Beleidsverklaring. Om het hoofd te bieden aan de huidige huisvestingscrisis zal de grondige hervorming van de stedenbouwkundige lasten, met huisvesting als groundbeginsel, worden uitgevoerd om voorrang te geven aan de creatie van publieke en sociale woningen.

Operationaliteit

- *Meer belang hechten aan publieke huisvesting inzake stedenbouwkundige lasten. In het kader van de herziening van het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten (zie hieronder) zal prioriteit worden gegeven aan de creatie van publieke woningen. In de gemeenten waar het aandeel sociale woningen lager is dan de doelstelling van 15 % en waar de sociaaleconomische indexen het gewestelijk*

gemiddelde overstijgen, zullen de stedenbouwkundige lasten verplicht besteed worden aan de realisatie van sociale woningen of huisvesting met een sociaal karakter;

- *Herziening van de regelgeving met betrekking tot de stedenbouwkundige lasten. De regering zal overgaan tot de wijziging van het besluit betreffende stedenbouwkundige lasten om voorrang te geven aan de creatie van publieke en sociale huisvesting, in overeenstemming met de Algemene Beleidsverklaring. De regering zal ook onderzoek doen naar de rechtsvorm om te voorzien in een progressiviteitsmechanisme wanneer de regelgeving wijzigt, met het oog op een grotere dichtheid op een bepaald terrein, of om tegemoet te komen aan de verdichtingsdoelstellingen afhankelijk van de ligging van het project;*
- Daarnaast zal de regering onderzoeken of het aangewezen en haalbaar is om het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten te wijzigen en hierin de invoering van een mechanisme te voorzien waarmee het bedrag en de uitvoering van stedenbouwkundige lasten territoriaal gedifferentieerd kunnen worden;
- Ten slotte zal de regering (zo spoedig mogelijk en uiterlijk eind 2020) een besluit voorstellen om het register van de stedenbouwkundige lasten en de publicatie ervan, zoals voorzien in artikel 100 van het BWRO, te organiseren.

Projectleider: Urban.brussels

Partners:

OD 12 - Verbetering van de huurtoelage

Omschrijving van de doelstelling

De Regering zal erop toezien dat de huurtoelage ten volle operationeel wordt en dat de beoogde doelgroepen beter worden bereikt. Daarvoor zal ze de procedures vereenvoudigen en de administratieve last verminderen. Ook het inkomensplafond om in aanmerking te komen voor de huurtoelage zal worden herzien.

Operationaliteit

- Nagaan wat er de precieze oorzaak van is dat de beschikbare kredieten voor de huidige huurtoelage niet worden gebruikt;
- De procedures voor de toekenning van de huurtoelage vereenvoudigen en versnellen;
- Het inkomensplafond voor de huurtoelage herzien en de perimeter van de door de maatregel beoogde doelgroep uitbreiden.

Piloot: BH

Partners: OCMW,

BA: 25.008.31.05.3432 Inkomensoverdracht aan particulieren in het kader van omkaderde en algemene huurtoelage

Kredieten B: 11.500.000 EUR

Kredieten C: 11.500.000 EUR

OD 13 - De initiatieven voor tijdelijke bewoning bevorderen

Omschrijving van de doelstelling

De Regering zal de initiatieven voor tijdelijke sociale bewoning bevorderen en toezien op de bestendiging van het sociale woningenbestand op lange termijn. In het kader van tijdelijke bewoning op middellange termijn en/of van grote omvang, zal de Regering verenigingen toelaten om noodhuisvestingsprojecten te ontwikkelen voor een kwetsbaar publiek.

Operationaliteit

- De initiatieven voor tijdelijke bewoning, gevoerd door de OVM's en de spelers op het terrein, omkaderen en ondersteunen.

Piloot: BGHM

Partners: OVM's en verenigingssector

OD 14 - Het aanbod van de SVK's ontwikkelen

Omschrijving van de doelstelling

De sociale verhuurkantoren geven momenteel aan bijna 5500 gezinnen die wachten op een sociale woning de kans om te wonen tegen een betaalbare prijs. In afwachting van de evaluatie van de recente hervormingen en het door de SVK's ingevoerde model, zal de Regering het woningaanbod van de SVK's ontwikkelen.

Operationaliteit

- Het mechanisme van de SVK's ondersteunen en promoten bij kleine Brusselse eigenaars om nieuwe betaalbare huisvestingsmogelijkheden te creëren op het gewestelijke grondgebied.

Piloot: BH

Partners: Fed SVK's

BA: 25.008.34.01.3300 Werkingssubsidies aan de vzw's sociale verhuurkantoren (SVK)

Kredieten B: 17.903.000 EUR

Kredieten C: 18.067.000 EUR

OD 15 - Het openbaar beheerrecht

Omschrijving van de doelstelling

Het openbaar beheerrecht zoals bedoeld in artikelen 15 tot 19 van de Brusselse Huisvestingscode is het recht voor een openbaar vastgoedbeheerder of een SVK om een verlaten of leegstaand gebouw te beheren of een gebouw waaraan binnen de door de Regering gestelde termijnen geen renovatie- of verbeteringswerken zijn uitgevoerd om het te huur te stellen, nadat de houder van een zakelijk hoofdrecht op dit goed het schriftelijke

aanbod geweigerd heeft om de betreffende woning tegen een voorgestelde huurprijs te verhuren.

Artikel 18 van dezelfde Code voorziet de mogelijkheid voor een openbaar vastgoedbeheerder of een SVK om het openbaar beheerrecht 'gedwongen' uit te oefenen. Dit 'gedwongen' beheer werd nog slechts zelden uitgevoerd.

In 2020 zullen de blokkerende elementen worden geïdentificeerd. Indien nodig zal een grondige studie worden gevoerd van met name de juridische, financiële of praktische valkuilen en zal de regelgeving worden herzien. Bedoeling is om ongezonde en leegstaande woningen te bestrijden door ze onder gedwongen beheer te brengen bij een gemeente of een SVK.

Operationaliteit

- In 2020 overleg met de openbare vastgoedbeheerders en SVK's om de moeilijkheden bij de uitoefening van het openbaar beheerrecht te identificeren;
- De regelgeving herzien om deze moeilijkheden te corrigeren en te overstijgen.

Piloot: BH

Partners:

OD 16 - Evolutie van de voorwaarden voor het in beheer brengen van woningen bij SVK's

Omschrijving van de doelstelling

Om het sociale woningenbestand te bestendigen, zal de Regering de voorwaarden voor het in beheer brengen van woningen bij een SVK herzien. Voor nieuwbouwwoningen in grote complexen zal een aankoopoptie aan het einde van de beheerperiode worden ingevoerd. Voor alle woningen zal een voorkeurrecht worden voorzien in geval van mutatie.

Operationaliteit

- De wetgeving wijzigen om de mogelijkheid te voorzien om de woning aan te kopen aan het einde van de beheersperiode bij het SVK.

Piloot: BH

Partners: Fed SVK's

OD 17 - Invoering van het Huisvestingscontract

Omschrijving van de doelstelling

Voor de uitvoering van het noodplan is samenwerking met de gemeenten onontbeerlijk. Zij delen immers de ambitie om te beantwoorden aan de uitdaging van het recht op een waardige

woning. Met elke gemeente zal een Huisvestingscontract worden gesloten waarin de gedeelde doelstellingen en de middelen om ze te verwezenlijken worden vastgelegd. Een operationele opvolging zal erin bestaan om de verwezenlijking van de doelstellingen van dit contract te evalueren, aan te passen en te garanderen. Er kunnen ook financiële stimulansen of sanctiemechanismen aan worden verbonden.

Operationaliteit

- In samenwerking met de gemeenten een doelstellingenplan opmaken, afhankelijk van het aantal openbare woningen op hun grondgebied;
- Een huisvestingscontract uitwerken, een contractuele modus operandi voor financiële steun aan de gemeenten op basis van het doelstellingenplan;
- Samen met de gemeenten de modaliteiten voor de evaluatie en de operationele opvolging van het huisvestingscontract vastleggen.

Piloot: BH

Partners: de gemeenten, huisvestingsreferent

OD 18 - Herziening van de criteria voor de toewijzing van sociale woningen

Omschrijving van de doelstelling

43.000 gezinnen staan op de wachtlijst voor een sociale woning en de wachttijd varieert aanzienlijk naargelang de gezinssamenstelling. Vanwege de normen die de Brusselse Huisvestingscode vastlegt op het vlak van grootte en aantal slaapkamers, kan de wachttijd voor bepaalde gezinnen soms 5 tot 10 jaar langer bedragen.

Er moet dus een bezinning worden gevoerd om deze normen te herzien en het comfort van deze gezinnen te garanderen.

Operationaliteit

- In overleg met de sector en overeenkomstig de Brusselse Huisvestingscode de criteria voor de toewijzing van sociale woningen herzien om dezelfde gemiddelde termijnen te garanderen, ongeacht de structuur van de betrokken gezinnen.

Piloot: BGHM

Partner: OVM's

OD 19 - Zorgen voor sociale gemengdheid

Omschrijving van de doelstelling

Sinds 2006 zijn er in de kwetsbare wijken van het Brussels Gewest Sociale Cohesieplannen van toepassing. Bedoeling van dit nuttige instrument voor de inwoners, gemeenten en OVM's is om deze wijken en de naaste omgeving ervan aantrekkelijker te maken.

Operationaliteit

- *In samenwerking met BPV de SCP's evalueren en bestendigen.*

Piloot: BPV, BGHM

Partners:

PIJLER 2: Een ondersteunend beleid voor de kwaliteit en toegankelijkheid van de huurmarkt

Het Gewest wil alle hefboomen activeren om de Brusselaars de toegang te garanderen tot een waardige woning tegen een redelijke huurprijs. Daarvoor moet het aantal openbare woningen worden opgevoerd, maar moet ook de privémarkt worden gereguleerd. Het is niet de bedoeling dat huurders en eigenaars daarbij tegen elkaar uit worden gespeeld. Het Gewest heeft immers alle beschikbare stakeholders nodig om de noden van de Brusselaars te kunnen invullen.

OD 20 - Uitvoering en evaluatie van de hervorming van de huurovereenkomst

Omschrijving van de doelstelling

Sinds de zesde staatshervorming is de huurovereenkomst een gewestelijke bevoegdheid geworden. Het is nu tijd om de hervorming op een geïntegreerde manier te evalueren.

Operationaliteit

- De hervorming van de huurovereenkomst monitoren en evalueren door de actoren van de Adviesraad voor Huisvesting te raadplegen;
- Op basis van deze evaluatie de nodige wijzigingen doorvoeren om het recht op huisvesting tegen een redelijke huurprijs te garanderen.

Piloot: BH

Partners: Leden van de Adviesraad voor Huisvesting

BA: 25.001.08.10.1211 Werkingsuitgaven verbonden aan de regionalisering van de huurwet in het kader van de VIde staatshervorming

Kredieten B: 100.000 EUR

Kredieten C: 100.000 EUR

OD 21 - Conventionele logica tussen huurders en verhuurders op de privéhuurmarkt

Omschrijving van de doelstelling

Alle instrumenten en beleidslijnen om de kwaliteit en toegankelijkheid van de woningen te verbeteren, moeten worden ondergebracht in een gewestelijke conventionele strategie die

huurders en verhuurders verbindt via een paritair beheer van de privéhuurmarkt, naar het model dat ook in de gezondheidssector wordt gehanteerd. Via deze conventie zullen de risico's worden gedeeld, conflicten worden vermeden en openbare steun worden verleend met het doel om de toegang van de huurders tot waardige woningen tegen redelijke huurprijzen te verbeteren.

Operationaliteit

- De actoren identificeren en een werkgroep oprichten;
- Een wettelijk kader, een opdrachtbrief, evaluatie-indicatoren vastleggen en een Gewestelijke Huisvestingsovereenkomst opmaken.

Piloot: BH

Partners:

OD 22 - Verduidelijking van de opmeting van de woningen

Omschrijving van de doelstelling

In de loop van de legislatuur zal de Regering een regelgeving voorstellen die de nauwkeurige opmeting van de woningen en hun unieke identificatie moet verduidelijken.

Operationaliteit

- De verschillende praktijken bij de professionals van de bouwsector analyseren en vergelijken;
- Overleg starten met verschillende actoren waaronder met name de Koninklijke Maatschappij van Landmeters-Experten van Onroerende Goederen.
- Een voorstel van regelgeving uitwerken om de opmeting van woningen te verduidelijken.

Piloot: BH

Partners: Urban.brussels, Leefmilieu Brussel

OD 23 - Gegevensbank / registratie / Referentietabel van de huurprijzen / conventionering

Omschrijving van de doelstelling

Het Brussels Gewest beschikt vandaag niet over gegevens over de huurmarkt. Om daaraan te verhelpen zal in de loop van de legislatuur een gecentraliseerde gegevensbank worden opgericht die een correct beeld moet schetsen van de huurmarkt (huurovereenkomsten, huurprijzen, huurwaarborgen, plaatsbeschrijvingen, EPB, vergunningen, enz.).

Om die gegevensbank te voeden, zal ook een registratie moeten worden ingevoerd van de te huur gestelde woningen. Op basis van deze gegevens, zal de referentietabel van de huurprijzen worden verbeterd en zal ze meer onder de aandacht worden gebracht.

Operationaliteit

- Alle nodige protocolakkoorden met de betrokken instellingen identificeren (gewestelijke en federale overheidsbesturen, banksector...);
- De praktische, technische en budgettaire voorvereisten evalueren die nodig zijn voor de oprichting van de gecentraliseerde gegevensbank om de nodige acties te kunnen plannen.
- De gegevensbank oprichten en operationeel maken;
- De registratie van de te huur gestelde woningen invoeren;
- De referentietabel van de huurprijzen verbeteren aan de hand van de ingezamelde gegevens en de tabel meer onder de aandacht brengen.

Piloot: BF

Partners: BH

BA: 25.007.16.01.614 Investeringsdotatie aan het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Kredieten B: 2.195.000 EUR

Kredieten C: 1.363.000 EUR

OD 24 - Openbaar huurwaarborgfonds

Omschrijving van de doelstelling

Na een haalbaarheidsonderzoek wil de Regering een huurwaarborgfonds oprichten. Ze koestert de ambitie om op termijn alle huurwaarborgen, zowel voor openbare woningen als voor privéwoningen, te centraliseren en te bundelen. Dit fonds krijgt een paritair beheermodel waarbij huurders en verhuurders worden betrokken; De Regering wil van deze overheidsinstelling een uniek huisvestingsloket maken voor huurders en verhuurders, waar tegelijk de huurwaarborg, de huurovereenkomst en de plaatsbeschrijving voor elke woning wordt neergelegd. In afwachting zal het huidige mechanisme van geleidelijke samenstelling van de huurwaarborg, georganiseerd door het Woningfonds, worden versterkt. Ook zal er verder overleg worden gepleegd om partnerschappen tot stand te brengen tussen het Woningfonds en de OCMW's.

Operationaliteit

- De aanbevelingen volgen van de Idea Consult-studie, namelijk evaluatie van het fonds Bruhwa na twee jaar;
- Alle betrokken actoren en tot stand te brengen partnerschappen, ook met de banksector, identificeren; ook met de federale overheid die vandaag bevoegd is voor de registratie van de huurovereenkomsten moet een partnerschap worden opgericht.

Piloot: WF

Partners: BH, Federatie van OCMW's

BA: 25.007.15.01.4140 Werkingssubsidie aan het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voort het programma van de gegarandeerde verhuur

Kredieten B: 616.000 EUR

Kredieten C: 623.000 EUR

OD 25 - Het kredietbeleid van het Woningfonds ontwikkelen

Omschrijving van de doelstelling

De hypothecaire lening is een efficiënt middel om gezinnen snel de kans te geven om hun recht op huisvesting autonoom te bestendigen. Het Woningfonds kent aan gunstiger voorwaarden hypothecaire leningen toe aan kandidaat-kopers; de maximumduur van de lening wordt verlengd tot 30 jaar en tot kan 120% van de verkoopwaarde kan worden geleend; de minimum- en maximumrentevoeten bedragen respectievelijk 1,70 % en 2,5 %. De kandidaat-kopers kunnen kiezen voor progressieve afbetalingen of bij het Fonds een bijkomende lening in tweede rang aangaan.

Operationaliteit

- Het Fonds zal de herziening onderzoeken van de elementen van de kredietregelgeving die nog kunnen worden versoepeld;
- Financiering van de aktekosten en registratierechten tegen een rentevoet van nul euro voor gezinnen met een bescheiden inkomen;
- De invoering onderzoeken van een aankooppremie voor gezinnen met een bescheiden inkomen.

Piloot: WF

Partners:

BA: 25.007.16.01.614 Investeringsdotatie aan het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Kredieten B: 2.195.000 EUR
Kredieten C: 1.363.000 EUR

OD 26 - Huurbemiddelingsmechanisme

Omschrijving van de doelstelling

Omdat het zowel financieel als qua tijd steeds moeilijker wordt om toegang te krijgen tot het gerecht, zal de Regering een kosteloos huurbemiddelingsmechanisme invoeren via een paritaire commissie bestaande uit vertegenwoordigers van huurders en verhuurders. Deze commissie krijgt de opdracht om op verzoek van een van de partijen de billijkheid van de huurprijs te onderzoeken in het licht van de criteria van de referentietabel en om, als de reële huurprijs afwijkt van de referentiehurprijs, te trachten de partijen te verzoenen. Eveneens om geschillen tussen huurders en verhuurders op te lossen, wil de Regering het de huurders makkelijker maken om zich voor de vrederechter te laten begeleiden door verenigingen die hun belangen verdedigen. In dat opzicht zal ze contact opnemen met de federale regering.

Operationaliteit

- Een paritaire commissie oprichten, bestaande uit vertegenwoordigers van huurders en verhuurders, die de opdracht krijgt om de billijkheid van de huurprijzen te onderzoeken.

Piloot: BH

Partners: Vertegenwoordigers van huurders en verhuurders, Adviesraad voor Huisvesting.

OD 27 - Versterking van de middelen en opdrachten van de DGHI

Omschrijving van de doelstelling

In de strijd tegen ongezonde woningen, huisjesmelkers en discriminatie op de huisvestingsmarkt, zal de Regering de middelen die ze ter beschikking stelt van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) verdriedubbelen. Bedoeling is om de controles op te voeren en te garanderen dat de woningen voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en uitrustings-eisen die zijn opgelegd in de Brusselse Huisvestingscode.

Operationaliteit

- Goedkeuring van een gewestelijk plan voor huisvestingsinspectie;
- Alle middelen en noden van de DGHI analyseren (menselijke middelen, financiering, herhuisvestingsoplossingen ...);
- De samenwerking tussen de DGHI en de dienst ongezonde woningen van alle gemeentebesturen versterken.

Piloot: BH, DGHI

Partners:

OD 28 - Gemeentelijke observatiecentra voor leegstaande woningen

Omschrijving van de doelstelling

Sinds 2016 kent het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de gemeenten subsidies toe opdat ze via een jaarlijkse projectoproep gemeentelijke observatiecentra voor leegstaande woningen zouden oprichten. Tot op heden hebben 11 gemeenten een overeenkomst gesloten met het BHG dat hen technisch en financieel helpt om middelen in te voeren om leegstaande woningen op te sporen (kruising van gegevens Sibelga/Electrabel, samenwerking met Bpost, enz....) en te recenseren.

De Regering wenst dit beleid voort te zetten en uit te breiden opdat alle gemeenten van het Gewest een observatiecentrum zouden oprichten dat jaarlijks een kadaster opmaakt van de leegstaande woningen.

Operationaliteit

- Onder leiding van de DGHI een werkc comité oprichten dat alle referenten van leegstaande woningen van elke gemeente verenigt;
- In het werkc comité de experimenten van de pilootgemeenten evalueren en een standaardmethode vastleggen voor de recensering van de leegstaande woningen;
- Een instrument bestuderen en creëren voor de opstelling en/of bestending van gemeentelijke observatiecentra voor leegstaande woningen.

Piloot: BH

Partners: Perspective.brussels

BA: 25.002.27.01.4322 Werkingssubsidie aan de gemeenten voor de informatie en begeleiding inzake hulp bij huisvesting

Kredieten B: 306.000 EUR

Kredieten C: 300.000 EUR

OD 29. Bestrijding van uitzettingen en wintermoratorium in de openbare huisvesting - BH

Omschrijving van de doelstelling

Om kwetsbare personen beter te beschermen en uithuiszettingen zoveel mogelijk te beperken, zal de Regering een duidelijke wetgeving goedkeuren om de uitzettingen te begeleiden. Er zal onder meer een wintermoratorium worden goedgekeurd voor de openbare huisvesting. Deze periode zal lopen van november tot maart.

Operationaliteit

- Raadpleging van de BGHM, de gemeenten en andere actoren die zijn betrokken bij sociale en openbare huisvesting;
- Wijziging van de Brusselse Huisvestingscode voor de hele sector.

OD 30. Analyse van het wintermoratorium in de privéwoningen, gekoppeld aan een compensatievergoedingsmechanisme voor de verhuurders

Omschrijving van de doelstelling

De strijd tegen onwettige uithuiszettingen versterken en de huurders die worden of werden uitgezet begeleiden (versterking van het bemiddelings- en oriëntatiebeleid). De mogelijkheid onderzoeken om een wintermoratorium op te leggen in de privésector, met een compensatievergoeding voor de eigenaars.

Operationaliteit

- De oprichting van een compensatiemechanisme voor de eigenaars analyseren;
- Het opleggen van een wintermoratorium onderzoeken en eventueel de geldende wetgeving wijzigen.

PIJLER 3 – Een innoverend eigendomsverwervingsbeleid.

OD 31 - Herziening van het abbatementenstelsel in lijn met de evolutie van de vastgoedprijzen

Omschrijving van de doelstelling

Het stelsel van abbatementen op de registratierechten is een transparante maatregel die gezinnen de kans geeft om eigenaar te worden van hun woning zonder administratieve

kopzorgen. Meer dan 7000 gezinnen maken er jaarlijks gebruik van om zich blijvend in het Brussels Gewest te vestigen.

Operationaliteit

- Het abbatementenstelsel herzien in lijn met de evolutie van de vastgoedprijzen.

OO 32 - Afschaffing van het registratierecht van 1% bij het aangaan van een hypotheek bij een eerste aankoop

Omschrijving van de doelstelling

Onder dezelfde voorwaarden als voor het abatement zullen de registratierechten van 1% bij het aangaan van een hypotheek bij een eerste aankoop worden afgeschaft. Een gunstig fiscaal regime voor registratierechten zal worden ingevoerd voor eigenaars die een nieuwe eigen en unieke woning in het Brussels Gewest verwerven, teneinde de middenklasse op lange termijn te verankeren (verschillende technieken zullen worden overwogen: overdraagbaarheid, verhoging van de plafonds, enz.).

Operationaliteit

- De registratierechten van 1% bij het aangaan van een hypotheek bij een eerste aankoop afschaffen.

OD 33 - Modernisering en vereenvoudiging van het stelsel van successierechten

Omschrijving van de doelstelling

De Regering wil het stelsel van successierechten moderniseren en vereenvoudigen om beter rekening te houden met de veranderingen in de gezinsstructuren. In deze context zullen de situaties van niet-familieleden, feitelijk samenwonenden en de generatiesprong worden geanalyseerd.

Operationaliteit

- Het stelsel van de successierechten moderniseren en vereenvoudigen in samenwerking met Brussel Fiscaliteit.

OD 34 - Discriminatie in de huisvestingssector bestrijden

Omschrijving van de doelstelling

Bij het zoeken naar een woning worden heel wat Brusselaars het slachtoffer van discriminatie. Deze discriminatie schendt hun grondwettelijk recht op huisvesting en heeft rampzalige gevolgen voor het dagelijkse leven van de betrokkenen. Tegenover de omvang van dit verschijnsel waaraan al verschillende wetenschappelijke studies werden gewijd, waaronder de studie van Unia uit 2014 onder de titel "Barometer van de diversiteit in de huisvesting",

verbindt de Regering zich ertoe om een actief beleid te voeren voor de bestrijding van discriminatie op de huisvestingsmarkt.

De Regering zal ten volle gebruik maken van de nieuwe instrumenten die de ordonnantie van 21 december 2018 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode heeft vastgelegd om de strijd tegen discriminatie bij de toegang tot huisvesting te versterken.

Operationaliteit

- Een communicatie- en sensibiliseringscampagne lanceren over de nieuwe wettelijke bepalingen;
- De nodige menselijke middelen voorzien om het aantal dossiers te verhogen die door de besturen worden onderzocht in het kader van het Gewestelijk Plan voor Huisvestingsinspectie;
- Het nieuwe sanctiestelsel monitoren en in de loop van 2020 evalueren om het ontradende karakter ervan te garanderen.