

Projectoproep

Plaatsing van modulaire, lichte en vernieuwende woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Voorwaarden en Reglement

1. Inleiding

Sinds het begin van deze legislatuur heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een prioriteit gemaakt van de strijd tegen dakloosheid. Voor deze doelstelling werden verschillende actoren binnen het huisvestingsbeleid gemobiliseerd: de sociale verhuurkantoren, de verenigingen die streven naar integratie via de huisvesting, enz.

De doelstelling komt ook tot uiting via toegenomen steun voor proefsystemen: oprichting van een cel "woningvanger", opname van een luik "dakloosheid" in bepaalde projecten voor intergenerationeel wonen, enz.

In dat verband heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de afgelopen maanden verscheidene verenigingen projecten zien uitbouwen rond het creëren of plaatsen van woningen van het lichte en/of modulaire type.

Die woningen zouden moeten tegemoetkomen aan onmiddellijke huisvestingsnoden voor daklozen en/of voor gezinnen in een kwetsbare toestand.

Het ontwikkelen van deze nieuwe woonvormen kent grote uitdagingen. Dit is echter ook een kans om een antwoord te bieden op noodsituaties op sociaal vlak, en er worden stadsruimtes benut die momenteel verwaarloosd zijn: leegstaande gebouwen, gaten tussen gebouwen, braakliggende of tijdelijk verlaten terreinen.

Gelet op het vernieuwende karakter van deze voorstellen en het belang dat ze kunnen hebben voor het Gewest, heeft de Brusselse minister van Huisvesting beslist een projectoproep uit te schrijven om het ontwikkelen van vernieuwende projecten inzake modulaire en lichte woningen te bevorderen.

2. Definitie van 'modulaire woning'

Het begrip 'modulaire woning' (of 'lichte woning') komt momenteel niet voor in de Brusselse Huisvestingscode.

Niettemin wordt in het kader van deze projectoproep een modulaire en/of lichte woning begrepen als een woonvorm die bestaat uit prefabelementen, bedoeld om tijdelijk geïnstalleerd te worden in verlaten of niet-gebruikte ruimtes (terreinen of gebouwen). Deze elementen moeten makkelijk verplaatsbaar zijn om ergens naartoe gebracht te worden of weggehaald bij een bestemmingswijziging van het goed waar het project is ondergebracht.

3. Doelstelling van de projectoproep

De doelstelling van deze projectoproep is om projecten inzake modulaire of lichte woningen op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest mogelijk te maken. De woningen die ontwikkeld worden in het kader van deze projectoproep moeten tot doel hebben personen te huisvesten die sociaal zeer kwetsbaar zijn, in het bijzonder personen die op straat leven.

Deze projectoproep beoogt gelijktijdig:

- op korte termijn de productie van modulaire of lichte woningen te stimuleren;
- vernieuwende projecten te ontwikkelen die beste praktijken op de voorgrond brengen;
- het bevorderen en beter bekend maken van deze woonvorm in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De geselecteerde projecten zullen gewestelijke steun ontvangen, die in verschillende schijven zal worden betaald naargelang de voortgang van het project en op basis van de bijdrage aan de ontwikkeling van de modulaire of lichte woonvormen.

4. De doelgroep van de projectoproep

De projectoproep staat open voor alle door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest erkende Sociale Verhuurkantoren (SVK's) en voor alle door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest als Vereniging voor Integratie via Huisvesting (VIH's) erkende verenigingen. De SVK's en VIH's die een kandidatuur willen indienen, kunnen dat doen in samenwerking met elke natuurlijke en rechtspersoon en met elke overheid.

Deze projectoproep staat ook open voor opvanghuizen en andere structuren die door de VGC, de COCOM of de COCOF erkend zijn voor de sociale begeleiding van individuen bij het zoeken naar een woning.

De projectdragers kunnen partnerships sluiten met andere rechtspersonen of privépersonen (bv. architectenkantoren, OCMW's, vzw's, ...) om hun dossier te optimaliseren en te vervolledigen.

De projectdragers moeten over een overeenkomst beschikken, in gelijk welke vorm, die waarborgt dat het gebouw of terrein dat in aanmerking komt voor het onderbrengen van de toekomstige woningen beschikbaar is, alsook de instemming van de houder van het reële recht krijgen.

5. Betrokken operaties

De betrokken operaties beogen de installatie van nieuwe projecten inzake modulaire en/of lichte woningen ten behoeve van bijzonder kwetsbare groepen, in het bijzonder personen die op straat leven. Deze projecten moeten plaatsvinden op momenteel ongebruikte sites: leegstaande gebouwen, terreinen met een kleine oppervlakte, verwaarloosde sites, enz.

Het ingediende project moet rekening houden met alle aanpassingen die noodzakelijk zijn voor het huisvesten van het doelpubliek. Die aanpassingen moeten betrekking hebben op het ontwerp van het project in zijn geheel: de verwerving en de installatie van de modules, de uitvoering van de nodige werken (aansluitingen, ingrepen aan de bestaande bebouwing, enz.).

Naast het luik "creëren van woningen" moeten de projectdragers ook een luik "begeleiding van de huurders" aanbieden. De opvolging en de sociale begeleiding worden immers beschouwd als noodzakelijke voorwaarden voor een re-integratie op lange termijn van de personen die via deze projectoproep geherhuisvest worden.

6. Steun aan de geselecteerde projecten

De in het kader van deze projectoproep toegekende financiële steun is in twee luiken opgedeeld: een luik "investeringskosten" en een luik "werkingskosten".

Het luik "investeringskosten" betreft de kosten verbonden aan de aankoop en de installatie van de woningen, de inrichtingswerken in de modulaire woningen, de werken voor de aansluitingen, enz.

Het tweede luik betreft de werkingskosten in verband met de sociale begeleiding van de personen die in deze woningen worden gehuisvest.

Het totale bedrag van de subsidie wordt beperkt tot € 200.000,000 per project en kan maximaal 90% van de kosten dekken. Deze subsidie dekt zowel de aspecten m.b.t. eigenlijke woningen als m.b.t. de sociale begeleiding. Het grootste deel van het budget moet besteed worden aan het luik m.b.t. de woningen, maar tegelijk moet een gepaste sociale begeleiding worden gewaarborgd.

Te slotte komen enkel projecten voor een minimaal bedrag van € 25.000,00 in aanmerking voor deze projectoproep.

In het geval een project wordt geselecteerd, zal de subsidie in drie schijven worden uitbetaald:

- Een eerste schijf (20%) zal uitbetaald worden tegen voorlegging van een schuldvordering, na kennisgeving van de toekenning van de subsidie;
- De tweede schijf (60%) zal uitbetaald worden na verkrijgen van de vereiste vergunningen (stedenbouwkundige vergunning, milieuvergunning, ...) voor het project;
- De laatste schijf (20%) zal worden uitbetaald na verzending van de bewijsstukken die de voltooiing van het project staven.

7. Kandidaatsdossier

Een volledig dossier moet de volgende documenten bevatten:

- Het correct ingevulde document "kandidaatsdossier";
- Een vrije omschrijving van het project en het concept waarop het gegrond is, opdat de jury de aanpak van de bouwheer en de bedenkers van het project kan beoordelen;
- Een gedetailleerde planning van het project;
- Een gedetailleerd budget voor de hele actie, met inbegrip van de andere financieringsbronnen;
- Een kopie van alle overeenkomsten die werden gesloten met de eigenaars van het terrein/gebouw, die aangeven dat dit terrein/gebouw beschikbaar is, alsook de instemming van de houder van het reële recht om het goed in het kader van dit project ter beschikking te stellen;
- In voorkomend geval een kopie van alle overeenkomsten die werden gesloten met de partners;
- De statuten van de vereniging die het project draagt alsook alle rekeningen en balansen van de afgelopen drie boekjaren;
- Voor de werken:
 - o een voorontwerp met de architecturale schetsen van de bestaande toestand en van de beoogde toestand;
 - o een schatting van de kostprijs van de werken;
 - o een previsionele planning van de noodzakelijke procedures en werken.

De SVK's en de VIH's die een project willen indienen, moeten hun statuten, rekeningen en balansen niet overmaken, aangezien het bestuur al over deze documenten beschikt.

8. Criteria voor de ontvankelijkheid van de projecten

Om in aanmerking te komen moet een ingediend dossier volledig zijn met betrekking tot de hierboven vermelde elementen.

Het dossier moet in drie exemplaren worden ingediend in papieren formaat, alsook een exemplaar op een elektronische drager (USB-sleutel).

Het dossier moet uiterlijk op 19 april 2018 Brussel Huisvesting bereiken, CCN, Vooruitgangstraat 80, bus 1 te 1035 Brussel, ter attentie van de cel Studies en Subsidies, en volgende vermelding dragen: "Kandidatuur – Projectoproep Modulaire woningen".

Alle informatie in het dossier kan door het bestuur worden geraadpleegd om statistieken op te stellen, onderzoeken te voeren, publicaties op te maken of om ze te gebruiken in zijn communicatie.

9. Samenstelling van de jury

Het onderzoek, de beoordeling en de selectie van de projecten zal gebeuren door een jury die uit ten minste de volgende leden is samengesteld:

- een vertegenwoordiger van de cel Studies en Subsidies van Brussel Huisvesting;

- een vertegenwoordiger van de directie Stedenbouw van Brussel Stedenbouw en Erfgoed.

Een vertegenwoordiger van het kabinet van de minister van Huisvesting zal de jury bijwonen als waarnemer.

De jury komt samen binnen de 30 dagen volgend op de afronding van de indiening van de projecten.

De uiteindelijke selectie van de projecten berust bij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering. Hoewel de toekenning van de subsidies in de loop van 2018 zal plaatsvinden, kan het bestuur geen nauwkeurig tijdstip geven waarop deze subsidie zal worden toegekend. De projectdragers moeten daar rekening mee houden in hun planning.

10. Evaluatiecriteria per project

De ingediende projecten zullen worden beoordeeld op basis van de volgende criteria:

- De locatie van de woningen (de subsidiërende overheid wenst een spreiding van de projecten over het hele gewestelijke grondgebied);
- De mogelijke reproduceerbaarheid van de beoogde oplossingen, alsook hun reproduceerbaarheid op andere plaatsen;
- De omvang van het project, het aantal gecreëerde woningen en het aantal personen dat erin kan worden gehuisvest;
- De sociaal-culturele inschakeling van het project in de wijk;
- Het vernieuwende karakter van het project;
- De planning en de geplande startdatum van het project;
- De blijvende aard van het project;
- De kostprijs van het project, met inbegrip van de verdeling tussen het luik 'huisvesting' en het luik 'begeleiding' (de subsidiërende overheid zal de voorkeur geven aan projectdragers die het grootste deel van hun budget besteden aan de aspecten in verband met huisvesting, maar tegelijk een gepaste sociale begeleiding bieden).

M.b.t. het luik begeleiding zal er met de volgende criteria rekening worden gehouden:

- De expertise van de vereniging en/of haar partners met de beoogde doelgroep;
- De expertise inzake het huurbeheer;
- De kwaliteit van de overwogen methodologie voor de sociale begeleiding van het project.

M.b.t. het luik inrichting zal er met de volgende criteria rekening worden gehouden:

- De conformiteit van de geplande woningen met de GSV;
- De architecturale, duurzame en omgevingskwaliteit van het project en de zichtbaarheid ervan;

11. Partnerschap tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de bouwheren van de geselecteerde projecten.

Het Gewest zal de toekenning van de financiële middelen aan elk geselecteerd project laten afhangen van de naleving van de volgende regels:

➤ Verplichtingen van het Gewest:

Betalingsbeheer

Het bedrag van de door het Gewest aan de projectdrager toegekende subsidie alsook de momenten waarop de bedragen zullen worden gestort, moeten in een contract worden verduidelijkt.

Opvolging van het project

De uitvoering van het project zal worden gecontroleerd aan de hand van een of meer bezoeken van de bouwplaats door een expert van het gewest, dan wel door een expert die door het gewest is aangewezen.

➤ Verplichtingen van de projectdrager

Uitvoeringstermijnen

De kandidaat belooft dat het project de planning nauwgezet opvolgt en dat eventuele werken beëindigd zijn tegen uiterlijk 31 december 2022. In geval van uitzonderlijke omstandigheden buiten de wil en de verantwoordelijkheid van de projectdrager die de actie vertraging doen oplopen, kan deze termijn verlengd worden tot 31 december 2023, na beslissing van de minister van Huisvesting.

Voorbeeldkarakter

De woningen die in het kader van deze projectoproep worden gesubsidieerd, moeten toegankelijk en te bezoeken zijn op vraag van de minister of het bestuur (max. 1 dag per jaar), tot vijf jaar na de voltooiing van het project. Die bezoeken zullen plaatsvinden binnen de grenzen van de onthaalcapaciteit van de gebouwen.

Bovendien moet de begunstigde erop toezien dat hij in het activiteitenverslag dat hij bij het afsluiten van de subsidie indient een analyse voegt van het verloop van zijn project. Die analyse moet onder andere de ondervonden moeilijkheden vermelden, alsook de geboekte resultaten en de lessen die uit deze ervaring zijn getrokken.

12. Aanvullende inlichtingen:

Brussel Huisvesting zal een van zijn conferenties, gekend als de "Middagen van de Huisvesting", wijden aan het thema van de modulaire woning. Deze sessie zal op 20 maart 2018 van 11.45 tot 14.00 uur op het volgende adres plaatsvinden:

Gewestelijke Overheidsdienst Brussel

Brussel Stedelijke Ontwikkeling

Iriszaal - verdieping 1,5

Vooruitgangstraat 80

1035 Brussel

Om praktische redenen vragen we u in te schrijven via huisvesting@gob.brussels.