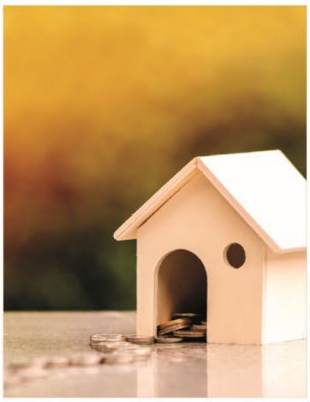
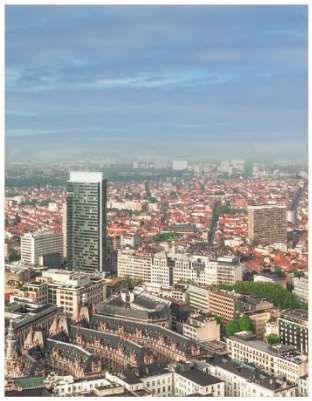
Beheerscontrole

BELEIDSBRIEF 2022-2023

Operationele doelstellingen beheerd door Brussel Huisvesting





BRUSSEL HUISVESTING
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

INLEIDING

De beleidsbrief 2022-2023 actualiseert en verduidelijkt de operationele doelstellingen die bepaald werden in de beleidsnota 2019-2024, de beleidsbrief 2021-2022 alsook in het Noodplan voor Huisvesting, goedgekeurd door de Regering in december 2020. Hij brengt verslag uit van de verwezenlijkingen in 2022 en legt de operationele doelstellingen, acties en projecten vast die in 2023 moeten worden uitgevoerd.

Hij omvat vijf strategische doelstellingen die overeenkomen met de actieterreinen van het NPH

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

Deze SD's zijn vertaald in operationele doelstellingen die overeenkomen met de acties van NPH, aangevuld met enkele bijkomende doelstellingen.

De acties richten zich niet enkel op gebouwen, maar ook op maatregelen om de procedures te begeleiden, te vereenvoudigen en te versnellen. Ze worden uitgewerkt door het kabinet van de staatssecretaris voor Huisvesting, Brussel Huisvesting, het Woningfonds maar ook door urban.brussels, Brussel Financiën en verschillende partners.

Parallel aan de strategische doelstellingen omvat de beleidsbrief ook een transversale operationele doelstelling: Meewerken aan de verbintenissen die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aangegaan is op het vlak van klimaat, om tegen 2030 de directe en indirecte uitstoot van broeikasgassen met minstens 40% te verminderen en tegen 2050 de Europese doelstelling van klimaatneutraliteit te bereiken.

Dit document herneemt de operationele doelstellingen uitgewerkt door Brussel Huisvesting. Voor een betere leesbaarheid worden ze voorgesteld in de vorm van fiches. De 19 acties die ons bestuur ontwikkelde slaan o.a. op de hervorming van de huurtoelage, het openbaar beheersrecht, de uitvoering van de Huisvestingsovereenkomsten met de gemeenten, de strijd tegen discriminatie in de huisvestingssector, ...

Meer details over al deze operationele doelstellingen vind je in de beleidsbrief 2022-2023.

INHOUDSTAFEL

SD 1 Het aanbod en de kwaliteit van woningen van socialeaard verhogen (Actieterrein 1 NPH)..... 4

OD 1.3 Socialisering van het openbare woningenbestand..... 5

OD 1.4 Steun voor de aankoop/renovatie van woningen door de gemeenten en OCMW's..... 9

OD 1.10 Sluiten van huisvestingsovereenkomsten met de gemeenten..... 13

OD 1.11 Uitbouw van het aanbod van SVK's en evolutie van de voorwaarden voor het in beheer geven van woningen..... 17

SD 2 Het overheidsoptreden op het gebied van huisvesting verbeteren (Actieterrein 2 NPH)..... 23

OD 2.1 Een nieuw gewestelijk instrument op poten zetten voor de bestrijding van leegstand..... 24

OD 2.2 De procedure omtrent het openbaar beheersrecht vereenvoudigen om leegstand te bestrijden..... 31

SD 3 Alle huurders ondersteunen (Actieterrein 3 NPH)..... 34

OD 3.1 Hervorming van de huurtoelage en de herhuisvestingstoelage voor personen die wachten op een sociale woning. 35

OD 3.2.a Een dynamischer beheer van het indicatieve rooster van de huurprijzen tot stand brengen..... 42

OD 3.2.b Verduidelijking van de opmeting van de woningen..... 48

OD 3.2.c Gegevensbank / Registratie 51

OD 3.3 Oprichting van een gewestelijke paritaire huurcommissie om de billijkheid van de huurprijs te beoordelen..... 54

OD 3.5 Een conventioneringssysteem voorstellen om betaalbare huurprijzen op de particuliere ..... huurmarkt te waarborgen..... 57

OD 3.7 Evaluatie en hervorming van het VIH-stelsel 62

SD 4 Het recht op huisvesting waarborgen (Actieterrein 4 NPH) 66

OD 4.1 Bevorderen van de strijd tegen discriminatie op de huisvestingsmarkt..... 67

OD 4.2 Bevorderen van de strijd tegen onbewoonbare woningen..... 71

OD 4.4 Het aanbod van opvang voor daklozen vergroten 79

OD 4.5 Evaluatie van de ordonnantie betreffende de huurovereenkomsten en de regelgeving inzake uithuiszettingen..... 85

SD 5 De toegang tot eigendom bevorderen (Actieterrein 5 NPH) 90

OD 5.3 Bevorderen van het splitsen van eigendom bij openbare vastgoedoperatoren 91

OD 5.4 Vaststelling van een voorkooprecht voor huurders waarvan de woning te koop wordt aangeboden 96

SD 1

STRATEGISCHE DOELSTELLING 1

Het aanbod en de kwaliteit van woningen van sociale aard verhogen (Actieterrein 1 NPH)

REF. NPH	**Actie 3**
ADMINISTRATIEVE EENHEID	**AD / DSS**

OMSCHRIJVING VAN DE OPERATIONELE DOELSTELLING	Socialisering van het openbare woningenbestand
ANALYSE VAN DE IMPACT OP DE GELIJKE KANSEN	Socialisering is erop gericht om een huurder - ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning/GGB - en vervolgens, tijdens de veralgemeende fase, alle huurders van een gemeentelijke woning/OCMW-woning/woning van de Grondregie van het Gewest die in aanmerking komen voor een sociale woning een huurprijs te bieden die voldoet aan de voorwaarden voor een sociale woning. Financieel kwetsbare personen zullen makkelijker toegang krijgen tot een behoorlijke woning aangezien de huurprijs lager is en dus een kleiner aandeel vertegenwoordigt in hun budget. Het beleid wil het ontstaan van ongelijkheid als gevolg van de sociale situatie verminderen of vermijden.
OMSCHRIJVING VAN DE GEWENSTE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Tenuitvoerlegging van de socialisering van het openbare woningenbestand
OMSCHRIJVING VAN DE GEREALISEERDE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Zie “realisaties 2022”
DEADLINE VAN DE OD	2024
STATUS VAN DE OD	Volgens de planning

Realisaties 2022	
REALISATIE	Tenuitvoerlegging van de socialisering van het openbare woningenbestand
OMSCHRIJVING VAN DE REALISATIE VAN DE DOELSTELLING	• Voortzetting van de wetswijzigingen; • Toekenning van subsidies om het verschil te dekken tussen de door het ION verwachte huur en de door de huurder betaalde gesocialiseerde huur.
OMSCHRIJVING GEREALISEERDE ACTIES EN PROJECTEN	• **<u>Wetswijzigingen:</u>** ➔ Goedkeuring door de BHG, op 21 oktober 2021 in tweede en laatste lezing, van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering met het oog op de socialisering van de huurprijzen van met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen van openbare vastgoedbeheerders; ➔ Goedkeuring door de BHR, op 31 maart 2022 in tweede en laatste lezing, van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur

van de woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen (B.S. 2022-06-02);

- ➔ Goedkeuring door de BHR op 28 oktober 2021 in tweede lezing, van het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode;
- ➔ Bekrachtiging en afkondiging door de BHR, op 10/02/2022, van de Ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode die door het Brussels Hoofdstedelijk Parlement werd goedgekeurd op 4 februari 2022.

- **Presentatie van het systeem en identificatie van de contactpersonen**
  - ➔ Op 1 januari 2022 bevonden enkel de stuurgemeenten voor deze actie (Sint-Gillis en Elsene) zich in de opstartfase en startten ze de informatie aan de eerste gezinnen die volgens de BGHM in aanmerking kwamen voor een gesocialiseerde huurprijs. Omdat de daadwerkelijke socialisering pas werd bekrachtigd bij de ondertekening van het aanhangsel bij de initiële huurovereenkomst konden er op 1 januari nog geen huurders als 'gesocialiseerd' worden beschouwd.
  - ➔ Op 01/05/2022 waren 53 huurders van een bescheiden gemeentelijke woning gesocialiseerd, van wie 50 in de gemeente Sint-Gillis.
  - ➔ 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 afsluiten van de Huisvestingsovereenkomsten (zie Actie 10: Huisvestingsovereenkomsten met de gemeente) Het socialiseringssysteem werd voorgesteld aan de afgevaardigden van de colleges van burgemeester en schepenen en van de OCMW's en voor elk van de 19 gemeenten werden de contactpersonen geïdentificeerd.
  - ➔ Van februari tot juni 2022 heeft het Coordination Team met 18 gemeenten gepraat en informatie verstrekt aan de colleges van burgemeester en schepenen en de OCMW's. Ook de contactpersonen werden opgeleid.
  - ➔ Eind juni 2022: Na de voorstelling van de huisvestingsovereenkomst met de gemeente werden de 18 gemeenten en OCMW's uitgenodigd voor de opleiding tot het socialiseringsproces.

    Na deze opleidingen:

    - hebben 10 gemeenten of OCMW's een lijst geleverd waarmee de socialiseerbare gezinnen kunnen worden geïdentificeerd,
    - hebben 7 gemeenten en OCMW's de lijst geleverd waarmee de socialiseerbare huurprijzen kunnen worden berekend,
    - zijn 4 gemeenten en OCMW's bezig met het socialiseren van hun huurders.
  - ➔ September 2022: start van de identificatie van de gezinnen van de 19 gemeenten die in het socialiseringsproces kunnen stappen naarmate de Huisvestingsovereenkomsten met de gemeente worden ondertekend (actie 10).
  - ➔ September 2022 – Voorjaar 2023: socialisering van de huurprijzen van de gezinnen

	• **<u>Subsidiëring:</u>** ➔ Goedkeuring door de BHR, op 09/12/2021, van de besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot toekenning van een subsidie van: ➔ 282.333,24 euro aan de Grondregie van Sint-Gillis voor de socialisering van de huurprijzen van enkele van haar woningen; ➔ 50.008,32 euro aan het OCMW van Elsene voor de socialisering van de huurprijzen van enkele van haar woningen. ➔ Ondertekening van de overeenkomsten op 17/12/2021 (Grondregie van Sint-Gillis) en 23/12/2021 (OCMW van Elsene). • **<u>Betaling van de subsidies aan de openbare vastgoedbeheerders:</u>** ➔ OCMW Elsene: eerste schijf betaald op 23.12.2021. BA nr. 25.002.31.02.3432 - Overdracht van inkomsten aan de OCMW's ter compensatie van het verschil tussen de huurprijs aangerekend door de OCMW's en de sociale huurprijs die de huurder betaalt in het kader van de socialisering van woningen voor bescheiden inkomens. Vastzetting van 50.008,32 euro en vereffening van 40.006,66 euro (1ste schijf). ➔ Regie Sint-Gillis: eerste schijf betaald op 06.01.2022. BA 25.002.31.01.3432 - Tussenkomst aan de gemeenten (ten behoeve van particulieren) ter compensatie van het verschil tussen de huurprijs aangerekend door de gemeenten en de sociale huurprijs die de huurder betaalt in het kader van de socialisering van het bescheiden openbare woningenbestand. Vastzetting van 282.333,24 euro en vereffening van 225.866,59 euro (1ste schijf). • **<u>Start van de procedure van gegevensuitwisseling tussen de DHLW's en de BGHM</u>** (personen die een gesocialiseerde huurprijs genieten, kunnen geen huurtoelage krijgen).
IMPACT GELIJKE KANSEN	Positieve impact

Planning 2023	
OMSCHRIJVING VAN DE DOELSTELLING	Tenuitvoerlegging van de socialisering van het openbare woningenbestand
DEADLINE VAN DE OD	2024
OMSCHRIJVING VAN DE ACTIES EN PROJECTEN	• Tenuitvoerlegging van de socialisering (gegevensuitwisseling, toekenning van subsidies aan de openbare vastgoedbeheerders …); • Opmaak van de subsidiebesluiten + overeenkomsten per openbare vastgoedbeheerder; • Betaling van de subsidies aan de openbare vastgoedbeheerders;

	• Voortzetting van de socialisering van de huurprijzen van de betrokken gezinnen en voorbereiding van fase 3 van de veralgemeende socialisering die is voorzien op 1 januari 2024.
KRITIEKE PRESTATIE-INDICATOREN (KPI) PER ACTIE EN PROJECT	• Aantal gesocialiseerde huurprijzen; • Behandelingstermijn van de subsidies.
DREMPELWAARDEN PER ACTIE EN PROJECT	• **Aantal gesocialiseerde huurprijzen;** **Groen:** tussen 325 en 400 **Oranje:** tussen 200 en 324 **Rood:** < 200 • **Behandelingstermijn van de subsidies.** **Groen:** betaling van de subsidie binnen 30 dagen vanaf de ontvangst van de schuldvordering; **Oranje:** betalingstermijn > 30 dagen **Rood:** betalingstermijn > 45 dagen
DEADLINE PER ACTIE EN PROJECT	• Tenuitvoerlegging van de socialisering (gegevensuitwisseling, toekenning van subsidies aan de openbare vastgoedbeheerders…): 2023 • Opmaak van de subsidiebesluiten + overeenkomsten per openbare vastgoedbeheerder: 2023 • Betaling van de subsidies aan de openbare vastgoedbeheerders: 2023 • Voortzetting van de socialisering van de huurprijzen van de betrokken gezinnen en voorbereiding van fase 3 van de veralgemeende socialisering die is voorzien op 1 januari 2024: 2023
PARTNERS	Brussel Huisvesting, BGHM, gemeenten, OCMW, Grondregie van het Gewest.

OPERATIONELE DOELSTELLING

OD 1.4 Steun voor de aankoop/renovatie van woningen door de gemeenten en OCMW's

SD 1

REF. NPH	**Actie 4**
ADMINISTRATIEVE EENHEDEN	**AD / DSS**

Omschrijving van de operationele doelstelling	Lancering van een projectoproep die de gemeenten en OCMW's in staat stelt om een financiering te verkrijgen voor de aankoop en indien nodig de renovatie van woningen op hun grondgebied via BH.
Analyse van de impact op de gelijke kansen	Dit beleid bevordert de aankoop en indien nodig de renovatie van woningen door de gemeenten en de OCMW's en zal de toegang tot een behoorlijke woning voor financieel kwetsbare personen vergemakkelijken aangezien het erop gericht is om het aanbod aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen te verhogen. Het stelsel wil het ontstaan van ongelijkheden als gevolg van de sociale situatie verminderen of vermijden en het aanbod van behoorlijke woningen verhogen voor mensen die op de woningmarkt worden gediscrimineerd vanwege hun gender, hun handicap, hun etnische of culturele herkomst, hun seksuele geaardheid, hun identiteit en hun genderexpressie.
Omschrijving van de gewenste (gedeeltelijke) output van de OD	Operationalisering van het stelsel
Omschrijving van de gerealiseerde (gedeeltelijke) output van de OD	Zie "realisaties 2022"
Deadline van de OD	2024
Status van de OD	Volgens de planning

Realisaties 2022

REALISATIE	• Operationalisering van het stelsel.
OMSCHRIJVING VAN DE REALISATIE VAN DE DOELSTELLING	• Ontvangst van de offertes en selectie van de 'koop-en renovatieprojecten'; • Goedkeuring van de subsidiëringsbesluiten van de projecten en sluiten van overeenkomsten; • Integratie van dit stelsel in de akkoordprotocollen met de gemeenten door doelstellingen te bepalen per gemeente (Huisvestingsovereenkomst).
OMSCHRIJVING GEREALISEERDE ACTIES EN PROJECTEN	• **<u>Projectoproep Steun voor de aankoop en/of renovatie van gebouwen door de gemeenten en OCMW's:</u>** ➔ De projectoproep werd gelanceerd op 22 september 2021 en op 4 oktober 2021 werd een informatiesessie (webinar) georganiseerd. ➔ Ontvangst van 9 projecten waarvan er 7 werden geselecteerd. ➔ Goedkeuring, op 25 november 2021, door de BHR van de 7 BBHR tot toekenning van de subsidies van:

- 212.000,00 euro aan de gemeente Ganshoren voor de renovatie van een pand in de Frans Vervaeckstraat 135 in 1083 Brussel (1 eengezinswoning;
- 1.684.442,00 euro aan de gemeente Elsene voor de aankoop en renovatie van een pand in de Troonstraat 152-154 in 1050 Brussel (15 appartementen);
- 812.400,00 euro aan de gemeente Sint-Gillis voor de aankoop en renovatie van een pand in de Dethystraat 48 in 1060 Brussel (3 appartementen);
- 1.290.000,00 euro aan de gemeente Sint-Gillis voor de aankoop en renovatie van een pand in de Merodestraat 3 in 1060 Brussel (3 appartementen);
- 339.200,00 euro aan de gemeente Sint-Pieters-Woluwe voor de renovatie van een pand in de René Declerckstraat 76 in 1150 Brussel (3 appartementen);
- 3.181.139,00 euro aan de gemeente Sint-Gillis voor de aankoop en renovatie van een pand in de Zwedenstraat 41 in 1060 Brussel (7 appartementen);
- 160.000,00 euro aan het OCMW van Sint-Pieters-Woluwe voor de renovatie van een pand in de Louis Titecastraat 12 in 1150 Brussel (1 eengezinswoning).

➔ Goedkeuring door de Regering, op 9 juni 2022, van de besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van de besluiten van 25 november 2021 tot toekenning van de subsidies aan de gemeente Sint-Gillis in het kader van de projectoproep “Steun voor de aankoop en/of renovatie van panden door de gemeenten en OCMW’s van het Brussels Hoofdstedelijk Gerecht voor het creëren van openbare huisvesting”.

In november 2021 werden in het kader van de projectoproep 7 projecten geselecteerd die werden gesubsidieerd. Twee daarvan werden ingediend door de gemeente Sint-Gillis:

- Aankoop en renovatie van 3 woningen in de Dethystraat 48: subsidie toegekend: 812.400,00 euro;
- Aankoop en renovatie van 3 woningen in de Merodestraat 3: subsidie toegekend: 1.290.000,00 euro.

De gemeente Sint-Gillis is er echter niet in geslaagd om de beoogde panden te verwerven aan de prijzen die de verkopers wensten aangezien die te sterk verschilden van de ramingen van de waarde van de panden; bovendien wilde de gemeente het mechanisme van vastgoedspeculatie niet aanmoedigen.

Daarom heeft de gemeente twee andere panden geïdentificeerd waarvan de aankoop mogelijk is, in de plaats van de panden die ze aanvankelijk voor ogen had.

- Het gebouw gelegen in de Overwinningsstraat 3;
- Het gebouw gelegen in de Wilhelm Tellstraat 64-68.

De besluiten van 25 november 2021 tot toekenning van de subsidies aan de gemeente Sint-Gillis in het kader van de projectoproep “Steun voor de aankoop en/of renovatie van panden door de gemeenten en OCMW’s van het Brussels Hoofdstedelijk Gerecht voor het creëren van openbare huisvesting” worden in die zin gewijzigd.

- ➔ Opmaak en ondertekening van de overeenkomsten tussen het BHG en de begunstigden van de subsidies.
- ➔ Betaling van de subsidies - vereffening van de eerste schijven op 29/06/2022:
  - BA 25 008 28 02 63 21 Investeringssubsidies aan de gemeenten voor uitgaven betreffende het huisvestingsbeleid.

    Vastlegging van 4.338.042,00 euro (begroting 2021), van 37.600,00 euro (begroting 2022) en vastlegging van 540.000,00 euro voorzien in 2022.

    Vereffening van 2.102.628,40 euro in 2021 en 738.010,80 euro in 2022.
  - BA 25 008 28 03 63 52 Investeringssubsidies aan de OCMW's voor uitgaven betreffende het huisvestingsbeleid.

    Vastlegging van 3.341.139,00 euro (begroting 2021) en nog een vastlegging voorzien in 2022.

    Vereffening van 1.536.227,80 euro (begroting 2021).
- ➔ De gemeenten en de OCMW's kunnen voortaan ieder jaar projecten indienen voor aankoop en renovatie in het kader van de projectoproep die in september 2021 werd gelanceerd.

  In 2022 werd tot op heden slechts één project, van de gemeente Oudergem, ingediend en door de Regering goedgekeurd op 7 juli 2022:

  Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot toekenning van een subsidie van 540.000,00 euro aan de gemeente Oudergem voor de aankoop van een pand gelegen op de Waversesteenweg 1570 in 1160 Brussel met het oog op het creëren van openbare huisvesting.

  Geen enkel ander project bevindt zich momenteel in de onderzoeks- of goedkeuringsfase.

- **Opname van het stelsel in de Huisvestingsovereenkomsten met de gemeenten (actie 10 NPH)**
  - ➔ 4 gemeenten hebben in 2021 een huisvestingsovereenkomst ondertekend: Etterbeek, Elsene, Sint-Gillis en Molenbeek.
  - ➔ Op 1 september 2022 hebben 4 gemeenten de huisvestingsovereenkomst ter goedkeuring voorgelegd aan hun gemeenteraad (Sint-Agatha-Berchem, Evere, Ganshoren en Jette). De meeste andere gemeenten hebben zich ertoe verbonden om hetzelfde te doen tijdens hun gemeenteraad van september 2022.

IMPACT GELIJKE KANSEN	Positieve impact

Planning 2023	
OMSCHRIJVING VAN DE DOELSTELLING	Operationalisering van het stelsel
DEADLINE VAN DE OD	2024
OMSCHRIJVING VAN DE ACTIES EN PROJECTEN	• Ontvangst van de offertes en selectie van de 'koop-en renovatieprojecten'; • Opmaak van de subsidiebesluiten van de projecten; • Sluiten van overeenkomsten met de begunstigden; • Voortzetting van de opmaak van de specifieke contracten per gemeente, gebaseerd op de eigen specifieke kenmerken, waarin de gedeelde doelstellingen worden vastgelegd en de middelen om ze te verwezenlijken.
KRITIEKE PRESTATIE-INDICATOREN (KPI) PER ACTIE EN PROJECT	• Naleving van de deadlines voor de behandeling van de subsidies; • Aantal aangekochte en/of te renoveren woningen (eenheden); • Aantal aangekochte en/of te renoveren panden.
DREMPELWAARDEN PER ACTIE EN PROJECT	• **Behandeling van de subsidies** **Groen:** betaling van de subsidie binnen 30 dagen vanaf de ontvangst van de schuldvordering **Oranje:** betalingstermijn > 30 dagen **Rood:** betalingstermijn > 45 dagen • **Aantal aangekochte en/of te renoveren woningen (eenheden)** **Groen:** 10 **Oranje:** 5 **Rood:** 0 • **Aantal aangekochte en/of te renoveren panden** **Groen:** 2 **Oranje:** 1 **Rood:** 0
DEADLINE PER ACTIE EN PROJECT	• Ontvangst van de offertes en selectie van de 'koopprojecten': 2024 • Opmaak van het subsidiebesluit van de projecten: 2024 • Sluiten van overeenkomsten met de begunstigden: 2024 • Voortzetting van de opmaak van de specifieke contracten per gemeente, gebaseerd op de eigen specifieke kenmerken, waarin de gedeelde doelstellingen worden vastgelegd en de middelen om ze te verwezenlijken: 2024
PARTNERS	Brussel Huisvesting, Urban, gemeenten, OVM, OCMW, BGHM, WF, citydev.brussels, Gewestelijk Comité tot aankoop van onroerende goederen (GCAO).

OPERATIONELE DOELSTELLING

OD 1.10 Sluiten van huisvestingsovereenkomsten met de gemeenten

SD 1

REF. NPH	**Actie 10**
ADMINISTRATIEVE EENHEID	**AD / DSS**

OMSCHRIJVING VAN DE OPERATIONELE DOELSTELLING	• Sluiten van een Huisvestingsovereenkomst met elke gemeente/OCMW om de gedeelde en wederzijdse doelstellingen vast te leggen en de middelen om ze te verwezenlijken op het vlak van huisvesting; • Financiële ondersteuning van de gemeenten in de vorm van een subsidie voor de aanwerving van een huisvestingsreferent binnen elke gemeente; • Oprichting van een gewestelijk/gemeentelijk opvolgingscomité voor de operationele follow-up om de doelstellingen van elke overeenkomst te evalueren, aan te passen en te verwezenlijken.
ANALYSE VAN DE IMPACT OP DE GELIJKE KANSEN	Deze maatregel, in de vorm van een huisvestingsovereenkomst, wil de samenwerking tussen het Gewest en de gemeenten op het vlak van huisvesting versterken. Verschillende gecoördineerde opdrachten zoals het herbestemmen van gemeentelijke woningen voor bescheiden inkomens tot sociale woningen, de bouw van sociale woningen, de aankoop van bestaande woningen, de bestrijding van woningleegstand, de medewerking aan de ontwikkeling van het openbaar beheersrecht, de bestrijding van ongezonde woningen… zullen uiteindelijk de toegang tot een behoorlijke woning verbeteren voor financieel kwetsbare groepen. Deze opdrachten beogen immers de verhoging van het aanbod aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen van sociale aard. Het stelsel wil het ontstaan van ongelijkheden als gevolg van de sociale situatie verminderen of vermijden en het aanbod van behoorlijke woningen verhogen voor mensen die op de woningmarkt worden gediscrimineerd vanwege hun gender, hun handicap, hun etnische of culturele herkomst, hun seksuele geaardheid, hun identiteit en hun genderexpressie.
OMSCHRIJVING VAN DE GEWENSTE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Verdere uitvoering van de Huisvestingsovereenkomsten in elke gemeente
OMSCHRIJVING VAN DE GEREALISEERDE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Zie “realisaties 2022”
DEADLINE VAN DE OD	2024
STATUS VAN DE OD	Volgens de planning

Realisaties 2022	
REALISATIES	Verdere uitvoering van de Huisvestingsovereenkomsten in elke gemeente
OMSCHRIJVING VAN DE REALISATIE VAN DE DOELSTELLING	Opmaak van specifieke overeenkomsten per gemeente
OMSCHRIJVING GEREALISEERDE ACTIES EN PROJECTEN	• **Huisvestingsovereenkomst:** ➔ In 202 werden 6 gemeenten ontmoet waarvan er 4 de huisvestingsovereenkomst hebben ondertekend: Etterbeek, Elsene, Sint-Gillis en Molenbeek. ➔ Op 1 september 2022 werden er ontmoetingen georganiseerd met de andere gemeenten. 4 van hen hebben de huisvestingsovereenkomst doen goedkeuren (Sint-Agatha-Berchem, Evere, Ganshoren en Jette). De meeste andere gemeenten hebben zich ertoe verbonden om hetzelfde te doen tijdens hun gemeenteraad van oktober 2022. De al ondertekende overeenkomsten hebben alle doelstellingen die zijn aangegeven in het NPH behouden. De 9 andere overeenkomsten worden onderhandeld en zouden moeten worden goedgekeurd vóór oktober 2022. De ontmoetingen met de gemeenten worden voortgezet en de overeenkomsten worden aangepast volgens de resultaten van de besprekingen. ➔ Samen met de gemeenten de nadere regels bepalen voor de evaluatie en de operationele follow-up van de Huisvestingsovereenkomsten. • **Financiële ondersteuning van de gemeenten in het kader van de Huisvestingsovereenkomst op basis van het doelstellingenplan inzake huisvesting:** In het kader van de projectoproep “aankoop/renovatie” van 22 september 2021: goedkeuring op 25 november 2021 door de BHR van de 7 BBHR tot toekenning van subsidies aan de gemeente Ganshoren, Elsene, Sint-Gillis, Sint-Pieters-Woluwe en aan het OCMW van Sint-Gillis en van Sint-Pieters-Woluwe. In totaal zijn 33 woningen betrokken. Zie details, OD 1.4 (actie 4 NPH). In 2022 werd tot op heden slechts één project, van de gemeente Oudergem, ingediend en door de Regering goedgekeurd op 7 juli 2022: Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot toekenning van een subsidie van 540.000,00 euro aan de gemeente Oudergem voor de aankoop van een pand gelegen op de Waversesteenweg 1570 in 1160 Brussel met het oog op het creëren van openbare huisvesting (actie 4 NPH). • **Gewestelijke subsidie “VTE”:** ➔ Tenuitvoerlegging van de gewestelijke subsidiëring van een VTE die de gemeenten bijstaat bij de uitvoering van de opdrachten van de Huisvestingsovereenkomst (hij vervult de rol van huisvestingsreferent en stelt zich vooral tot taak om leegstaande/ongezonde woningen in zijn gemeente weer op de markt te brengen), voor zover de gemeenten de volgende 3 opdrachten willen vervullen: artikel 5 (de bouw van sociale woningen

	bevorderen), artikel 7 (leegstand bestrijden) en artikel 9 (een gecoördineerd beleid opzetten voor het beheer van de openbare gronden). ➔ Tot op heden heeft alleen de gemeente Elsene een huisvestingsreferent aangeworven (maart 2022); de functie wordt door het Gewest gesubsidieerd bij de ondertekening van de overeenkomst. De andere gemeenten die al een huisvestingsovereenkomst hebben ondertekend, hebben de aanwervingsprocedure gestart. ➔ Op 22 april 2022 werden 4 besluiten van de Regering voor de subsidiëring van de gemeentelijke huisvestingsreferent goedgekeurd voor de gemeenten Etterbeek, Elsene, Molenbeek en Sint-Gillis. ➔ Betaling van een eerste schijf van de subsidie "VTE - huisvestingsreferent" ten bedrage van 48.000 euro aan de gemeente Elsene, op 1 augustus 2022. ➔ December 2022: afronding van de aanwervingen van VTE/huisvestingsreferenten en oprichting van de gemeentelijke begeleidingscomités. In elke gemeente wordt een begeleidingscomité opgericht dat is belast met de operationele follow-up van elke Huisvestingsovereenkomst en dat is samengesteld uit lokale en gewestelijke actoren (minstens één keer per jaar en per gemeente).
IMPACT GELIJKE KANSEN	Positieve impact

Planning 2023	
OMSCHRIJVING VAN DE DOELSTELLING	Verdere uitvoering van de Huisvestingsovereenkomsten in elke gemeente
DEADLINE VAN DE OD	2024
OMSCHRIJVING VAN DE ACTIES EN PROJECTEN	• Voortzetting van de uitwerking van de specifieke overeenkomsten voor de andere gemeenten; • Uitvoering van de in de gemeentecontracten opgenomen acties; • Opmaak van de subsidiebesluiten + eventuele overeenkomsten voor de VTE per gemeente; • Betaling van de subsidies aan de gemeenten; • Vergaderingen van het begeleidingscomité; • Ontvangst en onderzoek van een jaarlijks rapport over de uitvoering van de opdrachten van de gemeenten.
KRITIEKE PRESTATIE-INDICATOREN (KPI) PER ACTIE EN PROJECT	• Percentage gemeenten die een Huisvestingsovereenkomst hebben ondertekend en de meeste artikelen ervan hebben aanvaard (minstens 5 artikelen); • Percentage gemeenten die een Huisvestingsovereenkomst hebben ondertekend en de art. 5, 7 en 9 hebben aanvaard; • Behandelingstermijn van de subsidies;

	• Aantal gemeenten die een overeenkomst hebben ondertekend.
DREMPELWAARDEN PER ACTIE EN PROJECT	• **Percentage gemeenten die een Huisvestingsovereenkomst hebben ondertekend en de meeste artikelen ervan hebben aanvaard (minstens 5 artikelen);** **Groen:** 75% **Oranje:** 50% **Rood:** minder dan 50% • **Percentage gemeenten die een Huisvestingsovereenkomst hebben ondertekend en de art. 5, 7 en 9 hebben aanvaard;** **Groen:** voor 75% van de gesloten overeenkomsten **Oranje:** voor 50% **Rood:** voor minder dan 50 % • **Behandelingstermijn van de subsidies** **Groen**: betaling van de subsidie binnen 30 dagen vanaf de ontvangst van de schuldvordering **Oranje:** betalingstermijn > 30 dagen **Rood:** betalingstermijn > 45 dagen • **Aantal gemeenten die een overeenkomst hebben ondertekend** **Groen:** 15 **Oranje:** 10 **Rood**: 3
DEADLINE PER ACTIE EN PROJECT	• Voortzetting van de uitwerking van de specifieke overeenkomsten voor de andere gemeenten: 2023 • Uitvoering van de in de gemeentecontracten opgenomen acties; 2024 • Opmaak van de subsidiebesluiten + eventuele overeenkomsten voor de VTE per gemeente; 2024 • Betaling van de subsidies aan de gemeenten; 2024 • Deelname aan de vergaderingen van het begeleidingscomité; 2024 • Ontvangst en onderzoek van een jaarlijks rapport over de uitvoering van de opdrachten van de gemeenten. 2024
PARTNERS	Brussel Huisvesting, gemeenten, Huisvestingsreferent, OVM's, OCMW's, BGHM, citydev.brussels.

OPERATIONELE DOELSTELLING

OD 1.11 Uitbouw van het aanbod van SVK's en evolutie van de voorwaarden voor het in beheer geven van woningen

SD 1

REF. NPH	Actie 11
ADMINISTRATIEVE EENHEDEN	DSS

OMSCHRIJVING VAN DE OPERATIONELE DOELSTELLING	Ondersteunen van de ontwikkeling van het woningaanbod van de SVK's, met omkadering van de projecten van vastgoedontwikkelaars of - investeerders
ANALYSE VAN DE IMPACT OP DE GELIJKE KANSEN	Dit stelsel zal de financieel kwetsbare personen makkelijker toegang verlenen tot een behoorlijke woning aangezien het streeft naar een betere toegankelijkheid van woningen voor deze groep. Het stelsel wil het ontstaan van ongelijkheden als gevolg van de sociale situatie verminderen of vermijden en het aanbod van behoorlijke woningen verhogen voor mensen die op de woningmarkt worden gediscrimineerd vanwege hun gender, hun handicap, hun etnische of culturele herkomst, hun seksuele geaardheid, hun identiteit en hun genderexpressie.
OMSCHRIJVING VAN DE GEWENSTE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Ondersteuning van de ontwikkeling van het woningaanbod van de SVK's, met omkadering van de projecten van vastgoedontwikkelaars of - investeerders
OMSCHRIJVING VAN DE GEREALISEERDE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Zie "realisaties 2022"
DEADLINE VAN DE OD	2024
STATUS VAN DE OD	In uitvoering.

Realisaties 2022

REALISATIE	• Ondersteuning van de ontwikkeling van het woningaanbod van de SVK's, met omkadering van de projecten van vastgoedontwikkelaars of - investeerders
OMSCHRIJVING VAN DE REALISATIE VAN DE DOELSTELLING	• Ondersteuning van de ontwikkeling van het woningaanbod van de SVK's; • Omkadering van de groei van het SVK-woningenbestand om te beantwoorden aan de budgettaire uitdagingen; • Financiële monitoring en prestatie-audit in de SVK-sector; • Ontwikkeling, voor de nieuwe woningen, van een koopoptie door het SVK en/of een openbare vastgoedbeheerder aan het einde van de periode.
OMSCHRIJVING GEREALISEERDE ACTIES EN PROJECTEN	• <u>**Voltooiing van de financiële monitoring van de SVK's**</u> ➔ Voltooiing van een financiële monitoringtool die een duidelijk beeld geeft van de evolutie van de financiële gezondheid van elk SVK in de loop der jaren. ➔ De opdracht van Isis Consult werd afgesloten: op 21 juni 2021 werd de tool voorgesteld aan de SVK's. Later werden er nog verschillende correcties aangebracht. De finale versie

van de tool werd door Isis Consult overgemaakt op 24 augustus 2021. De laatste factuur voor deze opdracht werd betaald op 27 oktober 2021.

- ➔ Uitrol van de financiële monitoringtool / Integratie van de gegevens van de SVK's in de tool / Realisatie van de jaarlijkse financiële controle:
- ➔ De financiële resultaten van elk SVK werden jaarlijks geanalyseerd bij de ontvangst van de bewijsstukken voor de derde schijf. Tot op heden waren ze echter nog niet gebaseerd op de tool die werd ontwikkeld door Isis Consult. De financiële resultaten zijn tussen de SVK's niet homogeen, wat de taak aanzienlijk bemoeilijkt. De bewijsstukken voor de 3de schijf van de subsidie 2021 werden ontvangen en de tool wordt momenteel uitgerold. De eerste resultaten van deze monitoring zouden beschikbaar zijn in de tweede helft van 2022.

- **Prestatieaudit in de sector van de SVK's**
  - ➔ Doelstellingen van de opdracht:
    - Analyse van de interne werking van de SVK's en evaluatie van de kwaliteit van hun prestaties;
    - Evaluatie van de verschillende aspecten van de activiteiten van de SVK's: beheer van de inschrijvingen en toewijzingen van woningen, relaties met de verhuurders en huurders, staat van de woningen, beheer van huurleegstand, verhuizingen, bepaling van de huurprijzen die worden gevraagd aan de huurders en van de huurprijzen die worden gestort aan de verhuurders, behandeling van klachten, sociale begeleiding van de huurders, ontwikkeling van samenwerkingen met de verenigingen, voorwaarden voor het in beheer geven, groeiverwachtingen van het huurwoningenbestand van de SVK's, identificatie van de eventuele obstakels voor deze groei, enz.;
    - Onderzoek van de manier waarop de SVK's de opdrachten vervullen die hen zijn toevertrouwd door de Huisvestingscode en door het besluit van 17 december 2015 houdende organisatie van de SVK's;
    - In het huidige wetgevend en verordenend kader de eventuele leemten oplijsten en de eventuele obstakels die de SVK's verhinderen om bepaalde doelstellingen te verwezenlijken die hen zijn toevertrouwd;
    - De structurele zwaktes van de SVK's identificeren;
    - Aanbevelingen formuleren om hun beheerswijze en interne werking te optimaliseren, de efficiëntie van de sector te versterken en de dienstverlening aan de huurders en kandidaat-huurders te verbeteren.
  - ➔ Verloop van de opdracht:

    Gunning van de opdracht, op 6/09/2021, aan Impact Public Sector Advisors BV;

    Startvergadering van het stuurcomité op 20/09/2021;

    Kick-off meeting met de SVK's op 06/10/2021;

Verzending van een online vragenlijst naar de SVK's over de periode van 07/12/2021 tot 03/01/2022;

- Vergaderingen van het stuurcomité;
- Indiening van het ontwerp van tussentijds rapport op 8/02/2022 en voorstelling ervan aan het stuurcomité van 10/02/2022;
- Organisatie van 5 workshops (15/02/2022, 17/02/2022, 18/02/2022, 23/02/2022 en 25/02/2022) door Impact Public Sector Advisors BV;
- Individuele gesprekken georganiseerd door Impact Public Sector Advisors BV met elk SVK tussen 10/02/2022 en 07/04/2022;
- Indiening van het finale evaluatierapport van de SVK's op 9/05/2022 en voorstelling ervan aan het stuurcomité van 16/05/2022;
- Integratie van de opmerkingen, correcties en wijzigingen die werden besproken in het comité en voltooiing van het rapport;
- Voorstelling van het rapport en de aanbevelingen aan de SVK's op 30/06/2022;
- Verzending van het eindrapport en afsluiting van de opdracht op 23/05/2022 (de voorstelling van het rapport aan de SVK's behoorde niet tot de verplichtingen van de inschrijver maar hij was toch bereid om het te doen, vandaar dat het rapport pas werd voorgesteld na de afsluiting van de opdracht).
- De opdracht zou oorspronkelijk eind april aflopen maar liep vertraging op vanwege onvoorziene afwezigheden bij Impact Public Sector Advisors BV. Het eindrapport werd dus met vertraging verzonden. Om de kwaliteit van de werkzaamheden te garanderen, werd de uitvoeringstermijn verlengd.

- **Opdracht voor de koopopties voor nieuwe woningen aan het einde van de beheersperiode**
  - ➔ Gunning van de opdracht aan bvba Uyttendaele, Gérard, Kennes et Associés (UGKA) op 24 juni 2021;
  - ➔ Vergaderingen van het begeleidingscomité;
  - ➔ De opdracht van bvba Uyttendaele, Gérard, Kennes et Associés (UGKA) loopt nog. Op 27 juni bracht het kabinet het bestuur op de hoogte van het feit dat het de opdracht van UGKA wilde aanvullen.
  - ➔ Denkoefening over de wijzigingen van de SVK-besluiten na de audit en de opdracht betreffende de koopopties;
  - ➔ Indiening van een ontwerptekst door de dienstverlener waarin de weerhouden opties waren opgenomen:
  - ➔ Een voorstel tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode en van het besluit houdende organisatie van de SVK's werd door het gemandateerde advocatenbureau ingediend om er het principe in op te nemen van de koopoptie voor grote nieuwe woningen die worden beheerd door de SVK's. Het voorstel wordt nog onderzocht.

- ➔ De oorspronkelijke kalender heeft lichte vertraging opgelopen. Dat wordt vooral verklaard door de vele besprekingen die hebben plaatsgevonden tussen het advocatenkantoor, BH en het kabinet van de staatssecretaris. Gezien de technische aard van het project waren deze vergaderingen nodig om het een solide juridische basis te geven.
- ➔ In de loop van de tweede helft van 2022 zou een voorstel tot wijziging van de Huisvestingscode in eerste lezing moeten worden voorgelegd aan de Regering.

- **Subsidies 2022**
  - ➔ Goedkeuring door de BHR, op 17/02/2022, van de besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot toekenning van een subsidie aan de sociale verhuurkantoren in 2022, overeenkomstig de bepalingen van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren, voor een globaal bedrag van 22.464.113,15 euro;
  - ➔ Ondertekening van de overeenkomsten die bij de subsidiëringsbesluiten zijn gevoegd;
  - ➔ Vereffening van de eerste schijven in februari/maart 2022;
  - ➔ Vereffening van de tweede schijven in april/juni 2022 (5 tweede schijven zijn nog in wacht: ofwel omdat de nodige documenten niet werden overgemaakt, ofwel omdat ze wel werden overgemaakt maar nog niet werden behandeld, ofwel omdat het SVK de schuldvordering nog niet heeft verstuurd). Er dient opgemerkt dat de SVK's tot 31 december 2022 de tijd hebben om hun schuldvordering te versturen.

- **Monitoring van de groei**

  Start van een nieuwe monitoring van de groei:

  In het kader van de groeimonitoring worden de SVK's bevraagd over hun groeiverwachtingen op korte en middellange termijn. Op korte termijn (1 jaar) moeten de SVK's de graad van zekerheid over de inbeheername van de nieuwe woningen meedelen (oude woningen die nog deel uitmaken van het woningenbestand, nieuwe woningen in het woningenbestand, woningen die in het woningenbestand worden opgenomen met een al ondertekend contract, woningen waarvoor de onderhandelingen lopen). Op middellange termijn (einde van de legislatuur) moeten de SVK's een meer globale raming meedelen. Deze cijfers zijn niet bindend, maar het is de bedoeling dat de SVK's zo nauwkeurig mogelijke cijfers meedelen. Op die manier kunnen enerzijds de benodigde budgetten beter worden geraamd en kan anderzijds worden uitgemaakt waar de SVK's zich situeren ten aanzien van de beoogde netto groei met 2.500 woningen tijdens de legislatuur.

  Sinds de opstart heeft deze monitoring meermaals plaatsgevonden: april 2021, januari 2021 en april 2022. De resultaten werden aan het kabinet meegedeeld op respectievelijk 30 april 2021, 24 februari 2022 en 11 mei 2022.

- **HMS (software SVK's)**

  Het BBHR van 17 december 2015 houdende organisatie van de SVK's bepaalt in zijn artikel 15§6 dat de subsidies enkel worden toegekend als de door de minister bepaalde software wordt gebruikt. Het betreft de HMS-software die sinds enkele jaren wordt ontwikkeld door het CIBG in overleg met de FEDSVK. Een vrij gevorderde versie van deze software is sinds enkele maanden beschikbaar en de FEDSVJK stelt voor om de SVK's te begeleiden bij de uitrol ervan. Enkele

	SVK's staan echter terughoudend tegenover het gebruik of de implementatie van deze software. Het is dus een wettelijke verplichting die momenteel niet door alle SVK's wordt aanvaard, maar die de DSS in staat zou stellen om makkelijker de gegevens te verzamelen die ze nodig heeft, ook voor de parlementaire vragen die veelvuldig worden voorgelegd aan de FEDSVK. Eind mei hebben de SVK's een brief ontvangen waarin hen werd gezegd dat ze de "HMS"-software moeten gebruiken, anders zouden ze een subsidie verliezen. De SVK's die de software nog niet hadden uitgerold werden verzocht om tegen uiterlijk 31 augustus 2022 de nodige stappen daarvoor te ondernemen. Op 3 juni 2022 heeft BH de SVK's een demonstratie gegeven van de HMS-software en hen het nut van het programma uitgelegd. De uitrol is een investering, maar wel een nuttige en noodzakelijke investering. De FEDSVK is ook vragende partij voor de oprichting van een begeleidingscomité voor de SVK's waarin verschillende deadlines worden vastgelegd. Na de zomervakantie, in september, zal dit verder worden besproken. • **Lancering van een gewestelijke tool waarin de verschillende wachtlijsten worden gecentraliseerd** Het overleg met de SVK's is aan de gang. Het is gebaseerd op een denkoefening die werd gestart bij de FEDSVK. Via een uitvoerbaarheidsstudie moeten de nodige voorwaarden voor de uitrol van een gecentraliseerd systeem worden geïdentificeerd.
IMPACT GELIJKE KANSEN	Positieve impact

Planning 2023	
OMSCHRIJVING VAN DE DOELSTELLING	Ondersteuning van de ontwikkeling van het woningaanbod van de SVK's, met omkadering van de projecten van vastgoedontwikkelaars of - investeerders.
DEADLINE VAN DE OD	2024
OMSCHRIJVING VAN DE ACTIES EN PROJECTEN	• Ontwikkeling, voor de nieuwe woningen, van een koopoptie door het SVK en/of een openbare vastgoedbeheerder aan het einde van de periode: ➔ Voortzetting van het wetgevingsproces, ➔ Goedkeuring van de wijzigingen van het BBHR SVK's. • Wetswijziging voor de lancering van een gewestelijke tool waarin de verschillende wachtlijsten worden gecentraliseerd; • Ontwikkeling van alternatieven via partnerschappen met actoren uit verenigingen of coöperatieven; • Oprichting van een centrale instantie ter ondersteuning van de renovatie ten dienste van alle SVK's; • Omkadering van de groei van het SVK-woningenbestand om te beantwoorden aan de budgettaire uitdagingen; • 3 SVK-begeleidingscomités per jaar (januari-mei-september);

	• Subsidiëring van de SVK's.
KRITIEKE PRESTATIE-INDICATOREN (KPI) PER ACTIE EN PROJECT	• Goedkeuringstermijn van de wetswijzigingen betreffende de ontwikkeling, voor de nieuwe woningen, van een koopoptie door het SVK en/of een openbare vastgoedbeheerder aan het einde van de periode; • Goedkeuringstermijn van het ontwerp tot wijziging van het BBHR van 17/12/2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren; • Naleving van de deadlines voor de behandeling van de subsidies.
DREMPELWAARDEN PER ACTIE EN PROJECT	• **Goedkeuringstermijn van de wetswijzigingen betreffende de ontwikkeling, voor de nieuwe woningen, van een koopoptie door het SVK en/of een openbare vastgoedbeheerder aan het einde van de periode** **Groen:** Eerste helft van 2023 **Oranje:** Derde kwartaal van 2023 **Rood:** Vierde kwartaal van 2023 • **Naleving van de deadlines voor de behandeling van de subsidies.** **Groen**: betaling van de subsidie binnen 30 dagen vanaf de ontvangst van de schuldvordering **Oranje:** betalingstermijn > 30 dagen **Rood:** betalingstermijn > 45 dagen
DEADLINE PER ACTIE EN PROJECT	• Ontwikkeling, voor de nieuwe woningen, van een koopoptie door het SVK en/of een openbare vastgoedbeheerder aan het einde van de periode: ➔ Wetswijzigingen: 2023 ➔ Goedkeuring van de wijzigingen van de BBHR SVK's: 2023 • Wetswijziging voor de lancering van een gewestelijke tool waarin de verschillende wachtlijsten worden gecentraliseerd: 2024 • Ontwikkeling van alternatieven via partnerschappen met actoren uit verenigingen of coöperatieven: 2024 • Oprichting van een centrale instantie ter ondersteuning van de renovatie ten dienste van alle SVK's; 2023 • Omkadering van de groei van het SVK-woningbestand om te beantwoorden aan de budgettaire uitdagingen: 2024 • 3 begeleidingscomités per jaar (januari-mei-september): 2024 • Subsidiëring van de SVK's: 2024
SLAAGVOORWAARDEN	Medewerking van de SVK's
PARTNERS	Brussel Huisvesting, FEDSVK, Sohonet, BGHM.

SD 2

STRATEGISCHE DOELSTELLING 2

Het overheidsoptreden op het gebied van huisvesting verbeteren

(Actieterrein 2 NPH)

OPERATIONELE DOELSTELLING

OD 2.1 Een nieuw gewestelijk instrument op poten zetten voor de bestrijding van leegstand

SD 2

REF. NPH	**Actie 12**
ADMINISTRATIEVE EENHEID	**DHLW**

OMSCHRIJVING VAN DE OPERATIONELE DOELSTELLING	• Versterking van de Directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen; • Ontwikkeling van een gewestelijk systeem voor de opsporing van leegstaande woningen op het hele grondgebied van het Gewest; • Invoering van een nieuwe procedure voor samenwerking met de gemeenten voor het opnieuw op de markt brengen van leegstaande woningen.
ANALYSE VAN DE IMPACT OP DE GELIJKE KANSEN	De samenstelling van een gewestelijk kadaster van de leegstaande woningen en de invoering van een nieuwe procedure voor samenwerking met de gemeenten zal uiteindelijk, via de bestrijding van leegstand, het aantal toegankelijke woningen op de markt verhogen. Bovendien sluit het systeem aan bij OD 2.2 (Actie 13 van het NPH: de procedure omtrent het openbaar beheersrecht vereenvoudigen om leegstand te bestrijden) en OD 1.10 (Actie 10 van het NPH: sluiten van Huisvestingsovereenkomsten met de gemeenten). Dit beleid zal de financieel kwetsbare personen makkelijker toegang verlenen tot een behoorlijke woning aangezien het streeft naar een betere toegankelijkheid van woningen voor deze groep door leegstaande woningen opnieuw op de markt te brengen. Het stelsel wil het ontstaan van ongelijkheden als gevolg van de sociale situatie verminderen of vermijden en het aanbod van behoorlijke woningen verhogen voor mensen die op de woningmarkt worden gediscrimineerd vanwege hun gender, hun handicap, hun etnische of culturele herkomst, hun seksuele geaardheid, hun identiteit en hun genderexpressie.
OMSCHRIJVING VAN DE GEWENSTE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Operationalisering van het systeem voor de bestrijding van leegstaande woningen
OMSCHRIJVING VAN DE GEREALISEERDE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Zie “realisaties 2022”
DEADLINE VAN DE OD	2024
STATUS VAN DE OD	Volgens de planning

Realisaties 2022

REALISATIE	Implementering en operationalisering van het systeem voor de bestrijding van leegstaande woningen
OMSCHRIJVING VAN DE REALISATIE VAN DE DOELSTELLING	• Afronding van de 1ste fase (kadaster van de vermoedelijk leegstaande woningen) van de opdracht “Analyse van de haalbaarheid en de operationaliteit van een telling van de leegstaande woningen in het BHG”; • Wetswijzigingen;

- Voortzetting van de wervingsprocedures door BH voor het ondersteuningsteam voor de gemeenten;
- Afstemming van het stelsel op de gemeentecontracten;
- Ontwikkeling van een tool voor de identificatie van leegstaande woningen door het Gewest: wordt uitgevoerd bij Connect IT;
- Samenwerking tussen het ondersteuningsteam voor de gemeenten van de cel Leegstaande Woningen van BH en de huisvestingsreferent van elke gemeente.

OMSCHRIJVING GEREALISEERDE ACTIES EN PROJECTEN

- **Studie "Analyse van de haalbaarheid en de operationaliteit van een telling van de leegstaande woningen in het BHG"**
  - ➔ Afronding van de eerste fase (kadaster van de vermoedelijk leegstaande woningen) van de opdracht "Analyse van de haalbaarheid en de operationaliteit van een telling van de leegstaande woningen in het BHG" betreffende de lancering van een tool die de leegstaande woningen in het Brussels Gewest identificeert en de jaarlijkse update van de gegevens (op 31 augustus 2020 gegund aan de ULB en de VUB);
  - ➔ Verlenging van de opdrachttermijn vanwege de moeilijkheid om bepaalde databanken te verkrijgen (in verband met de GPDR);
  - ➔ Verkrijgen van de databanken (kadaster, rijksregister, Sibelga, Vivaqua, Myrent en NOVA);
  - ➔ Analyse, kruising en verwerking van de gegevens door de dienstverlener;
  - ➔ Indiening van het eindrapport begin december 2021:

    De studie identificeert tussen 17.000 en 26.400 vermoedelijk leegstaande woningen (10.000 gebouwen).

    De leegstand moet worden bevestigd via een onderzoek van de cel Leegstaande woningen van BH. De eigenaar krijgt een verwittiging en moet binnen 3 maanden aantonen dat zijn pand bewoond is of de leegstand verantwoorden. Als de leegstand na deze termijn is aangetoond, wordt een boete opgelegd.

    BH moet de databank ieder jaar kunnen bijwerken zodat het aantal leegstaande woningen in het BHG zal kunnen worden geraamd.
  - ➔ Mededeling van de STAS, in december 2021, van het kadaster van de vermoedelijk leegstaande woningen;
  - ➔ Horen van de onderzoekers van de ULB-VUB en de experts van BH in het parlement op 10 februari 2022;
  - ➔ Voortzetting van de opdracht die werd toevertrouwd aan de ULB/VUB: IT-gedeelte en uitwerking van een methode voor de jaarlijkse update van de databank.
    - ▸ Controle van een willekeurige steekproef van 3000 à 5000 adressen (woningen van alle types, bewoond, onbewoond ...)) voor validatie van het statistisch model: op 06/09/2022 waren ongeveer 3500 adressen gecontroleerd, dat is dus meer dan het minimum van 3000 adressen.

- Inzameling van de bijgewerkte databanken.

- **Wetswijziging (zie OD 2.2 (actie 13 NPH)**
- **Voortzetting van de wervingsprocedures van de cel OBR (8 VTE's)**

De cel Leegstaande woningen van BH beschikt over een team dat de gemeenten en de ION's ondersteunt (2 juristen, 2 dossierbeheerders, een architect, een secretaris, 2 werfleider(s), een teamcoördinator) en technische, juridische en financiële begeleiding biedt.

In 2021 werden vijf functies ingevuld.

In 2022:

- ➔ de Franstalige werfleider is op 1/09/2022 in dienst getreden.
- ➔ de Franstalige architect trad in dienst op 1/07/2022.

De laatste functie, die van de Nederlandstalige jurist, werd nog niet ingevuld.

In juni 2022 werd een promotieprocedure "A2 - omkadering" gestart voor de aanduiding van een teamcoördinator. De procedure zal in september worden voltooid.

De cel heeft haar voorbereidende werken voor de uitvoering van haar opdrachten voortgezet. De opdrachten gaan van start bij de inwerkingtreding van de ordonnantie. Op 23 mei 2022 werd een conferentie georganiseerd over de hervorming van het openbaar beheersrecht en de ondersteuning van de openbare vastgoedbeheerders.

- **Onderzoek naar vermoedelijk leegstaande woningen**

Wat het aantal gevoerde onderzoeken betreft, moet worden opgemerkt dat de cel controle op leegstaande woningen begin 2021 over 9 onderzoekers beschikte. Sinds september 2021 waren dat er nog maar 7 aangezien twee personen van functie waren veranderd. De aanwervingen voor de vervanging van deze ambtenaren zijn in handen van talent.brussels. Op 6/09/2022 heeft talent.brussels drie functies (niveau C-FR.) gepubliceerd. Twee NL-functies zijn gepland voor november 2022. Tegen eind dit jaar of begin 2023 zal de cel dus bestaan uit 12 ambtenaren en de coördinator.

De huidige onderzoekers van de dienst hebben dus niet alle 3.500 prioritaire adressen (vermoedelijk leegstaande woningen) kunnen onderzoeken die waren vooropgesteld (resultaat van het eerste studiejaar). De al gekende adressen, die jaarlijks moeten worden gecontroleerd tot ze opnieuw bewoond zijn, nemen bij de onderzoekers de meeste tijd in beslag.

In 2022 (op 1/09/2022) heeft de controlecel de volgende activiteiten verricht:

- ➔ 1.466 onderzoeken gevoerd;
- ➔ 345 ingebrekestellingen verstuurd;
- ➔ 223 boetes opgelegd.

- **Inventaris (daadwerkelijk) leegstaande woningen**

De inventaris zal worden opgemaakt op basis van de databank "leegstaande woningen" (kadaster) die het resultaat is van de studie. Om de inventaris te kunnen opmaken, moeten de woningen worden gecontroleerd. Deze tool zal worden bestendigd. Daarom werkt er een IT-analist van de GOB aan mee.

De technische tool die de gemeenten toegang verleent tot de gewestelijke inventaris van de leegstaande woningen moeten tegen eind 2022 klaar zijn.

- **Samenwerking met de gemeenten**

  Wat de werkzaamheden van de gemeenten betreft, is de ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met betrekking tot het openbaar beheersrecht en de leegstaande woningen nog niet in werking getreden. Het wetgevend kader dat de samenwerking en gegevensuitwisseling tussen het Gewest en de gemeenten bepaalt, is dus nog niet van toepassing.

  De gemeenten kunnen dus nog geen toegang krijgen tot de lijsten van de woningen die door het Gewest werden gecontroleerd en als leegstaand werden erkend.

  In het laatste kwartaal van 2022 zou de tool die toegang verleent tot de inventaris klaar moeten zijn en zou de ordonnantie in werking moeten treden. De cel rehabilitatie heeft al met een aantal gemeenten contact opgenomen om bijzondere situaties te bespreken en acties te lanceren.

  Momenteel wordt bovendien gewerkt aan een informatiebrochure over het openbaar beheersrecht voor de gemeenten (ondersteuning van de cel rehabilitatie, procedures, ...).

- **Afstemming van het stelsel op het sluiten van huisvestingsovereenkomsten met de gemeenten (actie 10 NPH)**

  ➔ Samenwerking tussen het ondersteuningsteam voor de gemeenten van de cel Leegstaande Woningen van BH en de huisvestingsreferent van elke gemeente voor het weer op de markt brengen van leegstaande woningen.

  Tot op heden heeft alleen de gemeente Elsene een huisvestingsreferent aangeworven. Er vonden al verschillende vergaderingen plaats tussen deze referent en de cel rehabilitatie. De andere gemeenten die al een huisvestingsovereenkomst hebben ondertekend, hebben de aanwervingsprocedure gestart.

  Voor de bestrijding van de leegstaande woningen worden ook contracten gesloten met de gemeenten opdat elke gemeente over een huisvestingsreferent zou beschikken. Zodra de leegstaande woning geïdentificeerd is, ontvangt de huisvestingsreferent de informatie en dient hij met de eigenaars contact op te nemen om te vragen naar de redenen van de leegstand.

  ➔ Subsidiëring “Referenten opvolging huisvestingsovereenkomst” :

  Goedkeuring door de Regering, op 22 april 2022 van de besluiten van de BHR tot toekenning van een jaarlijkse subsidie aan de gemeenten Etterbeek, Elsene, Sint-Jans-Molenbeek en Sint-Gillis voor de financiering van gemeentepersoneel als “Referenten opvolging huisvestingsovereenkomst” voor de begrotingsjaren 2022 tot 2024.

  De gemeentelijke VTE die wordt gesubsidieerd zal met name opdracht krijgen om bij te dragen tot het opnieuw op de markt brengen van de leegstaande woningen van zijn gemeente. Hij/zij kan bijdragen tot het in openbaar beheer nemen of tot overdrachtsacties.

	• **Lancering van een raamovereenkomst voor werken** ➔ Op 13 juni 2022 werd een overheidsopdracht "OBW/juridische diensten/raamovereenkomst voor werken/OBR" gelanceerd bij 4 advocatenkantoren die zijn gespecialiseerd in overheidsopdrachten van werken om een raamovereenkomst uit te werken voor de cel rehabilitatie. ➔ Het aangeduide advocatenkantoor krijgt een dubbele opdracht: ▸ Opmaak van de opdrachtdocumenten van deze rammovereenkomst; ▸ Pedagogische begeleiding en advies bij elke grote stap in de lancering en gunning van de opdracht en tijdens de opvolging van de uitvoering van de opdracht. Deze overheidsopdracht (raamovereenkomst) heeft de bijzonderheid dat ze betrekking heeft op verschillende werken die nodig zijn voor de tehuurstelling van de woningen die de openbare vastgoedbeheerders in beheer hebben genomen. Zelfs als ze wordt afgesloten door alleen BH kan elke openbare vastgoedbeheerder er een beroep op doen. ➔ Lancering van de raamovereenkomst van werken in het laatste kwartaal van 2022 (publicatie). • **Vordering op initiatief van de cel rehabilitatie** Op 6 juli 2022 werd een dossier overgemaakt aan een advocatenkantoor voor een vordering tot staking.
IMPACT GELIJKE KANSEN	Positieve impact

Planning 2023	
OMSCHRIJVING VAN DE DOELSTELLING	Voortzetting van de operationalisering van het systeem voor de bestrijding van leegstaande woningen
DEADLINE VAN DE OD	2024
OMSCHRIJVING VAN DE ACTIES EN PROJECTEN	• Samenwerking tussen het ondersteuningsteam voor de gemeenten van de cel Leegstaande Woningen van Brussel Huisvesting huisvestingsreferent van elke gemeente; • Opdracht aan de gemeenten om de leegstaande woningen die het Gewest heeft geïdentificeerd weer op de markt te brengen (afstemming van het systeem op actie 10 van het NPH (OD 1.10); • Jaarlijkse update van de databank van de leegstaande woningen; • Voortzetting van het onderzoek naar vermoedelijk leegstaande woningen;

	• Inventaris van (daadwerkelijk) leegstaande woningen; • Voltooiing van de opdracht betreffende de raamovereenkomst van werken; • Terbeschikkingstelling aan de gemeenten van de informatiebrochure over het openbaar beheersrecht.
KRITIEKE PRESTATIE-INDICATOREN (KPI) PER ACTIE EN PROJECT	• Samenwerking ; • Weer op de markt brengen; • Gunning van de raamovereenkomst voor de opdracht van werken.
DREMPELWAARDEN PER ACTIE EN PROJECT	• **Samenwerking (in 2022-2023)** De cel rehabilitatie nodigt elke gemeente uit om de nadere regels voor samenwerking te bepalen. **Groen:** ontmoeting georganiseerd met elke gemeente **Oranje**: ontmoeting georganiseerd met 10 gemeenten of meer **Rood:** ontmoeting georganiseerd met minder dan 10 gemeenten • **Weer op de markt brengen.** ➔ Voor elke ION die een aanvraag deed, werd minstens één ondersteuningsactie gerealiseerd (ongeveer 50 instanties zijn potentieel betrokken): **Groen**: ondersteuningsactie gerealiseerd voor elke aanvrager **Oranje:** voor minstens de helft **Rood:** voor minder dan de helft ➔ Alleen als geen enkele ION ondersteuning heeft aangevraagd, werden minstens drie acties ondernomen op initiatief van de: **Groen**: drie versterkte acties werden gerealiseerd **Oranje:** één of twee versterkte acties werden gerealiseerd **Rood:** geen enkele actie werd gerealiseerd • **Gunning van de raamovereenkomst voor de opdracht van werken** **Groen:** juni 2023 **Oranje:** Derde kwartaal van 2023 **Rood:** vierde kwartaal van 2023
DEADLINE PER ACTIE EN PROJECT	• Samenwerking tussen het ondersteuningsteam voor de gemeenten van de cel Leegstaande Woningen van Brussel Huisvesting huisvestingsreferent van elke gemeente: 2024 • Opdracht aan de gemeenten om de leegstaande woningen die het Gewest heeft geïdentificeerd weer op de markt te brengen (afstemming van het systeem op actie 10 van het NPH (OD 1.10): 2024

	• Jaarlijkse update van de databank van de leegstaande woningen; 2024 • Voortzetting van het onderzoek naar vermoedelijk leegstaande woningen: 2024 • Inventaris van de (daadwerkelijk) leegstaande woningen: 2024 • Voltooiing van de opdracht betreffende de raamovereenkomst van werken: 2023.
SLAAGVOORWAARDEN	• Wil van de gemeenten om de nieuwe mechanismen voor het weer op de markt brengen van leegstaande woningen toe te passen; • Aanwervingen van de huisvestingsreferenten in het kader van de huisvestingsovereenkomsten met de gemeente; • Impact van de GPDR bij de ontwikkeling van de inventaris, al dan niet via Fidus.
PARTNERS	Brussel Huisvesting, gemeenten.

OPERATIONELE DOELSTELLING

OD 2.2 De procedure omtrent het openbaar beheersrecht vereenvoudigen om leegstand te bestrijden

SD 2

REF. NPH	**Actie 13**
ADMINISTRATIEVE EENHEID	**DHLW**

OMSCHRIJVING VAN DE OPERATIONELE DOELSTELLING	1. Vereenvoudiging van het gebruik van het openbaar beheersrecht (administratieve en financiële toegankelijkheid versoepeld; 2. Bewustmaking van openbare operatoren die houder zijn van het openbaar beheersrecht en van particulieren, zodat zij ermee instemmen hun pand in beheer te geven.
ANALYSE VAN DE IMPACT OP DE GELIJKE KANSEN	De operationele doelstelling bestaat erin om via een vereenvoudiging van het gebruik van het openbaar beheersrecht en het weer op de markt brengen van leegstaande woningen, het aantal beschikbare behoorlijke woningen te verhogen, betaalbare huurprijzen aan te bieden aan de financieel kwetsbare personen en de kwaliteit van het huurwoningenbestand te verbeteren. Het stelsel wil het ontstaan van ongelijkheden als gevolg van de sociale situatie verminderen of vermijden en het aanbod van behoorlijke woningen verhogen voor mensen die op de woningmarkt worden gediscrimineerd vanwege hun gender, hun handicap, hun etnische of culturele herkomst, hun seksuele geaardheid, hun identiteit en hun genderexpressie.
OMSCHRIJVING VAN DE GEWENSTE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Sensibilisering en informatie van de openbare vastgoedbeheerders
OMSCHRIJVING VAN DE GEREALISEERDE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Zie “realisaties 2022”
DEADLINE VAN DE OD	2024
STATUS VAN DE OD	1. Gerealiseerd 2. Volgens de planning

Realisaties 2022

REALISATIES	1. Voortzetting van de vereenvoudiging van het gebruik van het openbaar beheersrecht; 2. Sensibilisering en informatie van de openbare vastgoedbeheerders.
OMSCHRIJVING VAN DE REALISATIE VAN DE DOELSTELLING	• Goedkeuring van de wijzigingen van de wetsartikelen van de Brusselse Huisvestingscode over het openbaar beheersrecht en de administratieve boete om ze efficiënter te maken en het gebruik ervan te vergemakkelijken; • Sensibiliserings- en informatieacties voor de openbare vastgoedbeheerders om hen aan te moedigen om openbaar beheersovereenkomsten te sluiten.

OMSCHRIJVING GEREALISEERDE ACTIES EN PROJECTEN

- Voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen:
  - ➔ Ontvangst van de adviezen van de verschillende bevoegde instanties: De ARH heeft zijn advies overgemaakt op 27 september 2021, de Raad van State zijn advies nr. 70.120/3 op 25 oktober 2021, de GBA zijn advies nr. 197/2021 op 25 oktober 2021 en Brulocalis op 18 oktober 2021.
  - ➔ Goedkeuring door de BHR op 23 december 2021, in tweede en laatste lezing, van het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen.
  - ➔ Bekrachtiging en afkondiging, op 31 maart 2022, van de ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen, door het Brussels Hoofdstedelijk Parlement goedgekeurd op vrijdag 25 maart 2022 (B.S. 28/04/2022.
  - ➔ De volgende besluiten werden opgeheven:
    - . Het BBHR van 19 februari 2004 houdende uitvoering van de Brusselse Huisvestingscode;
    - . Het BBHR van 30 november 2006 tot organisatie van het fonds van openbaar beheersrecht;
    - . Het BBHR van 6 juni 2014 betreffende de leegstaande woningen.
  - ➔ De nieuwe ordonnantie stelt zich tot doel om het gebruik van het openbaar beheersrecht daadwerkelijk mogelijk te maken.
  - ➔ De grootste nieuwigheden zijn:
    - De waarborg voor de openbare vastgoedbeheerder die een woning in beheer neemt dat hij ze kan behouden tot er een huurder kan intrekken;
    - De invoering van een omkadering van de huurprijzen gedurende 9 jaar na de eerste bewoning, ook bij voortijdige overname van het pand, om zeker te zijn dat een door de overheid volledig gerenoveerde woning aan redelijke voorwaarden wordt verhuurd;
    - De oprichting van een nieuwe cel bij de DHTLW die de openbare vastgoedbeheerders technische, juridische en administratieve ondersteuning verleent bij hun openbaar beheersproject;
    - Herziening van de toekenningsvoorwaarden en leningplafonds bij het fonds voor openbaar beheersrecht;
    - Opmaak van een raamovereenkomst voor opdracht van werken om de termijnen te verkorten en de administratieve stappen verbonden aan overheidsopdrachten te verlichten.

	➔ Openbare vastgoedbeheerders: De openbare vastgoedbeheerders die het openbaar beheersrecht kunnen gebruiken zijn de gemeenten, de OCMW's, de autonome gemeentelijke regies, de Grondregie van het BHG en de GOB. • **Ontwerpbesluit houdende uitvoering van de artikelen 15 tot 20 van de Brusselse Huisvestingscode** ➔ Goedkeuring door de Regering in eerste lezing, op 10/03/2022, van het ontwerpbesluit houdende uitvoering van de artikelen 15 tot 20 van de Brusselse Huisvestingscode; ➔ Na ontvangst van de adviezen van de GBA en de ARH van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd het ontwerpbesluit aangepast en door de Regering in tweede lezing goedgekeurd op 30 juni 2022; ➔ De Raad van State heeft zijn advies uitgebracht; ➔ De goedkeuring in derde lezing door de Regering is voorzien vóór eind 2022. • **Goedkeuring door de Regering, op 7 juli 2022, van de ontwerpbesluiten tot aanduiding van de leidend ambtenaar en de gedelegeerd ambtenaar belast met de behandeling van beroepen tegen de beslissingen genomen door de leidend ambtenaar van de gewestelijke overheidsdienst leegstaande woningen** • **Sensibiliserings- en informatieacties voor de actoren** ➔ Update van de website huisvesting.brussels, met toelichting en typedocumenten die ter beschikking staan van de actoren; ➔ Brochure over leegstaande woningen met inlay over het openbaar beheersrecht; ➔ Conferentie "Hervorming van het openbaar beheersrecht" op maandag 23 mei 2022 (toelichting van de hervorming en voorstelling van de cel Rehabilitatie); ➔ Bilaterale gesprekken tussen de nieuwe gewestelijke dienst en de betrokken vastgoedbeheerders: vanaf september 2022.
IMPACT GELIJKE KANSEN	Positieve impact.

Planning 2023	
OMSCHRIJVING VAN DE DOELSTELLING	• Sensibilisering en informatie van de openbare vastgoedbeheerders (zie OD 2.1); • Activering van het openbaar beheersrecht bij de openbare vastgoedbeheerders (zie OD 2.1).
PARTNERS	Brussel Huisvesting, alle houders van het openbaar beheersrecht (de gemeenten, de OCMW's…)

SD 3

STRATEGISCHE DOELSTELLING 3

Alle huurders ondersteunen

(Actieterrein 3 NPH)

OPERATIONELE DOELSTELLING

OD 3.1 Hervorming van de huurtoelage en de herhuisvestingstoelage voor personen die wachten op een sociale woning.

SD 3

REF. NPH	Actie 18
ADMINISTRATIEVE EENHEID	DHLW

OMSCHRIJVING VAN DE OPERATIONELE DOELSTELLING	Vereenvoudiging van het systeem van de voorgaande toelagen om slechts twee afzonderlijke toelagen te behouden: 1. Huurtoelage voor de sociaaleconomisch kwetsbare gezinnen die zijn ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning; 2. Een nieuwe herhuisvestingstoelagen voor gezinnen die met dringende huisvestingsbehoeften worden geconfronteerd.
ANALYSE VAN DE IMPACT OP DE GELIJKE KANSEN	Het nieuwe systeem zal de toegang tot een behoorlijke woning vergemakkelijken voor sociaal en financieel kwetsbare personen die wachten op een sociale woning. Het wil immers behoorlijke woningen makkelijker toegankelijk maken door de vereenvoudiging van het systeem van de oude toelagen waarvan enkel nog een huurtoelage (voor sociaaleconomisch kwetsbare gezinnen die zijn ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning) en een herhuisvestingstoelage (voor gezinnen die dringend een woning nodig hebben) overblijven. De hervorming voorziet bovendien in een betere verspreiding over de doelgroepen, een vereenvoudiging van de procedures voor een beter begrip van het systeem en een versnelling van de verwerkingstijd en een vermindering van de administratieve lasten. Het systeem wil het ontstaan van ongelijkheid als gevolg van de sociale en financiële situatie verminderen of vermijden.
OMSCHRIJVING VAN DE GEWENSTE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	• Verdere uitvoering van het huurtoelage en behandeling van de dossiers; • Uitvaardiging van de regelgeving en tenuitvoerlegging van de herhuisvestingstoelage.
OMSCHRIJVING VAN DE GEREALISEERDE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Zie “realisaties 2022”
DEADLINE VAN DE OD	• Huurtoelage: oktober 2021 • Begeleidingstoelage voor herhuisvesting (uitvoering oorspronkelijk voorzien in 2022): 2023
STATUS VAN DE OD	• Huurtoelage: Gerealiseerd • Begeleidingstoelage voor herhuisvesting: In uitvoering. Met een jaar uitgesteld

Realisaties 2022

REALISATIES	• Tenuitvoerlegging van de vereenvoudigde huurtoelage; • Voortzetting van de hervorming van de herhuisvestingstoelage.

OMSCHRIJVING VAN DE REALISATIE VAN DE DOELSTELLING	**1. <u>Vereenvoudigde huurtoelage:</u>** ➔ Opmaak van de samenwerkingsprotocollen voor de gegevensuitwisseling tussen de betrokken besturen; ➔ Levering van de module van de beheerstool voor de behandeling van de aanvragen en voor de betalingen; ➔ Behandeling van de dossiers en betaling van de huurtoelagen. **2. <u>Nieuwe herhuisvestingstoelage:</u>** ➔ Voortzetting van de redactie van de nieuwe wetgeving: tweede en laatste lezing in de Regering; ➔ Lancering van de overheidsopdracht IT voor de ontwikkeling van een beheerstool.
OMSCHRIJVING GEREALISEERDE ACTIES EN PROJECTEN	1. **<u>Vereenvoudigde huurtoelage</u>** • **<u>Wetgevingsaspecten</u>** ➔ Bekendmaking in het Belgisch Staatsblad, op 1 oktober 2021, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 juli 2021 tot instelling van een huurtoelage. ➔ Bekendmaking in het Belgisch Staatsblad, op 13 oktober 2021, van het ministerieel besluit van 30 september 2021 ter uitvoering van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 juli 2021 tot instelling van een huurtoelage. ➔ De volgende besluiten werden opgeheven: ▸ Het BBHR van 21 juni 2012 tot instelling van een huurtoelage; ▸ Het BBHR van 13 februari 2014 tot instelling van een huurtoelage voor de kandidaat-huurders die ingeschreven staan op de lijsten van de sociale huisvesting; ▸ Het BHHR van 23 mei 2019 houdende uitvoering van de ordonnantie van 21 december 2018 tot invoering van een huisvestingstoelage in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. ➔ Bekrachtiging en afkondiging door de Regering, op 10 februari 2022, van de ordonnantie tot opheffing van de ordonnantie van 21 december 2018 tot invoering van een huisvestingstoelage in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest die door het Brussels Hoofdstedelijk Parlement werd goedgekeurd op 4 februari 2022. • **<u>Behandeling van de dossiers en betalingen</u>** ➔ Begunstigden van het oude systeem (404 gezinnen) Verzending van een brief, in oktober 2021, aan de begunstigden van het “oude stelsel”: alle personen die de huurtoelage ontvingen voor de kandidaat-huurders die op 01/10/2021 ingeschreven stonden op de lijsten van sociale huisvesting werden op de hoogte gebracht van de afsluiting van hun dossier. De laatste betalingen werden verricht in november en december 2021.

BH heeft voor alle voormalige begunstigden een nieuw huurtoelagedossier opgemaakt. Ze ontvingen allemaal een ontvangstbewijs waaruit bleek dat hun dossier wordt beschouwd als ingediend op 01/10/2021.

De aanvragers van de nieuwe huurtoelage worden automatisch overgeheveld naar het nieuwe systeem. Ze hoeven verder niets te doen. Bovendien hebben alle personen die een aanvraag hadden ingediend een brief ontvangen waarin werd uitgelegd dat er vertraging werd opgelopen in de toegang tot de authentieke bronnen.

De dossiers werden opgeschort tot de tweede informaticamodule voor de behandeling en de automatische overname van het beheer van de dossiers en voor de betalingen was ontvangen.

Op 18 februari 2022 werd een voorschot op de nieuwe huurtoelage betaald aan de 404 betrokken gezinnen, voor een bedrag gelijk aan drie maanden toelage onder de oude wetgeving.

In april 2022, zodra het bestuur kon beschikken over de verwerkingssoftware, werden deze dossiers met voorrang geanalyseerd, afhankelijk van de voorwaarden om de nieuwe toelage te verkrijgen. Alle toelagen werden in april en mei 2022 betaald. Voortaan zal dat maandelijks gebeuren in plaats van om de drie maanden.

Aangezien de toelagen onder de oude wetgeving slechts om de drie maanden werden betaald, was er geen betalingsonderbreking voor de gezinnen. Bovendien werden ze in elke etappe per brief geïnformeerd over hun situatie.

Voor 20 van de 404 gezinnen was de situatie veranderd waardoor er aanvullingen moesten worden aangevraagd en 19 gezinnen voldeden niet meer aan de voorwaarden om de nieuwe toelage te verkrijgen.

➔ Betalingen:

Het deel van de beheerstool voor de behandeling van de aanvragen en de betalingen werd geleverd op 28 maart. Na ontvangst ervan heeft BH de ingediende aanvragen onderzocht.

Met een eerste test startte BH een vijftiental betalingen en werden tegelijk de dossiers behandeld om na te gaan of er zich geen problemen voordeden met het nieuwe computersysteem. Vervolgens zette BH de betalingen voort en werd het volume geleidelijk aan opgedreven. De behandelings- en betalingssnelheid nam toe naarmate bleek dat er geen bugs zaten in het systeem.

Op 24 september 2022 hadden 13.321 personen een aanvraag voor een vereenvoudigde huurtoelage ingediend. Ze werden ingevoerd tijdens de eerste etappe. Vervolgens gaat BH na of deze personen aan de voorwaarden voldoen. Als dat het geval is, wordt het dossier goedgekeurd en verzonden voor betaling. De betaling aan de aanvrager gebeurt automatisch. In het andere geval wordt bijkomende informatie gevraagd en wordt het dossier nogmaals onderzocht door een andere ambtenaar. Een aantal dossiers moest worden geweigerd.

Dergelijke controles zijn nodig want als een toelage wordt betaald aan een persoon die niet aan de voorwaarden beantwoordt, moet ze worden terugbetaald.

➔ Terugwerkende kracht:

Volgens het nieuwe besluit wordt de huurtoelage met terugwerkende kracht betaald tot de datum van indiening van de aanvraag. De budgetten zijn beschikbaar. De toelagen zullen worden betaald.

- **Ambtenaren die zich bezighouden met de nieuwe huurtoelage**

Alle 13 VTE's van de cel verdelen de nieuwe taak onder elkaar. Ze zijn nog steeds belast met het dagelijkse beheer van de aanvragen en dossiers in het kader van de herhuisvestingstoelage en met de afsluiting van de dossiers voor de op 1 oktober 2021 afgeschafte huurtoelage voor kandidaat-huurders die wachten op een sociale woning. Ze onderzoeken de aanvragen op papier en staan in voor de telefonische permanentie en het e-mailverkeer (die sinds de invoering van het nieuwe systeem aanzienlijk zijn toegenomen). Ze worden ook betrokken bij de ontwikkeling van de beheerstool.

Versterking:

Tussen 01/02/2022 en 01/03/2022 werden in de cel beheer van de huurtoelagen van de DHTLW vier medewerkers aangeworven nadat twee medewerkers van functie veranderden binnen de directie, één medewerker ontslag nam en één medewerker promotie had gemaakt. Op 01/07/2022 werd nog een nieuwe medewerker aangeworven.

Bovendien loopt momenteel de aanwervingsprocedure voor twee ambtenaren van niveau C.

- **Ontwikkeling van de tool voor het beheer van de dossiers**

Brussel ConnectIT heeft de informatisering van de huurtoelagen toevertrouwd aan Deloitte.

Bedoeling is om de toekenningsprocedure zo automatisch mogelijk te laten verlopen. BH raadpleegt immers zoveel mogelijk gegevens van de aanvragers in de verschillende authentieke bronnen, de gewestelijke en federale databanken.

Deze benadering kadert onder meer in de "once only" ordonnantie van het BHG die bepaalt dat de besturen de gebruikers geen gegevens meer mogen vragen waartoe ze al toegang hebben via de authentieke bronnen.

De IT-developments verliepen in twee fasen:

➔ het eerste deel van de tool werd zoals gepland op 15 oktober 2021 in gebruik genomen, de toelageaanvragen konden vanaf die datum worden ingevoerd. De tool werd uitgerold op het platform Sales Force. Via deze module kunnen dossiers worden aangemaakt en kan een ontvangstbevestiging worden verstuurd. Op 31 december 2021 waren ongeveer 10.000 in het systeem ingevoerd.

➔ Met het tweede deel van de tool (met de functies voor het aanmaken van gepersonaliseerde brieven en betalingen) worden de voorwaarden gecontroleerd en de toelagen betaald. Het werd op 28 maart 2022 in gebruik genomen met enkele weken vertraging omdat de toegang tot de authentieke bronnen bij de FOD Financiën moeizaam verliep.

De Salesforce-app werd onderworpen aan de “User acceptance test” (UAT) om de dossierbehandeling van a tot z te simuleren.

De derde module (reporting en herziening) van de beheerstool werd eind juni en in de 1ste week van juli getest.

In juli 2022 ging de module in productie.

- Authentieke bronnen

  ➔ De ontwikkeling van de app liep vertraging op vanwege de moeizame toegang tot de gegevens bij de FOD Financiën, veroorzaakt door de eisen van de GPDR. De nodige gegevens voor de controle van de dossiers van de toekomstige begunstigden van de huurtoelage konden aanvankelijk niet worden geraadpleegd.

  ➔ Opmaak van de samenwerkingsprotocollen voor de gegevensuitwisseling tussen de betrokken besturen (actieve integraties: RR, FOD Financiën, BGH; in uitvoering: KBO).

  ➔ Akkoord van de federale regering verkregen in maart 2022.

- Communicatiecampagne

  ➔ Verzending van een gepersonaliseerde brief, op 15 oktober 2021, aan alle personen die zouden kunnen voldoen aan de voorwaarden (kandidaten die zijn ingeschreven op een lijst van sociale huisvesting en het vereiste aantal voorkeurrechten genieten);

  ➔ Organisatie, op 25 oktober 2021, van een infowebinar voor de partners die de aanvragers begeleiden (vzw, OCMW, OVM, gemeenten, enz.);

  ➔ Communicatie door de staatssecretaris in de pers en op de sociale media;

  ➔ Mededeling van d informatie door publicatie van een toelichtend document in oktober 2021, de website huisvesting.brussels en Facebook (living brussels);

  ➔ Update van de website van BH sinds 1 oktober 2021 om de informatie te benadrukken die nuttig is voor het indienen van een aanvraag van deze nieuwe toelage.

- Audit

  Er werd een audit gevraagd om de eventuele begane fouten te analyseren en de problemen die zich voordeden tijdens het beheers- en het betalingsproces. Deze audit werd in maart besteld en ging in mei van start.

  De slotvergadering vond plaats op 11 augustus 2022.

  Het eindrapport werd meegedeeld op 5 september 2022.

2. **Nieuwe herhuisvestingstoelage**

- **Wetgevingsaspecten**

  ➔ Goedkeuring door de Regering in eerste lezing, op 2 december 2021, van het besluit van de BHR tot invoering van een begeleidingstoelage voor herhuisvesting;

  ➔ Adviesaanvraag bij de ARH, het Kenniscentrum van de GBA, de Raad van State en de Brusselse Controlecommissie voor het verkrijgen van toestemming voor de elektronische mededeling van persoonsgegevens;

	➔ Aanpassing van de tekst op basis van de adviezen; ➔ Het besluit zal worden goedgekeurd in oktober 2022; ➔ Afkondiging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot instelling van een herhuisvestingstoelage; ➔ Opheffing van artikel 7 van het BBHR van 16 juni 2015 r betreffende de procedures van de Gewestelijke Inspectiedienst van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de toekenning van tussenkomsten in het bedrag van de nieuwe huurprijs en de verhuis- en installatiekosten van het Gewestelijk Solidariteitsfonds; ➔ Opheffing van het BBHR van 28 november 2013 tot instelling van een herhuisvestingstoelage. • Ontwikkeling van de informaticatoepassing voor het beheer van de dossiers: ➔ Lancering van de overheidsopdracht IT voor de ontwikkeling van een beheerstool in 2022; ➔ De opdracht zal worden gegund in het eerste kwartaal van 2023.
IMPACT GELIJKE KANSEN	Positieve impact

Planning 2023	
OMSCHRIJVING VAN DE DOELSTELLING	• Toepassing van de nieuwe huurtoelage ; • Tenuitvoerlegging van de herhuisvestingstoelage .
DEADLINE VAN DE OD	Tenuitvoerlegging van de herhuisvestingstoelage: 2023
OMSCHRIJVING VAN DE ACTIES EN PROJECTEN	1. **Huurtoelage** Behandeling van de dossiers en betaling van de toelagen 2. **Herhuisvestingstoelage** ➔ Gunning van de opdracht voor de ontwikkeling van de beheerstool van de dossiers; ➔ Ontwikkeling van de informaticatoepassing voor het beheer van de dossiers. ➔ Eerste behandelingen en betaling van de aanvragen
KRITIEKE PRESTATIE-INDICATOREN (KPI) PER ACTIE EN PROJECT	• **Herhuisvestingstoelage:** ➔ Deadline voor de tenuitvoerlegging van de herhuisvestingstoelage; ➔ Deadline voor de productie van de volledige tool; ➔ Deadline voor de eerste betalingen.

DREMPELWAARDEN PER ACTIE EN PROJECT	• **Herhuisvestingstoelage** ➔ Tenuitvoerlegging van de herhuisvestingstoelage **Groen:** Binnen 13 maanden vanaf de datum van terbeschikkingstelling van een definitieve tekst als die zeer gelijkend is met de tekst van de huurtoelage. **Oranje:** minder dan 3 maanden vertraging. **Rood:** meer dan 3 maanden vertraging. ➔ Productie van de volledige tool **Groen**: Binnen 13 maanden vanaf de datum van terbeschikkingstelling van een definitieve tekst als die zeer gelijkend is met de tekst van de huurtoelage. **Oranje:** minder dan 3 maanden vertraging. **Rood:** meer dan 3 maanden vertraging.
DEADLINE PER ACTIE EN PROJECT	1. **Huurtoelage** ➔ Behandeling van de dossiers en betaling van de 12.500 toelagen: 2024 2. **Herhuisvestingstoelage** ➔ Gunning van de opdracht voor de ontwikkeling van de beheerstool van de dossiers: 2023 ➔ Ontwikkeling van de informaticatoepassing voor het beheer van de dossiers: 2023 ➔ Eerste betalingen eind 2023
SLAAGVOORWAARDEN	• Toegang tot de nodige gegevensbronnen; • Naleving van de planning die werd vastgelegd tijdens de kick-off.
MIDDELEN	ICT-behoeften: team ter beschikking gesteld door CoordIT en het CIBG.
PARTNERS	Brussel Huisvesting, CoordIT, CIBG, FOD Financiën, KBO, RR.

OPERATIONELE DOELSTELLING

OD 3.2.a Een dynamischer beheer van het indicatieve rooster van de huurprijzen tot stand brengen

SD 3

REF. NPH	**Actie 19**
ADMINISTRATIEVE EENHEID	**DSS**

OMSCHRIJVING VAN DE OPERATIONELE DOELSTELLING	Verbetering en automatische bijwerking van het indicatieve rooster van referentiehuurprijzen zodat het beter aansluit bij de realiteit van de Brusselse huurmarkt
ANALYSE VAN DE IMPACT OP DE GELIJKE KANSEN	Doelstelling OD 3.2 voor de verbetering en de automatische bijwerking van het indicatieve rooster van de huurprijzen wil de realiteit van de huurmarkt zo goed mogelijk weergeven en er een beter beeld van krijgen. De doelstelling houdt verband met OD 3.3 (Oprichting van een paritaire huurcommissie om de billijkheid van de huurprijs te beoordelen) en OD 3.5 (Een conventioneringssysteem voorstellen om betaalbare huurprijzen op de particuliere huurmarkt te waarborgen). Dit systeem zal voor de financieel kwetsbare personen de toegang tot een behoorlijke woning verbeteren omdat het, dankzij een betere kennis van de huurmarkt, de tenuitvoerlegging vergemakkelijkt van stelsels die buitensporige huurprijzen tegengaan, het aandeel van de huurprijs in het budget van de gezinnen verminderen en de toegankelijkheid van de woning verbeteren. Het beleid wil het ontstaan van ongelijkheid als gevolg van de sociale situatie verminderen of vermijden.
OMSCHRIJVING VAN DE GEWENSTE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Tenuitvoerlegging van een nieuwe methodologie voor de berekening van het rooster van de referentiehuurprijzen
OMSCHRIJVING VAN DE GEREALISEERDE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Zie “realisaties 2022”
DEADLINE VAN DE OD	2024
STATUS VAN DE OD	In uitvoering

Realisaties 2022

REALISATIES	• Indexering en bijwerking van het huidige rooster van de huurprijzen (rooster herzien op basis van de tussentijdse berekeningsmethode gebaseerd op de IGEAT-studie); • Uitwerking van een nieuwe methodologie voor de berekening van het referentierooster via een nieuwe consultancyopdracht.
OMSCHRIJVING VAN DE REALISATIE VAN DE DOELSTELLING	• Indexering van het huidige rooster van de huurprijzen; • Bijwerking van de website **www.huurprijzen.brussels** ; • Lancering van de consultancyopdracht over het “Opstellen van drie methodologieën voor de ontwikkeling van: een indicatief rooster van referentiehuurprijzen, een enquête over particuliere huurwoningen en een profiel van de verhuurders in het BHG”;

- Wetswijzigingen;
- Sensibiliseringscampagne.

OMSCHRIJVING GEREALISEERDE ACTIES EN PROJECTEN

- **Lancering, op 9 september 2021, van een overheidsopdracht voor het "Opstellen van enerzijds een methodologie voor het indicatieve referentierooster van de huurprijzen en anderzijds het onderzoek van de particuliere huurwoningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest"**

  Op 25 oktober 2021 had slechts één inschrijver een offerte ingediend. Na analyse bleek dat de offerte niet kon worden aanvaard omdat de voorgestelde prijs boven de voorziene drempel lag, de offerte niet voldeed aan de eisen van het BB, namelijk het opstellen van een methodologie voor een enquête (en niet het realiseren van een enquête op het terrein) en het team geen relevante ervaringen en competentieprofielen kon voorleggen zoals gevraagd in het BB.

  ➔ Omdat de voormelde opdracht niet werd gegund werd het BB in overleg met het BISA en de staatssecretaris (vergadering van 29/11/21) aangepast en werd een nieuwe procedure gestart voor een consultancy-opdracht met het oog op het "Opstellen van drie methodologieën voor de ontwikkeling van: een indicatief rooster van de referentiehuurprijzen, een enquête over de particuliere huurwoningen en een profiel van de verhuurders in het BHG".

  - Het indicatieve rooster van de referentiehuurprijzen stelde zich vooral tot doel om zowel de huurders als de eigenaars een referentiepunt te bieden voor het bedrag van de huurprijs van een woning, gebaseerd op de ligging en verschillende kenmerken.
  - Dit rooster moet het publiek een realistisch beeld geven van de huidige huurprijzen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
  - De enquête over de particuliere huurwoningen stelt zich tot doel om de staat en de evoluties van de huurmarkt te peilen.
  - Brussel Huisvesting wil een beter beeld krijgen van de kenmerken van de huurmarkt en van de verschillen in huurprijzen vanwege de intrinsieke en extrinsieke kenmerken van de woning.
  - Het profiel van de verhuurders stelt zich tot doel om het type verhuurder te identificeren: beginnend verhuurder, jonge actieve met een beperkt vermogen, gepensioneerde die een aanvullend pensioen wenst of een persoon die een pand erft en het wil laten opbrengen.

    In de toekomst wil Brussel Huisvesting de verhuurders aanmoedigen tot conventionering door hen verschillende voordelen toe te kennen (bijvoorbeeld renovatiepremies en energiepremies). Dit verbetert de kwaliteit en de toegankelijkheid van de woningen en zorgt voor betaalbare huurprijzen op de particuliere huurmarkt.

  De opdracht werd op 02/02/2022 gepubliceerd op e-notification en gegund aan het Brussels Studies Institute (onderzoekers van de ULB en de VUB). Op 25/04/22 werd de gunning ter kennis gebracht aan de dienstverlener. De startvergadering

van de consultancyopdracht werd op 10/05/22 gehouden in het kabinet van de staatssecretaris en de conclusies worden verwacht tegen eind januari 2023. De opdracht heeft een totaal budget van 234.513,67 euro en zou 9 maanden in beslag nemen.

De studie zal de werking van het rooster grondig herzien, zowel het statistische model als de methode van gegevensinzameling. Deze opdracht omvat dus een herziening van de werking van het Observatiecentrum van de Huurprijzen en de uitwerking van een bijkomend luik over het profiel van de verhuurders.

De startvergadering van de consultancyopdracht werd op 10 mei 2022 gehouden en de conclusies worden verwacht tegen begin 2023. Het hoofdidee bestaat erin om de kwaliteit en het aantal van de beschikbare gegevens te verbeteren om te kunnen beschikken over een zo nauwkeurig mogelijk rooster van de huurprijzen.

Momenteel wordt de methodologie volledig herzien. De onderzochte methodes zijn enerzijds de vereenvoudiging van de vragenlijst van het Observatiecentrum van de Huurprijzen om het gebruik en de verspreiding te vergemakkelijken maar vooral om te kunnen steunen op administratieve bronnen zoals de databank van de EPB-certificaten van de gebouwen of de toekomstige databank van de woningen die is voorzien door de GBV.

➔ **Indexering van het rooster van de huurprijzen**

Deze vond plaats op 10 januari 2022. Het geïndexeerde rooster kan worden geraadpleegd op huurprijzen.brussels.

➔ **Bijwerking van het indicatieve rooster van de huurprijzen**

- Beëindiging van de bijwerking van het indicatieve rooster van de huurprijzen op basis van de gegevens van de laatste drie rapporten van het Observatiecentrum van de Huurprijzen (wetswijziging):

  Op 30 juni 2022 heeft de Regering de bijwerking van het indicatieve rooster van de huurprijzen goedgekeurd op basis van de werkzaamheden van Igeat:

  - Goedkeuring door de Regering, op 30 juni 2022, van het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van de bijlagen van het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 tot invoering van een rooster van indicatieve huurprijzen;
  - De bijlagen van het besluit van 19 oktober 2017 met het oude statistische model werden opgeheven en vervangen door de bijlagen met het nieuwe model.

  De Brusselaars zullen dus beschikken over een verbeterde versie van het indicatieve rooster van de huurprijzen in afwachten dat het rooster wordt uitgewerkt op basis van de toekomstige methodologie.

- Bijwerking van de gegevens

  Er werd een nieuwe steekproef van gegevens gebruikt. De gegevens waarop het rooster is gebaseerd zijn niet alleen talrijker - 15.000 in plaats van 8.700 - maar ook recenter en geven dus beter de realiteit van de markt weer.

- Statistische verwerking

  De belangrijkste bijdrage van Igeat is dat er bij de bepaling van de huurprijs beter rekening wordt gehouden met de oppervlakte van het pand. Vroeger was de benadering gebaseerd op een meer lineaire methode en kon de waarde van kleine of grote panden niet op een realistische manier worden bepaald.

  Igeat stelde bovendien een nieuwe manier voor om bij de bepaling van de huurprijs ook rekening te houden met de ligging van het pand en het sociaaleconomische niveau van de wijken. Dankzij deze wijzigingen is het indicatieve rooster van de huurprijzen meer representatief en meer betrouwbaar.

  Er moet nog heel wat werk worden verricht. Zo is het bijvoorbeeld zaak om beter rekening te houden met de staat van de woning: het comfort, de uitrusting en de energieprestatie.

- Bijwerking van de website huurprijzen.brussels

  Brussel Huisvesting werd ermee belast om het bijgewerkte rooster ter beschikking te stellen op het portaal huurprijzen.brussels. De technische wijzigingen werden al doorgevoerd en de update kan worden geplaatst zodra het herziene rooster in het Belgisch Staatsblad wordt gepubliceerd.

  Dankzij de bijwerking van het rooster door Igeat sluiten de referentiehuurprijzen beter aan bij de realiteit op het terrein. Er wordt vooral beter rekening gehouden met de effecten van de oppervlakte en de ligging van de panden op het bedrag van de huurprijs.

- Informatiemodule over de theoretische energiekost van de woning

  De Regering heeft BH opdracht gegeven om, ter aanvulling van de berekening van de referentiehuurprijs, een module te ontwikkelen die elke aanvrager informeert over de theoretische energieprijs van de woning waarvoor hij een simulatie uitvoert. Dit project, waarvoor de steun van LB nodig is, biedt de verhuurders of de potentiële huurders bijkomende informatie.

- Model van huurovereenkomst

  BH heeft de typedocumenten die op de website huisvesting.brussels beschikbaar zijn aangepast: wijziging van de contractmodellen en toevoeging van een punt over de referentiehuurprijs aan de toelichtende nota die bij elke huurovereenkomst moet worden gevoegd.

  De bijlage bedoeld in artikel 218 § 5 van de Brusselse Huisvestingscode bevat uitleg over de belangrijke of verplichte bepalingen van de Huisvestingscode

	zoals gezondheidsnormen, de duur van de huurovereenkomst of de indexering van de huurprijs. Deze bijlage moet verplicht bij de huurovereenkomst worden gevoegd. Bij de evaluatie van de ordonnantie op de huurovereenkomsten werd ook de toelichtende bijlage bij de huurovereenkomst geëvalueerd. Het rapport werd in juli 2021 ontvangen en bevat aanbevelingen over de inhoud van de bijlage en voorstellen voor sancties. Deze voorstellen worden momenteel onderzocht door BH en het kabinet.
IMPACT GELIJKE KANSEN	Positieve impact

Planning 2023	
OMSCHRIJVING VAN DE DOELSTELLING	Tenuitvoerlegging van een nieuwe methodologie voor de berekening van het rooster van de referentiehuurprijzen
DEADLINE VAN DE OD	2024
OMSCHRIJVING VAN DE ACTIES EN PROJECTEN	• Indexering van het gereviseerde rooster van de huurprijzen zoals door de Regering goedgekeurd op 30 juni 2022; • Indiening van de studie over het “Opstellen van drie methodologieën voor de ontwikkeling van: een indicatief rooster van referentiehuurprijzen, een enquête over particuliere huurwoningen en een profiel van de verhuurders in het BHG”; • Goedkeuring van de methodologieën en evaluatie van de uitvoering van deze drie methodologieën; • Uitwerking van het nieuwe rooster van de huurprijzen; • Bijwerking van het verordenend kader; • Communicatiecampagne; • Lancering van een nieuwe website over het rooster van de huurprijzen.
KRITIEKE PRESTATIE-INDICATOREN (KPI) PER ACTIE EN PROJECT	• Termijn voor de lancering van de nieuwe website; • Termijn voor de goedkeuring van de methodologieën; • Termijn voor de uitwerking van het nieuwe rooster van de huurprijzen; • Termijn voor de bijwerking van het verordenend kader; • Termijn voor de lancering van de communicatiecampagne.

DREMPELWAARDEN PER ACTIE EN PROJECT	• **Lancering van de nieuwe website** **Groen:** Januari 2024 **Oranje:** minder dan 3 maanden vertraging **Rood:** meer dan 3 maanden vertraging • **Goedkeuring van de methodologieën** **Groen**: Januari 2023 **Oranje**: minder dan 3 maanden vertraging **Rood**: meer dan 3 maanden vertraging • **Uitwerking van het nieuwe rooster van de huurprijzen.** **Groen:** December 2023 **Oranje**: minder dan 3 maanden vertraging **Rood:** meer dan 3 maanden vertraging • **Bijwerking van het verordenend kader** **Groen:** December 2023 **Oranje:** minder dan 3 maanden vertraging **Rood:** meer dan 3 maanden vertraging • **Lancering van de communicatiecampagne.** **Groen:** Januari 2024 **Oranje:** minder dan 3 maanden vertraging **Rood:** meer dan 3 maanden vertraging
DEADLINE PER ACTIE EN PROJECT	• Indexering van het gereviseerde rooster van de huurprijzen zoals door de Regering goedgekeurd op 30 juni 2022: 2023 • Indiening van de studie over het “Opstellen van drie methodologieën voor de ontwikkeling van: een indicatief rooster van referentiehuurprijzen, een enquête over particuliere huurwoningen en een profiel van de verhuurders in het BHG: 2023 • Goedkeuring van de methodologieën en evaluatie van de uitvoering van deze drie methodologieën: 2023 • Bijwerking van het nieuwe rooster van de huurprijzen: 2023 • Bijwerking van het verordenend kader: 2023 • Communicatiecampagne: 2024 • Lancering van een nieuwe website over het rooster van de huurprijzen: 2024

OPERATIONELE DOELSTELLING

OD 3.2.b Verduidelijking van de opmeting van de woningen

SD 3

REF. NPH	/
ADMINISTRATIEVE EENHEID	Coordination team NPH / DGHI

OMSCHRIJVING VAN DE OPERATIONELE DOELSTELLING	Opmaak van een unieke methode voor de opmeting van de oppervlakten van de te huur of te koop gestelde woningen en verplichting om de aldus berekende oppervlakte te vermelden in alle communicatie aan de kopers en huurders
OMSCHRIJVING VAN DE GEWENSTE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Uitwerking van scenario's voor de harmonisatie van de mededeling, door verkopers en verhuurders, van de oppervlakte van de woning in hun advertenties 'te koop' en/of 'te huur'
OMSCHRIJVING VAN DE GEREALISEERDE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Zie “realisaties 2022”
DEADLINE VAN DE OD	2024
STATUS VAN DE OD	In uitvoering

Realisaties 2022

REALISATIES	Uitwerking van een voorstel voor een unieke methode voor de opmeting van de grootte van de woningen die te koop of te huur worden aangeboden
OMSCHRIJVING VAN DE REALISATIE VAN DE DOELSTELLING	• Inventaris van de verschillende bestaande berekeningswijzen en studie van de verschillende opties om een eengemaakte methode vast te leggen voor de mededeling van de grootte van de woningen die te koop of te huur worden aangeboden; • Uitwerking van een voorstel van de Brusselse “wet-Carrez” (gebaseerd op de huidige praktijken in het BHG).
OMSCHRIJVING GEREALISEERDE ACTIES EN PROJECTEN	• Overleg tussen de betrokken actoren over de berekeningswijze van de oppervlakten. • De harmonisatie dekt twee aparte concepten: soort oppervlakte (bv netto, bruto, bewoonbare oppervlakte, ...) en meetcode (hoe moet de woning worden opgemeten) . Omdat de soorten oppervlakte in de verschillende teksten verschillende doelstellingen nastreven, moet de meetcode worden geharmoniseerd. De kandidaat-huurder of kandidaat-koper moet over voldoende informatie kunnen beschikken om met kennis van zaken te kunnen tewerk gaan en de eventuele huur- of kooppanden op afdoende manier met elkaar te kunnen vergelijken. De harmonisatie van de meetcode moet ook andere doelen kunnen dienen. Kennis van het aantal vierkante meter oppervlakte van een woning (of van een ruimte in het algemeen) kan nuttig zijn bij de registratie van de huurovereenkomsten, bij de berekening van de stedenbouwkundige lasten, de premies, de EPB-waarde,...

- Inventaris van de verschillende bestaande berekeningswijzen.
- De coördinatiecel van het NPH kreeg van de staatssecretaris de opdracht om een voorstel uit te werken voor een unieke methode voor de opmeting van de grootte van de woningen die te koop of te huur worden aangeboden.
  - ➔ Naast de Belgische Orde van Landmeter-Experten, de Federatie van het Belgische Notariaat, de BIV, URBAN en de DGHI die hun bijdragen leverden over de duidelijkste en eerlijkste manier om de oppervlakte van een koop- en/of huurwoning mee te delen, werden ook Leefmilieu Brussel, de BGHM, Citydev en de BVS geraadpleegd.
  - ➔ Studie van de verschillende opties om een eengemaakte methode vast te leggen voor de mededeling van de grootte van de woningen die te koop of te huur worden aangeboden.
  - ➔ Uitwerking van een voorstel voor een Brusselse “wet-Carrez”.
  - ➔ Bedoeling van dit voorstel is om de mededeling van de oppervlakten door de verhuurders en verkopers in advertenties ‘te koop’ en/of ‘te huur’ te omkaderen en te harmoniseren.
  - ➔ Het komt erop aan om enerzijds een unieke opmetingsmethode op te leggen en anderzijds de aldus berekende oppervlakte te vermelden in alle communicatie aan de kopers en huurders.
  - ➔ In het kader van het indicatieve rooster van de huurprijzen kan deze harmonisatie van de oppervlakteberekening in het BHG de m² bepalen waarop de vastgelegde prijzen en dus de referentiehuurprijzen voor de beoogde panden moeten worden gebaseerd.
  - ➔ Overzicht van de bestaande teksten en definities;
  - ➔ Contacten en ontmoetingen met de actoren uit de vastgoedsector;
  - ➔ Uitwerking van een synthesevoorstel;
  - ➔ Verzending van het voorstel aan de verschillende actoren in oktober 2022;
  - ➔ Implantatie van de opmerkingen en commentaren van de actoren op de voorstellen;
  - ➔ Organisatie van een bemiddelingsvergadering in november 2022.

  Een eerste voorstel moet aan de staatssecretaris worden voorgelegd in november 2022. Dit voorstel kan nog worden gewijzigd op basis van de opmerkingen van de betrokken instanties.

Planning 2023	
OMSCHRIJVING VAN DE DOELSTELLING	• Invoering van een testfase ; • Uitwerking van een ordonnantie met daarin het voorstel voor een unieke methode voor de opmeting van de grootte van de woningen die te koop of te huur worden aangeboden.
DEADLINE VAN DE OD	2024
OMSCHRIJVING VAN DE ACTIES EN PROJECTEN	• Validatie door de actoren; • Testfase; • Redactie en goedkeuring van de ordonnantie meetcode (2024).
DEADLINE PER ACTIE EN PROJECT	• Validatie door de actoren: januari 2023 • Testfase: overeen te komen met de actoren tijdens de arbitragevergadering - 2023 • Redactie en goedkeuring van de ordonnantie meetcode: 1ste kwartaal 2024
SLAAGVOORWAARDEN	• Toezien op de permanente raadpleging van de actoren; • Toezien op een actieve communicatie via de organisatie van opleidingen (vastgoedmakelaars en EPB-certificeerders); • Zorgen voor een toegankelijk en duidelijk werkinstrument (papier en “web service”): voor de productie van de tool een beroep doen op een grafisch ontwerper.
PARTNERS	Brussel Huisvesting, Coordination Team NPH, LB, Belgische Orde van de Landmeters-Experten, de Federatie van het Belgische Notariaat, de BIV, URBAN, de BGHM, de GOB, de BVS.

OD 3.2.c Gegevensbank / Registratie

REF. NPH	Actie 19
ADMINISTRATIEVE EENHEID	DPIT

OMSCHRIJVING VAN DE OPERATIONELE DOELSTELLING	Oprichting van een gewestelijk portaal waar de in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gesloten woonovereenkomsten kunnen worden ingediend
OMSCHRIJVING VAN DE GEWENSTE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Uitwerking van een gewestelijke registratie van de woninghuurovereenkomsten in een gegevensbank om een getrouw beeld te krijgen van de huurmarkt
OMSCHRIJVING VAN DE GEREALISEERDE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Zie “realisaties 2022”
DEADLINE VAN DE OD	2024
STATUS VAN DE OD	Te corrigeren

Realisaties 2022

REALISATIES	Oprichting van een gewestelijk portaal waar de in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gesloten woninghuurovereenkomsten kunnen worden ingediend
OMSCHRIJVING VAN DE REALISATIE VAN DE DOELSTELLING	Uitwerking van het kader nodig voor de ontwikkeling van een gewestelijk portaal voor de registratie van de woninghuurovereenkomsten
OMSCHRIJVING GEREALISEERDE ACTIES EN PROJECTEN	• **Raadpleging van de ingezamelde gegevens via de app MyRent** Sinds het begin van de legislatuur staat BH in contact met de FOD Financiën om de raadpleging van de ingezamelde gegevens via de app MyRent te organiseren. Tegenover de doelstellingen die zijn vastgelegd in de ABV en na de vele besprekingen met de FOD Financiën heeft BH moeten vaststellen dat de door de FOD Financiën ingezamelde gegevens vaak onvolledig, onjuist of verouderd zijn en dus niet erg bruikbaar. • **Gewestelijk portaal voor de registratie van de woninghuurovereenkomsten:** In deze context en om de in ABV vastgelegde doelstellingen te bereiken kreeg BH op 23 september 2021 de opdracht om een gewestelijk portaal te ontwikkelen waar de in het Brussels Gewest afgesloten woninghuurovereenkomsten kunnen worden ingediend. De doelstellingen van dit gewestelijk portaal zijn de volgende: ➔ Een getrouw beeld van de huurmarkt en relevante statistieken verkrijgen om het beleid te oriënteren, op basis van gedocumenteerde, objectieve en nauwkeurige vaststellingen;

- ➔ De wettelijk gemachtigde gewestelijke autoriteiten de mogelijkheid geven om een huurovereenkomst te raadplegen in het kader van het conventioneringsbeleid dat is voorzien in de ABV;
- ➔ Een officiële en betrouwbare referentietool bieden om de partijen te begeleiden bij de uitwerking van de woninghuurovereenkomsten.

- **De algemene principes:**
  - ➔ Het gewestelijk portaal moet een online formulier bevatten dat de verhuurder na de ondertekening van een woninghuurovereenkomst moet invullen. De registratieplicht berust bij de verhuurder, maar ook de huurder kan de overeenkomst registreren en alle documenten met betrekking tot het door hem gehuurde pand raadplegen.
  - ➔ Via het gewestelijk systeem voor registratie van de huurovereenkomsten kunnen de gegevens worden ingezameld die zijn bedoeld in artikel 218 van de Huisvestingscode, de gegevens verworven bij de registratie via de app MyRent en de gegevens over de energieprestaties van de gebouwen. Het portaal verzamelt ook de nodige gegevens voor het rooster van de huurprijzen (minstens het type woning (studio, appartement, huis), de oppervlakte van de woning, het aantal slaapkamers en bad/douchekamers, de ligging).
  - ➔ De administratieve stappen moeten beperkt blijven, zowel voor de gebruikers als voor de besturen. Om de administratieve stappen voor de verhuurder te beperken, moeten de gegevens nodig voor de verplichte fiscale registratie worden meegedeeld aan de FOD Financiën. De verhuurder zal zijn fiscale verplichtingen dus kunnen naleven via het gewestelijk portaal.
  - ➔ Via de website huurcontract.brussels kan het toekomstige gewestelijke portaal de mogelijkheid bieden om een huurovereenkomst online op te maken, af te drukken en te ondertekenen. De opmaak van de huurovereenkomst, de ondertekening ervan door de twee partijen, de gewestelijke registratie en de fiscale registratie moeten mogelijk zijn via deze online informaticatool.
  - ➔ Om rekening te houden met de digitale kloof moet de gewestelijke registratie ook fysiek mogelijk zijn via een loket dat wordt beheerd door BH.

- **Identificatie van de technische, budgettaire en juridische modaliteiten**

  Opmaak door BH van een principenota waarin de technische, budgettaire en juridische modaliteiten van de databank voor de verplichte gewestelijke registratie van alle in het BHG afgesloten woninghuurovereenkomsten worden aangegeven.

- **Ontwikkeling van de databank**
  - ➔ Formulering van het project ;
  - ➔ Oprichting van een werkgroep belast met de opvolging van het project (BH, het kabinet van de staatssecretaris en Brussel Fiscaliteit).

    Brussel Fiscaliteit heeft al een eerste schets van het project opgemaakt. Om deze databank te kunnen opnemen in het project Kruispuntbank Gebouwen werd echter

besloten om de ontwikkeling van dit portaal niet toe te vertrouwen aan Brussel Fiscaliteit maar aan het CIBG.

Het CIBG heeft in juli 2022 al een voorafgaande analyse gemaakt. Het acht een uitrol van de databank mogelijk tegen het eerste kwartaal 2023, voor een budget van ongeveer 280.000€. Deze kalender en dit budget moeten worden bijgesteld aangezien geen rekening werd gehouden met de wetswijzigingen, de interface met MyRent, de communicatie, enz.

Het kabinet van de staatssecretaris heeft het bevoegde kabinet in september 2022 verzekerd van zijn steun bij het voorstel van het CIBG.

Planning 2023	
OMSCHRIJVING VAN DE DOELSTELLING	Lancering van het gewestelijk platform voor de registratie van de huurovereenkomsten in het voorjaar van 2023
DEADLINE VAN DE OD	2023
OMSCHRIJVING VAN DE ACTIES EN PROJECTEN	• Start van de gewestelijke registratie van de huurovereenkomsten en van de inzameling van de ingevoerde gegevens in het voorjaar van 2023; • Organisatie van de communicatiecampagne ; • Inzameling en analyse van de gegevens ten behoeve van het indicatieve rooster van de huurprijzen.
DEADLINE PER ACTIE EN PROJECT	• Start van de gewestelijke registratie van de huurovereenkomsten en van de inzameling van de ingevoerde gegevens in het voorjaar van 2023: Maart 2023 • Organisatie van de communicatiecampagne: April 2023 • Inzameling en analyse van de gegevens ten behoeve van het indicatieve rooster van de huurprijzen: September 2023
SLAAGVOORWAARDEN	• Naleving van de aangekondigde kalender door het CIBG; • Goedkeuring van de als noodzakelijk geïdentificeerde wetswijzigingen; • Reactiesnelheid van de FOD Financiën.

OPERATIONELE DOELSTELLING

OD 3.3 Oprichting van een gewestelijke paritaire huurcommissie om de billijkheid van de huurprijs te beoordelen

SD 3

REF. NPH	Actie 20
ADMINISTRATIEVE EENHEDEN	AD

OMSCHRIJVING VAN DE OPERATIONELE DOELSTELLING	Oprichting van een kosteloze paritaire huurcommissie - bestaande uit vertegenwoordigers van verhuurders en huurders - die ermee belast is de billijkheid van de huurprijs te beoordelen in vergelijking met de referentiecriteria
ANALYSE VAN DE IMPACT OP DE GELIJKE KANSEN	Dit systeem zal het mogelijk maken om 'rechtvaardige' huurprijzen te bepalen in vergelijking met referentiecriteria en de toegang tot behoorlijke huisvesting vergemakkelijken voor financieel kwetsbare personen aangezien het zich tot doel stelt om buitensporige huurprijzen tegen te gaan, het aandeel van de huurprijs in het budget van de gezinnen te verminderen en de toegang tot huisvesting te verbeteren. Het beleid wil het ontstaan van ongelijkheid als gevolg van de sociale situatie verminderen of vermijden.
OMSCHRIJVING VAN DE GEWENSTE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Verdere uitwerking van het wettelijk kader en operationalisering van het systeem
OMSCHRIJVING VAN DE GEREALISEERDE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Zie “realisaties 2022”
DEADLINE VAN DE OD	2023
STATUS VAN DE OD	In uitvoering

Realisaties 2022

REALISATIE	Verdere uitwerking van het wettelijk kader van de kosteloze paritaire huurcommissie die ermee belast is de billijkheid van de huurprijs te beoordelen in vergelijking met de referentiecriteria
OMSCHRIJVING VAN DE REALISATIE VAN DE DOELSTELLING	• Afkondiging van de ordonnantie tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen; • Goedkeuring in eerste lezing van de betrokken uitvoeringsbesluiten.
OMSCHRIJVING GEREALISEERDE ACTIES EN PROJECTEN	• Bekrachtiging en afkondiging door de BHR, op 28/10/2021, van de ordonnantie tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen, door het Brussels Hoofdstedelijk Parlement goedgekeurd op vrijdag 8 oktober 2021 (Bekendmaking in het BS op 22 /11/2021 en inwerkingtreding op 02/12/2021). Voortaan moeten de ondertekenaars van een huurovereenkomst in de overeenkomst de mediane referentiehuurprijs vermelden van het bedoelde pand of het interval van de huurprijzen rond de referentiehuurprijs van het bedoelde pand, zoals opgenomen in het indicatieve rooster van de huurprijzen. Bovendien voorziet de Brusselse Huisvestingscode in de oprichting van een PHC die

ermee belast is niet-bindende adviezen uit te brengen over de redelijkheid van de huurprijs. De definitie van het begrip vermoedelijk buitensporige huurprijs is opgenomen in de code.

- Voorbereiding van de uitvoeringsbesluiten:
  - ➔ Een ontwerp van uitvoeringsbesluit dat betrekking heeft op:
    - de samenstelling, de organisatie en de werking van de Commissie (incl. de vergoeding van de leden, de bekendmaking van de adviezen en de evaluatiemodaliteiten van de Commissie);
    - de datum van inwerkingtreding van de artikelen 8 tot 13 van de ordonnantie, namelijk de bepalingen tot organisatie van de vordering tot herziening van de buitensporige huurprijs voor de vrederechter.
  - ➔ Een tweede ontwerp van uitvoeringsbesluit betreffende de volledige lijst van substantiële kwaliteitsgebreken die eigen zijn aan de woning of haar omgeving, waarvan het bestaan de PHC of de vrederechter ertoe zou kunnen brengen om te bepalen dat een huurprijs buitensporig is, ook als die conform het indicatief rooster is.

  De uitvoeringsbesluiten betreffende de PHC worden afgewerkt en zullen eind 2022 in eerste lezing worden voorgelegd aan de Regering.
- **Analyse van de wetswijzigingen** (artikel 218, §1 van de Brusselse Huisvestingscode en/of andere artikelen) die moeten worden aangebracht nu in alle nieuwe huurovereenkomsten de referentiehuurprijs van het bedoelde pand, zoals opgenomen in het indicatief rooster van de huurprijzen, moet worden vermeld en voorbereiding van de nodige wijzigingsteksten.
- Publicatie op de website huisvesting.brussels, op 1 december 2021, van de verplichting om in alle nieuwe huurovereenkomsten de in het indicatief rooster van de huurprijzen opgenomen referentiehuurprijs van het pand te vermelden (naast het bedrag van de gevraagde huurprijs).
- Mededeling van de typeovereenkomst op de website huisvesting.brussels op de datum van inwerkingtreding van de ordonnantie.

IMPACT GELIJKE KANSEN	Positieve impact.

Planning 2023	
OMSCHRIJVING VAN DE DOELSTELLING	Lancering en operationaliseirng van het systeem
DEADLINE VAN DE OD	2023
OMSCHRIJVING VAN DE ACTIES EN PROJECTEN	1. Na goedkeuring van het toepassingsbesluit in laatste lezing, opmaak van een huishoudelijk reglement, uitwerking van de procedures en van de templates van de briefwisseling; 2. Eerste huurbemiddelingstests; 3. Ontwerp en uitwerking van een IT-programma voor het beheer van de dossiers: workflow, beheer van afspraken en briefwisseling, enz; 4. Start van de daadwerkelijke huurbemiddelingen (eerste helft 2023).

KRITIEKE PRESTATIE-INDICATOREN (KPI) PER ACTIE EN PROJECT	Naleven van deadlines

DREMPELWAARDEN PER ACTIE EN PROJECT

	GROEN	ORANJE	ROOD
1. OPMAAK VAN EEN HR, UITWERKING VAN DE PROCEDURES EN VAN DE TEMPLATES VAN DE BRIEFWISSELING.	2 maanden na de goedkeuring van het besluit.	Meer dan 2 maanden na de goedkeuring	Meer dan 3 maanden na de goedkeuring
2. EERSTE HUURBEMIDDELINGSTESTS	2 maanden na punt 1.	Meer dan 2 maanden na punt 1	Meer dan 3 maanden na punt 1
3. UITWERKING VAN EEN IT-PROGRAMMA VOOR HET BEHEER VAN DE DOSSIERS	Eerste helft van 2023	Derde kwartaal van 2023	Vierde kwartaal van 2023
4. START VAN DE DAADWERKELIJKE HUURBEMIDDELINGEN	Eerste helft van 2023	Derde kwartaal van 2023	Vierde kwartaal van 2023

DEADLINE PER ACTIE EN PROJECT

1. Binnen twee maanden na de goedkeuring van het besluit
2. Binnen twee maanden na de realisatie van het voorgaande punt
3. Eerste helft van 2023
4. Eerste helft van 2023

SLAAGVOORWAARDEN

- Bijwerking van het rooster van de huurprijzen:
- Terbeschikkingstelling van een nieuwe, efficiënte methodologie voor de berekening van het rooster van de huurprijzen en bijwerking van de referentiehuurprijzen op die nieuwe basis;
- Aanwerving van drie VTE, volgens de artikelgewijze commentaar van het voorstel van ordonnantie dat werd ingediend door de meerderheid (en werd goedgekeurd tijdens de commissie) zal het administratief secretariaat worden verzorgd door BH;
- Samenwerking met de vertegenwoordigers van de huurders en verhuurders;
- IT-programma voor het beheer van de dossiers.

MIDDELEN

- Geraamd aantal VTE : 3 VTE (2A en 1B)
- ICT-behoeften : Programma voor het beheer van de dossiers

PARTNERS

Brussel Huisvesting, Adviesraad voor Huisvesting, Huurdersbonden, vertegenwoordigers van de verhuurders, vrederechters.

OPERATIONELE DOELSTELLING

OD 3.5 Een conventioneringssysteem voorstellen om betaalbare huurprijzen op de particuliere huurmarkt te waarborgen

SD 3

REF. NPH	Actie 22
ADMINISTRATIEVE EENHEDEN	Coordination team NPH / AD

OMSCHRIJVING VAN DE OPERATIONELE DOELSTELLING	• Invoeren van een conventioneringsbeleid voor woningen waarvan de huurprijzen in overeenstemming zijn met het rooster van de huurprijzen; • Starten van een haalbaarheidsstudie voor de invoering van een verzekering “gewaarborgde huurprijs” om de geconventioneerde verhuurders te beschermen.
ANALYSE VAN DE IMPACT OP DE GELIJKE KANSEN	Dit systeem zal de verhuurders aanmoedigen om zich te conventioneren door hen diverse voordelen te bieden in ruil voor betaalbare huurprijzen. Financieel kwetsbare personen zullen beter toegang krijgen tot behoorlijke huisvesting aangezien de regeling zich tot doel stelt om de stijging van de huurprijzen tegen te gaan en het aandeel van de huurprijs in het budget van de gezinnen te verminderen. Bovendien is dit beleid erop gericht om het aantal betaalbare woningen te verhogen en de kwaliteit van het huurwoningenbestand te verbeteren. Het beleid wil het ontstaan van ongelijkheid als gevolg van de sociale situatie verminderen of vermijden.
OMSCHRIJVING VAN DE GEWENSTE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Start van een haalbaarheidsstudie voor het invoeren van een fonds "huurgarantieverzekering" en werkzaamheden rond de maatregelen die moeten worden opgenomen in het conventioneringsbeleid
OMSCHRIJVING VAN DE GEREALISEERDE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Zie “realisaties 2022”
DEADLINE VAN DE OD	2023
STATUS VAN DE OD	In uitvoering

Realisaties 2022

REALISATIE	Start van een studie over het profiel van de verhuurders en bepaling van de eerste oriëntaties van een toekomstige conventionering
OMSCHRIJVING VAN DE REALISATIE VAN DE DOELSTELLING	• Lancering van de consultancyopdracht voor de realisatie van drie methodologieën voor de ontwikkeling van: een indicatief rooster van referentiehuurprijzen, een enquête over particuliere huurwoningen en een profiel van de verhuurders; • Raadpleging van BF en van het bestuur van het kadaster om te zien in hoeverre er bruikbare gegevens kunnen worden verstrekt om een beeld te krijgen van het profiel van de verhuurders; • Raadpleging van actoren op het terrein (huurders- en eigenaarsbonden, vrederechters, sociale verhuurkantoren, enz.) om beter de hefbomen te kunnen identificeren voor de instemming van de verhuurders en huurders; • Bepaling van de eerste oriëntaties van een toekomstige conventionering;

- Lancering van een opdracht juridische analyse ten aanzien van het eigendomsrecht en het Wetboek van registratierechten.

OMSCHRIJVING GEREALISEERDE ACTIES EN PROJECTEN

- De overheidsopdracht voor een studie van het profiel van de eigenaars-verhuurders in het BHG kon in 2021 niet worden gelanceerd vanwege de moeilijke gegevensinzameling gezien de toepasbare regels van de GPDR.
- Aangezien de regels van de GPDR de gegevensinzameling voor BH en BF bemoeilijkten, werden a minima een aantal macro-economische gegevens geproduceerd over het profiel van de verhuurders, zonder risico dat de privacy zou worden geschonden (het totale aantal verhuurders, het aandeel van de Brusselse verhuurders, de verdeling tussen natuurlijke personen en bedrijven of het aantal aanslagbiljetten die naar dezelfde bestemmeling werden verstuurd).
- Uitwerking van het bestek voor een consultancyopdracht voor de ontwikkeling van drie methodologieën: een indicatief rooster van de referentiehuurprijzen, een enquête over de particuliere huurwoningen en een profiel van de verhuurders in het BHG (in overleg met het BISA en het kabinet van de staatssecretaris, vergadering op 29 november 2021).
    - ➔ Het indicatieve rooster van de referentiehuurprijzen stelde zich vooral tot doel om zowel de huurders als de eigenaars een referentiepunt te bieden voor het bedrag van de huurprijs van een woning, gebaseerd op de ligging en verschillende kenmerken.
    - ➔ Dit rooster moet het publiek een realistisch beeld geven van de huidige huurprijzen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
    - ➔ De enquête over de particuliere huurwoningen stelt zich tot doel om de staat en de evoluties van de huurmarkt te peilen.
    - ➔ Brussel Huisvesting wil een beter beeld krijgen van de kenmerken van de huurmarkt en van de verschillen in huurprijzen vanwege de intrinsieke en extrinsieke kenmerken van de woning.
    - ➔ Het profiel van de verhuurders stelt zich tot doel om het type verhuurder te identificeren: beginnend verhuurder, jonge actieve met een beperkt vermogen, gepensioneerde die een aanvullend pensioen wenst of een persoon die een pand erft en het wil laten opbrengen...)

  In de toekomst wil BH de verhuurders aanmoedigen tot conventionering door hen verschillende voordelen toe te kennen (bijvoorbeeld renovatiepremies en energiepremies). Dit verbetert de kwaliteit en de toegankelijkheid van de woningen en zorgt voor betaalbare huurprijzen op de particuliere huurmarkt.

  De opdracht bestaat erin om de databanken en hun toegankelijkheid te identificeren, de mogelijkheid tot kruising van de databanken te onderzoeken, een enquête te starten voor de inzameling van bepaalde gegevens, een analyserooster op te maken en de gegevens te updaten.

  De opdracht werd op 02/02/2022 gepubliceerd op e-notification en gegund aan het Brussels Studies Institute (onderzoekers van de ULB en de VUB). Op 25/04/22 werd de gunning ter kennis gebracht aan de dienstverlener. De startvergadering van de consultancyopdracht werd op 10/05/22 gehouden in het kabinet van de staatssecretaris en de conclusies worden

verwacht tegen eind januari 2023. De opdracht heeft een totaal budget van 234.513,67 euro en zou 9 maanden in beslag nemen.

- Studie over het profiel van de verhuurders

  Gezien de moeilijkheid om een minimaal gegevensbestand samen te stellen, werden er andere pistes onderzocht. Er vonden contacten plaats tussen BH en het bestuur van het kadaster om te zien in hoeverre er bruikbare gegevens kunnen worden verstrekt om een beeld te krijgen van het profiel van de verhuurders in Brussel.

  De onderzoekers en BH leggen de laatste hand aan een gegevensaanvraag bij de Coördinatiestructuur voor Patrimoniuminformatie die de diensten verenigt die zijn belast met de patrimoniuminformatie in de 3 gewesten en op federaal niveau.

  Die gegevens zouden een nauwkeurig beeld moeten geven van het profiel van de verhuurders in Brussel. Omdat enkele gevraagde gegevens echter gevoelig zijn, moet dit verzoek nog een aanzienlijk administratief traject volgen voordat de gegevens zullen beschikbaar zijn.

- Een consultancyopdracht van actoren op het terrein werd toevertrouwd aan het Coordination Team van het NPH om beter de hefbomen te identificeren voor de instemming van de verhuurders en de huurders. Het Coordination Team van het NPH heeft de syntheses opgemaakt en een eerste analyse van de verzamelde bijdragen.

  Er werden verschillende actoren geraadpleegd om na te gaan welke hefbomen het meest geschikt zijn om een dergelijk systeem te activeren: Huurdersbond, Vrederechters, Loyers Négociés, Federia, BBrOW, SVK, BVS, NEMS.

  De moeilijkheid om gegevens te verzamelen over de profielen van de eigenaars en/of over hun fiscale en patrimoniuminformatie, bemoeilijkt de bepaling van de beoogde verhuurders en van de voordelen die hen zouden kunnen overhalen om in te stemmen met het conventioneringsprincipe.

  Het Coordination Team van het NPH heeft bij het kabinet van de staatssecretaris een rapport ingediend waarin het enerzijds de positionering van elke ondervraagde actor aangeeft en anderzijds mogelijke pistes die voor de uitvoering van deze actie nader kunnen worden onderzocht.

- **Bepaling door de staatssecretaris van de eerste oriëntaties van een toekomstige conventionering**
- **Lancering van een opdracht juridische analyse ten aanzien van het eigendomsrecht en het Wetboek van registratierechten**

  Doel: De wettelijke haalbaarheid onderzoeken van het opleggen van een geconventioneerde huurprijs

  ➔ aan een verhuurder die voor de woning belastingaftrek heeft genoten en dit na de termijn van 5 jaar die wordt opgelegd door artikel 46bis van het Wetboek van Registratierechten.

  ➔ aan een verhuurder van een opbrengstgebouw die belastingaftrek heeft genoten, zelf een appartement betrekt en de andere wooneenheden verhuurt.

Op 3 juni 2022 werd naar 3 advocatenkantoren een uitnodiging verstuurd om een offerte in te dienen. Op 10 juni werd de opdracht toevertrouwd aan “resPublica Avocats » (Vincent Letellier).

	De juridische analyse werd overgemaakt op 4 juli 2022. • Bepaling van de stimulansen voor conventionering en van de verplichtingen voor de betrokken verhuurders • Uitwerking van een overheidsopdracht van beperkte waarde (OBW) voor een juridische opdracht voor de invoering van de conventionering in de Huisvestingscode (samenwerking DAC en Coordination Team) Het ontwerp van ordonnantie wordt verwacht tegen eind oktober 2022. • Legistiek werk omtrent de maatregelen die moeten worden opgenomen in het conventioneringsbeleid De tekst zou vóór eind 2022 in eerste lezing moeten worden voorgelegd aan de Regering.
IMPACT GELIJKE KANSEN	Positieve impact

Planning 2023	
OMSCHRIJVING VAN DE DOELSTELLING	• Wetswijzigingen voor de invoering van het conventioneringssysteem; • Uitwerking van een conventioneringssysteem.
DEADLINE VAN DE OD	2023
OMSCHRIJVING VAN DE ACTIES EN PROJECTEN	1. Indiening en analyse van de studie over het profiel van de verhuurders; 2. Samenstelling en start van de werkgroepen met de betrokken actoren; 3. Integratie van de resultaten van de bijwerking van het rooster van de referentiehuurprijzen in de denkoefening over de invoering van de conventionering; 4. Wetswijzigingen voor de invoering van het conventioneringssysteem ➔ Invoeging van het conventioneringssysteem in de Brusselse Huisvestingscode en opmaak van een toepassingsbesluit; ➔ In voorkomend geval invoeging van de voordelen die aan de geconventioneerde eigenaars worden toegekend in het kader van de OV-regelgeving (Wetboek van de inkomstenbelastingen; ordonnantie houdende wetgevende aanpassingen met het oog op de overname van de dienst onroerende voorheffing door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; ordonnantie betreffende de Brusselse Codex Fiscale Procedure ...); ➔ Invoeging van de voordelen die aan de geconventioneerde eigenaar-verhuurders worden toegekend in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de toekenning van premies voor de renovatie van het woonmilieu. 5. Start van de eerste conventioneringen.
KRITIEKE PRESTATIE-	Naleven van deadlines

INDICATOREN (KPI) PER ACTIE EN PROJECT	
DREMPELWAARDEN PER ACTIE EN PROJECT	**Goedkeuring van de wetswijzigingen:** **Groen:** Tweede helft van 2023 **Rood:** 2024
DEADLINE PER ACTIE EN PROJECT	1. Indiening en analyse van de studie over het profiel van de verhuurders: 2023 2. Samenstelling en start van de werkgroepen met de betrokken actoren: 2023 3. Integratie van de resultaten van de bijwerking van het rooster van de referentiehuurprijzen in de denkoefening over de invoering van de conventionering: 2023 4. Wetswijzigingen voor de invoering van het conventioneringssysteem ➔ Invoeging van het conventioneringssysteem in de Brusselse Huisvestingscode en opmaak van een toepassingsbesluit: 2023 ➔ Invoeging van de voordelen die aan de geconventioneerde eigenaars worden toegekend in het kader van de OV-regelgeving (Wetboek van de inkomstenbelastingen; ordonnantie houdende wetgevende aanpassingen met het oog op de overname van de dienst onroerende voorheffing door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; ordonnantie betreffende de Brusselse Codex Fiscale Procedure ...): 2023 ➔ Invoeging van de voordelen die aan de geconventioneerde eigenaar-verhuurders worden toegekend in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de toekenning van premies voor de renovatie van de: 2023 5. Start van de eerste conventioneringen: 2023
PARTNERS	Brussel Huisvesting, Brussel Fiscaliteit, Leefmilieu Brussel, urban.brussels, vertegenwoordigers van de verhuurders en huurders.

REF. NPH	/
ADMINISTRATIEVE EENHEID	**DSS**

OMSCHRIJVING VAN DE OPERATIONELE DOELSTELLING	Betere werking en efficiëntie van de VIH's
ANALYSE VAN DE IMPACT OP DE GELIJKE KANSEN	Dit beleid zal de opdracht tot integratie door huisvesting van de VIH versterken, ten gunste van sociaal kwetsbare personen. De toegang tot een behoorlijke huisvesting voor kwetsbare personen zal worden verbeterd. Het beleid wil het ontstaan van ongelijkheid als gevolg van de sociale situatie of de handicap verminderen of vermijden.
OMSCHRIJVING VAN DE GEWENSTE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Uitvoering van de aanbevelingen van het evaluatierapport van het VIH-stelsel
OMSCHRIJVING VAN DE GEREALISEERDE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Zie "realisaties 2022".
DEADLINE VAN DE OD	2024
STATUS VAN DE OD	Volgens de planning.

Realisaties 2022	
REALISATIE	Uitvoering van de aanbevelingen van het eindevaluatierapport van het VIH-stelsel gerealiseerd door ISIS Consult
OMSCHRIJVING VAN DE REALISATIE VAN DE DOELSTELLING	• Toepassing van de aanbevelingen van de studie van ISIS Consult door de VIH's; • Ondersteuning van de VIH's.
OMSCHRIJVING GEREALISEERDE ACTIES EN PROJECTEN	• **<u>Analyse en uitvoering van de aanbevelingen van de studie van ISIS Consult door de verenigingspartners:</u>** Om de efficiëntie van de sector te verbeteren werd in 2020-2021 een analysestudie van de VIH-sector gerealiseerd. De audit was bedoeld om een beter beeld te krijgen van de sector en zo haar werking en efficiëntie te kunnen verbeteren. Het was niet de bedoeling om de sector te hervormen of louter op een kwantitatieve basis te evalueren. De studie wilde ook meer nauwkeurige criteria identificeren voor de toekenning van de vergunningen en nadenken over de financiering van de VIH's. Ten slotte werd een nieuw activiteitenrapport opgemaakt, in samenwerking met de sector, op basis van de aanbevelingen van ISIS Consult.

De evaluatie van de VIH's door het studiebureau ISIS Consult werd op 26 april 2022 voorgesteld aan het VIH-begeleidingscomité dat iedere maand bijeenkomt. De VIH's werden op de hoogte gebracht van de aanbevelingen van Isis Consult en hebben hun opmerkingen geformuleerd.

Op basis van de aanbevelingen van Isis Consult en de opmerkingen van de VIH's zullen de sector en het beleid samenwerken.

Tot op heden werd alleen de aanbeveling over de opmaak van een typeactiviteitenrapport uitgevoerd en is ze van toepassing voor de verantwoording van de subsidie van 2022.

- **Identificatie van de eventuele wetswijzigingen die nodig zijn voor de tenuitvoerlegging van een nieuw VIH-besluit.**

Subsidiëring van de VIH's voor het begrotingsjaar 2022:

Goedkeuring door de Regering, op 22 april 2022, van de besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot toekenning, voor 2022, van een subsidie voor een totaal bedrag van 4.278.707,40 euro aan de verenigingen voor integratie door huisvesting en aan de verenigingen in afwachting van een VIH-erkenning, ten behoeve van de werkingskosten.

De verenigingen voor integratie via huisvesting ontvangen jaarlijks een subsidie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor de uitvoering van hun opdrachten in het kader van het VIH-stelsel, zoals bepaald in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 7 juli 2016 betreffende de toekenning van subsidies aan verenigingen die ijveren voor de integratie via de huisvesting.

In 2022 ontvangen 47 verenigingen die erkend zijn als VIH een werkingssubsidie op basis van het besluit van 7 juli 2016. Van een van deze 47 verenigingen wordt de erkenning vernieuwd: de vereniging "Loyers négociés' krijgt een vernieuwing van haar erkenning voor de periode 2022-2024.

De bedragen van de al erkende verenigingen werden geïndexeerd aan 2%, het totale bedrag dat door het meerjarenplan is voorzien voor 2022 bedraagt 4.278.707,40 euro en wordt afgeboekt op de algemene uitgavenbegroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, gespreid over drie budgettoewijzingen:

- ➔ 2.897.328,67 euro op de basistoelage 25.008.34.02.3300 : Werkingssubsidies aan verenigingen en groeperingen die instaan voor het sociaal huisvestingsbeleid of die daartoe bijdragen door geïntegreerde werking of door samenwerking met andere openbare instanties. Sector 15-INR.
- ➔ 1.262.078,48 euro op de basistoelage 25.008.38.02.3132 : Werkingssubsidies aan verenigingen en groeperingen die instaan voor het sociaal huisvestingsbeleid of die daartoe bijdragen door geïntegreerde werking of door samenwerking met andere openbare instanties (VIH). Sector 11-INR.
- ➔ 119.300,25 euro op de basistoelage 25.008.38.02.3132: Werkingssubsidies aan verenigingen en groeperingen die instaan voor het sociaal huisvestingsbeleid of die daartoe bijdragen door geïntegreerde werking of door samenwerking met andere openbare instanties (VIH's die beschikken over een erkenning).

De daadwerkelijk aan de verenigingen betaalde bedragen worden opnieuw geëvalueerd op basis van de controle van de bewijsstukken van de uitgaven. Alleen de kosten die daadwerkelijk worden gedragen door de vereniging worden in aanmerking genomen.

- **Vergaderingen van het begeleidingscomité van de VIH** (BBRoW, BFUH, huurdersbond, Habiter Bruxelles vzw, Brussel Huisvesting, kabinet).
- **Uitwerking en uitvoering van een typeactiviteitenrapport** (digitale versie) door BH, met de steun van de leden van het begeleidingscomité dat de VIH-sector vertegenwoordigt:

  Isis Consult heeft een voorstel gedaan na raadpleging van de VIH's. Vervolgens werd het rapport opgemaakt door BH. Het werd ook besproken in het begeleidingscomité van de VIH's en de vertegenwoordigers van de VIH's konden voorstellen en opmerkingen formuleren waarmee rekening werd gehouden bij de opmaak van het eindrapport (goedgekeurd in het comité).

  Het betreft een intuïtief online formulier met een gedeelde ruimte waarin de VIH's hun bewijsstukken kunnen indienen. De lijst van de nodige gegevens om het typeactiviteitenrapport in te vullen werd overgemaakt aan de VIH's en de digitale versie is klaar sinds eind juni 2022. Er zullen informatiesessies worden gehouden of tutorials worden gecreëerd om de VIH's te helpen bij het invullen van het formulier.

  Begin 2021 werd aan de VIH's een brief gestuurd waarin hen de procedure voor het verzenden van bewijsstukken werd uitgelegd. Alle dossiers werden tijdig ontvangen.

  Begin 2022 werd een herhaling van deze procedure verstuurd. De uiterste datum voor de verzending van de dossiers was 30 juni. Momenteel worden de dossiers onderzocht. De tweede schijf zal worden betaald op 31 december 2022.

  Omdat 2023 voor de subsidiëring van de erkende vereniging onder het meerjarenplan 2021-2023 valt, wenst de staatssecretaris de subsidie voor de VIH's nogmaals te verhogen; er zullen voorstellen worden geformuleerd voor de bijwerking van het besluit.

IMPACT GELIJKE KANSEN	Positieve impact

Planning 2023	
OMSCHRIJVING VAN DE DOELSTELLING	Wetswijzigingen die nodig zijn voor de tenuitvoerlegging van een nieuw VIH-besluit
DEADLINE VAN DE OD	2024
OMSCHRIJVING VAN DE ACTIES EN PROJECTEN	• Goedkeuring van de wetswijzigingen; • Steun aan de VIH's.

KRITIEKE PRESTATIE-INDICATOREN (KPI) PER ACTIE EN PROJECT	• Termijn voor goedkeuring van de wetswijzigingen na de beleidsbeslissing; • Naleving van de deadlines voor de behandeling van de subsidies.
DREMPELWAARDEN PER ACTIE EN PROJECT	• **Wetswijzigingen:** **Groen:** Vierde kwartaal van 2023 **Oranje:** Eerste kwartaal van 2024 **Rood:** Tweede kwartaal van 2024 • Behandeling van de subsidies **Groen:** betaling van de subsidie binnen 30 dagen vanaf de ontvangst van de schuldvordering **Oranje**: betalingstermijn > 30 dagen **Rood:** betalingstermijn > 45 dagen
DEADLINE PER ACTIE EN PROJECT	• Goedkeuring van de wetswijzigingen: 2023 • Steun aan de VIH's: 2024
PARTNERS	Brussel Huisvesting, Isis Consult, VIH's.

SD 4

STRATEGISCHE DOELSTELLING 4

Het recht op huisvesting waarborgen

(Actieterrein 4 NPH)

OPERATIONELE DOELSTELLING

OD 4.1 Bevorderen van de strijd tegen discriminatie op de huisvestingsmarkt

SD 4

REF. NPH	**Actie 24**
ADMINISTRATIEVE EENHEID	**DGHI**

OMSCHRIJVING VAN DE OPERATIONELE DOELSTELLING	• Samenstelling van een werkgroep bestaande uit vertegenwoordigers van BH, UNIA, IEFH, Equal.brussels en Pieter-Paul Verhaeghe die de ordonnantie van 21 december 2018 zal evalueren en aanbevelingen van regelgevende, wetgevende of organisatorische aard zal doen om de doeltreffendheid van het gewestelijke systeem voor de bestrijding van discriminatie op de huisvestingsmarkt te versterken; • Versterking van de bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode met betrekking tot de strijd tegen discriminatie; • Zorgen voor de nodige menselijke middelen om het aantal door DGHI behandelde dossiers te verhogen ; • Lancering van een communicatiecampagne 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.
ANALYSE VAN DE IMPACT OP DE GELIJKE KANSEN	Deze versterkte bestrijding van discriminatie op de woningmarkt (versterking van de wetgeving, van het personeel van de DGHI, communicatiecampagne, permanente informatie van de burgers) zal de toegang tot een behoorlijke huisvesting verbeteren voor personen die met deze discriminatie worden geconfronteerd. De regeling beoogt immers de vermindering of het vermijden van ongelijkheid op basis van gender; handicap; etnische of culturele origine; seksuele geaardheid, genderidentiteit en genderexpressie; sociale afkomst en sociale situatie in het domein van de huisvesting.
OMSCHRIJVING VAN DE GEWENSTE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Tenuitvoerlegging van de ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode aangaande de gelijke behandeling van mannen en vrouwen en de bestrijding van discriminatie, met name om een correcte omzetting van de Europese richtlijn 2004/113 te waarborgen
OMSCHRIJVING VAN DE GEREALISEERDE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Zie “realisaties 2022”
DEADLINE VAN DE OD	2024
STATUS VAN DE OD	Volgens de planning

Realisaties 2022	
REALISATIE	Tenuitvoerlegging van de wetgevende maatregelen en instrumenten nodig voor de voortzetting van een actieve bestrijding van discriminatie op de huisvestingsmarkt
OMSCHRIJVING VAN DE REALISATIE VAN DE DOELSTELLING	• Goedkeuring en tenuitvoerlegging van de ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode aangaande de gelijke behandeling van mannen en vrouwen en de bestrijding van discriminatie, met name om een correcte omzetting van de Europese richtlijn 2004/113 te waarborgen; • Lancering van een communicatiecampagne om kandidaat-huurders te informeren over hun rechten ten aanzien van de discriminatie waarmee ze te maken kunnen krijgen.
OMSCHRIJVING GEREALISEERDE ACTIES EN PROJECTEN	• **Ontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode aangaande de gelijke behandeling van mannen en vrouwen en de bestrijding van discriminatie:** ➔ Goedkeuring door de Regering in tweede lezing, op 14 oktober 2021, van het voorontwerp van ordonnantie en beslissing om het voor advies voor te leggen aan de wetgevende afdeling van de Raad van State; ➔ Uitbrengen van het advies nr. 70.454/3 van de wetgevende afdeling van de Raad van State op 24 december 2021; ➔ Goedkeuring door de Regering in derde en laatste lezing, op 31 maart 2022, van de ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode aangaande de gelijke behandeling van mannen en vrouwen en de bestrijding van discriminatie. ➔ De belangrijkste wijzigingen die werden voorgesteld zijn een uitbreiding van de beschermde criteria, een versoepeling van de voorwaarden voor de uitvoering van de discriminatietests, de mogelijkheid voor de DGHI om voor de uitvoering van de discriminatietests een beroep te doen op verenigingen of actoren, verduidelijking van de gegevens die de verhuurders en de vastgoedmakelaars kunnen opvragen voordat ze een pand bezichtigen ter ondersteuning van de kandidaatstelling van de huurder en bij de ondertekening van een huurovereenkomst. Bij deze derde lezing kon gevolg worden gegeven aan het advies van de wetgevende afdeling van de Raad van State. ➔ Goedkeuring van het voorontwerp van ordonnantie door het Brussels Hoofdstedelijk Parlement op 3 juni 2022; ➔ Bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van de ordonnantie van 9 juni 2022 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode aangaande de gelijke behandeling van mannen en vrouwen en de bestrijding van discriminatie. • **Goedkeuring in 1ste lezing in het laatste kwartaal van 2022:** ➔ van het uitvoeringsbesluit van de ordonnantie tot bepaling van de erkenningsvoorwaarden van de verenigingen die proactieve testen kunnen uitvoeren en tot vaststelling van de proceduretermijnen; ➔ van het besluit tot vaststelling van een gestandaardiseerd document met de informatie die door de verhuurder opgevraagd kan worden, rekening houdend met de wijzigingen aangebracht door de ordonnantie.

	• **Aanpassing van de GHI-app om er de discriminatiedossiers in te kunnen invoeren;** • **Aanvraag van toegang tot het Rijksregister;** • **Lancering van een opdracht voor een communicatiecampagne over discriminatie:** ➔ Publicatie op e-procurement op 10 juni 2022, ➔ Indiening van de offertes op 22/06/22. Het betreft een herhaling van de eerste communicatiecampagne over discriminatie inzake toegang tot huisvesting (gerealiseerd in 2021). De toekomstige campagne zal het beeldmateriaal van de eerste campagne gebruiken. De dienstverlener zal de opdracht krijgen om een globale en grootschalige communicatiecampagne te ontwikkelen voor het Brusselse grote publiek, met organisatie en coördinatie van de verschillende communicatie-initiatieven via verschillende dragers. Deze communicatiecampagne zal zich richten tot: ➔ enerzijds de kandidaat-huurders, ➔ anderzijds de eigenaars-verhuurders. Op 2 augustus 2022 werd de opdracht gegund aan Air Creative Associates (zelfde dienstverlener als voor de 1ste campagne van 2021) en op 26 september 2022 werd de campagne gelanceerd. • **Update van de brochure over discriminatie en online verspreiding bij de actoren van de sector.**
IMPACT GELIJKE KANSEN	Positieve impact

Planning 2023	
OMSCHRIJVING VAN DE DOELSTELLING	Uitvoering van de ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode aangaande de gelijke behandeling van mannen en vrouwen en de bestrijding van discriminatie
DEADLINE VAN DE OD	2024
OMSCHRIJVING VAN DE ACTIES EN PROJECTEN	• Toepassing van de ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode aangaande de gelijke behandeling van mannen en vrouwen en de bestrijding van discriminatie. • Goedkeuring in 3de en laatste lezing: ➔ van uitvoeringsbesluit van de ordonnantie tot bepaling van de erkenningsvoorwaarden van de verenigingen die proactieve testen kunnen uitvoeren en tot vaststelling van de proceduretermijnen; ➔ van het besluit tot vaststelling van een gestandaardiseerd document met de informatie die door de verhuurder opgevraagd kan worden, rekening houdend met de wijzigingen aangebracht door de ordonnantie.

KRITIEKE PRESTATIE-INDICATOREN (KPI) PER ACTIE EN PROJECT	• Behandelingstermijn van de dossiers; • Deadline goedkeuring uitvoeringsbesluit.
DREMPELWAARDEN PER ACTIE EN PROJECT	• **Behandelingstermijn van de dossiers** **Groen**: 90% van de dossiers behandeld binnen de wettelijke termijn (60 dagen tussen melding en hoorzitting). **Oranje:** Tussen 80% en 90 % **Rood:** Minder dan 80 % • **Goedkeuring van de uitvoeringsbesluiten** **Groen:** vóór 30/06/2023 **Oranje**: tussen 30/06/2023 en 30/09/2023 **Rood:** na 30/09/2023
DEADLINE PER ACTIE EN PROJECT	• Toepassing van de ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode aangaande de gelijke behandeling van mannen en vrouwen en de bestrijding van discriminatie: 2024 • Goedkeuring in 3de en laatste lezing: ➔ van het uitvoeringsbesluit van de ordonnantie tot bepaling van de erkenningsvoorwaarden van de verenigingen die proactieve testen kunnen uitvoeren en tot vaststelling van de proceduretermijnen: 2023 ➔ van het besluit tot vaststelling van een gestandaardiseerd document met de informatie die door de verhuurder opgevraagd kan worden, rekening houdend met de wijzigingen aangebracht door de ordonnantie: 2023
PARTNERS	Brussel Huisvesting, Unia, IGMV, equal.brussels, HRM GOB, talent.brussels, Selor.

OPERATIONELE DOELSTELLING

OD 4.2 Bevorderen van de strijd tegen onbewoonbare woningen

SD 4

REF. NPH	**Actie 25**
ADMINISTRATIEVE EENHEID	**DGHI**

OMSCHRIJVING VAN DE OPERATIONELE DOELSTELLING	• Invoering van een alomvattende strategie in samenwerking met de gemeenten om de strijd tegen onbewoonbare woningen te versterken en de betrokken huurders te helpen bij hun verhuizing naar een fatsoenlijke woning; • Versterking van het DGHI-personeel, met inbegrip van de aanwerving van extra controleurs; • Lancering van een informaticatool die waarschuwt zodra een woning die niet mag worden verhuurd het voorwerp uitmaakt van een verzoek tot inschrijving in het bevolkingsregister van een gemeente; • Herziening van de toepasbare normen om ze in overeenstemming te brengen met de huidige opvatting van behoorlijke huisvesting; • Analyse om de modaliteiten van een certificering vast te leggen, met eventueel erkenning voor private certificeerders, waarmee op vrijwillige basis vanwege de eigenaars kan worden vastgesteld of de woning voldoet aan de Huisvestingscode; • Creëren van tijdelijke herhuisvestingsoplossingen.
ANALYSE VAN DE IMPACT OP DE GELIJKE KANSEN	Financieel kwetsbare personen hebben het vaak moeilijker om een kwaliteitsvolle woning te vinden en maken ook de meeste kans om te worden geconfronteerd met minder goede huisvestingvoorwaarden. Er is een verband tussen meer precaire socioprofessionele statuten en huisvesting van geringe kwaliteit. Dit beleid is erop gericht om de strijd tegen onbewoonbare woningen te versterken en zal het voor personen in een precaire sociale situatie makkelijker te maken om een behoorlijke woning te vinden. Het beoogt immers de verbetering van de kwaliteit van het Brusselse woningenbestand. De strijd tegen onbewoonbare woningen is een zaak van volksgezondheid en benadrukt de noodzaak om de sociaaleconomische inschakeling van de betrokkenen te bevorderen. Het beleid wil het ontstaan van ongelijkheid als gevolg van de sociale situatie verminderen of vermijden.
OMSCHRIJVING VAN DE GEWENSTE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Verdere invoering van regelingen en hervormingen om de strijd tegen onbewoonbare woningen te versterken
OMSCHRIJVING VAN DE GEREALISEERDE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Zie “realisaties 2022”
DEADLINE VAN DE OD	2024
STATUS VAN DE OD	Volgens de planning

Realisaties 2022	
REALISATIES	Uitbreiding van het personeel van de DGHI en verdere invoering van regelingen en hervormingen om de strijd tegen onbewoonbare woningen te versterken
OMSCHRIJVING VAN DE REALISATIE VAN DE DOELSTELLING	Versterking van de middelen van de DGHI, voorstellen van wetswijzigingen om de efficiëntie van de bestrijding van onbewoonbare woningen te verhogen, terbeschikkingstelling van transitwoningen voor gezinnen van wie de woning niet mag worden verhuurd en invoering van een alomvattende strategie in samenwerking met de gemeenten om de strijd tegen onbewoonbare woningen te versterken
OMSCHRIJVING GEREALISEERDE ACTIES EN PROJECTEN	**1. Ontwerpbesluit betreffende de brandveiligheids- en brandpreventienormen (besluit van 15 april 2004)** ➔ Ontwerp van wijzigingsbesluit betreffende de brandveiligheid en brandpreventie voorgesteld aan het kabinet op 12 oktober 2021; ➔ Rekening houden met de opmerkingen en wijzigingen aan het ontwerp. ➔ Het ontwerpbesluit zal in 2022 door de Regering worden goedgekeurd in 1ste lezing. **2. Ontwerpbesluit betreffende de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen (besluit van 4 september 2003)** ➔ Goedkeuring in 1ste lezing, op 28 april 2022, van het ontwerpbesluit tot wijziging van het besluit van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen (met het oog op de verplichting om voor elke woning te beschikken over een brievenbus); ➔ Adviesaanvraag bij Urban over de verplichting om per woning een individuele brievenbus te voorzien. ➔ Het ontwerpbesluit zal in oktober 2022 door de Regering worden goedgekeurd in 2de lezing. **3. Voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van artikel 11 van de Brusselse Huisvestingscode betreffende het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit teneinde er de inkomsten en uitgaven verbonden aan de tijdelijke herhuisvestingsoplossingen in op te nemen van de huurders van wie de woning niet mag worden verhuurd** ➔ Goedkeuring door de Regering in eerste lezing op 7 juli 2022; ➔ Adviesaanvraag bij de Adviesraad voor Huisvesting; ➔ Adviesaanvraag bij de Raad van State. Overeenkomstig artikel 11 van de Huisvestingscode werd een Gewestelijk Fonds voor Solidariteit (GFR) opgericht dat de herhuisvesting ondersteunt van de personen die een woning moeten verlaten vanwege een verbod op bewoning wegens ongezondheid, onveiligheid of gebrekkige uitrusting van de woning. Dit Fonds wordt beheerd door de DGHI die de inkomsten ten gunste van het Fonds ontvangt en de uitgaven - de verhuizings- en huurtoelagen - betaalt. Aangezien de DGHI de gesprekspartner van de bewoners wordt tijdens de duur van hun verblijf in een transitwoning, zal ze de gebruiksvergoedingen en kostenforfaits berekenen, de

eventuele laattijdige betalingen van de bewoners opvolgen, hen in voorkomend geval de nodige aanmaningen en ingebrekestellingen sturen en, indien daar geen gevolg aan wordt gegeven, de eventuele schulden aan het Gewest doen erkennen langs gerechtelijke weg.

Vandaag kan de DGHI enkel de ontvangsten beheren in het kader van het GFR. De toekenning van de ontvangsten en uitgaven die verband houden met de transitwoningen aan het GFR is niet alleen praktisch van nut, maar maakt het ook mogelijk dat de DGHI de relaties met de bewoners integraal beheert. Het voorontwerp van ordonnantie beoogt daarom het behoud van de herverdeling die de wetgever voor ogen had bij de oprichting van het GFR, de herverdeling van de verhuurders van woningen die niet voldoen aan de elementaire verplichtingen van veiligheid, gezondheid en uitrusting naar gezinnen die hun woning verplicht moeten verlaten na een beslissing tot bewoningsverbod die is genomen door de DGHI

Het voorontwerp van ordonnantie is erop gericht om artikel 11 van de Brusselse Huisvestingscode te wijzigen teneinde op te nemen in het Gewestelijk Fonds voor Solidariteit:

- ➔ De ontvangsten verbonden aan de tijdelijke herhuisvestingsoplossingen die werden ontwikkeld in het belang van de gezinnen van wie de woning op beslissing van de DGHI niet meer mag worden verhuurd, d.w.z. de gewestelijke transitwoningen die worden beheerd door de DGHI;
- ➔ De uitgaven verbonden aan deze tijdelijke herhuisvestingsoplossingen.

Dankzij dit ontwerp kunnen de gewestelijke transitwoningen van de Huisvestingsinspectie coherenter worden beheerd op het vlak van budget en boekhouding.

Het Parlement zal over het ontwerp van ordonnantie stemmen vóór eind 2022.

4. Lancering van een informaticatool die waarschuwt zodra een woning die niet mag worden verhuurd het voorwerp uitmaakt van een verzoek tot inschrijving in het bevolkingsregister

Het Coordination Team van het NPH werd belast met de invoering van een digitaal waarschuwingssysteem.

Momenteel loopt er een studie voor de uitrol van een waarschuwingssysteem in elke gemeente dat voorkomt dat woningen die op beslissing van de DGHI en de burgemeester niet meer mogen worden verhuurd, toch weer op de huurmarkt terechtkomen.

De studie is gebaseerd op de verschillende praktijken die gangbaar zijn in Schaarbeek, de Stad Brussel en Sint-Jans-Molenbeek.

Het is de bedoeling om tegen 2023 een digitaal waarschuwingssysteem in te voeren dat de gemeentelijke bevolkingsdiensten verwittigt wanneer een woning die niet mag worden verhuurd het voorwerp uitmaakt van een verzoek tot inschrijving in het bevolkingsregister. De informatie wordt overgemaakt aan de gemeentelijke diensten belast met het verbod (stedenbouw, inspectie ...). Deze diensten zullen de nodige controles doen en contact opnemen met de DGHI. De DGHI zal kunnen nagaan of de woning werd aangepast volgens de normen en, in voorkomend geval, de eigenaar-verhuurder vervolgen door hem een boete op te leggen.

Het Coordination Team van het NPH sprak een aantal actoren die zijn betrokken bij de ontwikkeling van de waarschuwingstool: contactpersonen in de gemeenten Sint-Jans-Molenbeek, Schaarbeek, de Stad Brussel (om werkingspistes voor de toekomstige waarschuwingen te onderzoeken), de politiezones (om na te gaan of in het kader van de DGHI-

waarschuwing WOCODO kan worden gebruikt), CIVADIS (om onder meer te weten of invoer in het programma 'Saphir' mogelijk is zonder een nieuwe module te creëren), enz. Tegen eind 2022 zullen er nog gesprekken worden georganiseerd met onder meer de politiezones om na te gaan of in het kader van de DGHI-waarschuwing WOCODO kan worden gebruikt.

Juni-september 22 : overzicht van de feedback van de gemeenten en de politiezones, analyse met de DGHI.

September-oktober 22: oprichting van een werkgroep DGHI/vertegenwoordigers van de 4-5 gemeenten met het grootste aantal woningen die niet mogen worden verhuurd. Deze werkgroep zal worden aangestuurd door het Coordination Team, met de steun van de DGHI, en zal de operationele modaliteiten voor de invoering van de waarschuwing opmaken.

In een latere fase zullen de mogelijkheden worden onderzocht voor gegevensuitwisseling tussen Saphir en de nieuwe tool Iris Online die wordt ontwikkeld door de DGHI.

November 22 voorstelling van de werkingswijze van de DGHI-waarschuwing aan het kabinet van de staatssecretaris.

December 22: voorstelling van de DGHI-waarschuwing aan de gemeenten (met de steun van de VTE huisvestingsovereenkomst indien die werd aangeworven)

Januari-maart 23: invoering in de gemeenten en opleiding van de medewerkers.

5. Ontwikkeling van tijdelijke herhuisvestingsoplossingen: terbeschikkingstelling van transitwoningen aan gezinnen van wie de woning niet mag worden verhuurd.

- Zonnebloemenstraat 17 (5 woningen)
  - Ondertekening van de authentieke akte op 15 oktober 2021;
  - Bestelling, levering van de meubels en laatste afwerkingen;
  - Installatie van een eerste gezin op 7 maart 2022.
- Camuselstraat 3 (2 woningen)
  - De authentieke akte zal worden ondertekend in september 2022.
- Gunning van de overheidsopdracht "stand van zaken" aan Xpert Immo op 12 mei 2022.
- Nadere regels voor het beheer van de transitwoningen:

  Functioneel gezien zal het gebouw worden beheerd door de Gewestelijke Grondregie (werken, liften, verzekeringen, ...), terwijl de sociale cel van de DGHI zal instaan voor de bewoning (sluiten van contracten voor tijdelijke bewoning, waarborg, overhandiging van de sleutels, toewijzing, actief zoeken naar een nieuwe woning,…).

  Deze tussentijdse huisvesting is van beperkte duur: eer zullen overeenkomsten voor tijdelijke bewoning met een initiële looptijd van drie tot zes maanden worden gesloten, met de mogelijkheid om die tot hoogstens achttien maanden te verlengen/ Het sluiten en vernieuwen van de overeenkomst is onderworpen aan voorwaarden zoals de naleving van verplichtingen door de gezinnen en actief blijven zoeken naar een nieuwe woning, steeds onder begeleiding van de sociale cel van de DGHI.

Voor de terbeschikkingstelling van de transitwoning zal een gebruiksvergoeding worden aangerekend, die gelijk is aan de huurprijs van de sociale verhuurkantoren, bovenop een kostenforfait. De bewoner zal ook een huurwaarborg moeten aanleggen in de vorm van een geblokkeerde bankrekening op zijn naam.

De woningen beschikken al over de essentiële meubelen (bedden, matrassen, kasten, tafel, stoelen, koelkast, kookgerei, enz.) die worden gekozen voor hun stevigheid en duurzaamheid.

- ➔ Denkoefening rond het toewijzingsproces:

  De gezinnen moeten gedurende 3 maanden worden opgevolgd voordat ze een transitwoning krijgen, dit om met name na te gaan of ze een definitieve woning willen vinden.

- ➔ Realisatie van een video over de transitwoningen.

- ➔ Subsidiëring van Bruss'Help:

  Goedkeuring door de Regering, op 20 juli 2022, van de subsidiëring van Bruss'Help voor een bedrag van 138.824 EUR, ten behoeve van haar opdrachten in het kader van het gewestelijke systeem van tijdelijke huisvesting.

6. Versterking van de samenwerking tussen de DGHI en de dienst ongezonde woningen van alle gemeentebesturen door de concretisering van de gemeentecontracten.

- ➔ In 2021: 9 (van de 10) gemeenten werden ontmoet: Vorst, Sint-Joost-ten-Node, Schaarbeek, Sint-Agatha-Berchem, Koekelberg, Ukkel, Sint-Pieters-Woluwe, de Stad Brussel en Jette.

- ➔ In 2022: 6 gemeenten werden ontmoet: Watermaal-Bosvoorde, Elsene, Evere, Koekelberg, Sint-Lambrechts-Woluwe en Sint-Jans-Molenbeek.

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

Overeenkomstig het NPH werd het kader van de DGHI uitgebreid met 14 VTE die zich inzetten voor de bestrijding van ongezonde woningen en 3 VTE die zich inzetten voor de bestrijding van discriminatie op de woningmarkt:

Discriminatie

- ➔ Er werden twee juristen aangeworven op 01/03/2021 en 01/04/2021.

- ➔ Op 01/09/2021 trad een administratief adjunct in dienst.

Ongezonde woningen

- ➔ Er werden twee maatschappelijk werkers aangeworven op 01/07/2021 en 01/03/2021.

- ➔ Op 03/11/2021 trad een Franstalige adjunct in dienst.

- ➔ Twee functies voor een contractuele architect attaché: een Franstalige is op 01/12/2021 in dienst getreden. De Nederlandse procedure werd gestart in juli 2021. Bij gebrek aan kandidaten werd de oproep in oktober 2021 herhaald ("job fair"), echter zonder succes.

	In januari 2022 werd de oproep nogmaals herhaald, eveneens zonder succes. In september 2022 zal de oproep nogmaals worden herhaald. ➔ Vier Franstalige inspecteurs hebben hun functie opgenomen op 01/02/2022 (2), 1/03/2022 en 1/09/2022; ➔ Twee functies voor Nederlandstalige inspecteurs: de procedure werd in september 2021 gelanceerd maar er waren geen kandidaten. In 2022 werd voor één functie een nieuwe procedure gestart, maar zonder resultaat. Er zal een nieuwe oproep worden gelanceerd voor één functie. ➔ Functie van Franstalig hoofd-maatschappelijk werker: er zal geen procedure worden gelanceerd in 2022. ➔ Er werden twee Nederlandstalige adjuncts aangeworven op 04/07/2022 en 01/09/2022. **8. Informatie- en sensibilisering rond de normen van de Huisvestingscode** Er werden opleidingen georganiseerd voor een ruimer publiek bestaande uit SVK's, wijkagenten, op de beurs Habitools...
IMPACT GELIJKE KANSEN	Positieve impact

Planning 2023	
OMSCHRIJVING VAN DE DOELSTELLING	Verdere invoering van regelingen en hervormingen om de strijd tegen onbewoonbare woningen te versterken
DEADLINE VAN DE OD	2024
OMSCHRIJVING VAN DE ACTIES EN PROJECTEN	• Indiening bij de Regering met het oog op definitieve goedkeuring van: ➔ Ontwerp van wijzigingsbesluit betreffende de brandveiligheids- en brandpreventienormen (besluit van 15 april 2004). ➔ Ontwerpen van wijzigingsbesluiten betreffende de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen (besluit van 4 september 2003): ▸ wijzigingsbesluit voor de "verplichting van een brievenbus" voor elke woning; ▸ wijzigingsbesluit "bijwerking van het besluit". ➔ Ontwerp van ordonnantie tot wijziging van artikel 11 van de Brusselse Huisvestingscode betreffende het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit teneinde er de inkomsten en uitgaven verbonden aan de tijdelijke herhuisvestingsoplossingen in op te nemen van de huurders van wie de woning niet mag worden verhuurd.

	• Lancering in de 19 gemeenten van een informaticatool die waarschuwt zodra een woning die niet mag worden verhuurd het voorwerp uitmaakt van een verzoek tot inschrijving in het bevolkingsregister; • Ontwikkeling en testfase van de informaticatool; • Terbeschikkingstelling van de aangekochte transitwoningen aan gezinnen van wie de woning niet mag worden verhuurd; • Versterking van de samenwerking tussen de DGHI en de dienst ongezonde woningen van alle gemeentebesturen door de concretisering van de huisvestingsovereenkomsten; • Hervorming van de modaliteiten van de herhuisvestingstoelage die de huurders genieten als hun woning niet mag worden verhuurd (zie OD 3.1).
KRITIEKE PRESTATIE-INDICATOREN (KPI) PER ACTIE EN PROJECT	1. Deadlines: a) Indiening bij de Regering van het ontwerpbesluit brandveiligheid en brandpreventie (besluit van 15 april 2004); b) Indiening bij de Regering van twee ontwerpbesluiten betreffende de elementaire verplichtingen (besluit van 4 september 2003); 2. Deadline ontwikkeling en testfase van de informaticatool; 3. Aantal geplande ontmoetingen tussen de DGHI en de gemeenten.
DREMPELWAARDEN PER ACTIE EN PROJECT	**1 a. Indiening bij de Regering van het ontwerpbesluit brandveiligheid en brandpreventie (besluit van 15 april 2004):** **Groen:** vóór 1/04/2023 **Oranje**: vóór 30/06/2023 **Rood**: na 30/06/2023 **1b. Indiening bij de Regering van twee ontwerpbesluiten betreffende de elementaire verplichtingen (besluit van 4 september 2003):** ➔ Verplichting van een brievenbus **Groen**: vóór 30/06/2023 **Oranje:** vóór 30/09/2023 **Rood**: na 30/09/2023 ➔ Bijwerking van het besluit **Groen**: vóór 30/06/2023 **Oranje**: vóór 30/09/2023 **Rood**: na 30/09/2023 **2. Informaticatool: Tenuitvoerlegging van de tool in de gemeenten** **Groen**: vóór eind maart 2023

	Oranje : tussen april en juni 2023 **Rood:** na juni 2023 **3. Aantal gemeenten die werden ontmoet:** **Groen:** > 10 **Oranje:** tussen 6 en 9 **Rood:** 5 of minder dan 5
DEADLINE PER ACTIE EN PROJECT	1. Indiening bij de Regering met het oog op definitieve goedkeuring van: a) Ontwerp van wijzigingsbesluit brandveiligheid en brandpreventie (besluit van 15 april 2004): 2023 b) Ontwerpen van wijzigingsbesluiten betreffende de elementaire verplichtingen (besluit van 4 september 2003): ▸ "brievenbus": 2023 ▸ "bijwerking van het besluit": 2023 2. Lancering van een informaticatool die waarschuwt zodra een woning die niet mag worden verhuurd het voorwerp uitmaakt van een verzoek tot inschrijving in het bevolkingsregister: 2023 Ontwikkeling en testfase van de informaticatool: 2023 3. Terbeschikkingstelling van de aangekochte transitwoningen aan gezinnen van wie de woning niet mag worden verhuurd: 2024 4. Versterking van de samenwerking tussen de DGHI en de dienst ongezonde woningen van alle gemeentebesturen door de concretisering van de gemeentecontracten: 2024 5. Hervorming van de modaliteiten van de herhuisvestingstoelage die de huurders genieten als hun woning niet mag worden verhuurd (zie OD 3.1): 2023
PARTNERS	Brussel Huisvesting, gemeenten

OPERATIONELE DOELSTELLING

OD 4.4 Het aanbod van opvang voor daklozen vergroten

SD 4

REF. NPH	Actie 27
ADMINISTRATIEVE EENHEID	DSS

OMSCHRIJVING VAN DE OPERATIONELE DOELSTELLING	• Lancering van de projectoproep via Brussel Huisvesting of het Brussels Gewestelijk Herfinancieringsfonds van de Gemeentelijke Thesaurieën (BGHGT) voor de herhuisvesting van daklozen; • Lancering van een oproep tot het indienen van blijken van belangstelling bij SVK's om privéwoningen te mobiliseren voor de herhuisvesting van daklozen.
ANALYSE VAN DE IMPACT OP DE GELIJKE KANSEN	Deze doelstelling zal sociaal kwetsbare personen, vooral daklozen, makkelijker toegang bieden tot huisvesting aangezien ze gericht is op de verhoging van het aantal beschikbare woningen voor deze doelgroep. De strijd tegen dakloosheid is bovendien een zaak van volksgezondheid en benadrukt de noodzaak om de sociaaleconomische inschakeling van de betrokkenen te bevorderen. Het beleid wil het ontstaan van ongelijkheid als gevolg van de sociale situatie en meer specifiek de dakloosheid verminderen of vermijden.
OMSCHRIJVING VAN DE GEWENSTE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	• Terbeschikkingstelling van de in 2021 gemobiliseerde woningen en start van de begeleiding van de daklozen (Bruss'help); • Verdere uitbreiding van het herhuisvestingsaanbod voor daklozen; • Toekenning van de subsidies door BH.
OMSCHRIJVING VAN DE GEREALISEERDE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Zie "realisaties 2022"
DEADLINE VAN DE OD	2024
STATUS VAN DE OD	Volgens de planning

Realisaties 2022

REALISATIE	Uitbreiding van het herhuisvestingsaanbod voor daklozen
OMSCHRIJVING VAN DE REALISATIE VAN DE DOELSTELLING	• Renovatie van de in 2021 gemobiliseerde woningen (gemeenten en OCMW's); • Terbeschikkingstelling van de in 2022 gemobiliseerde woningen (SVK's); • Start van de daklozenbegeleiding (sluiten van overeenkomsten voor de begeleiding van de geherhuisveste personen tussen Bruss'help en de gemeenten en OCMW's (in uitvoering) en tussen Bruss'help en de SVK's); • - Toekenning van de subsidies.

OMSCHRIJVING GEREALISEERDE ACTIES EN PROJECTEN

- **Projectoproep aan de gemeenten en de OCMW's**

  ➔ De projectoproep die in 2021 werd gelanceerd beoogt de verhoging van het aanbod aan opvangplaatsen voor daklozen en de ondersteuning van de lokale actoren bij de renovatie en inrichting van woningen die gedurende minstens 10 jaar ter beschikking worden gesteld aan een publiek van daklozen.

  ➔ Er werden zes projecten ingediend en geselecteerd, voor een totaal bedrag van 1.255.276,97 euro. In 2023 zullen 25 woningen kunnen worden gecreëerd die minstens 54 personen zullen kunnen huisvesten. Het betreft zowel studio's als appartementen met één tot vier slaapkamers.

  ➔ Goedkeuring door de Regering, op 21 oktober 2021, van de besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot toekenning van een subsidie aan de gemeenten Anderlecht, de Stad Brussel en Watermaal-Bosvoorde en aan de OCMW's van Sint-Agatha-Berchem, de Stad Brussel en Etterbeek voor hun projecten tot verhoging van het aanbod van opvang voor daklozen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

  ➔ Betaling van de subsidies door Brussel Huisvesting: de eerste schijven van de subsidies werden vereffend in 2021.

  Begunstigden:

Begunstigde	Subsidie	Project	Huisvesting
OCMW van Sint-Agatha-Berchem	296.000,00 euro	Kerkstraat 77	2 appartementen
OCMW van Brussel	369.129,67 euro	Hoogstraat 303	4 appartementen
OCMW van Etterbeek	208.223,25 euro	Antoine Gauthierstraat 43	4 appartementen
Gemeente Anderlecht	151.000,00 euro	Bergensesteenweg 202	10 appartementen
Stad Brussel	205.924,05 euro	Papenhoutlaan 67, Gravin van Vlaanderenstraat 71-73, Samaritanessestraat 32 en Pijlstraat 5	4 appartementen
Gemeente Watermaal-Bosvoorde	25.000,00 euro	Terhulpsesteenweg 493	1 appartement

- ➔ Renovatie en inrichting van de gin 2021 gemobiliseerde woningen: in uitvoering.
- ➔ Oplevering van de woningen voorzien na 31 december 2022.
- ➔ Sociale begeleiding van de daklozen (Bruss'Help) vanaf 2023
- ➔ Ondertekening door de gemeenten en de OCMW's van de overeenkomsten met Bruss'help (voor de begeleiding van de geherhuisveste personen): in uitvoering.

- **Oproep tot het indienen van blijken van belangstelling door de SVK's**

  - ➔ In 2021 gaven slechts 2 SVK's (Logement pour Tous en Quartiers) blijk van hun intentie om aan deze oproep deel te nemen. De oorspronkelijke intentie was het mobiliseren van 10 woningen.
  - ➔ Gezien de zeer lage subsidiebedragen die hen zouden kunnen worden toegekend voor december 2021 werd samen met hen overeengekomen dat ze in 2021 geen subsidie zouden ontvangen.
  - ➔ Omdat de oproep weinig succes kende en de budgetten ontbraken, werd met het kabinet besloten dat de geïnteresseerde SVK's op ieder ogenblik een dossier zullen kunnen indienen.
  - ➔ Identificatie van de remmen en obstakels:

    De FEDSVK heeft de redenen meegedeeld waarom de meeste SVK's geen dossier willen indienen. Die redenen variëren van het ene SVK tot het andere en hangen af van hun profiel, het al dan niet ervaring hebben met mensen die op straat hebben geleefd, enz. (te weinig tijd, te lage financiële stimulansen). De belangrijkste reden is echter dat de SVK's en hun partners zich niet konden vinden in de manier waarop de oproep op het terrein zou worden verwezenlijkt. Vooral de rol van Bruss'help om de toekomstige huurders van de gecreëerde woningen te identificeren was voor hen een probleem. De introductie van deze nieuwe speler betekent een belangrijke wijziging in de tenlasteneming van daklozen door de SVK's en dat zorgt bij hen voor angst en onzekerheid over hun autonomie en over de bestendigheid van bestaande partners. Bovendien zijn huisvestingsprojecten voor daklozen complex en nemen ze veel tijd in beslag. Ze worden op maat gemaakt, geval per geval, en het is belangrijk dat de tussenkomende partijen elkaar kennen en in alle vertrouwen kunnen samenwerken.

    Op basis van deze vaststellingen werd het reglement voor de oproep tot het indienen van blijken van belangstelling voor 2022 aangepast.

- **Nieuw reglement voor de oproep tot het indienen van blijken van belangstelling**

  De belangrijkste wijzigingen die werden aangebracht zijn:

  - ➔ In het eerste jaar van subsidiëring zal een forfaitair bedrag van 1.000 euro per woning worden toegekend. Het SVK kan zelf beslissen of ze het zal besteden om het verhoogde huurrisico te dekken of om de eventuele verhuiskosten te betalen van de persoon naar de woning;
  - ➔ Telkens een dakloze een door deze oproep beoogde woning betrekt, kunnen de SVK's de hulp vragen van de Service d'installation en logement die zich tot taak stelt om het

logistieke aspect van het installeren van dakloze personen en gezinnen voor haar rekening te nemen;

- ➔ De beoogde woningen moeten niet langer nieuwe woningen zijn, maar mogen ook deel uitmaken van het woningenbestand van het SVK, op voorwaarde dat er al niet een dakloze persoon in is gevestigd.
- ➔ Met de SVK's die de meeste belangstelling tonen voor daklozenwerking werd een ontmoeting georganiseerd om te bespreken welk kader het meest geschikt is voor de daklozenwerking van de SVK's. De SVK's haalden aspecten aan over het algemeen kader van e SVK's, de kwaliteit of de financiering van hun partners.

1. **Nieuwe oproep tot het indienen van blijken van belangstelling door de SVK's in 2022**

- ➔ Op basis van de feedback in het kader van de projectoproep en op basis van overleg met de SVK's werd samen met het kabinet Alain Maron een nieuwe oproep uitgewerkt.
- ➔ Het nieuwe reglement van de oproep tot het indienen van blijken van belangstelling, dat inging op 1 januari 2122, werd in november 2021 gepubliceerd en ter kennis gebracht aan de SVK's en de FEDSVK.
  - Projectoproep gelanceerd op 01/01/2022;
  - Ontvangst van de blijken van belangstelling tegen uiterlijk 16/05/2022;
  - Identificatie van de beschikbare woningen.

In 2022 gaven 3 SVK's blijken van belangstelling, voor een totaal van 19 woningen:

SVK	Betrokken woningen
Hector Denis	Middelweg 68 – Haren
	Middelweg 68 – Haren
	Middelweg 68 – Haren
	Houtmeyersstraat xx – Evere (vanaf september-oktober 2022)
	Houtmeyersstraat xx – Evere (vanaf september-oktober 2022)
	Houtmeyersstraat xx – Evere (vanaf september-oktober 2022)
Quartiers	Huart Hamoirstraat 103 – Schaarbeek
	Optimismelaan 23 – Evere
	Sint-Lazarusplein 1 – Sint-Joost-ten-Node
	G. Moreaustraat 109, benedenverdieping vooraan – 1070
	Brusselsesteenweg 288, kelderverdieping rechts – 1190

Logement pour Tous	d'Anethanstraat 42, 2de verdieping – 1030
	Demotstraat 15, 3de verdieping – 1040
	Josaphatstraat 312, 1ste verdieping – 1030
	Hoofdrioolstraat 35 – 1.2, 1ste verdieping – 1070
	Hoofdrioolstraat 35 2.2, 2de verdieping – 1070
	Hooikaai 25 – 1ste verdieping achteraan rechts – 1000
	Hooikaai 25 – 3de verdieping achteraan links – 1000
	Waversesteenweg 611, 3de verdieping – 1040

Voor de woningen van SVK Hector Denis werd echter verduidelijking gevraagd.

De subsidies zullen eind 2022 worden betaald.

Deze woningen zouden waarschijnlijk in de loop van 2022 ter beschikking kunnen worden gesteld van daklozen.

Er werden overeenkomsten gesloten tussen deze SVKs en Bruss'help en met de partners belast met de begeleiding van de geherhuisveste personen.

- **Andere hefbomen**

  ➔ De nieuwe begeleidingstoelage voor herhuisvesting werd door de Regering in eerste lezing goedgekeurd op 2 december 2021.

  Ze is bestemd voor personen die acuut en specifiek nood hebben aan begeleiding, inclusief de daklozen. Deze personen zullen dus worden begeleid zolang ze wachten op een sociale woning. De toelage bestaat uit een eenmalige premie op het moment van verhuis en een maandelijkse tussenkomst in de huurprijs, verleend gedurende drie jaar.

  ➔ Adviesaanvraag bij de ARH, het Kenniscentrum van de GBA, de Raad van State en de Brusselse Controlecommissie voor het verkrijgen van toestemming voor de elektronische mededeling van persoonsgegevens.

  ➔ Aanpassing van de tekst op basis van de adviezen.

  ➔ Het besluit zal worden goedgekeurd in oktober 2022.

IMPACT GELIJKE KANSEN

Positieve impact

Planning 2023	
OMSCHRIJVING VAN DE DOELSTELLING	• Terbeschikkingstelling van de in 2021 gemobiliseerde woningen (gemeenten en OCMW's); • Terbeschikkingstelling van de in 2022 gemobiliseerde woningen (SVK's); • Begeleiding van de daklozen (Bruss'Help); • Verdere uitbreiding van het herhuisvestingsaanbod voor daklozen; • Toekenning van de subsidies door BH.
DEADLINE VAN DE OD	2024
OMSCHRIJVING VAN DE ACTIES EN PROJECTEN	• Voltooiing van de renovatie en inrichting van de in 2021 gemobiliseerde woningen (gemeenten en OCMW's); • Oplevering van de woningen (gemeenten en OCMW's); • Verdere terbeschikkingstelling van de in 2022 gemobiliseerde woningen (SVK's) • Sociale begeleiding van de daklozen (Bruss'Help); • Toekenning van de subsidies door BH; • Identificatie van nieuwe mobiliseerbare woningen in 2023.
KRITIEKE PRESTATIE-INDICATOREN (KPI) PER ACTIE EN PROJECT	Naleving van de deadlines voor de behandeling van de subsidies
DREMPELWAARDEN PER ACTIE EN PROJECT	**Groen:** betaling van de subsidie binnen 30 dagen vanaf de ontvangst van de schuldvordering **Oranje:** betalingstermijn > 30 dagen **Rood:** betalingstermijn > 45 dagen
DEADLINE PER ACTIE EN PROJECT	• Voltooiing van de renovatie en inrichting van de in 2021 gemobiliseerde woningen (gemeenten en OCMW's): 2023 • Oplevering van de woningen (gemeenten en OCMW's): 2023 • Verdere terbeschikkingstelling van de in 2022 gemobiliseerde woningen (SVK's): 2023 • Sociale begeleiding van de daklozen (Bruss'Help): 2023 • Toekenning van de subsidies door BH: 2023 • Identificatie van nieuwe mobiliseerbare woningen; 2023
SLAAGVOORWAARDEN	Samenwerking tussen het bestuur, de gemeenten, de OCMW's, de SVK's en het kabinet.
PARTNERS	Brussel Huisvesting, Bruss'help, New SamuSocial, AMA, operatoren Housing First, gemeenten, SVK's, OCMW's, kabinet A. Maron

OPERATIONELE DOELSTELLING

OD 4.5 Evaluatie van de ordonnantie betreffende de huurovereenkomsten en de regelgeving inzake uithuiszettingen

SD 4

REF. NPH	**Actie 28**
ADMINISTRATIEVE EENHEID	**DJZH**

OMSCHRIJVING VAN DE OPERATIONELE DOELSTELLING	• Evaluatie van de ordonnantie betreffende de huurovereenkomsten en de regelgeving inzake uithuiszettingen en voorstellen tot wijziging van de Huisvestingscode; • Invoering van een monitoring van de uithuiszettingen; • Evaluatie van de noodzaak om een fonds op te richten dat instaat voor de huurachterstand.
ANALYSE VAN DE IMPACT OP DE GELIJKE KANSEN	Deze doelstelling wil het recht op huisvesting waarborgen voor alle Brusselaars. Ze wil de toegankelijkheid en de doeltreffendheid van de rechten, de bijstand en de rechtsmiddelen garanderen op het gebied van de toegang tot huisvesting, het voorkomen van uithuiszetting, noodoplossingen en herhuisvesting na de uithuiszetting en de strijd tegen discriminatie. Financieel kwetsbare personen en mensen die worden geconfronteerd met discriminatie op de woningmarkt zullen dus makkelijker toegang krijgen tot een behoorlijke huisvesting. De regeling beoogt de vermindering of het vermijden van ongelijkheid op basis van gender; handicap; etnische of culturele origine; seksuele geaardheid, genderidentiteit en genderexpressie; sociale afkomst en sociale situatie in het domein van de huisvesting.
OMSCHRIJVING VAN DE GEWENSTE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Voortzetting van de nodige wijzigingen in de Brusselse Huisvestingscode inzake huurovereenkomsten en uithuiszettingen en invoering van een monitoring van de uithuiszettingen
OMSCHRIJVING VAN DE GEREALISEERDE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Zie “realisaties 2022”
DEADLINE VAN DE OD	2023
STATUS VAN DE OD	In uitvoering

Realisaties 2022

REALISATIE	Voortzetting van de nodige wijzigingen in de Brusselse Huisvestingscode inzake huurovereenkomsten en uithuiszettingen en invoering van een monitoring van de uithuiszettingen
OMSCHRIJVING VAN DE REALISATIE VAN DE DOELSTELLING	Uitwerking en goedkeuring van de nodige wijzigingen in de Brusselse Huisvestingscode inzake huurovereenkomsten en uitzettingen
OMSCHRIJVING GEREALISEERDE ACTIES EN PROJECTEN	• **Wijziging van de Huisvestingscode** ➔ Indiening van een voorontwerp van ordonnantie op 6 december 2021; ➔ Onderzoek en wijzigingen van het voorontwerp;

- Adviesaanvraag bij BF op 21 januari 2022 en ontvangst van het advies op 4 februari 2022;
- Goedkeuring door de Regering op 28 april 2022:
  - In eerste lezing, van het voorontwerp van ordonnantie tot invoeging in de Brusselse Huisvestingscodes van de toepasbare procedureregels bij gerechtelijke uithuiszettingen en tot wijziging van de middelen besteed door en ten gunste van het Budgettair Fonds voor Solidariteit;
  - Ontwerpbesluit tot bepaling van de toekenningsvoorwaarden van de tussenkomst van het Budgettair Fonds voor Solidariteit vermeld in artikel 233 duodecies van de Brusselse Huisvestingscode;
  - Ontwerpbesluit tot wijziging van het besluit van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen.

  De tekst moet het voorwerp uitmaken van 3 lezingen in de Regering en worden goedgekeurd door het Parlement. Hij zou in 2023 in werking moeten treden.
- Ontvangst van de adviezen van de sector en van de betrokken partijen;
- Doel:

  Het voorontwerp van ordonnantie is erop gericht om:
  - Langs wetgevende weg de procedureregels te wijzigen die van toepassing zijn op de aanvragen tot uithuiszetting in woninghuurovereenkomsten of overeenkomsten die deels betrekking hebben op de woning van de verhuurder,
  - een moratorium op uithuiszettingen tijdens de winter in te voeren (momenteel bekrachtigd door een eenvoudige omzendbrief met betrekking tot sociale woningen) en dit voor alle gehuurde woningen,
  - Een waarborgmechanisme te organiseren ten laste van het Fonds voor Solidariteit, als compensatie voor het feit dat het goed tijdens de winter geïmmobiliseerd is als de bewoner zijn huur niet meer betaalt.

  Via dit voorontwerp van ordonnantie wordt het wintermoratorium opgenomen in de Huisvestingscode om ervoor te zorgen dat het wetgevende waarde krijgt.

  Het verbod op uithuiszettingen tijdens de winter wordt uitgebreid tot particuliere woningen en sociale woningen, zeker als er een woninghuurovereenkomst werd gesloten of als de woning bij een pand hoort waarvoor een handelshuurovereenkomst werd gesloten.

  Het verbod geldt niet voor de panden waarvoor een overeenkomst voor precaire bezetting werd afgesloten.

  Het voorwerp van ordonnantie betreffende uithuiszettingen zal in oktober 2022 in tweede lezing worden voorgelegd aan de Regering.

  Het zal door de Regering worden goedgekeurd in 2022.

	• **Monitoring van de uithuiszettingen** Het voorontwerp van ordonnantie stelt voor om de uithuiszettingen jaarlijks te monitoren, met name om: ➔ de uithuiszettingen te kwantificeren om er de prevalentie en de geografische ligging van te meten; ➔ het betrokken publiek, de gezinssamenstelling, het sociaaleconomische statuut, de leeftijd te identificeren om een duidelijker beeld te krijgen van de individuele risicofactoren; ➔ de oorzaken van de uithuiszettingen te categoriseren en kwantificeren: huurachterstand, einde van een huurovereenkomst die niet wordt verlengd, onaangepast gedrag ... ; ➔ een beeld te krijgen van het profiel van de eigenaar die het initiatief heeft genomen voor de uithuiszetting (particuliere verhuurders, openbare verhuurders, vennootschappen, natuurlijke personen, enz.); ➔ de kenmerken van de procedure. Bedoeling is om het fenomeen van uithuiszetting constant te observeren om de ernst van de problemen te meten en de regelgeving voortdurend te verbeteren. Deze monitoring zou worden gebaseerd op alle vonnissen tot uithuiszetting die worden uitgesproken in het BHG en door de griffies van de vrederechters worden meegedeeld aan Brussel Huisvesting. • **Moratorium tijdens de winter** Het voorontwerp voorziet in de invoering van een moratorium tijdens de winter, van 1 november tot 15 maart, voor alle particuliere en openbare woningen. De particuliere verhuurders worden voor de 4,5 maanden van stilstand in de winter vergoed door het Fonds voor Solidariteit. Dit fonds haalt zijn inkomsten uit de boetes die worden opgelegd voor ongezonde woningen en discriminatie. Jaarlijks ontvangt het 590.000 euro. In de toekomst zal het bedrag waarschijnlijk toenemen aangezien de bestrijding van ongezonde woningen en van discriminatie werd opgevoerd. BH en meer bepaald de DHGI is belast met de uitbetaling van de vergoeding. De verhuurder dient daarvoor een aanvraag in te dienen via een online formulier dat beschikbaar is op de website van BH. Het voorontwerp van ordonnantie zal in 2022 door de Regering worden goedgekeurd.
IMPACT GELIJKE KANSEN	Positieve impact

Planning 2023	
OMSCHRIJVING VAN DE DOELSTELLING	• Definitieve goedkeuring van het voorontwerp van ordonnantie en inwerkingtreding van de ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode; • Invoering van een monitoring van de uithuiszettingen.
DEADLINE VAN DE OD	2023
OMSCHRIJVING VAN DE ACTIES EN PROJECTEN	• Definitieve goedkeuring van het voorontwerp van ordonnantie; • Inwerkingtreding van de ordonnantie tot invoeging in de Brusselse Huisvestingscodes van de toepasbare procedureregels bij gerechtelijke uithuiszettingen en tot wijziging van de middelen besteed door en ten gunste van het Budgettair Fonds voor Solidariteit; • Invoering van een monitoring van de uithuiszettingen; • Toepassing van de nieuwe procedureregels op de aanvragen tot uithuiszetting; • Toepassing van het moratorium tijdens de winter; • Toepassing van het waarborgmechanisme ten laste van het Fonds voor Solidariteit.
KRITIEKE PRESTATIE-INDICATOREN (KPI) PER ACTIE EN PROJECT	• Termijn voor inwerkingtreding van de ordonnantie • Termijn voor invoering van een monitoring van de uithuiszettingen
DREMPELWAARDEN PER ACTIE EN PROJECT	• **Inwerkingtreding van de ordonnantie** **Groen:** 6/2023 **Oranje:** 9/2023 **Rood:** 12/2023 • **Invoering van een monitoring van de uithuiszettingen** **Groen**: 6/2023 **Oranje:** 9/2023 **Rood:** 12/2023
DEADLINE PER ACTIE EN PROJECT	• Definitieve goedkeuring van het voorontwerp van ordonnantie: 2023 • Inwerkingtreding van de ordonnantie tot invoeging in de Brusselse Huisvestingscodes van de toepasbare procedureregels bij gerechtelijke uithuiszettingen en tot wijziging van de middelen besteed door en ten gunste van het Budgettair Fonds voor: 2023 • Invoering van een monitoring van de uithuiszettingen: 2023 • Toepassing van de nieuwe procedureregels op de aanvragen tot uithuiszetting: 2023

	• Toepassing van het moratorium tijdens de winter: 2023 • Toepassing van het waarborgmechanisme ten laste van het Fonds voor Solidariteit: 2023
PARTNERS	Brussel Huisvesting, Université Saint-Louis, ARH, gerechtsdeurwaarders, vrederechters, BHGM, OVM's, gemeenten, OCMW's.

SD 5

STRATEGISCHE DOELSTELLING 5

De toegang tot eigendom bevorderen

(Actieterrein 5 NPH)

OPERATIONELE DOELSTELLING

OD 5.3 Bevorderen van het splitsen van eigendom bij openbare vastgoedoperatoren

SD 5

REF. NPH	**Actie 31**
ADMINISTRATIEVE EENHEID	**DSS**

OMSCHRIJVING VAN DE OPERATIONELE DOELSTELLING	• In de beheersovereenkomsten van citydev.brussels- en het Woningfonds de erfpacht en oppervlakte opnemen en/of formules ter beperking van de herverkoopprijzen geïnspireerd op het CLTB-model; • Bestuderen van de implementatie van nieuwe methodes voor het splitsen van grond en gebouw bij het bouwen van een deel van de nieuwe koopwoningen.
ANALYSE VAN DE IMPACT OP DE GELIJKE KANSEN	Deze doelstelling promoot de middelen voor het splitsen van eigendom bij de openbare vastgoedbeheerders en bevordert de eigendomsverwerving voor mensen die niet over de nodige financiële middelen beschikken om eigendom te verwerven op de privémarkt. Het beleid wil het ontstaan van ongelijkheid als gevolg van de sociale situatie verminderen of vermijden.
OMSCHRIJVING VAN DE GEWENSTE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	• Ondersteuning van de CLTB; • Bevorderen van het splitsen van eigendom bij openbare vastgoedoperatoren.
OMSCHRIJVING VAN DE GEREALISEERDE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Zie “realisaties 2022”
DEADLINE VAN DE OD	2024
STATUS VAN DE OD	wordt uitgevoerd

Realisaties 2022

REALISATIES	Ondersteuning van de CTLB en verbetering van de leesbaarheid en de juridische grondslag
OMSCHRIJVING VAN DE REALISATIE VAN DE DOELSTELLING	• Goedkeuring van de ordonnantie "machtiging"; • Ondersteuning van de CLTB; • Opmaak van een ontwerp van beheersovereenkomst tussen het Gewest en de Community Land Trust.
OMSCHRIJVING GEREALISEERDE ACTIES EN PROJECTEN	• **CLTB** ➔ Wijziging van de Huisvestingscode ▸ Goedkeuring door de Regering, op 28 oktober 2021 in tweede lezing, van het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode.

Het CLT-mechanisme, gebaseerd op de splitsing van grond en gebouw, is bekrachtigd en gedefinieerd in artikel 2, § 2, 27° van de Huisvestingscode. Het voorontwerp van ordonnantie wil er een specifiek hoofdstuk aan wijden in Titel IV over de instellingen die bevoegd zijn inzake huisvesting om het meer leesbaarheid te geven en een juridische grondslag te garanderen voor de huidige en toekomstige ontwikkeling.

Bovendien biedt het een gelegenheid om de machtigingen van de Regering in het domein toe te lichten en te verduidelijken nadat de Raad van State in zijn advies nr. 68.541/3 over het besluit tot organisatie van de Gewestelijke Grondallianties, hun erkenning en hun financiering kritiek had geuit.

- Goedkeuring van het voorontwerp van ordonnantie door het Brussels Hoofdstedelijk Parlement op 4 februari 2022.
- Bekrachtiging en afkondiging door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, op februari 2022, van de Ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode die door het Brussels Hoofdstedelijk Parlement werd goedgekeurd op 4 februari 2022.

➔ Toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 1 april 2021 tot organisatie van de Gewestelijke Grondallianties (Community Land Trust), hun erkenning en hun financiering.

➔ De twee structuren van de CLTB, namelijk de vzw “Community Land Trust Brussel” en de stichting van openbaar nut “Stichting Community Land Trust Brussels” zijn sinds 17 november 2021 officieel erkend voor de duur van zes jaar.

➔ Subsidiëring van de CLTB

- Investering:
  - Goedkeuring door de Regering, op 9 december 2021, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot toekenning van een toelage van 2.000.000,00 euro aan de “Stichting Community Land Trust Brussels” in het kader van het Gray-project in Elsene.
  - Betaling van de eerste schijf van de subsidie (1.200.000,00 euro) op 12/01/2022 (de tweede schijf zal worden betaald in 2028, voor zover het project geen vertraging oploopt en het dossier met de bewijsstukken tijdig wordt overgemaakt.
  - Aantal gesubsidieerde woningen in 2021: 11 woningen en een voorziening voor verenigingen die zullen worden gebouwd in het kader van het Gray-project, Graystraat 167-173 in 1050 Elsene.
  - Aantal gesubsidieerde woningen in 2022: subsidie voor het Navez-project (verkoop van 8 nieuwe woningen in de François-Joseph Navezstraat in Brussel) zal in 2022 worden toegekend voor zover de Regering akkoord gaat. In juli 2022 werd het dossier naar IF gestuurd en op 23/0822 werd het advies uitgebracht. Momenteel wordt het dossier onderzocht op het kabinet van de staatssecretaris.

- Voor het Transvaal-project werd in 2015 een subsidie toegekend (1.425.940 euro) maar die bleek onvoldoende gezien de stijging van de grondstoffenprijzen. De CLTB heeft een bijkomende aanvraag ingediend om deze prijzen het hoofd te kunnen bieden. Het advies van IF werd ontvangen op 24/08/22. Momenteel wordt het dossier onderzocht op het kabinet van de staatssecretaris.

- Werking:
  - Toekenning van een werkingssubsidie aan de Community Land Trust Brussels voor het jaar 2022, in toepassing van het ministerieel besluit van 16 juni 2022 tot toekenning van een subsidie van 425.000,00 euro aan de vzw "Community Land Trust Brussels" voor het begrotingsjaar 2022.
  - De betaling van de eerste schijf (340.000,00 euro) van de werkingssubsidie 2022 van 425.000 euro heeft nog niet plaatsgevonden. De begunstigde heeft de ondertekende overeenkomst overgemaakt maar nog geen schuldvordering (hij heeft tot 31/12/2022 de tijd om die te versturen). Zodra de schuldvordering is ontvangen zal de eerste schijf worden betaald.

- **Splitsen van eigendom**

  ➔ Opmaak van een ontwerp van beheersovereenkomst tussen het Gewest en de Community Land Trust waarin de nieuwe taken voor de CLT (steun aan eigenaars die het risico lopen op gedwongen verkoop, beheer van de verhuurde panden door een SVK) worden onderzocht.

  De CLTB is erkend sinds 17 november 2021. Als gevolg van deze beslissing kreeg hij opdracht om een eerste versie van een beheersovereenkomst voor te stellen.

  Om hem de nodige expertise te bieden, werd het coördinatieteam van het NPH ter beschikking gesteld. Dit team steunt op zijn kennis van de andere beheersovereenkomsten die met andere instanties werden gesloten om de CLTB te helpen bij zijn taak. De beheersovereenkomsten met de BGHM, tussen de BGHM en de OVM's, met citydev.brussels of homegrade.brussels dienden als basis voor de uitwerking en opmaak van deze overeenkomst. De begeleiding bij de opmaak van deze eerste beheersovereenkomst werd gestart in februari 2022.

  De CLTB en het coördinatieteam van het NPH kregen opdracht om een bondige beheersovereenkomst uit te werken waarin de belangrijkste opdrachten van de CLTB zijn opgenomen. De CLT is een jonge en kleine structuur en het heeft geen zin hem met een te grote administratieve last te beladen gezien zijn gewicht ten aanzien van andere ION's.

  Op 30 juni 2022 werd een ontwerpovereenkomst voorgesteld aan het kabinet. Dit document moet voor enkele technische en juridische aspecten nog worden aangevuld en wordt momenteel geanalyseerd.

  De beheersovereenkomst zou aan de Regering moeten worden voorgelegd in de loop van de tweede helft en vóór het eind van het jaar moeten worden goedgekeurd.

	➔ Fair Ground Brussels In 2021 werd een subsidie van 220.000 euro toegekend aan de vzw L'Ilôt zodat zij het coöperatieve project "Fair Ground Brussels" kan coördineren, investeerders kan zoeken, de vastgoedmogelijkheden kan bestuderen en over deze aspecten kan informeren. Aanvankelijk had deze subsidie betrekking op de periode van 15/11/2021 tot 14/11/2023. In 2022 werd een aanvraag tot verlenging ingediend en goedgekeurd. De subsidie had toen betrekking op de periode van 15/11/2021 tot 6/03/2024. ➔ Voor Citydev voorziet de beheersovereenkomst 2021-2025 in zijn artikel 30 de ontwikkeling van minstens 20% van haar woningen via een erfpacht- of oppervlakterecht. De beheersovereenkomst preciseert bovendien als volgt: "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."
IMPACT GELIJKE KANSEN	Positieve impact.

Planning 2023	
OMSCHRIJVING VAN DE DOELSTELLING	• Ondersteuning van de CLTB; • Bevorderen van het splitsen van eigendom bij openbare vastgoedoperatoren.
DEADLINE VAN DE OD	2024
OMSCHRIJVING VAN DE ACTIES EN PROJECTEN	• **CLTB** Toekenning van werkings- en investeringssubsidies aan de CLTB. • **Splitsen van eigendom** ➔ In de beheersovereenkomsten van citydev.brussels (2021-2024) en het Woningfonds (2022-2026) de erfpacht en oppervlakte opnemen en/of formules ter beperking van de herverkoopprijzen (geïnspireerd op het CLTB-model); ➔ Bestuderen van de implementatie van nieuwe methodes voor het splitsen van grond en gebouw bij het bouwen van een deel van de nieuwe koopwoningen (type "Fair Ground").
KRITIEKE PRESTATIE-INDICATOREN (KPI) PER ACTIE EN PROJECT	CLTB: Naleving van de deadlines voor de behandeling van de subsidies.

DREMPELWAARDEN PER ACTIE EN PROJECT	• **CLTB** **Groen:** betaling van de subsidie binnen 30 dagen vanaf de ontvangst van de schuldvordering **Oranje**: betalingstermijn > 30 dagen **Rood:** betalingstermijn > 45 dagen
DEADLINE PER ACTIE EN PROJECT	• Toekenning van werkings- en investeringssubsidies aan de CLTB: 2024 • In de beheersovereenkomsten van citydev.brussels (2021-2024) en het Woningfonds (2022-2026) de erfpacht en oppervlakte opnemen en/of formules ter beperking van de herverkoopprijzen (geïnspireerd op het CLTB-model: 2024 • Bestuderen van de implementatie van nieuwe methodes voor het splitsen van grond en gebouw bij het bouwen van een deel van de nieuwe koopwoningen (type "Fair Ground"): 2024
PARTNERS	Brussel Huisvesting, Community Land Trust, citydev.brussels, Woningfonds.

OPERATIONELE DOELSTELLING

OD 5.4 Vaststelling van een voorkooprecht voor huurders waarvan de woning te koop wordt aangeboden

SD 5

REF. NPH	**Actie 32**
ADMINISTRATIEVE EENHEID	**DJZH**

OMSCHRIJVING VAN DE OPERATIONELE DOELSTELLING	Invoering van een voorkooprecht voor de huurder wanneer diens woning te koop wordt aangeboden zonder dat dit de verkoop van de woning in de weg staat
ANALYSE VAN DE IMPACT OP DE GELIJKE KANSEN	Het project wil de huurders toegang geven tot eigendom en de stabiliteit in hun woning versterken, rekening houdend met het feit dat de huurders in een meer precaire situatie verkeren dan de eigenaars. Het betreft de toekenning van een voordeel/nieuw recht aan een doelpubliek om een meer precaire sociale situatie te compenseren.
OMSCHRIJVING VAN DE GEWENSTE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Goedkeuring van de wetswijzigingen en tenuitvoerlegging van de maatregel
OMSCHRIJVING VAN DE GEREALISEERDE (GEDEELTELIJKE) OUTPUT VAN DE OD	Zie “realisaties 2022”
DEADLINE VAN DE OD	2023
STATUS VAN DE OD	wordt uitgevoerd

Realisaties 2022	
REALISATIE	Invoering van een voorkooprecht
OMSCHRIJVING VAN DE REALISATIE VAN DE DOELSTELLING	• Uitwerking van een voorstel van wetswijzigingen; • Goedkeuring in eerste lezing van een ontwerp van ordonnantie tot invoering van een voorkooprecht voor huurders waarvan de woning te koop wordt aangeboden.
OMSCHRIJVING GEREALISEERDE ACTIES EN PROJECTEN	• <u>Overheidsopdracht betreffende de invoering van een voorkooprecht voor huurders van een woning die te koop wordt aangeboden</u> (diensten van een externe juridische consultant in het kader van de opmaak van een ontwerp van wettekst (wijziging van de Huisvestingscode)): ➔ Ontvangst van 2 offertes en aanduiding van meester Sohier in november 2021; ➔ Startvergadering van de opdracht op 16 november 2021; ➔ Raadpleging van de eigenaars- en huurdersbonden en van de notariële kamers; ➔ Oprichting van een begeleidingscomité bestaande uit vertegenwoordigers van de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting, een vertegenwoordiger van BH en een vertegenwoordiger van de externe consultant, om deze maatregel nauwkeurig te onderzoeken en de toepassingsvoorwaarden ervan te bepalen;

- ➔ Ontvangst van het gezamenlijk advies van het Nationaal Eigenaars en Mede-eigenaars Syndicaat (NEMS) en de vzw Verenigde Eigenaars (VE), op 5 december 2021;
- ➔ Ontvangst van het advies van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (FEDNOT) op 17 december 2021;
- ➔ Bevestiging van de steun van de Huurdersbond voor de maatregel;
- ➔ Overhandiging van een eerste beleidsnota opgemaakt door de externe consultant;
- ➔ Vergadering van het begeleidingscomité en ontvangst van de adviezen in december 2021 (suggesties, reserves, juridische aandachtspunten…);
- ➔ Indiening van een eerste voorontwerp van ordonnantie door de externe consultant en vergaderingen van het begeleidingscomité over het voorontwerp van ordonnantie op 22 april 2022 en 24/05/2022;
- ➔ Aanpassing van het ontwerp door Mr. Sohier na de vergadering van de RvB van 24/05/22;
- ➔ Indiening van het aangepaste ontwerp van ordonnantie bij het kabinet op 7/06/22;
- ➔ Indiening bij de Regering van het voorontwerp van ordonnantie houdende invoering van een voorkooprecht voor huurders van wie de woning te koop wordt aangeboden, in 1ste lezing, in oktober 2022.

- **Beschrijving van het mechanisme opgenomen in het voorontwerp van ordonnantie:**

Het ontwerp van ordonnantie voert een voorkooprecht in ten gunste van huurders van wie de woning te koop wordt aangeboden. Bedoeling is om de huurder de mogelijkheid te geven om de woning die hij bewoont bij voorrang te kopen wanneer die te koop wordt gesteld, om de toegang tot eigendom te bevorderen en de stabiliteit van de bewoning te versterken.

De in het ontwerp van ordonnantie voorgestelde maatregelen houden geen ontneming van het goed of van de vruchten daarvan in, maar zijn uitsluitend bedoeld om de huurder bij voorrang toegang tot eigendom te verlenen, op dezelfde manier als bij een loopbaanpacht. De inmenging in het eigendomsrecht blijft miniem en respecteert het evenredigheidsbeginsel.

Immers:

- ➔ Het voorkooprecht is enkel van toepassing op huurovereenkomsten voor een hoofdverblijf met een lange looptijd (met uitsluiting van huurovereenkomsten voor een duur kleiner of gelijk aan drie jaar) waarvoor bij de huurder de intentie bestaat om er lang te blijven wonen en enkel op voorwaarde dat hij er behoorlijk gedomicilieerd is;
- ➔ Het is enkel van toepassing op onbemeubelde woningen. Bemeubelde woningen zijn in het algemeen bestemd voor verhuur op korte termijn. Ook voor medeverhuur en studentenwoningen is het voorkooprecht niet van toepassing aangezien daarbij in het algemeen niet de wil bestaat om er lang te blijven wonen;
- ➔ Het voorkooprecht is niet van toepassing als de medecontractanten tot eenzelfde familie behoren, namelijk tussen ouders, gehuwden of samenwonenden tot en met de 3de graad, volgens hetzelfde model als het voorkooprecht van de overheid. Deze uitsluiting is gerechtvaardigd omdat de verkoop in principe een overeenkomst non intuitu persona is en er situaties zijn waarin de identiteit van de koper een wezenlijk

	element is van de overeenkomst en met name een lagere prijs verklaart dan de reële waarde van het gebouw; ➔ Het voorkooprecht is niet van toepassing voor de verkoop van gebouwen met meerdere woningen waar verschillende huurders wonen en die zouden worden verkocht als een ondeelbaar goed. Anderzijds bepaalt dit ontwerp van ordonnantie strikte termijnen om de instabiliteit veroorzaakt door het bestaan van een dergelijk voorkooprecht in de verkoopprocedure van het pand te beperken. De huurder kan het voorkooprecht dat hem wordt verleend bij de verkoop van het goed uitoefenen, maar moet dat doen binnen een beperkte termijn van 30 dagen (eventueel te verlengen met nog eens 30 dagen als hij een bankkrediet moet aanvragen). Ten slotte moet rekening worden gehouden met het al bestaande voorkooprecht op het vlak van stedenbouw, volgens de artikelen 260 en volgende van het BWRO. Om een veelheid aan concurrerende voorkooprechten te vermijden, die het bestaan van het eigendomsrecht onevenredig zouden aantasten, is het ontwerp van ordonnantie niet van toepassing als het te koop gestelde pand is gelegen binnen de perimeter van het voorkooprecht dat is bedoeld in het BWRO en als een overheid heeft besloten om dit voorkooprecht uit te oefenen.
IMPACT GELIJKE KANSEN	Positieve impact

Planning 2023	
OMSCHRIJVING VAN DE DOELSTELLING	• Goedkeuring in laatste lezing van het ontwerp van ordonnantie; • Inwerkingtreding van het mechanisme.
DEADLINE VAN DE OD	2023
OMSCHRIJVING VAN DE ACTIES EN PROJECTEN	• Wetswijzigingen: Definitieve goedkeuring van het ontwerp van wijzigingsordonnantie van de Brusselse Huisvestingscode betreffende de invoering van een voorkooprecht voor huurders van wie de woning te koop wordt aangeboden; • Toepassing van de maatregel.
DEADLINE PER ACTIE EN PROJECT	• Wetswijzigingen: Goedkeuring van het ontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode: 2023 • Toepassing van de maatregel: 2023
PARTNERS	Brussel Huisvesting, Huurdersbond en Eigenaarssyndicaat, Federatie van de notarissen.