

MEMORANDUM 2024 - 2029

Inspiratienota voor de toekomstige
Brusselse Hoofdstedelijke Regering



BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL



INLEIDING

Brussel Huisvesting wil samen met zijn partners zorgen voor de omstandigheden die noodzakelijk zijn om het fundamentele recht op behoorlijke huisvesting te verwezenlijken voor alle Brusselaars.

Het recht op behoorlijke huisvesting (zoals voorzien in art. 23 van de Grondwet en art. 3 van de Brusselse Huisvestingscode) is niet voor iedereen gegarandeerd. Een groot aantal Brusselaars heeft het zeer moeilijk om toegang te krijgen tot een geschikte woning. De grote demografische druk, de stijging van de woningprijzen, de aanhoudende inkomensgelijkheid en armoede en de beperkte sociale woningvoorraad zorgen voor een situatie waarbij een grote groep Brusselaars in overbezette woningen van slechte kwaliteit leeft, een te groot deel van zijn inkomen aan huisvestingskosten moet besteden of zich genoodzaakt ziet Brussel te verlaten. Terechte bekommernissen inzake de verduurzaming van het woningpark en de vrijwaring van de open ruimte staan op gespannen voet met de doelstellingen inzake betaalbaarheid en een voldoende woningvoorraad.

In dergelijke context blijven de operationele kerntaken van Brussel Huisvesting meer dan ooit pertinent. Denk bijvoorbeeld aan het toezicht op de woningkwaliteit, het bieden van inkomenssteun aan financieel zwakke huishoudens of de financiering van huisvestingsactoren voor de realisatie van een betaalbaar woonaanbod. Het is dan ook van groot

belang dat die kernprocessen op een kwalitatieve manier worden voortgezet en verder worden geoptimaliseerd. De in dit memorandum opgenomen voorstellen beogen vooral een grotere effectiviteit van de kerntaken van Brussel Huisvesting.

Maar er is meer nodig dan dat. Geen enkele huisvestingsactor is in zijn eentje in staat om de talrijke uitdagingen aan te pakken. Een duidelijke langetermijnvisie, gestoeld op betrouwbare data en gedegen wetenschappelijk onderzoek, en samenwerking tussen gewestelijke en gemeentelijke overheidsdiensten, de private sector, middenveldorganisaties en burgerverenigingen is noodzakelijk om tegemoet te komen aan de maatschappelijke noden op het vlak van huisvesting én om de schaarse overheidsmiddelen beter

te benutten. Brussel Huisvesting wil daarin zijn verantwoordelijkheid opnemen, en inzetten op een sterkere samenwerking tussen huisvestingsactoren, gestoeld op een grondige expertise en kennis van het woonbeleid.





INHOUD

1. Omgevingsanalyse 7

1.A. Staat van de huisvesting	8
1.A.1. Woningkwaliteit.....	8
1.A.2. Betaalbaarheid	8
1.A.3. Woonzekerheid	8
1.B. DESTEP-analyse	10
1.B.1. Demografisch	11
1.B.2. Economisch	12
1.B.2.1. Woningprijzen	12
1.B.2.2. Inkomens	13
1.B.3. Sociaal	14
1.B.3.1. Armoede en sociale bijstand.....	14
1.B.3.2. Dak- en thuisloosheid	14
1.B.4. Technologie en innovatie	15
1.B.5. Ecologisch.....	15
1.B.5.1. Energie en klimaat.....	15
1.B.5.2. Groene ruimte versus ruimte voor wonen? ..	15
1.B.6. Politiek/juridisch	16
1.B.6.1. Algemeen	16
1.B.6.2. Overheidsfinanciën	16

2. Maatregelen 17

2.A. Algemeen	18
2.A.1. Langetermijnplan voor het huisvestingsbeleid	18
2.A.2. 'Evidence based' huisvestingsbelei.....	18
2.A.3. Transversaal huisvestingsbeleid	19
2.B. Opdrachten Brussel Huisvesting	20
2.B.1. De woonmarkt beter ontsluiten	21
2.B.1.1 Versterkte maatregelen uitvaardigen voor gezinnen wier huurwoning een verhuurverbod opgelegd kreeg om hun herhuisvesting te vergemakkelijken, te versnellen en te verbeteren	22
2.B.1.2 In het algemeen belang, onder bepaalde nader te bepalen voorwaarden, overgaan tot de onteigening van gebouwen waarop een verhuurverbod rust of waarvoor een boete voor leegstand verschuldigd is.....	23
2.B.1.3 Een actieplan om dakloosheid te bestrijden door integratie op de woonmarkt te ondersteunen	24
2.B.1.4 Nieuwe woonvormen ondersteunen	26
2.B.2. De woonomstandigheden verbeteren	28
2.B.2.1 De wetgeving wijzigen en de cel Rehabilitatie versterken om uit eigen beweging meer projecten op het vlak van openbaar beheersrecht te ondernemen	29
2.B.3. De partners steunen	30
2.B.3.1 De rationalisering van de toegekende subsidies.....	31

1. Omgevings- analyse



1.A.

Staat van de huisvesting¹

1.A.1. Woningkwaliteit

Eén op drie Brusselaars (32%) leeft in een woning die ernstige gebreken vertoont, zoals vochtproblemen, een lekkend dak, een gebrek aan licht of de afwezigheid van sanitaire voorzieningen die uitsluitend door het gezin kunnen gebruikt worden.

Acht op tien woningen (83%) met een EPB-certificaat scoren laag op energieprestatievlak: 38% behoort tot de D- of E-klasse en 45% tot de (slechtst presterende) F- of G-klasse.²

8 procent van de Brusselaars is niet in staat hun woning voldoende te verwarmen. Zowel de kwaliteit van de woning (vooral de thermische isolatie) als het inkomen van het huishouden en de energieprijzen spelen hierbij een rol.

30 procent van de Brusselaars leeft in een overbevolkte woning. Deze problemen komen vaker voor bij gezinnen met kinderen en gezinnen in armoede: bijna de helft van de Brusselse kinderen en jongeren (47%) leeft in een overbezette woning; ongeveer de helft van de Brusselaars met een inkomen onder de armoederisicogrens leeft in een woning die te krap is

1.A.2. Betaalbaarheid

De helft van de Brusselse bevolking leeft in een huishouden dat meer dan 26 procent van het inkomen besteedt aan huisvesting (met inbegrip van water- en elektriciteitskosten, verzekeringen enz.). Het aandeel van de huisvestingskosten verschilt sterk naargelang het inkomen: de 10 procent armste Brusselaars besteden gemiddeld 45 procent van hun inkomen aan huisvesting. Bij de Brusselaars met de hoogste inkomens bedraagt dat aandeel slechts 10 procent.

15 procent van de Brusselaars kampte in 2020 met bovenmatige huisvestingskosten. Hun totale woonkost bedraagt meer dan 40 procent van het totale beschikbare huishoudinkomen. Daarbij zijn er grote verschillen tussen huurders en eigenaars: 28 procent van de private huurders heeft bovenmatige huisvestingskosten, tegenover slechts 1 procent van de eigenaars met hypotheek.³

Eén op tien Brusselaars leeft in een huishouden met achterstal van betaling bij de huur, lening of verbruikskosten.⁴

1.A.3. Woonzekerheid

Woonzekerheid kan worden omschreven als de mogelijkheid om in de woning blijven wonen, zolang de bewoner het wenst. Uithuiszettingen zijn het meest tastbare voorbeeld van een schending van de woonzekerheid.

Jaarlijks worden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest naar schatting 5.000 verzoeken tot een gerechtelijke uithuiszetting ingediend, wat leidt tot ongeveer 3.900 vonnissen op jaarbasis. Een groot deel daarvan wordt uitgevoerd door het 'vrijwillige' vertrek van de bewoner. Een kleiner aandeel vonnissen (ongeveer 500) leidt tot een feitelijke uithuiszetting door een gerechtsdeurwaarder.

¹ De inhoud van dit deel is grotendeels overgenomen uit: Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad (2024). [Welzijnsbarometer 2023](#). Brussel: Vivalis.Brussels. Andere bronnen worden afzonderlijk vermeld.

² Leefmilieu Brussel (2023) [Gewestelijk Lucht – Klimaat – Energieplan](#). Brussel: Leefmilieu Brussel.

³ Heylen, K. (2023). [Woonbeleid en woningmarkt in Vlaanderen vergeleken met de buurlanden en de Belgische regio's](#). Leuven : Steunpunt Wonen.

⁴ Ibid.



1.B.

DESTEP-analyse⁵

Brussel is niet de enige grootstad die kampt met problemen op het vlak van de toegang tot betaalbare, kwaliteitsvolle huisvesting. In de wetenschappelijke literatuur⁶ worden verschillende mogelijke verklaringen voor huisvestingsproblemen geïdentificeerd, zoals:

- ▶ een onevenwicht tussen vraag en aanbod;
- ▶ groeiende inkomensongelijkheid;
- ▶ financialisering van de huisvesting;
- ▶ de afbouw van de welvaartsstaat;
- ▶ een beperkte grond- en woningvoorraad;
- ▶ stijgende bouwkosten.

Een gedetailleerde analyse van deze mogelijke verklaringen valt buiten het bestek van dit memorandum. Toch valt op dat verschillende van deze verklaringsgronden in Brussel van toepassing (kunnen) zijn. In de DESTEP-analyse belichten we vooral de elementen die hiermee verband houden.

⁵ De inhoud van dit deel is grotendeels overgenomen uit: Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad (2024). *Welzijnsbarometer 2023*. Brussel: Vivalis.Brussels. Andere bronnen worden afzonderlijk vermeld.

⁶ Zie onder meer Lee, Y., Kemp, P. & Reina, V. (2022) *Drivers of housing (un)affordability in the advanced economies: a review and new evidence*, *Housing Studies*, 37:10, 1739-1752 en Saiz, A. (2023) *The Global Housing Affordability Crisis: Policy Options and Strategies*. MIT Center for Real Estate Research Paper No. 23/01.

1.B.1. Demografisch

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kende de voorbije jaren een sterke bevolkings- en huishoudensgroei. Op 1 januari 2023 telde het Brussels Hoofdstedelijk Gewest officieel 1.241.175 inwoners – het hoogste aantal ooit. Die evolutie valt vooral te verklaren door een positief internationaal migratiesaldo en een positief natuurlijk saldo (meer geboortes dan overlijdens). Samen compenseren die factoren ruimschoots het zeer negatieve interne migratiesaldo (meer verhuizingen vanuit Brussel naar Vlaanderen en Wallonië dan omgekeerd).

Het aantal personen die niet in de officiële bevolking zijn opgenomen, wordt in het Brussels Gewest geschat op 123.000, of ongeveer 10 procent van de officiële bevolking. Dat is een heterogene groep, die o.a. bestaat uit niet-geregistreerde studenten, toeristen, asielzoekers en mensen zonder wettig verblijf.

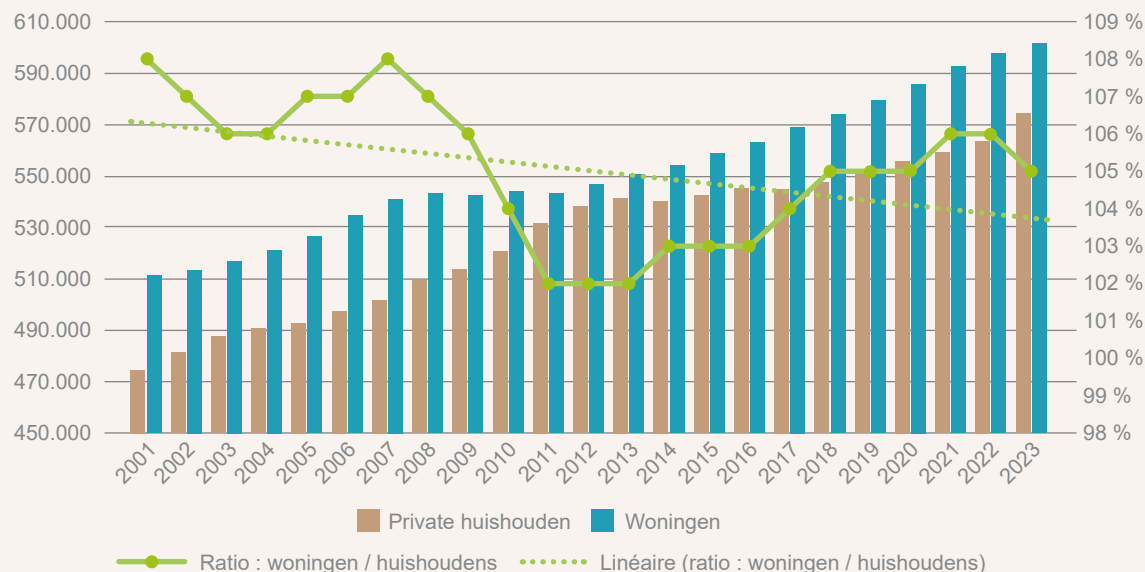
Op 1 januari 2023 waren er 574.603 private huishoudens. Tussen 2001 en 2023 kwamen er bijna 100.000 huishoudens bij (+21%). 47 procent van de Brusselse huishoudens bestaat uit alleenstaanden, 14 procent uit koppels zonder kinderen, 23 procent uit koppels met kinderen en 12 procent eenoudergezinnen en 4 procent uit andere gezinstypes.⁷

Het Federaal Planbureau raamt dat de groei van het aantal huishoudens de komende jaren zal vertragen, en vanaf 2040 geleidelijk zal afnemen. Tussen 2025 en 2050 voorspelt het Planbureau een

lichte stijging van het aantal éénoudergezinnen en koppels met kinderen. Het aantal alleenstaanden en koppels zonder kinderen zou afnemen.⁸

► Onevenwicht tussen vraag en aanbod?

Tussen 2001 en 2022 is het aantal huishoudens in het Brussels Gewest sterker gestegen dan het aantal woningen (+21% huishoudens, tegenover +18% woningen). Die evolutie verliep echter niet constant: zo steeg het aantal huishoudens tussen 2007 en 2012 sneller dan het aantal woningen, terwijl dat tussen 2013 en 2022 andersom was. Sinds 2022 stijgt het aantal huishoudens opnieuw sneller.⁹ In combinatie met de (vermoedelijke) toename van het aantal niet-geregistreerde inwoners, kan dit wijzen op een toenemende schaarste op de woningmarkt.



Bron: BISA, eigen bewerking

⁷ <https://bisa.brussels/themas/bevolking/huishoudens>, geraadpleegd op 22/03/2024.

⁸ <https://www.plan.be/databases/demog/hh/hhregnl.xlsx>, geraadpleegd op 14/03/2024.

⁹ <https://bisa.brussels/themas/bevolking/huishoudens> en <https://bisa.brussels/themas/ruimtelijke-ordening-en-vastgoed/residentiele-en-niet-residentiele-gebouwenparken>, geraadpleegd op 22/03/2024.

1.B.2. Economisch

1.B.2.1. Woningprijzen

De mediane verkoopprijs van appartementen bedraagt 255.000 euro. Voor een huis is dat 500.000 euro. De verkoopprijzen zijn tussen 2010 en 2022 sterk gestegen: in reële termen (gecorrigeerd voor inflatie) +20% voor appartementen en +18% voor huizen.

De stijgende rentevoeten maken het huishoudens moeilijker om een woning te kopen. Het aantal te koop staande woningen neemt toe en de gemiddelde verkooptijd wordt langer.¹⁰

De mediane prijs voor een nieuw huurcontract¹¹ bedroeg in 2023 1.100 euro (1.650 euro voor een rijwoning, 1.100 euro voor een appartement en 750 euro voor een studio). In reële prijzen (gecorrigeerd voor inflatie) zijn de huurprijzen voor nieuwe contracten tussen 2019 en 2023 licht gestegen (+1%); tussen 2019 en 2022 was er in reële termen een lichte daling van de huurprijzen (-4%), maar in 2023 steeg de prijs met 6 procent boven op de inflatie.¹²

→ Financialisering van de woningmarkt

De Brusselse woningmarkt komt onder druk te staan door de financialisering van de huisvesting, onder meer door de opkomst van nieuwe woonformules, zoals co-living voor volwassenen. De verbouwing van woningen tot toeristische accommodatie die worden verhuurd via platformen zoals Airbnb en Homeaway onttrekt woningen aan de reguliere huurmarkt, en zorgt op die manier voor krapte op de woningmarkt, met prijsstijgingen tot gevolg.¹³



¹⁰ BISA (2023) *Sociaal-economisch overzicht 2023. Economische, sociale en milieucontext van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*. Brussel: Perspective.

¹¹ Contracten afgesloten via vastgoedmakelaars

¹² Federia (2024) *Baromètre de locations 2023*. Brussel. Federia. Eigen berekening reële prijzen op basis van <https://statbel.fgov.be/nl/themas/consumptieprijsindex/gezondheidsindex>, geraadpleegd op 23/03/2024.

¹³ BISA (2023) Op. Cit. en Verhaeghe, P., Endrich, M. & te Braak, P. (2024) *Zorgt Airbnb voor hogere huurprijzen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest?* Brussel: VUB.

1.B.2.2. Inkomens¹⁴

In 2022 is het beschikbaar inkomen per inwoner gedaald, ondanks een opleving van de werkgelegenheid. Deze daling is voornamelijk te wijten aan het einde van de meeste COVID-steunmaatregelen en aan de hoge inflatie.

Als gevolg van de prijsstijging in 2022 zouden de lonen en sociale uitkeringen in 2023 sterk worden geïndexeerd. Bovendien zou de inflatie afnemen en zou het aantal werkende Brusselaars blijven stijgen. Deze verschillende effecten zouden leiden tot een sterke stijging van het beschikbaar inkomen per inwoner voor het jaar 2023.

Op middellange termijn, in de periode 2025-2028, zou de groei van het beschikbaar inkomen per inwoner opnieuw op kruissnelheid komen. Dit zou worden bevorderd door een toename van het aantal werkende Brusselaars en door een terugkeer naar normale prijsstijgingen.

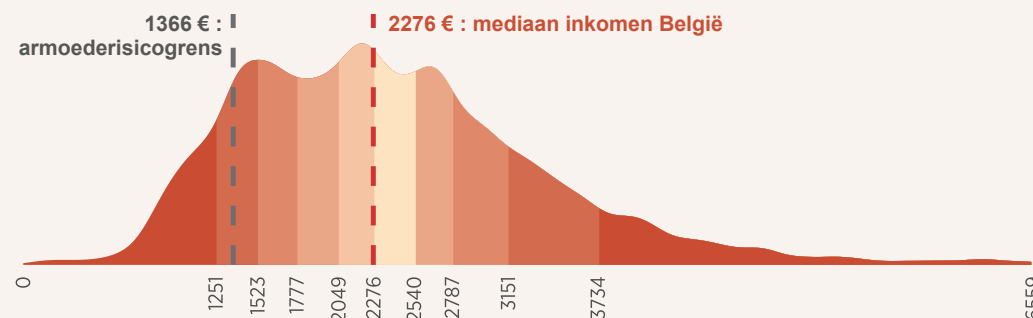
→ Inkomensongelijkheid

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kent een grote inkomensongelijkheid. De 10 procent van de bevolking met de laagste inkomens beschikt over een inkomen per persoon van minder dan 985 euro per maand. Aan het andere uiteinde, beschikken de 10 procent meest welgestelden over een inkomen van meer dan 4.120 euro per maand per persoon. De inkomensongelijkheid in Brussel is groter dan in België als geheel.

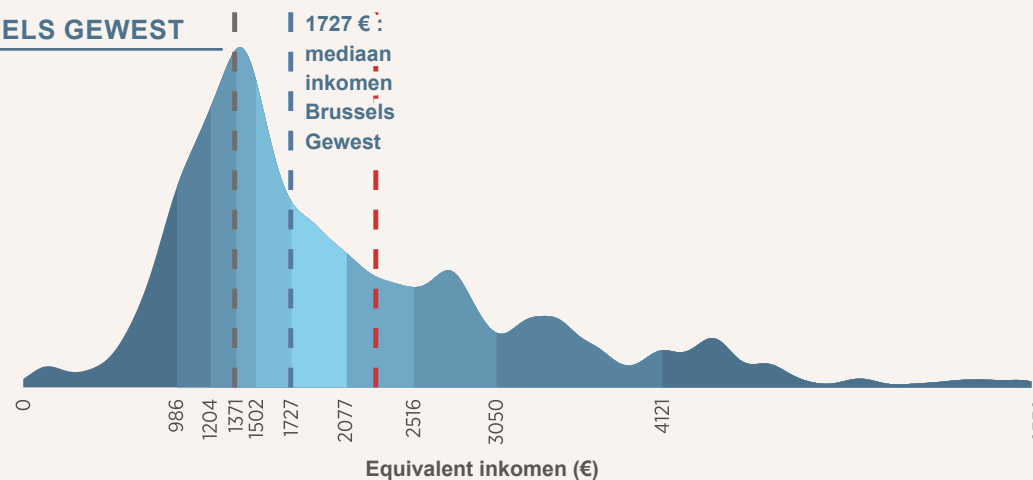
De inkomensongelijkheid kent ook een geografische dimensie, met gemiddeld lagere inkomens in de Kanaalzone en hogere inkomens in de zuidoostelijke gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Vordeling volgens equivalent beschikbaar inkomen per maand, België en Brussels gewest, inkomens uit 2021

BELGIË



BRUSSELS GEWEST



Bron : EU-SILC 2022, berekeningen Observatorium voor Gezondheid en Welzijn Brussel

¹⁴ IBSA (2023) Op. Cit.

1.B.3. Sociaal

1.B.3.1. Armoede en sociale bijstand¹⁵

30 procent van de Brusselse bevolking leeft in een huishouden met een inkomen onder de armoederisicodrempel. Dat is vier keer zoveel als in Vlaanderen en bijna twee keer zoveel als in Wallonië.

In 2022 telde het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gemiddeld meer dan 51.000 begunstigden van een inkomen uitgekeerd door een OCMW (leefloon of equivalent leefloon). Deze groep vertegenwoordigt 6,2 % van de Brusselse bevolking. Dat is het hoogste percentage dat tot nu toe in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is geregistreerd. De stijging in 2022 bijna volledig toe te schrijven aan de komst van Oekraïense vluchtelingen naar België. Als ze aan de vereiste voorwaarden voldoen, komen deze vluchtelingen in aanmerking voor financiële maatschappelijke hulp (equivalent leefloon).

1.B.3.2. Dak- en thuisloosheid

Het aantal daklozen is sinds 2008 verviervoudigd. In de nacht van 8 november 2022 werden 7.134 dakloze personen (waaronder 977 kinderen) geteld. Er is een sterke toename van het aantal personen in niet-conventionele woningen.

Tot die categorie behoren de mensen die in niet-erkende opvangstructuren, tijdelijke bezettingen of kraakpanden verblijven¹⁶



¹⁵ Ibid.

¹⁶ Paquot, L. (2023) Dak- en thuislozentelling in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. 7de Editie. Brussel: Bruss'Help.

1.B.4. Technologie en innovatie

Brussel kent een diversiteit aan initiatieven met betrekking tot alternatieve of innovatieve vormen van woningproductie. Naast de productie die wordt gedragen door openbare en private institutionele actoren, zijn er veel opkomende initiatieven, zoals de CLTB (Community Land Trust Brussels), de intergenerationale huisvesting van CALICO, de modulaire woningen van Woonbox, projecten die oplossingen bieden voor daklozen zoals Home for Less, Moving Nest, Issue, initiatieven die erop gericht zijn om woningcoöperaties nieuw leven in te blazen, enz. Enerzijds bieden al deze initiatieven mee een antwoord op de vraag naar betaalbare huisvesting en anderzijds stellen ze formules voor die huisvesting buiten een speculatief kader plaatsen. Tot op heden gaat het om niche-initiatieven, die in de toekomst mogelijks aan belang zullen winnen.¹⁷

Daarnaast bieden ook technologische innovatie perspectieven voor de renovatie of productie van betaalbare huisvesting, bijvoorbeeld via 3D-printing of het gebruik van modulaire concepten.¹⁸

1.B.5. Ecologisch

1.B.5.1. Energie en klimaat

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest streeft naar een vermindering van de directe emissie van broeikasgassen met ten minste 47 procent tegen 2030 in vergelijking met 2005. Het Gewest heeft zich ertoe verbonden om tegen 2050 het gemiddelde primaire energieverbruik van het gehele residentiële gebouwenbestand in het Gewest terug te brengen tot 100 kWh/m²/jaar. Deze doelstelling wordt geoperationaliseerd in de Brusselse strategie ter vermindering van de milieu-impact van bestaande gebouwen (of RENOLUTION-renovatiestrategie).

De Brusselse woningen worden gekenmerkt door een zeer grote afhankelijkheid van fossiele brandstoffen voor de productie van het grootste deel van de benodigde warmte. In de periode 2011-2020 behoorde meer dan 80 procent van de woningen met een EPB-certificaat tot de D-, E-, F- of G-klasse, wat betekent dat ze laag scoren op energieprestatievlak. Het Gewestelijk Lucht-Klimaat-Energieplan beoogt het einde van de meest energieverslindende woningen (EPB-klasse F en G) tegen 2033 en het einde van woningen met EPB-klasse D en E tegen 2045.¹⁹

1.B.5.2. Groene ruimte versus ruimte voor wonen?

Zowel de (sociale) woningvoorraad als de grondvoorraad in het Brussels Gewest zijn beperkt. Als gevolg daarvan is er een sterke concurrentie voor deze grond, met name tussen initiatieven voor woningbouw en actoren die ijveren voor het behoud van groene ruimten en biodiversiteit. In bepaalde gevallen leidt dat tot een uitstel of schaalverkleining van (sociale) woningbouwprojecten.

¹⁷ Wetenschappelijk Comité Huisvesting (2020) *Verslag van de werkzaamheden*, Brussel: Perspective.

¹⁸ Zie bijvoorbeeld <https://shape-affordablehousing.eu/innovative-technologies/> en <https://www.novatr.com/blog/using-technology-to-address-global-housing-crisis>

¹⁹ Leefmilieu Brussel (2023) Op. Cit.

1.B.6. Politiek/juridisch

1.B.6.1. Algemeen

Huisvesting is een ideologisch sterk beladen beleidsveld. De doelstelling om het recht op behoorlijke huisvesting te helpen realiseren wordt politiek en maatschappelijk ruim gedragen. Over de wegen daar naartoe lopen de meningen echter sterk uiteen. De discussies kristalliseren zich doorgaans rond de vraag of vooral dient te worden ingezet op aanbodssubsidies (bv. voor de bouw van sociale huisvesting) of vraagsubsidies (bv. huurtoelagen voor lage inkomensgroepen). Ander twistpunt is de mate van regulering van de woningmarkt, in het bijzonder de private huurmarkt (bv. omkadering van de huurprijzen). Ook de mate waarin de private sector een bijdrage moet leveren tot de bouw van sociale huisvesting (bv. via stedenbouwkundige lasten) is voer voor debat.

1.B.6.2. Overheidsfinanciën

Eén van de bepalende elementen in het debat over het huisvestingsbeleid, is de staat van de Brusselse overheidsfinanciën. Het gros van de Brusselse overheidsuitgaven op het vlak van huisvesting is bestemd voor sociale woningbouw.

Er gaan stemmen op om die middelen meer te heroriënteren naar alternatieve maatregelen, zoals huurtoelagen en sociale verhuurkantoren, die meer kosteneffectief zouden zijn.²⁰ Daarover bestaat echter noch politiek, noch academisch consensus²¹



²⁰ Zie Bernard, N., Verdonck, M. & Zimmer, P. (z.d.) Spending review dans le secteur du logement social en Région de Bruxelles-Capitale.

²¹ Een gelijkaardige studie in het Vlaams Gewest levert bv. andere resultaten op, namelijk dat de kost voor de overheid van een SVK-woning hoger is dan die van een sociale woning. Zie Van den Broeck, K., & Winters, S. (2018). *Evaluatie van de kosteneffectiviteit van SHM's en SVK's*. Leuven: Steunpunt Wonen.

2. Maatregelen



2.A

Algemeen

2.A.1. Langetermijnplan voor het huisvestingsbeleid

Beleidskeuzes op het vlak van wonen zijn erg belangrijk voor de volgende generaties. Een duurzaam en doeltreffend woonbeleid heeft nood aan een duidelijke langetermijnvisie, die rekening houdt met alle facetten van het wonen. Die langetermijnvisie moet haar neerslag krijgen in een gefundeerd plan, gebaseerd op gedegen onderzoek, en gericht op een coherent en geïntegreerd beleid.

Het Noodplan voor Huisvesting, dat in de legislatuur 2019-2024 werd opgesteld, vormde een waardevolle aanzet tot dergelijke aanpak. Brussel Huisvesting pleit voor de opmaak van een nieuw langetermijnplan, dat idealiter meerdere legislaturen overspant. Beleidsmaatregelen op het vlak van wonen hebben immers een grote impact op alle betrokkenen (bewoners, investeerders, publieke en private actoren,...) en vergen dus een zekere stabiliteit en rechtszekerheid. Andere steden en regio's in binnen- en buitenland, zoals bv. **Vlaanderen**, **Barcelona** en **Schotland**, beschikken over dergelijk langetermijnplan.

2.A.2. 'Evidence based' huisvestingsbeleid

Een 'evidence based' huisvestingsbeleid is gestoeld op betrouwbare data en gedegen wetenschappelijk onderzoek.

Bepaalde aspecten van het huisvestingsbeleid zijn goed gedocumenteerd. Denk bijvoorbeeld aan de evolutie van verkoopprijs van woningen²² of het overzicht van de huisvestingsvergunningen en de inventaris van publieke woningen²³. Voor andere aspecten – zoals het exacte aantal gebouwen of woningen in het Brussels Gewest of het aantal tweede verblijven – zijn de administratieve data echter onvoldoende betrouwbaar. Voor meer kwalitatieve woningkenmerken, zoals de woningkwaliteit of de betaalbaarheid van de woning, zijn we momenteel vooral aangewezen op surveyonderzoek – dat ook zijn beperkingen kent.²⁴

Daarom pleit Brussel Huisvesting voor de verbetering van de administratieve data op het vlak van huisvesting. Tijdens deze legislatuur werden de Kruispuntbank van Gebouwen en hun Aanwending (KBGA) en de registratie van de huurcontracten in de steigers gezet. Beide kunnen een beter inzicht verschaffen in de kenmerken van de Brusselse

woningmarkt. De registratie van de huurcontracten zal normaliter op 1 januari 2025 van start gaan. De KBGA werd eind 2023 principieel goedgekeurd, maar kent een moeizaam opstartproces. De volgende legislatuur dient duidelijkheid te worden verschaft over de governance, de financiering en de rol van alle betrokken administraties en begunstigen van dit project. Finaliteit van de KBGA moet zijn dat woningen in Brussel over een unieke ID beschikken, op basis waarvan diverse beleidsmaatregelen (bv. registratie huurcontracten, opsporing leegstand,...) op een meer effectieve manier kunnen verlopen.

Betrouwbare data bieden ook kansen tot meer diepgaand wetenschappelijk onderzoek, ter onderbouwing van het huisvestingsbeleid. Brussel Huisvesting pleit voor de oprichting van een volwaardig onderzoekscentrum voor het woonbeleid, naar het voorbeeld van het **Centre d'Etudes en Habitat Durable** in Wallonië of het **Steunpunt Wonen** in Vlaanderen. De combinatie van academische en beleidskennis biedt een meerwaarde voor de voorbereiding en evaluatie van het huisvestingsbeleid.

²² Zie <https://statbel.fgov.be/nl/themas/bouwen-wonen/vastgoedprijzen>

²³ Zie <https://perspective.brussels/nl/stedelijke-uitdagingen/huisvesting>

²⁴ Zie **Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad (2024)**. Brussel: Vivalis.Brussels. Hiervoor wordt gebruikt gemaakt van de EU-SILC. Deze enquête heeft echter een aantal beperkingen, waarvan de belangrijkste de omvang van de steekproef is. Bij meer gedetailleerde analyses leidt de omvang van de steekproef soms tot grote betrouwbaarheidsintervallen bij berekeningen op subnationaal niveau.

2.A.3. Transversaal huisvestingsbeleid

Het landschap van Brusselse huisvestingsactoren is fel versnipperd, en de structurele beleidsmatige samenwerking is eerder beperkt.²⁵ Op 22 december 2023 hechtte de Brusselse Hoofdstedelijke Regering haar goedkeuring aan de principes van de organisatiearchitectuur van de overheidsdiensten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Die is gebaseerd op zes thematische clusters, waaronder de thematische cluster 'Territoriale ontwikkeling en Huisvesting'. Brussel Huisvesting zal hier ten volle aan meewerken.



²⁵ Zie o.a. OECD (2024) OECD Territorial Reviews: Brussels-Capital Region, Belgium. Paris: OECD.

2.B

Opdrachten Brussel Huisvesting

In samenwerking met zijn partners wil Brussel Huisvesting de omstandigheden waarborgen die nodig zijn om het fundamentele recht op een degelijke woning voor alle Brusselaars waar te maken.

We willen die opdracht vervullen door:

- de woningmarkt toegankelijker te maken;
- de kwaliteit van de huisvesting te verbeteren;
- onze partners te ondersteunen.

2.B.1.

De woningmarkt toegankelijker maken

Om de woningmarkt toegankelijker te maken, kent Brussel Huisvesting **huur- en herhuisvestingstoelagen** toe aan kwetsbare personen.

De huurtoelage²⁶, die in 2021 volledig hervormd werd, komt ten goede aan Brusselaars met een laag inkomen die huren op de privémarkt en als kandidaat-huurder ingeschreven zijn op de wachtlijst voor een sociale woning.

De herhuisvestingstoelage²⁷ wordt toegekend aan personen die hun intrek nemen in een huurwoning nadat ze dakloos zijn geweest of in een woning hebben gewoond die ongeschikt werd verklaard. Binnenkort zal een nieuwe toelage in werking treden ter vervanging van het Gewestelijk Solidariteitsfonds en de herhuisvestingstoelage. Deze toelage²⁸ is bestemd voor mensen die dakloos zijn geweest, het slachtoffer waren van intrafamiliaal geweld of wier woning een verhuurverbod opgelegd kreeg of onbewoonbaar werd verklaard.

Daarnaast heeft Brussel Huisvesting de taak **discriminatie op de woningmarkt te bestrijden**.

Het is verboden een kandidaat-huurder of huurder te discrimineren op basis van een of meerdere van de volgende criteria: geslacht, zogenaamd ras, huidskleur, herkomst, nationaliteit, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geardeheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap, sociale afkomst en situatie, syndicale overtuiging, verblijfsstatus, familiale verantwoordelijkheden, adoptie, co-ouderschap en vaderschap.²⁹

In het kader van de opdracht “**toezicht op de naleving van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen**” werd vastgesteld dat sommige gezinnen moeite hebben om een nieuwe geschikte woning te vinden wanneer hun woning een verhuurverbod opgelegd kreeg. In dat verband heeft Brussel Huisvesting (via de Grondregie van de GOB) twee gebouwen aangekocht bestaande uit respectievelijk 4 en 5 woningen, die dienst kunnen doen als **transitwoningen**. Deze hebben

een verschillende typologie, zodat er verschillende soorten gezinnen in opgevangen kunnen worden.

Brussel Huisvesting heeft ook expertise opgebouwd om het dakloosheidsprobleem aan te pakken. Daartoe wordt een beroep gedaan op **tijdelijke huisvesting** bij burgers en in collectieve opvangcentra en wordt steun geboden bij de integratie op de woonmarkt.

Teneinde deze opdrachten efficiënter uit te voeren, stelt Brussel Huisvesting een reeks maatregelen voor die u op de volgende pagina's vindt.

²⁶ Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 juli 2021 tot invoering van een huurtoelage.

²⁷ Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 november 2013 tot instelling van een herhuisvestingstoelage.

²⁸ Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 oktober 2022 tot invoering van een begeleidingstoelage voor herhuisvesting.

²⁹ De Brusselse Huisvestingscode (artikelen 192 en volgende).



2.B.1.1

De herhuisvesting van gezinnen wiens huurwoning een verhuurverbod opgelegd kreeg vergemakkelijken, versnellen en verbeteren

Vaststellingen

Nadat de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie beslist heeft een verhuurverbod op te leggen, wordt een proces opgestart om het huurdersgezin te herhuisvesten. Dit omvat begeleidingsmaatregelen zoals huurtoelagen, voorkeurrechten voor een sociale woning, sociale steun en huisvesting in een transitwoning.

Door de wooncrisis moeten deze maatregelen echter aan doeltreffendheid inboeten, wat resulteert in langere herhuisvestingstermijnen en negatieve gevolgen voor de huurders, zoals een verzuuring van de relaties met de verhuurders en een risico op uithuiszetting. De herhuisvesting biedt evenmin de garantie dat de situatie van het huurdersgezin erop verbetert, aangezien ze op sommige vlakken misschien slechter af zullen zijn, zoals de grootte van de woning of een hogere huurprijs.

Dat weerhoudt huurders er vaak van om klacht in te dienen, waardoor de werkzaamheid van het recht op een degelijke woning erbij inschiet. Sommige verhuurders maken zelfs misbruik van deze situatie om zich te ontdoen van huurders die ze lastig vinden of om de huurprijzen te verhogen na een renovatie.

In de sector van de openbare huisvesting doen sommige verhuurders hun uiterste best om snel een herhuisvestingsoplossing te vinden, terwijl andere de gelegenheid te baat nemen om de huurovereenkomsten te beëindigen, waardoor de huurders zonder alternatief op straat komen te staan.

Acties

- ▶ De openbare of gesubsidieerde verhuurder van wie de woning een verhuurverbod opgelegd kreeg ertoe verplichten systematisch een waardige herhuisvestingsoplossing voor te stellen;
- ▶ Een verbod opleggen om de huurovereenkomst te verbreken vanaf het moment dat de klacht is ingediend;
- ▶ Een bepaald percentage openbare of gesubsidieerde woningen voorbehouden voor huurders die verplicht zijn een woning te verlaten omdat er een verhuurverbod voor werd uitgevaardigd;
- ▶ Nadat een verhuurverbod is uitgevaardigd de verhuurder ertoe verplichten om hetzij een schadevergoeding te betalen aan de huurder, hetzij hem een herhuisvestingsoplossing voor te stellen. In de tussentijd zou de huurder door het gewest of door een lokale overheid gehuisvest kunnen worden in een transitwoning. De overheid zou bemiddeling tussen verhuurder en huurder moeten aanmoedigen en ondersteunen om de kwaliteit van de Brusselse woningen en de situatie van de huurders te verbeteren.

2.B.1.2

In het algemeen belang, onder bepaalde nader te bepalen voorwaarden, overgaan tot de onteigening van gebouwen waarop een verhuurverbod rust of waarvoor een boete voor leegstand verschuldigd is

Vaststellingen

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kampt met een gebrek aan betaalbare woningen die aan de normen voldoen. Ondanks de bestaande juridische maatregelen zoals het openbaar beheersrecht, administratieve geldboetes en vorderingen tot staking van leegstand blijven gebouwen buitensporig lang leegstaan. In sommige gevallen blijft de leegstand echter aanhouden en volstaan de opgelegde sancties niet om het probleem op te lossen.

Tegelijk worden niet-conforme en onbewoonbare gebouwen niet gerenoveerd door hun eigenaars, waardoor de bewoners gedwongen zijn in moeilijke omstandigheden te leven. Ondanks sancties zoals ingebrekestellingen en geldboetes die de DGHI oplegt, verzuimen sommige eigenaars de werken uit te voeren die nodig zijn om hun woning conform de wet te maken.

De herhuisvesting van mensen die gedwongen worden om een niet-conforme woning te verlaten is een complexe onderneming wegens het gebrek aan betaalbare of sociale woningen.

Bovendien betalen de overtreders lang niet altijd de boetes die hen worden opgelegd ten gevolge van de leegstand of non-conformiteit.

Acties

Het gewest zou deze onteigening uitvoeren in geval van onwettige leegstand of onbewoonbaarheid, om deze woningen te kunnen oprispen/renoveren en ter beschikking te stellen van huurders die een woning moeten verlaten waarvoor de DGHI een verhuurverbod heeft uitgevaardigd.

Daartoe stellen we voor de Brusselse Huisvestingscode, het Fonds Openbaar Beheersrecht en het Gewestelijk Solidariteitsfonds aan te passen:

- ▶ FOB: ervoor zorgen dat de inkomsten van dwangsommen uit vorderingen tot staking van leegstand naar het Fonds gaan.
- ▶ Ervoor zorgen dat de uitgaven van het Fonds besteed kunnen worden aan de aankoop van panden in het kader van deze onteigening.
- ▶ Gewestelijk Solidariteitsfonds: Ervoor zorgen dat de uitgaven van het Fonds besteed kunnen worden aan de aankoop van panden in het kader van deze onteigening.

2.B.1.3

Een actieplan om dakloosheid te bestrijden door integratie op de woonmarkt te ondersteunen via :

- Een juridisch kader voor tijdelijke huisvesting;
- Ondersteuning van de partners die betrokken zijn bij de tijdelijke huisvesting en de integratie op de woonmarkt.

Vaststellingen

In maart 2022 maakte de massale instroom van Oekraïners in ons gewest het nodig om een interventieplan op te stellen om dakloosheid tegen te gaan en de integratie in de Brusselse woonmarkt te vergemakkelijken.

Dit plan onderscheidt zich door zijn aanpasbaar model, ontworpen om te kunnen inspelen op de veranderende behoeften en de beschikbare financiële middelen door het “upscalingsprincipe” toe te passen.

Dit plan valt om meerdere redenen op door zijn vernieuwend karakter: het is met succes op grote schaal getest, maakt intensief gebruik van tijdelijke huisvesting om dakloosheid te voorkomen, betreft de gemeenschap actief bij de integratie op de woonmarkt, maakt gebruik van huisvesting bij burgers om woonreserve te creëren in geval van crisis en om de integratie van de gehuisveste personen in het gewest te bevorderen, en biedt volgens het beginsel van “proportioneel universalisme” extra steun aan de meest kwetsbare groepen

Op 4 april 2024 keurde de regering de uitbreiding van dit plan naar andere doelgroepen goed, waaronder migranten met een specifiek statuut en daklozen die een zekere mate van zelfstandigheid behouden.

Dit plan blijft momenteel echter de verantwoordelijkheid van een projectteam. Het zal de taak van de volgende regering zijn om dit plan ten uitvoer te leggen



Acties

- ▶ De verantwoordelijkheid voor het beheer van de tijdelijke huisvesting en de bijbehorende budgetten en human resources overdragen aan Brussel Huisvesting, gezien de mogelijkheden die dit biedt voor de integratie op de vastgoedmarkt en de ervaring die verworven werd dankzij het programma “Brussels Helps Ukraine”;
- ▶ Een wettelijk kader ontwikkelen voor tijdelijke huisvesting, rekening houdend met de aanbevelingen van de studie die momenteel wordt uitgevoerd naar de mogelijkheden van huisvesting bij burgers;
- ▶ De samenwerking aanmoedigen met gemeenschappen die integratie via huisvesting ondersteunen;
- ▶ Het beheer van de huisvesting bij burgers ondersteunen door één enkele operator aan te stellen om te zorgen voor een uniform beleid met betrekking tot de ondersteuning van opvanggezinnen en opgevangen personen in het hele gewest. Deze operator moet gebruik maken van het reeds bestaande matchingplatform Bemyguest.brussels;
- ▶ Financiële steun bieden aan de gemeenten en OCMW's, die eerstelijnspartners zijn:
 - Voor de oprichting van tijdelijke collectieve opvangcentra (verlichting van de administratieve procedure voor de inschrijving bij en de ontvangst van financiële steun van het OCMW);
 - Om de integratie op de woonmarkt te vergemakkelijken, met name door de contractualisering van huurovereenkomsten. Deze financiering is ook bedoeld om de steun voor huisvesting door de gemeenten/OCMW's te versterken door goede praktijken te veralgemenen, intergemeentelijke samenwerking aan te moedigen en een partnerschap met het gewest op te zetten;
- ▶ Een administratieve cel oprichten ter ondersteuning van het huidige projectteam dat werkt aan het actieplan van het huidige programma.

Nieuwe woonvormen ondersteunen

Vaststellingen

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bestaan al een aantal initiatieven die alternatieve of innovatieve woonvormen promoten. Zo stellen de CLTB (Community Land Trust Brussels) en wooncoöperaties oplossingen voor om vastgoedspeculatie tegen te gaan en betaalbare, duurzame woningen aan te bieden aan Brusselaars met een laag inkomen.

Het werk van de CLTB beperkt zich niet tot het creëren van woningen, maar behelst ook gemeenschapswerk met de bewoners, de opwaardering van de wijken waarin het actief is en de versterking van het gemeenschapsleven.

Op 20 december 2012 heeft de Brusselse regering de CLTB officieel erkend door het in de Brusselse Huisvestingscode op te nemen als “gewestelijke grondalliantie”. Op 1 april 2021 heeft de regering een besluit aangenomen tot organisatie van de Gewestelijke Grondallianties, hun erkenning en hun financiering. Dit besluit heeft tot doel een wetgevend kader te creëren voor de sector en de voorwaarden ervan nader te bepalen.

Op dezelfde manier leggen wooncoöperaties de nadruk op de participatie van bewoners en garanderen ze permanente toegang tot huisvesting, waarbij ze de bewoners centraal plaatsen in het ontwikkelings- en beheerproces. Hoewel het Brussels Hoofdstedelijk Gewest deze initiatieven al steunt, met name via Brussel Huisvesting, is het mogelijk deze steun te versterken en op de lange termijn te verduurzamen.

Acties

- ▶ De juridische obstakels die deze nieuwe woonvormen met zich meebrengen wegnemen door:
 - ▶ Een duidelijke definitie op te stellen van het begrip “wooncoöperaties” (met een maatschappelijk doel);
 - ▶ Een erkenning in te voeren voor de wooncoöperaties met een maatschappelijk doel;
 - ▶ De CLTB toe te laten huurwoningen aan te bieden;
- ▶ De financiële obstakels weg te nemen door:
 - ▶ De toegang tot hypothecaire leningen te vergemakkelijken voor de meest kwetsbare bevolkingsgroepen en de coöperaties;
- ▶ De ondersteuning van de instrumenten voor het splitsen van eigendom te versterken;
- ▶ De toegang tot gronden voor deze organisaties te vergemakkelijken.



2.B.2.

De woonomstandigheden verbeteren

Een tweede opdracht van Brussel Huisvesting is de woonomstandigheden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verbeteren.

De kwaliteit van huurwoningen wordt geregeld door de Brusselse Huisvestingscode, die elementaire verplichtingen oplegt inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting³⁰.

Dat houdt in dat niemand een woning te huur mag aanbieden die niet aan deze verplichtingen voldoet, op straffe van sancties. Het is bijgevolg de taak van Brussel Huisvesting om **toe te zien op de naleving van deze elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting**.

Deze verplichtingen moeten het mogelijk maken:

- veilig te wonen in de woning, de gemeenschappelijk ruimten en de omgeving ervan. Hiermee wordt de stabiliteit van het gebouw, de conformiteit van de elektriciteits-, gas- en verwarmingsinstallatie en de goede staat van de afvoerbuizen bedoeld;
- te wonen in een gezonde woning, d.w.z. zonder vochtproblemen of parasieten, met voldoende verlichting en verluchting en met een minimale configuratie (oppervlakten, hoogte van de kamers en toegangen);
- te wonen in een woning met een minimaal aantal uitrustingen: koud- en warmwatervoorziening, sanitaire installaties, elektriciteit en verwarming; vooruitrusting voor kooktoestellen.

Wie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een gebouw of een deel van een gebouw dat bestemd is voor huisvesting gedurende meer dan twaalf opeenvolgende maanden leeg laat staan, begaat bovendien een overtreding en kan een administratieve boete krijgen. Brussel Huisvesting **wil een einde maken aan de woningleegstand in het Brussels gewest** door aanvullende opdrachten uit te voeren: controle en renovatie

De cel Controle spoort verdachte woningen op, controleert of ze daadwerkelijk bewoond zijn en legt indien nodig een boete op aan eigenaars die de leegstand niet kunnen motiveren. Elke leegstaande woning wordt jaarlijks gecontroleerd tot ze daadwerkelijk betrokken wordt. Op basis van deze monitoring wordt jaarlijks een gewestelijke inventaris van leegstaande woningen opgesteld en aan de gemeenten ter beschikking gesteld.

De cel Rehabilitatie biedt juridische, financiële, administratieve of technische ondersteuning aan openbare vastgoedbeheerders (OVb's) die acties ondernemen om woningen (verplicht) opnieuw te huur te stellen, zoals vordering tot staking, overname in openbaar beheer of onteigening. De cel Rehabilitatie kan deze acties ook op eigen initiatief nemen.

³⁰ De elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting zijn vastgelegd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003, gewijzigd bij besluit van 9 maart 2006 en aangevuld bij besluit van 15 april 2004 tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming.

2.B.2.1

De wetgeving wijzigen en de cel Rehabilitatie versterken om uit eigen beweging meer projecten op het vlak van openbaar beheersrecht te ondernemen

Vaststellingen

In het kader van het Noodplan voor Huisvesting (NPH) van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering werd tijdens de regeerperiode een herziening van het openbaar beheersrecht (OBR) doorgevoerd. De wet- en regelgeving werd gewijzigd om het gebruik van dit mechanisme te vergemakkelijken. Tegelijk met deze wijzigingen werd eind 2022 binnen Brussel Huisvesting de cel Rehabilitatie opgericht, een multidisciplinair team dat de openbare vastgoedbeheerders (OVB's) moet ondersteunen bij hun inspanningen om leegstaande woningen terug op de huizenmarkt te brengen, met name door gebruik te maken van het openbaar beheersrecht. Dit team is ook gemachtigd om dergelijke acties op te starten. Sinds eind 2022 worden er bijeenkomsten georganiseerd en presentaties gegeven om deze actoren in te lichten over de hervorming en de diensten die de cel aanbiedt.

Bijna een jaar na de implementering van het openbaar beheersrecht hebben slechts negen van het veertigtal potentiële openbare vastgoedbeheerders van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Het betreft de gemeenten Anderlecht, Etterbeek, Ganshoren, Elsene, Sint-Jans-Molenbeek, Ukkel, de stad Brussel, het OCMW van Sint-Gillis en de

gewestelijke Grondregie. Er zouden nog enkele gemeenten aan de lijst toegevoegd kunnen worden, maar er werden tot op heden nog geen concrete acties ondernomen die dit kunnen bevestigen, met uitzondering van het identificeren van potentiële adressen.

De implementering van het OBR lijkt dus erg ongelijk te gaan verlopen in termen van geografische spreiding in het gewest, en sommige OVB's hebben al af te rekenen met een aantal obstakels, zoals personeelsgebrek, moeilijkheden met het huurbeheer van de panden of budgettaire beperkingen. De activering van het OBR-mechanisme op lokaal niveau hangt ook af van de bereidheid van de lokale beleidsmakers om leegstand te bestrijden.

Om een sterkere gewestelijke aanpak te bevorderen, lijkt een nauwere samenwerking tussen Brussel Huisvesting en de gewestelijke Grondregie de beste oplossing. Deze twee diensten hebben al een aantal concrete gezamenlijke projecten opgestart, waaruit de doeltreffendheid van deze aanpak blijkt.

Acties

- Na een wetwijziging zou het gewest in de eerste plaats op eigen initiatief actie kunnen ondernemen voor de uitvoering van het openbaar beheersrecht, dankzij een nauwere samenwerking tussen Brussel Huisvesting en de gewestelijke Grondregie en dankzij een versterking van deze beide structuren.

2.B.3.

De partners steunen

Brussel Huisvesting is ook verantwoordelijk voor het **toekennen** en **controleren** van **subsidies aan verschillende huisvestingsactoren**.

De voornaamste begunstigen van de toegekende subsidies zijn de Sociale Verhuurkantoren (SVK's), de verenigingen die ijveren voor integratie via huisvesting (VIH's), de Community Land Trust Brussels (CLTB), de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Homegrade.

Er kunnen ook eenmalige subsidies worden toegekend aan andere actoren voor bepaalde specifieke acties, al dan niet in het kader van een projectoproep.

Verder behandelt Brussel Huisvesting de **erkenningen** van de SVK's, de VIH's, de gewestelijke grondallianties (CLT's) en de sociale kredietmaatschappijen (SKM's).

Daarnaast zorgt het bestuur voor de **financiering** van en de **controle op de pararegionale instellingen die zich bezighouden met het huisvestingsbeleid** (BGHM en het Woningfonds).

2.B.3.1

De rationalisering van de toegekende subsidies

Vaststellingen

Brussel Huisvesting kent jaarlijks voor honderden miljoenen euro's subsidies toe voor de bouw van sociale woningen, de omvorming van privéwoningen tot betaalbare woningen, steun aan verenigingen voor integratie via huisvesting, de financiering van het gemeentepersoneel, enz. In 2023 heeft Brussel Huisvesting een budget van 267 miljoen euro vastgelegd. Dit systeem levert echter een aantal problemen op: sommige actoren ontvangen meerdere subsidies voor verschillende projecten, wat kan leiden tot dubbele financiering en financiële instabiliteit. Bovendien ontvangt een groot aantal verschillende instellingen subsidies voor gelijkaardige doelen, wat wijst op een gebrek aan efficiëntie en coherentie in het gewestelijke huisvestingsbeleid.

De huidige controles van de subsidies spitsen zich vooral toe op het nazicht van de in aanmerking komende uitgaven, maar het is moeilijk om de kwaliteit van de gesubsidieerde projecten te beoordelen omdat de toegekende subsidies doorgaans gekoppeld worden aan een middelenverbintenis en niet aan een resultaatsverbintenis. Als het gewest echter de impact wil kunnen meten van de subsidies die het toekent binnen haar huisvestingsbeleid, moet het kwaliteitscontroles kunnen uitvoeren op de gesubsidieerde projecten.

Bovendien hanteren de verschillende gewestelijke besturen die subsidies toekennen niet allemaal dezelfde verwerkingswijze, wat verwarrend is voor de begunstigen. De praktijken moeten geharmoniseerd worden om te zorgen voor een betere coördinatie en efficiëntie bij het toekennen van de subsidies.

Acties

- ▶ Een realtime subsidieregister opstellen om dubbele subsidiëring te voorkomen en de administratieve procedures vereenvoudigen;
- ▶ Samenvoeging en herdefiniëring van bepaalde subsidies om de toekenning ervan te rationaliseren en voorrang te geven aan projectoproepen, wat een transparanter en efficiënter beheer van de overheidsmiddelen mogelijk zou maken;
 - ▶ Om de toekenning van de subsidies te rationaliseren en de scope ervan te verduidelijken, wordt voorgesteld te onderzoeken of bepaalde subsidies samengevoegd kunnen worden en of het toepassingsgebied ervan geherdefinieerd kan worden. Deze maatregel zou de administratieve procedures op zowel gewestelijk als lokaal niveau vereenvoudigen. Om deze samenvoeging/herdefiniëring te verwezenlijken, zou Brussel Huisvesting de bestaande subsidies moeten evalueren en vervolgens een voorstel tot hervorming aan de beleidsmakers voorleggen.
 - ▶ Vanuit dit streven naar rationalisering wordt voorgesteld de voorkeur te geven aan projectoproepen, zoals aanbevolen door de Inspectie van Financiën. Deze projectoproepen zouden het mogelijk maken subsidies op een objectieve manier toe te kennen, de financieringsvoorwaarden duidelijk te definiëren en de versnippering van de subsidies op grond van individuele aanvragen te beperken.

Lay out en illustraties:

Cel communicatie, Brussel Huisvesting

© Fotocredits : AdobeStock

© Brussels Huisvesting

Alle rechten voorbehouden

Meer informatie over

Brussel Huisvesting op:

www.huisvesting.brussels

Memorandum 2024 - 2029

Inspiratienota voor de formateur van

de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

Brussels, Juni 2024



BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Sint-Lazarusplein 2 • 1035 Brussel
T +32 (0)800 40 400

huisvesting@gob.brussels
www.huisvesting.brussels