

REPORTING NOODPLAN HUISVESTING

JULI 2023



INLEIDING

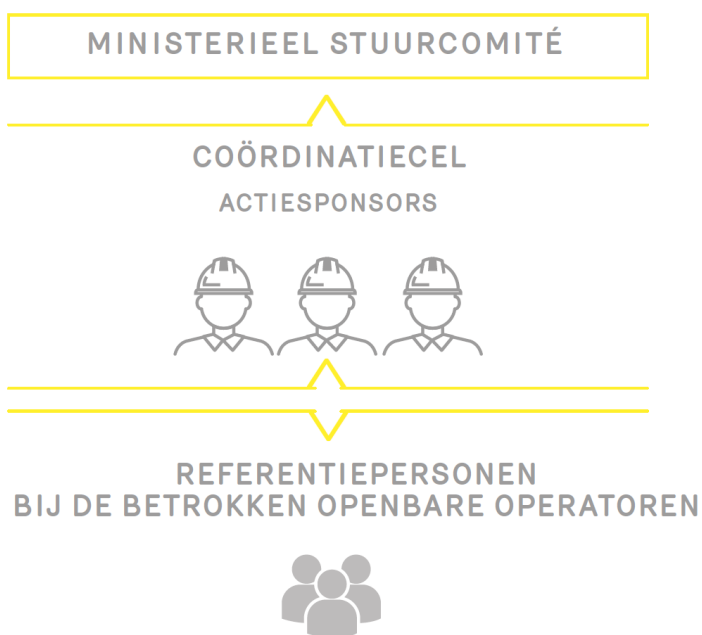
De uitvoering van overheidsbeleid krijgt al vele jaren bijzondere aandacht van de, voornamelijk Angelsaksische, academische wereld. Op basis van de verschillende hierover gevoerde onderzoeken, komen twee essentiële elementen naar voren voor het welslagen van nieuwe beleidsmaatregelen:

1. Studies tonen aan dat 70% van de projecten die niet worden opgevolgd, niet slaagt in zijn opzet.¹
2. Als beleidsmaatregelen niet slagen in hun opzet, is dat zelden te wijten aan de ontwikkeling ervan. Het wordt steeds duidelijker dat het succes ervan afhangt van het uitvoeringsproces².

Om deze valkuilen te vermijden, werd de kwestie van monitoring van bij het begin van de opstelling van het NPH geïntegreerd in de acties, en dit via regelmatige rapportering gebaseerd op een aantal opvolgingsindicatoren. De methode voor het opvolgen van de actiepunten is immers even belangrijk als de methode voor het bepalen van de door te voeren hervormingen. Door de vele hefbomen die moeten worden ingezet en op elkaar moeten worden afgestemd, het aantal betrokken actoren en de uitgetrokken budgetten is de aandacht voor de operationele opvolging van het plan van cruciaal belang.

Toen de Regering het Noodplan voor Huisvesting (NPH) goedkeurde, werd voorzien in een structuur voor regelmatige rapportering aan de regering, bestaande uit drie niveaus:

1. Een ministerieel stuurcomité (MISTUCO) met daarin alle ministers die bevoegd zijn voor de uitvoering van acties van het NPH.
2. een Coördinatieceel (Coordination Team) die verantwoordelijk is voor de follow-up op en die hulp en facilitering moet bieden aan de actoren en overheidsdiensten die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van de acties van het NPH op het terrein.
3. De betrokken overheidsactoren.



¹ Bron: Beer and Nohria (2000); Cameron and Quinn (1997); CSC Index; Caldwell (1994); Gross et al (1993); Kotter and Heskett (1992); Hickings (1988); Fortune 500 interviews; Conference Board Report; press analysis; team analysis

² Bron: Bob Hudson, David Hunter & Stephen Peckham (2019) Policy failure and the policy-implementation gap: can policy support programs help?, Policy Design and Practice, 2:1, 1-14, DOI: 10.1080/25741292.2018.1540378

HET STUURCOMITÉ

Het stuurcomité bestaat uit overheidsactoren en vertegenwoordigers van de betrokken ministers. Dit comité staat garant voor de uitvoering van het Plan en de budgettaire follow-up. Het wordt ermee belast ten minste twee keer per jaar een financiële monitoring voor te leggen aan de regering. Op basis van deze follow-up en van de aanbevelingen van het comité kan de regering eventueel beslissen om de budgetten aan te passen.

In het kader van de aanbevelingen zal de stuurgroep ook rekening houden met de jaarlijkse kosten van de uitgewerkte oplossingen voor huisvesting (vergelijking kosten sociale huisvesting, SVK's, conventionering,...)

Het ministerieel stuurcomité is samengesteld uit de volgende ministers die betrokken zijn bij de uitvoering van het Noodplan voor Huisvesting:

- De Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting;
- De Minister-President bevoegd voor Territoriale Ontwikkeling;
- De Minister bevoegd voor Leefmilieu;
- De minister bevoegd voor financiën;
- De Staatssecretaris bevoegd voor Stedenbouw.

DE COÖRDINATIECEL (COORDINATION TEAM)

Gezien de omvang en het belang van de werkzaamheden en de hervormingen werd een beperkt team van deskundigen opgericht met een grondige kennis van de huisvestingssector en ervaring op het gebied van projectbeheer en/of management.

Dit team is verantwoordelijk voor de effectieve uitvoering van de acties. Het is niet de bedoeling dat dit team in de plaats treedt van de besturen, die volledig verantwoordelijk blijven voor de maatregelen in hun stappenplannen. Het is ook niet de bedoeling om een nieuw systeem van rapportering en controle op te zetten.

De taak van deze cel bestaat erin de uitvoering van de acties te bevorderen en te versnellen, door te anticiperen op problemen, waarschuwingssignalen te herkennen en situaties zeer snel te verhelpen, de coördinaties te bevorderen en de besluitvorming waar nodig te versnellen. Deze cel zal het Stuurcomité ook kunnen voorstellen om bepaalde hefboomen en middelen te herbestemmen als dat in het kader van de uitvoering van het Plan nodig blijkt.

Daarom is voor elke actie binnen de cel ook een sponsor toegewezen, die belast is met de systematische follow-up van de uitvoering van de actie. De sponsor staat in voor de opvolging van de uitvoering van de actie bij alle bevoegde partners en betrokken actoren. Daarvoor werden referentiepersonen aangeduid binnen elk bestuur.

De coördinatiecel moet dus meerdere opdrachten vervullen:

- De slagkracht van de regering versterken;
- De coördinatie van de acties van de verschillende belangrijkste betrokken actoren verzekeren;
- Een dynamiek van overleg met de actoren voorstaan en bevorderen
- Alle initiatieven in het Plan binnen de gestelde termijnen uitrollen
- De voortgang van elk van de actieterreinen van zo nabij mogelijk opvolgen aan de hand van de vooraf vastgelegde SMART-indicatoren
- De prestaties van het systeem voortdurend analyseren zodat de nodige corrigerende maatregelen kunnen worden voorgesteld
- Ervoor zorgen dat het budgettaire traject van het Plan wordt gevolgd.

ALGEMENE METHODE

Dit verslag is een momentopname van de voortgang van de verschillende acties van het NPH op **1 januari 2023**.

Om een aantal redenen, die in het kader van de verschillende acties nader zullen worden toegelicht, is de start van het NPH trager en ingewikkelder verlopen dan verwacht. Dit is uiteraard te wijten aan de gezondheidscrisis en de werkomstandigheden die gedurende het hele jaar 2021 werden opgelegd (telewerk, uitstel van de werkzaamheden, enz.), maar ook aan de aanwervingsmoeilijkheden bij de betrokken besturen.

Hoewel de kwantitatieve aspecten van de opvolgingsindicatoren zijn vastgelegd op 1 januari 2022, zal een reeks meer kwalitatieve en soms becijferde opmerkingen ook betrekking hebben op de eerste 5 maanden van 2023. In geval van vertraging ten opzichte van de oorspronkelijke planning zal uitleg worden verschaft en zal een nieuwe planning worden aangegeven.

Het is de bedoeling een zo volledig en nauwkeurig mogelijk tweede beeld te schetsen van de 33 acties, en ook van de stand van uitvoering daarvan, wanneer dat mogelijk is.

VOORSTELLING

Voor elke actie is een afzonderlijke fiche opgesteld met:

- Een beschrijving van de actie;
- een stand van zaken van de actie;
- De uitvoeringsplanning, die eventueel is aangepast;
- De lijst met de opvolgingsindicatoren;
- Een toelichting voor het geval dat sommige indicatoren werden gewijzigd of niet haalbaar zijn ten opzichte van de oorspronkelijke lijst in het NPH;
- De presentatie en toelichting van de verschillende resultaten;
- De budgettaire en financiële rapportering van de actie, met eventueel een toelichting.



OPRICHTING VAN EEN COÖRDINATIECEL VOOR DE OPVOLGING VAN HET NOODPLAN HUISVESTING

BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

Het noodplan huisvesting werd goedgekeurd door de regering op haar zitting van 18/12/2020.

Voor eind 2021-begin 2022 is een coördinatieceel opgezet die belast met de uitvoering van de werkzaamheden en acties.

De belangrijkste functie van het coördinatieteam is ervoor te zorgen dat de acties vlot verlopen en dat de oorspronkelijke timing wordt gerespecteerd. Het is daarom een faciliterende opdracht

VOORTGANG VAN DE ACTIE

Op 31/11/2022 verliet de adjunct-coördinator het coördinatieteam om voltijds terug te keren naar Perspectives. Vanaf 1 december 2022 zal het SPW-team dus uit vijf voltijdsequivalenten bestaan.

Een eerste jaarlijks activiteitenverslag van het SPW-coördinatieteam documenteert de verschillende terugkerende opdrachten en eenmalige taken die het team in de loop van een jaar heeft uitgevoerd. Het doel is om de elementen te identificeren die het nut van een Delivery Unit als onderdeel van de implementatie van het Noodplan Huisvesting in het BGG al dan niet bevestigen, om de relevantie en toegevoegde waarde van dit nieuwe mechanisme te analyseren.

PLANNING

Bij de oprichting van het coördinatieteam werd het oorspronkelijke tijdschema niet gerespecteerd en de nodige aanwervingen gebeurden met een vertraging van 6 maanden.

De geplande rapporteringsfrequentie is tweejaarlijks, gebaseerd op de praktijk van budgetaanpassingen en -voorbereidingen: in juni en november.

Een eerste rapportering over de 33 acties (vaststelling op 1 januari 2022) werd in juli 2022 voorgelegd aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering. Deze rapportering omvatte zowel een deel voor de opvolging van de indicatoren als een deel voor de opvolging van het budget.

In februari 2023 werd een gedetailleerde rapportering over het budget voor 2021 en 2022 opgesteld.

De huidige rapportering bevat zowel een stand van zaken over de acties per 31/12/2022 als bijgewerkte cijfers per 1 juni voor de acties die dat mogelijk maken.

FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

Constant beleid

Vastlegging jaar	gepland	vastleggingen	vereffeningen 31/12	2021	2022
2021	500,000	44,000	44,000		44,000
2022	500,000	470,434	470,434		470,434

Met de opvallende uitzondering van de halftijdse adjunct-coördinator, die apart wordt geteld, zijn de getoonde bedragen voor personeelskosten schattingen op basis van gegevens van HR.

Slechts 5 voltijdse equivalenten maken deel uit van het Coördinatieteam Huisvesting, aangezien de gedeeltelijke detachering van de adjunct-coördinator van de cel op 1 december 2022 is beëindigd.

De oorspronkelijke prognose van HR voor de begroting van het hele jaar was € 403.000. Gezien de externe omstandigheden is de laatste raming (oktober 2022) vastgelegd op € 420.381 voor de kosten van een heel jaar. De verhouding tussen deze twee bedragen (1,043129) wordt toegepast op de geraamde vergoedingen van de acties 12, 24 en 25, waarvan de eerste ramingen ongeveer gelijktijdig met die van het Coördinatieteam zijn gemaakt.

Nieuw beleid

Vastlegging jaar	gepland	vastleggingen	vereffeningen 31/12	2021	2022
2021	0	0	0		0
2022	500,000	7,924	7,924		7,924

Een klein bedrag aan uitgaven voor studies, opleidingen en de organisatie van externe vergaderingen is ten laste gebracht van 2022. Het Coördinatieteam probeert zoveel mogelijk gebruik te maken van de interne middelen van het team en de overheidsdiensten in het algemeen om zijn analyses en acties uit te voeren, wat de lage gebruiksintensiteit verklaart.

1

HET AANBOD EN DE KWALITEIT VAN WONINGEN VAN SOCIALE AARD VERHOGEN



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

BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

De in het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie Wonen geplande bouw van woningen voortzetten om de in het GHP en de AW geplande projecten te voltooien.

VOORTGANG VAN DE ACTIE

De bouw van nieuwe openbare woningen waarin het regeringsplan en -programma voorzien, vordert gestaag. 2021 was een bijzonder productief jaar, met de oplevering van 311 nieuwe woningen. 2022 was een gematigder jaar, maar er werd goede vooruitgang geboekt door de BGHM, die nu projecten heeft die minstens in het stadium van de stedenbouwkundige planning zitten voor haar volledige deel van het GHP en de AW.

Deze plannen zullen in deze legislatuur niet volledig voltooid zijn, maar de prognoses op 31/12/2022 waren als volgt:

- Eind 2024 zal 39% van de totale doelstellingen opgeleverd zijn en zal 15% van de doelstellingen in het stadium van de voorlopige oplevering zitten. Dit betekent dat 54% van de woningen van het GHP en de AW eind 2024 voltooid zal zijn.
- Voorts staat voor 24% de opstart van de werken gepland in 2024 en voor de resterende 22% staat de opstart gepland na 2024.

PLANNING

De oorspronkelijke doelstellingen voor actie 1 van het NPH blijven ongewijzigd.

	VO vóór 1/6/2019	VO voorzien vóór 31/05/2024	Aanvang werken vóór 31/05/2024	Totaal aantal gerealiseerde woningen op 31/05/2024	Overige reeds vastgelegde projecten	Totaal	Doelstelling
Citydev	840	160	-	1000	-	1000	1000
CLTB	10	95	15	120	-	120	120
DSV	1	140	129	270	60	330	600
WF	399	471	557	1427	26	1453	1500
SFAR	302	206	-	508	-	508	500
BGHM	1633	2500	1300	5433	1699	7132	8000
Totaal	3185	3572	2001	8758	1785	10543	11720

OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
1.1	Aantal opgeleverde woningen	OK	1
1.2	Aantal woningen waarvan de werken zijn gestart	OK	1

Bron: De Brusselse huisvestingsreferent op basis van gegevens die de verschillende beheerders doorgeven

OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

1.1	Aantal opgeleverde woningen
-----	-----------------------------

In de loop van 2021 zijn 845 woningen opgeleverd in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan (297) en van het Programma Alliantie Wonen (548). Het gaat dus om 26 verschillende projecten die in 2021 voorlopig opgeleverd zijn (alle beheerders samen).

Voor 2022 stijgt dit aantal tot 305, wat het totale aantal opgeleverde woningen sinds het begin van de legislatuur op 1/01/2023 op 2.164 brengt.

Het jaar 2021 was een recordjaar op het vlak van voorlopige opleveringen. De positieve invloed van de maatregelen van actie 2 (aankoop door de BGHM) is duidelijk.

2022 was voor de BGHM ook een goed jaar wat betreft het aantal opgeleverde nieuwe woningen, namelijk 241, en wat betreft het aantal werven, met 9 nieuwe werven in uitvoering.

Wat betreft het Woningfonds, dat in 2022 31 woningen opleverde, moet worden opgemerkt dat het nieuwe Klaverproject, dat 467 woningen omvat, in februari 2023 een stedenbouwkundige vergunning heeft gekregen. Dat zijn dus 467 nieuwe woningen die in 2025 bijkomen bij het aanbod van betaalbare woningen.

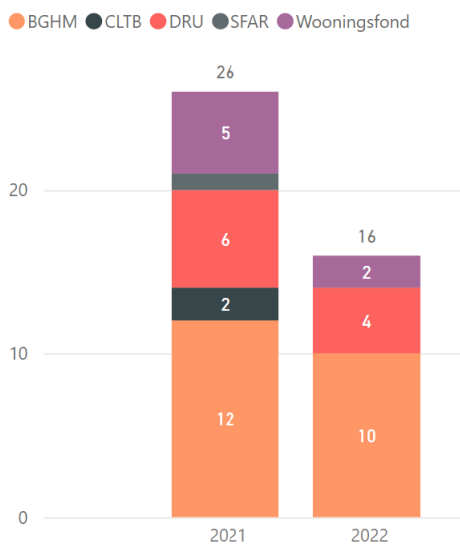
Ter herinnering: aangezien Citydev zijn deel van het Programma Alliantie Wonen in 2020 heeft voltooid, worden deze woningen na 2020 niet meer meegerekend als opgeleverde woningen. De in 2021 en 2022 opgeleverde Citydev-woningen worden geteld onder actie 33.

De globale balans voor 2022 is gemengd, maar de komende voltooide werven in 2023 en 2024 voor de BGHM (540 en 420 voorzien) zullen deze cijfers compenseren.

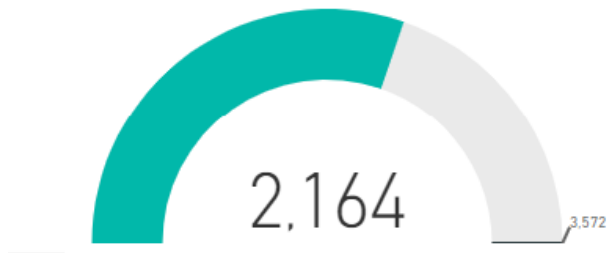
Figuur 1,2: Aantal opgeleverde woningen (GHP + AW) per jaar en per openbaar beheerder



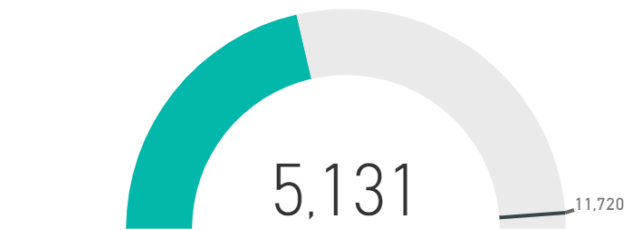
Figuur 1,3: Aantal opgeleverde projecten (GHP + AW) per openbaar beheerder



Figuur 1,4: Totaal aantal opgeleverde woningen (GHP + AW) voor alle beheerders samen, ten opzichte van het streefcijfer van de regering (3.572), sinds 1/06/2019



Figuur 1.5: Totaal aantal opgeleverde woningen (GHP + AW) sinds de respectieve start (2004 en 2013), voor alle beheerders samen, ten opzichte van de doelstellingen (11.720)

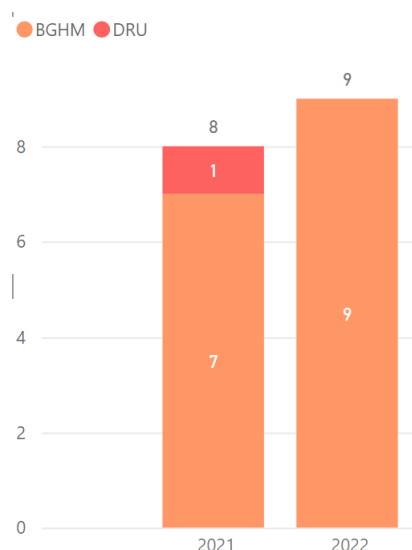


1.2 Aantal woningen waarvan de werken zijn gestart

In 2021 zijn 8 werven opgestart, waarvan 7 op initiatief van de BGHM.

In 2022 zijn 9 door de BGHM geïnitieerde werven van start gegaan, die samen 588 woningen omvatten.

Voor 6 van deze projecten uit 2022 (325 woningen) wordt een voorlopige oplevering verwacht voor eind 2024. Figuur 1,6: Aantal werven in het kader van het GHP en de AW die per openbare beheerder in 2021 en 2022 zijn gestart



FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

De budgetten voor het GHP en de AW worden afzonderlijk gemonitord.

1

HET AANBOD EN DE KWALITEIT VAN WONINGEN VAN SOCIALE AARD VERHOGEN



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

BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

Ontwikkeling van een aankoop-renovatiestrategie en lancering van de openbare oproep

VOORTGANG VAN DE ACTIE

Om de productie van openbare huurwoningen verder te versnellen moest, gezien de urgentie van de behoeften, een meer opportunistische houding worden aangenomen. Dit was mogelijk door nieuwigheden en verbeteringen aan te brengen in de aankoopprocedures: dit is wat men "de aankoopstrategie" heeft genoemd.

Doelstelling: sommige hefboomen van deze strategie werden in het verleden al ontwikkeld (bv. sleutel-op-de-deur): het idee was echt om de aankopen te versnellen door

- Bepaalde herziene openbare oproepen (sleutelklare projecten, de overheidsopdracht "DB+", te herbestemmen terreinen of gebouwen, bestaande leegstaande gebouwen) opnieuw te lanceren;
- Bepaalde procedures te vereenvoudigen en verbeteren (vereenvoudiging van de aankoopprocedures van de BGHM, de fastlane bij Urban);

op voorhand al te overleggen met de sector, die een onmisbare partner is bij de verwezenlijking van deze opdracht. Er werd een grote communicatiecampagne gestart voor private projectontwikkelaars. Door de samenwerking met de BVS en de Confederatie Bouw (Embuild) kan de informatie volledig worden verspreid onder alle private actoren.

De nieuwe aankoopstrategie bestaat uit de volgende 4 hefboomen:

1. De openbare oproep "sleutelklare projecten": herzien, vereenvoudigd en uitgebreid tot de 19 Brusselse gemeenten. Eind januari 2021 gelanceerd
2. De openbare oproep "DB+", d.w.z. een design-and-build-procedure met inbreng van grond door de private sector. Het gaat om een mededingingsprocedure met onderhandelingen: bestek gepubliceerd eind januari 2021.
3. De klassieke aankoop van (permanente oproep):
 - terreinen of gebouwen die een andere bestemming moeten krijgen;
 - bestaande woongebouwen of wooncomplexen.
4. Het Public Housing Partnership: gelanceerd in november 2021: het grote verschil met de "DB+"-opdracht ligt in het feit dat de promotor de bouwheer van het project is, terwijl de BGHM optreedt als klant-koper en aan het begin van de procedure zijn behoeften kenbaar maakt. Een van de sterke punten van deze nieuwe opdracht: het is niet de bedoeling om slechts één kandidaat te selecteren. Er is dus geen sprake van een concurrentiestrijd, aangezien het de bedoeling is dat er meerdere kandidaten zijn met offertes die leiden tot meervoudige aankopen door de BGHM.

De BGHM vraagt het GCAO voor elk project om advies.

Deze 4 oproepen van de aankoopstrategie worden ook aangevuld met procedurele verbeteringen:

- a. Fastlane
- b. Wijziging van de procedure van de aankoopprojecten van de BGHM: de wijzigingen aan het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 oktober 2018 tot vaststelling van de toekenningsvoorwaarden en de procedureregels die op de BGHM, de OVM's, de gemeenten en de OCMW's van toepassing zijn en die eigen zijn aan de financiering van aankoop- en ontwikkelingsprojecten van woningen, alsook van projecten voor de afbraak van gebouwen en de heropbouw van woningen, werden in juli 2021 goedgekeurd door de Regering.

PLANNING

2021:

- Herziening van het "aankoopbesluit"
- Lancering van de nieuwe aankoopstrategie:
 - Begin 2021, lancering van de 'Design & Build+'-opdracht: eerste partnerschap met de privésector gestart in het kader van de nieuwe aankoopstrategie. Slechts één kandidatuur werd geselecteerd = Antares, goed voor 108 woningen.
 - Publicatie van de herziene en vereenvoudigde oproep tot "sleutelklare projecten".
 - Lancering in december 2021 van een nieuwe projectoproep 'Public Housing Partnership'

2022:

- Afsluiting van de 'Public Housing Partnership'-projectoproep (PHP) op 14 februari 2022. Er werden 4 offertes ingediend, waarvan er 2 werden ingetrokken. Momenteel worden 2 offertes bestudeerd voor een potentieel totaal van 129 woningen.

Lancering van de tweede 'Public Housing Partnership'-projectoproep eind 2022.

2023-2024:

- Indiening van de offertes van de tweede 'Public Housing Partnership'-projectoproep in juni 2023. Op 1 juni 2023 waren 3 projecten ingediend, voor een potentieel totaal van 159 woningen.

OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
2.1	Aantal aangekochte/gerenoveerde woningen op de private markt/ondertekende compromissen	OK	1
2.2	Aantal betrokken projecten	OK	1

OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

2.1	Aantal aangekochte/gerenoveerde woningen op de private markt
-----	--

De gepresenteerde cijfers omvatten de ondertekeningen van compromissen voor:

- Sleutel-op-de-deur woningen uit de particuliere markt.
- Woningen aangekocht in het kader van de DB+ projectoproep
- PHP (
- PLT of langlopende leningen

2021: 5 projecten voor 165 sociale huurwoningen

2022: 7 projecten voor 522 sociale huurwoningen

2.2	Aantal betrokken projecten
-----	----------------------------

7 projecten in 2022

FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

Nieuw beleid

Vastlegging jaar	gepland	vastleggingen	vereffeningen 31/12	2021
2021	25,000,000	22,600,000	20,000,000	20,000,000
2022	0			

Ter herinnering: de budgetten van de BGHM worden door de BGHM zelf opgevolgd

1

HET AANBOD EN DE KWALITEIT VAN WONINGEN VAN SOCIALE AARD VERHOGEN



ACTIE 3: SOCIALISERING VAN HET OPENBARE WONINGENBESTAND

BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

Op dit moment moeten Brusselse gezinnen die geen fatsoenlijke woning kunnen vinden op de privémarkt zich inschrijven bij de verschillende openbare actoren om hun kansen op een woning tegen een redelijke huur of tegen een huur die aangepast is aan hun inkomen te vergroten.

Alleen de BGHM en de OVM's bieden een huur die echt berekend is op basis van het inkomen van het huishouden (tussen 20% en 24% van het inkomen). De andere operatoren, de gemeenten, de OCMW's en de Gewestelijke Grondregie, stellen hun huurprijzen op verschillende manieren vast: op basis van het BMI-rooster, volgens de kostprijs van de wooneenheid, op basis van een vaste prijs per vierkante meter, in verhouding tot de gemiddelde huurprijs op de privémarkt enzovoort.

Concreet is het doel van de actie om ervoor te zorgen dat een huurder of kandidaat-huurder die een sociale woning toegewezen heeft gekregen van de gemeente/de OCMW/de Gemeentelijke Grondregie, een huur krijgt die voldoet aan de voorwaarden voor sociale huisvesting als hij of zij in aanmerking komt voor sociale huisvesting.

Budgettair gezien compenseert het Gewest de openbare verhuurder voor het verschil tussen de aanvankelijk bescheiden huur en de BGHM-huur die door de huurder wordt betaald.

VOORTGANG VAN DE ACTIE

Ter herinnering: de uitvoering van het socialiseringsbeleid voor bescheiden wooneenheden die eigendom zijn van gemeenten, OCMW's of gemeentelijke regieën werd goedgekeurd door het besluit van de BHR op 21/10/2021.

Terwijl in 2021 de socialiseringsmaatregel operationeel werd afgerond en de twee proefprojecten met de gemeente Sint-Gillis en het OCMW van Elsene van start gingen, begon 2022 met de uitrol van de socialisering, die werd georganiseerd door het coördinatieteam van het Stadsproject Wet, parallel met de contacten die werden gelegd voor het afsluiten van de gemeentecontracten (zie actie 10: gemeentecontract).

Tussen februari en juni 2022 ontmoette het coördinatieteam 16 gemeenten om informatie te verstrekken aan vertegenwoordigers van de colleges en het OCMW en om contactpersonen op te leiden.

Socialisering is gekoppeld aan de goedkeuring van de huisvestingsovereenkomst door de gemeenteraad. Het ritme waarin deze overeenkomsten worden ondertekend, bepaalt het begin van de socialisering van de huishoudens in de gemeenten en OCMW's. De meeste huisvestingsovereenkomsten werden ondertekend in het laatste kwartaal van 2022:

- Juni 2022: Sint-Agatha-Berchem, Jette, Evere
- September 2022: Ganshoren, Vorst
- Oktober 2022: Oudergem, Koekelberg, Stad Brussel, Sint-Joost-Ten-Node
- December 2022: Anderlecht

Andere gemeenten volgden in 2023:

- Februari 2023: Ukkel
- Maart 2023: Schaarbeek

Uiteindelijk ondertekenden 16 van de 19 gemeenten het samenwerkingsprotocol met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarvan een van de belangrijkste acties de socialisering van de huurprijzen voor openbare huisvesting is.

Na de ondertekening van de huisvestingsovereenkomst vereiste de organisatie van het werk binnen de gemeentelijke en OCMW-teams, evenals de uitvoering van de actie, een aanpassingsperiode om een goede begeleiding van de huurders en het beheer van de administratieve follow-up van de dossiers te garanderen.

Deze talrijke overeenkomsten met de eerstelijnsdiensten van de gemeenten en vragen van huurders die betrokken zijn bij de socialisering, hebben tot een aantal vaststellingen geleid:

- Bepaalde aspecten van de socialisering werden door potentiële begunstigden als obstakels ervaren (schrapping van de relationele database, jaarlijkse samenstelling van het dossier voor de berekening van de huur enzovoort).
- De uitwisseling van informatie tussen plaatselijke en gewestelijke operatoren vereist de ontwikkeling van IT-tools om de overdracht ervan te vergemakkelijken en te beveiligen.
- De administratieve opvolging (samenstelling van dossiers) die nodig is voor de socialisering, betekent een aanzienlijke werklust voor de gemeenten.
- De aanwerving van één fte referent huisvesting vergemakkelijkt de implementatie van de socialisering en de tijd die nodig is voor deze aanwerving heeft daarom invloed op het tijdschema voor deze actie (zie Actie 10 - Huisvestingsovereenkomsten).

Deze actie versterkte de samenwerking tussen gewestelijke spelers (Brussel Huisvesting en BGHM) en benadrukte het nut van transversale praktijken tussen administraties.

Hetzelfde geldt voor de samenwerkingen tussen gewestelijke en gemeentelijke diensten in de verschillende fasen die nodig zijn om de socialisering in de gemeenten op gang te brengen:

- Ondertekening van het gemeentecontract, dat moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen en de gemeenteraad;
- Opleiden en mogelijk versterken van de diensten die belast zijn met de contacten met de huurders.

Om de implementatie te vergemakkelijken, is een reeks stappen ondernomen om het socialiseringsproces te versnellen zodra het gemeentecontract is ondertekend:

- Contacten met de gemeentelijke diensten: 19
- Opleiding van gemeentelijke diensten: 16
- Opsturen van een functieprofiel voor de aanwerving van een referent huisvesting
- Uitwisselingen tussen de gemeente en de BGHM voor het opstellen van lijsten van in aanmerking komende huishoudens en huurberekeningen: 16

Daarnaast hebben de uitvoering van socialisering als onderdeel van de twee proefprojecten en andere eerste gemeentelijke ervaringen op dit gebied aangetoond dat de bestaande wetgeving moet worden verduidelijkt. Begin 2023 werd daarom begonnen met een herziening van het wettelijke kader om de socialiseringsmaatregel inclusiever en operationeel efficiënter te maken.

Celui-ci a débouché sur les modifications des dispositions légales suivantes

- Toepassing van het principe om gesocialiseerde huurders in alle gevallen van de lijst voor sociale huisvesting te schrappen, behalve voor degenen die te maken hebben met een situatie waarin hun wooneenheid ongeschikt is (overbezetting, onderbezetting, PBM).
- Betaling van de eerste huur gesocialiseerd op basis van het aanvraagformulier als het dossier binnen 60 dagen is afgerond.
- Vaststelling van de spildatum voor de inschrijving voor sociale huisvesting wanneer de wijzigende regeringsbesluiten in werking treden, in plaats van op 1 juli 2021 als onderdeel van de overgangsfase van de socialisering in 2023).

De tekst werd definitief goedgekeurd door de regering op 15 juni 2023

PLANNING AANGEPAST

2021:

- Wijzigingen in de wetgeving
- Vaststelling van een modus operandi voor de uitwisseling van informatie tussen de gemeenten en de BGHM via Brussel Huisvesting
- Opstellen van een protocol van akkoord dat de contractuele en financiële afspraken tussen het Gewest en de lokale overheden vastlegt
- Geleidelijke implementatie van het systeem via 2 proefprojecten

2022:

- Februari: opstarten van het coördinatieteam van het SPW voor actie 3
- Februari - mei: Contact met de gemeenten
- Eind juni: socialiseringsopleiding voor de 19 gemeenten (op voorwaarde dat ze belangstelling hebben getoond voor het proces - zie Actie 10: gemeentecontract)
- December: einde van de identificatie van de huishoudens in de 19 gemeenten die in aanmerking komen voor het socialiseringsproces.
- Identificatie van de eerste 100 huishoudens die kiezen voor socialisering.

2023:

- Herziening van de tekst en de voorwaarden van het socialiseringsbesluit met de BGHM om de belangrijkste belemmeringen voor de uitvoering ervan weg te nemen (niet-schrapping voor huurders die een ongeschikte woning bewonen, vaststelling van de spildatum op de datum van inwerkingtreding van de wijzigingsbesluiten enzovoort).
- Januari - december: socialisering van huishoudens naarmate de "gemeentecontracten" worden ondertekend (zie actie 10).
- Burgerbijeenkomsten om socialisering voor te stellen aan huurders
- Opzetten van tweewekelijkse bijeenkomsten voor de opvolging van de socialisering tussen de gemeenten en het coördinatieteam
- Opzetten van wekelijkse bijeenkomsten voor de opvolging van de socialisering tussen gewestelijke partners (BH, BGHM, coördinatieteam)

OPVOLGINGSINDICATOREN*Lijst*

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie van rapportering
3.1	Aantal gesocialiseerde bescheiden gemeentelijke wooneenheden	OK	2

*Opmerking:**Bronnen:*

Brussel Huisvesting + BGHM

OPMERKINGEN EN RESULTATEN:*3.1 Aantal gesocialiseerde bescheiden gemeentelijke wooneenheden*

Op 31/12/2022 waren 68 gemeentelijke wooneenheden gesocialiseerd. Deze wooneenheden betreffen de Grondregie van Sint-Gillis en het wooneenhedenpark beheerd door het OCMW van de gemeente Elsene.

Ongeveer vijftig dossiers zijn in afwachting van een herziening van het besluit (zie de belemmeringen hierboven).

Eind april 2023 waren er 85 effectief gesocialiseerd en waren er 11 bezig met het ondertekenen van een aanhangsel.

FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN**Nieuw beleid**

Vastlegging jaar	gepland	vastleggingen	vereffeningen 31/12	2021	2022
2021	2,000,000	332,342	265,874	265,874	
2022	4,000,000	137,544	109,372		109,372

Rekening houdend met de verschillen in de cijfers tussen het aanvankelijk geraamde aantal van te socialiseren huurders en de feitelijke cijfers na de kruising van de databases, zal het begrotingstraject revue à la baisse

In tegenstelling tot het verslag van vorig jaar worden de budgetten voor actie 10 in het juiste deel gepresenteerd, gezien de aanwervingen van de referenten huisvesting in de gemeente

1

HET AANBOD EN DE KWALITEIT VAN WONINGEN VAN SOCIALE AARD VERHOGEN



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

BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

Lancering van een oproep tot projecten waarmee gemeenten financiering kunnen krijgen voor de aankoop en/of renovatie van wooneenheden op hun grondgebied via Brussel Huisvesting.

Versterking van het gebruik van de maatregel van de Stad Pijler 1 via een communicatiecampagne gericht op lokale overheden.

VOORTGANG VAN DE ACTIE

Bij de 1e oproep tot projecten die in 2021 werd gelanceerd door Brussel Huisvesting (gemeenten en OCMW's hadden tot 4 november de tijd om hun dossier in te dienen) werden 9 kandidaturen ontvangen. De selectieprocedure resulteerde in 7 projecten die financiering ontvingen.

In 2022 werden na wijzigingen in de verordening zes projecten gesubsidieerd voor een totaalbedrag van 3.784.727,84 euro.

Gezien het beschikbare budget in 2022 besloot het kabinet van de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting prioriteit te geven aan het subsidiëren van de aankoop van de voorgestelde goederen, maar niet aan de renovatie ervan.

Net als de projecten die worden gefinancierd door subsidies in het kader van het stadsbeleid, moeten de gecreëerde wooneenheden door de gemeente/het OCMW worden verhuurd tegen het SVK-tarief aan huishoudens met een inkomen dat niet hoger is dan dat van sociale huisvesting, geïndexeerd en verhoogd met 20%.

Om de synergie tussen actie 4 van het SPW en het gebruik van de maatregel Pijler 1 van het stadsbeleid te versterken, organiseerde Brussel Huisvesting in maart 2023 een informatieochtend voor lokale overheden.

Op 30 april 2023 werden 4 nieuwe aanvragen ingediend door gemeenten: 3 aanvragen met betrekking tot renovaties werden doorverwezen naar Pijler 1 van het stadsbeleid en de 4e, met betrekking tot een aankoop, wordt momenteel geanalyseerd.

PLANNING

Het project verloopt volgens de oorspronkelijke planning.

2022:

- Lancering van een tweede oproep voor projecten "aankoop/renovatie" gericht aan gemeenten via Brussel Huisvesting
- Analyse van 6 projecten door LB en selectie van 6 aankoopprojecten

2023:

- Informatiecampagne over actie 4 en pijler 1 van het stadsbeleid.
- Ontvangst en analyse van nieuwe aanvragen gedurende het jaar.

OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie van rapportering
4.1	Aantal woningen aangekocht per gemeente	OK	1
4.2	Gemiddelde kosten per type interventie, per wooneenheid en per gemeente	OK	1
4.3	Gemiddelde uitvoeringstermijn	OK	1

Bron: Brussel Huisvesting

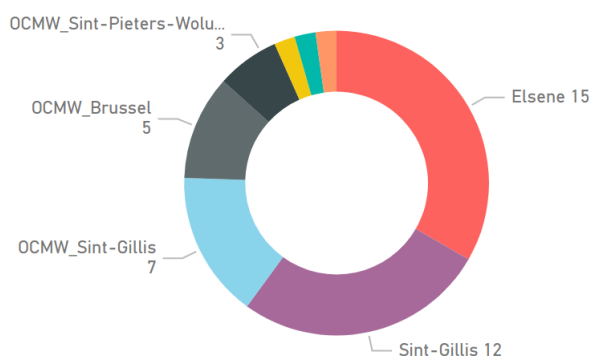
Er is een indicator toegevoegd (4.3) met de gemiddelde kosten van huisvesting, uitgesplitst per gemeente.

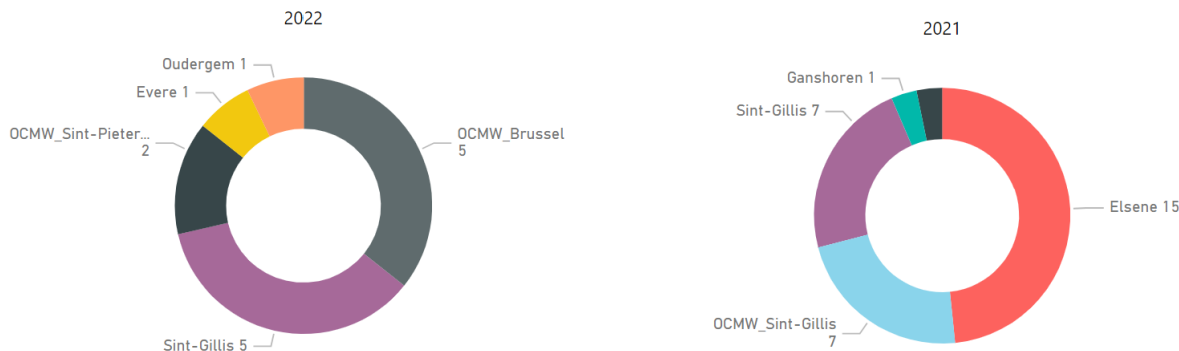
De indicator "Aantal woningen opnieuw verhuurd per gemeente (SB pijler 1)" is geschrapt omdat de actie oorspronkelijk gekoppeld was aan pijler 1 van het Grootstedenbeleid. Vervolgens werd besloten de oproepen tot het indienen van projecten te scheiden, zodat de oproep met betrekking tot actie 4 van het SPW niet langer de huisvesting omvat waarop het SB van pijler 1 betrekking heeft.

OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

4.1	Aantal wooneenheden aangekocht per gemeente
-----	---

Figuur 4.1: Aantal aangekochte wooneenheden per gemeente en/of OCMW (2021 en 2022)





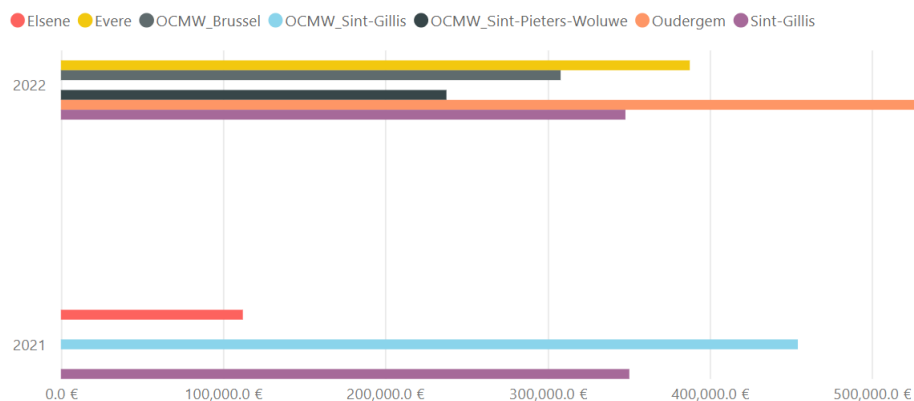
Voor 2022 werden 6 projecten geselecteerd voor een geschat aantal wooneenheden van 14 tot 22. De laagste waarde in het bereik (14 wooneenheden) wordt gebruikt voor de grafiek.

In Sint-Gillis loopt nog een project voor drie wooneenheden en de aankoop is nog niet afgerond.

Ter herinnering: bovenstaande grafiek toont het potentiële aantal wooneenheden. Het is mogelijk dat de beperkingen in verband met de renovatie van bepaalde goederen ervoor zorgen dat het uiteindelijke aantal wooneenheden varieert.

4.2 Gemiddelde kosten per type interventie, per wooneenheid en per gemeente

Figuur 4.2 Gemiddelde aankoop-renovatiekosten per woning en per gemeente



Alle betrokken wooneenheden in 2022 zullen in het bovenstaande scenario vallen. Daarom hebben we de grafieken voor 2021 niet weergegeven voor aankopen-studies en renovaties alleen. Lezers worden uitgenodigd om de rapportering van vorig jaar te raadplegen.

De tabel hieronder toont de verschillende projecten van 2021 tot eind 2022, samen met hun huidige stand van zaken.

Projectjaar	Kandidaat	Adres van het goed	Wooneenheden	Subsidie 2021	Subsidie 2022	Opmerkingen
2021	Ganshoren	Frans Vervaeckstraat 135	1 eengezinshuis	212.000 euro	- €	Einde van de werkzaamheden gepland voor juni 2026
2021	Elsene	Troonstraat 152-154	15 appartementen	1.684.442 euro	- €	De akte is ondertekend in december 2022 en de gemeente wacht op het einde van de verhaaltermijn voordat ze begint met de renovaties.
2021	Sint-Gillis	Overwinningsstraat 3	2 studio's en 1 appartement	812.400 euro	37.600 euro	De gemeente moet het gebruik van het gebouw, dat momenteel als hotel wordt gebruikt, nog veranderen. De verhoging van de subsidie komt overeen met de overschakeling van het project Dethystraat 48 naar Overwinningsstraat 3.
2021	Sint-Gillis	Willem Tellstraat 64-68	3 appartementen	1.290.000 euro	- €	Renovaties uitgesteld vanwege kraken. De gemeente is op zoek naar een oplossing.
2021	S-P-W	René Declercqstraat 76	3 appartementen => 0	339.200 euro	- €	Project opgegeven, terugbetaling in uitvoering
2021	OCMW Sint-Gillis	Zwedenstraat 41	7 appartementen	3.181.139 euro	- €	Akte ondertekend in december 2022, verhuur gepland voor eind 2024
2021	OCMW SPW	Louis Titecastraat 12	1 eengezinshuis	160.000 euro	- €	Uitgesteld maar nog steeds gepland
2022	GEMEENTE OUDERGEM	Waverstraat 1570	1 eengezinshuis	- €	540.000,00 euro	aankoop afgerond in 2022
2022	GEMEENTE EVERE	Lindestraat 295	1 eengezinshuis	- €	387.727,84 euro	aankoop nog niet afgerond

2022	Grondregie van Sint-Gillis - Gr	Bernierstraat 33	2 of 3	- €	406.000,00 euro	aankoop nog niet voltooid, renovatie niet gepland in actie 4
2022	OCMW VAN BRUSSEL	Rodepoort 4-12	5 of 12	- €	1.540.000,00 euro	aankoop nog niet voltooid, renovatie niet gepland in actie 4
2022	OCMW SPW	Troozstraat 63	2 appartementen	- €	476.000,00 euro	aankoop nog niet voltooid, renovatie niet gepland in actie 4
2022	Sint-Gillis	de Mérodestraat 3	3 appartementen	- €	435.000,00 euro	aankoop nog niet voltooid, renovatie niet gepland in actie 4

4.3	Gemiddelde uitvoeringstermijn
-----	-------------------------------

Op dit moment is het niet mogelijk om een gemiddelde uitvoeringstermijn te bepalen, aangezien de voorbereidingsfasen voor de verschillende opdrachten nog lopen.

FINANCIËLE REPORTING EN OPMERKINGEN

Vastlegging jaar	gepland	vastleggingen	vereffeningen 31/12		
				2021	2022
2021	500,000	7,636,735	4,376,867	3,638,856	738,011
2022	500,000	3,822,328	3,406,255		3,406,255

1

HET AANBOD EN DE KWALITEIT VAN WONINGEN VAN SOCIALE AARD VERHOGEN



ACTIE 5: RENOVATIE VAN HET SOCIALEWONINGENBESTAND

BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

De bestaande gebouwen renoveren om het energieverbruik en de lasten voor de huurders te verlagen.

Voorzien in innovatieve oplossingen om huurders tijdens de renovatiewerken te herhuisvesten.

VOORTGANG VAN DE ACTIE

In de voorgestelde resultaten wordt rekening gehouden met renovaties die tussen 01/07/2019 en 31/12/2022 zijn uitgevoerd. De resultaten moeten dus bekeken worden in de context van de gebruikelijke procedures voor de toekenning van subsidies en begrotingskredieten (op basis van vierjarenplannen).

Met deze actie wordt ook beoogd de procedures voor de financiering van renovatie te verbeteren en te bestendigen. Daartoe stelt de BGHM een nieuwe financieringsprocedure voor die gebaseerd is op jaarlijkse operationele plannen opgesteld in het kader van een tienjarenvisie.

Het bleek absoluut noodzakelijk om het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 oktober 1998 betreffende de financiering van de sociale huisvesting in het Brussels Gewest te herzien. Het nieuwe besluit van 14 juli 2022 betreffende de financiering van de renovatie van de sociale huisvesting in het Brussels Gewest trad op 8 september 2022 in werking en legt de belangrijkste principes vast. De toekomstige investeringen worden voortaan gepland vanuit een tienjarige visie en opgenomen in een globaal strategisch plan van de BGHM, dat wordt opgebouwd op basis van de eigen strategische plannen van de sector, geobjectiveerd door het technisch kadaster. De bedoeling is om een globale verbetering van het systeem mogelijk te maken, zowel op technisch als op financieel vlak.

PLANNING

Aantal ingrepen in woningen met een geplande renovatie tussen juli 2019 en juli 2024 : **36.758**

In het kader van de nieuwe procedure voor de toekenning van financiering op jaarbasis zou dit aantal woningen kunnen toenemen.

OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
5.1	Aantal gerenoveerde woningen	OK	1
5.2	Aantal toewijzingen voor zwaar gerenoveerde gebouwen	?	1
5.3	Gemiddelde termijn tussen de toekenning van een financiering aan de OVM en de start van de werken	?	1
5.4	Globale vermindering van het energieverbruik	OK	1

Bron: BGHM

Indicator 5.1 is per project afhankelijk van de termijn voor de toekenning van stedenbouwkundige vergunningen, en ook van de adviezen van de DBDMH.

Indicator 5.2 Deze indicator is niet toegepast, omdat de meetbaarheid ervan door de OVM's niet kan worden gegarandeerd.

De meetbaarheid van indicator 5.3 is momenteel niet verzekerd, aangezien deze zal afhangen van de nauwkeurigheid van de gegevens die de BGHM levert.

Een nieuwe indicator 5.4 “Globale vermindering van het energieverbruik” wordt toegevoegd op voorstel van de BGHM, om de doeltreffendheid op het vlak van energie aan te geven van de verschillende uitgevoerde renovaties in het socialewoningbestand.

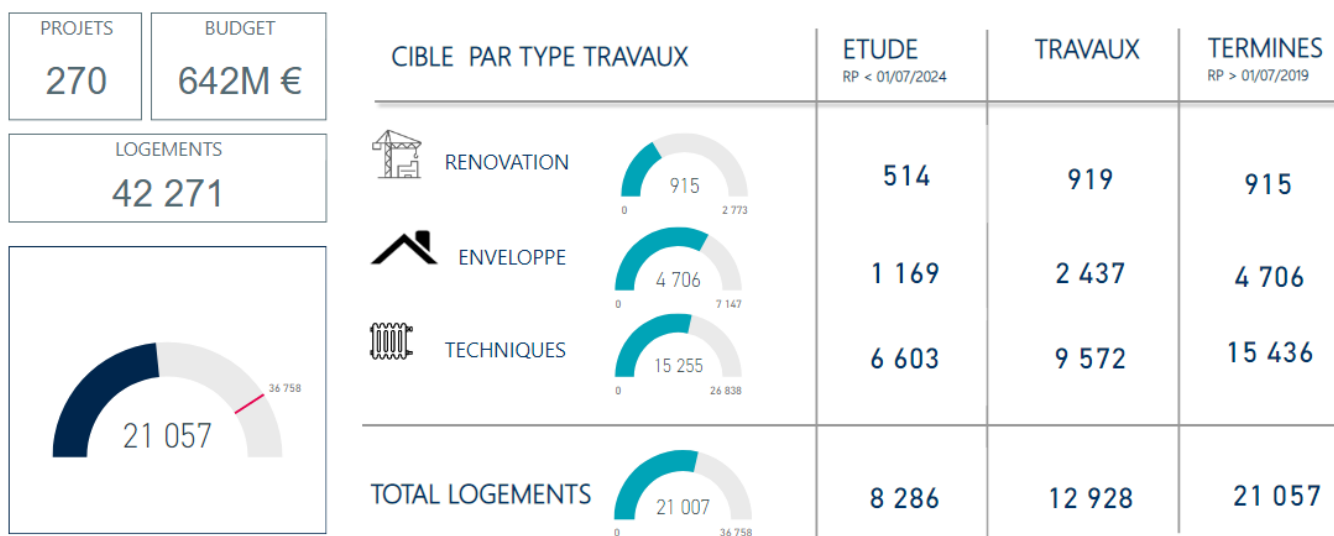
OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

Onderstaande figuur toont de rapportering van de BGHM over de stand van zaken van de renovaties per type interventie (zware renovaties, renovaties van de buitenschil, speciale technieken) op 31/12/2022.

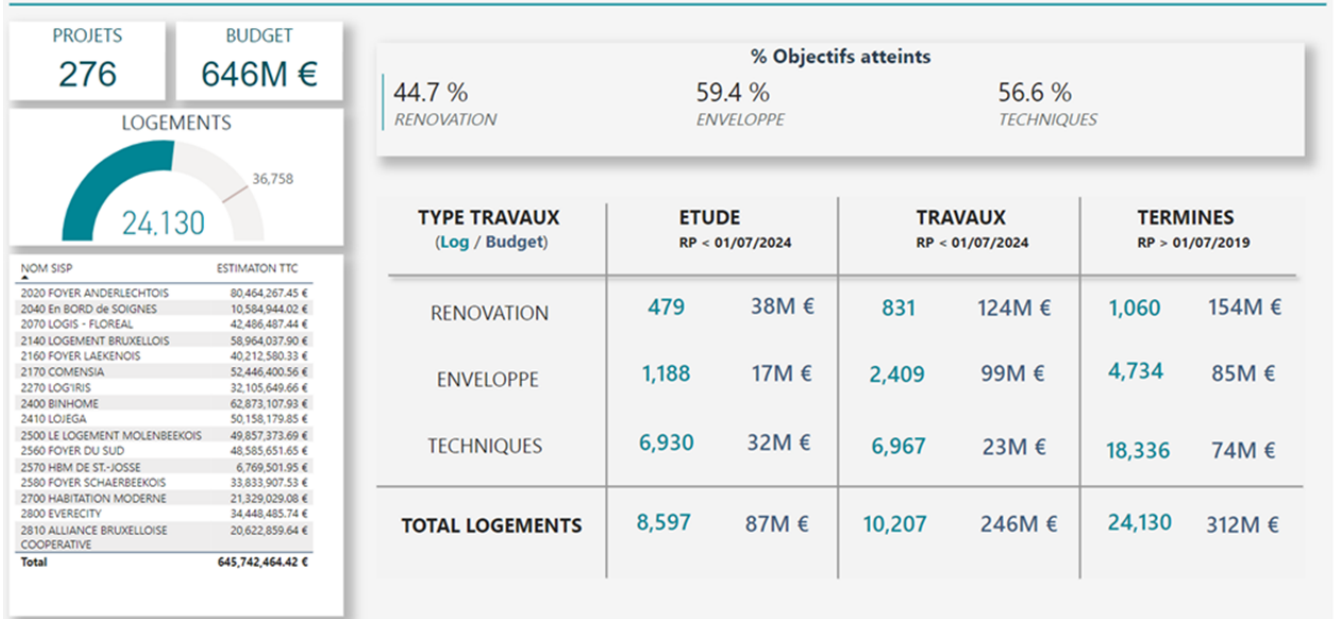
Figuur 5.1: rapportering BGHM betreffende de woningrenovaties op 31/12/2022 en 30/04/2023.

Projets terminés depuis le 01/07/2019 et prévisions d'ici le 01/07/2024

Bilan en nombre de logements



Action 5 : Rénovation du parc de logements sociaux



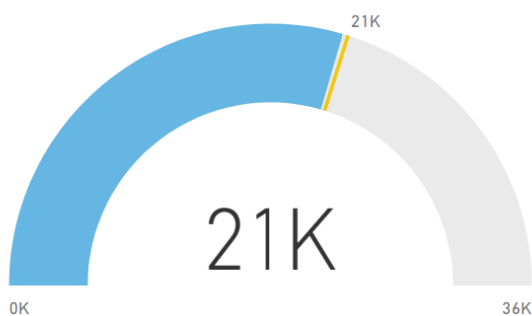
5.1 Aantal woningen gerenoveerd tussen 01/07/2019 en 31/12/2022

Op 31/12/2021 waren 14.151 woningen binnen het socialewoningenbestand gerenoveerd, geteld sinds het begin van de legislatuur.

De vertraging die in 2021 is vastgesteld, is in 2022 bijna volledig weggewerkt, aangezien op 31/12/2022 21.057 woningen waren gerenoveerd, ten opzichte van de doelstelling van het NPH van 21.300 woningen. (Zie figuur 5.2).

Dit tempo bevestigt dat de doelstelling van 36.000 ingrepen in woningen tegen het einde van 2024 realistisch is.

Figuur 5.2: BGHM-woningen gerenoveerd sinds het begin van de legislatuur en de NPH-doelstelling op 31/12/2022



5.2	Aantal toewijzingen voor zwaar gerenoveerde gebouwen
-----	--

Niet van toepassing in 2021 of 2022, deze indicator wordt momenteel niet berekend door de OVM en de BGHM.

5.3	Gemiddelde termijn tussen de toekenning van een financiering aan de OVM en de start van de werken
-----	---

Niet beschikbaar in 2021 of 2022.

5.4	Globale vermindering van het energieverbruik
-----	--

Bij renovatiewerken kan de energiewinst van elk project worden berekend, die varieert naar gelang van de 3 soorten werken die in aanmerking genomen moeten worden:

- Volledige renovatie van het gebouw leidt tot een gemiddelde winst van +/- 60%;
- Renovaties in verband met de buitenschil leveren een winst op van 10% tot 40%, afhankelijk van de omvang van het project (dit gaat van het vervangen van ramen tot de volledige renovatie van de gebouwschil);
- Technische renovaties leveren een winst op van +/- 15% wanneer verwarmings- of warmwaterinstallaties worden veranderd of aangelegd

Wat energie betreft, beschikt de BGHM over nauwkeurige gegevens voor de projecten die zijn opgenomen in de beheersovereenkomst van niveau 1 voor de periode 2021 tot 2025.

Sinds januari 2021 hebben de voltooide projecten, op basis van de cijfers in de beheersovereenkomst van niveau 1, een theoretische jaarlijkse winst van 20,32 GWh/jaar gerealiseerd, wat overeenkomt met het gemiddelde jaarlijkse verbruik van 1.630 gezinnen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest³.

Door de gemiddelde winst berekend in het kader van de BO1, toe te passen op het aantal in het NPH geplande gerenoveerde woningen, kan de totale winst voor actie 5 als volgt worden geëvalueerd:

- Voor de volledige renovaties: 28 GWh / jaar
- Voor de renovaties van de gebouwschil; 38 GWh / jaar
- Voor de technische renovaties: 27 GWh / jaar

Dit levert een totaal van 93 GWh/jaar op, d.w.z. een totale vermindering sinds 2021 die overeenstemt met het gemiddelde jaarlijkse verbruik van 7.460 gezinnen in het BHG.

FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

De budgetten van de BGHM worden door de BGHM zelf opgevolgd.

³ In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verbruikt een gezin gemiddeld 12.466 kWh/jaar (bron: Leefmilieu Brussel 2019).

1

HET AANBOD EN DE KWALITEIT VAN WONINGEN VAN SOCIALE AARD VERHOGEN



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

BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

In juli 2018 besloot de Brusselse regering 10 miljoen euro (in de vorm van een lening tegen voordeeltarief van het Klimaatfonds) te besteden aan de plaatsing van fotovoltaïsche panelen op de gebouwen in het woningenbestand van de BGHM. Het doel van deze actie bestaat er dus in tegemoet te komen aan de sociale en klimaatambitie van het Gewest en draagt bij aan de wens van het Gewest om tegen 2050 100% van de elektriciteit uit hernieuwbare energiebronnen te halen.

De BGHM werd aangeduid om het beheer van dit project te centraliseren. De BGHM wordt belast met de coördinatie van elke ontwikkelingsfase, gaande van haalbaarheidsstudies inzake de daken van de OVM's tot de oplevering van de werken.

De werken van de BGHM staan gepland in verschillende fases:

- Uitschrijven van een opdracht voor diensten met het oog op de aanstelling van een bureau voor deskundig advies en kwaliteitsvolle audit;
- Voltooien van de portefeuille van in aanmerking komende gebouwen;
- Werken voor het gedeeltelijk opnieuw conform maken van de elektrische installaties op de sites waar de fotovoltaïsche installaties zullen worden geïnstalleerd;
- Uitvoering van de nodige overheidsopdrachten voor de aanstelling van de installateurs en andere betrokken partijen;
- Aanvraag, analyse, eventuele wijzigingen en goedkeuring van de bestekken van de aangestelde aannemers;
- Uitvoering van de werken;
- Oplevering van de werken

Sinds 2020 heeft de BGHM een ingenieur in dienst die belast is met het projectbeheer. Sindsdien werden alle OVM's gecontacteerd en kon elke maatschappij op basis van een eerste lijst van mogelijk in aanmerking komende gebouwen een aantal prioritaire sites kiezen. Er werden simulaties op die gebouwen uitgevoerd en de bezoeken aan deze sites zijn momenteel aan de gang. Er is een modelovereenkomst tussen de BGHM en de OVM's opgesteld voor het gedelegeerde bouwheerschap van deze werken.

De BGHM heeft de steun gekregen van een bureau voor deskundig advies en kwaliteitsvolle audit voor de uitvoering van de overheidsopdrachten die nodig zijn om de installateurs en andere betrokken partijen aan te stellen. De werken zullen naar verwachting 2 tot 3 jaar duren. Het initiële doel was de volledige investering tegen 2024 af te ronden.

VOORTGANG VAN DE ACTIE

De BGHM heeft een lijst van 434 prioritaire gebouwen opgesteld. Het gaat om 235 gebouwen en 199 blokken met individuele huizen. De sites zijn verspreid over de 19 Brusselse gemeenten. Het is de bedoeling de beschikbaar gestelde financiering te gebruiken voor de plaatsing van fotovoltaïsche installaties met het oog op een productie van ongeveer 5 GWh/jaar tegen december 2024.

Volgens de schattingen van de BGHM kan een fotovoltaïsche installatie met de juiste afmetingen die goed onderhouden wordt, ongeveer 45% van de kosten voor de gemeenschappelijke stroomvoorziening van een appartementsgebouw dekken.

De opdracht betreffende de veiligheid- en gezondheidscoördinatie werd in mei 2022 gegund aan COREPRO SRL (www.corepro.be).

De aankondiging van de opdracht voor de aanstelling van aannemers werd voor het eerst gepubliceerd in augustus 2022. De BGHM heeft jammer genoeg geen enkele offerte ontvangen. Die situatie was vooral het gevolg van de huidige conjunctuur, die heeft geleid tot een stormloop op de aankoop van fotovoltaïsche panelen.

In december 2022 werd een nieuwe aankondiging gepubliceerd. De opening van de inschrijvingen vond plaats op 6 maart 2023. Er werd slechts één offerte ingediend, maar de inschrijver beschikt niet over de nodige erkenningen om de offerte als geldig te beschouwen.

Na de mislukking van de laatste aanbesteding worden twee pistes onderzocht om ervoor te zorgen dat het budget van 10 miljoen euro voor dit project zo snel mogelijk kan worden vastgelegd:

- Er wordt door de BGHM opnieuw een opdracht gelanceerd die onderverdeeld is in kleine loten zodat kleine ondernemingen ook kunnen ingaan op de oproep.
- Een trekingsrecht op het beschikbare budget aanbieden aan OVM's die al betrokken zijn bij dit soort projecten en snel kunnen overgaan tot de installatie van fotovoltaïsche panelen bij de woningen in hun bestand.

PLANNING

2020-2022:

- Uitvoering van de nodige overheidsopdrachten voor de aanstelling van de installateurs en andere betrokken partijen, van de opmaak van bestekken tot de gunning van de opdrachten.
- De opdracht voor de aanstelling van een bureau voor deskundig advies en kwaliteitsvolle audit werd gegund in april 2021.
- De overeenkomst voor het delegeren van werk tussen de BGHM en de OVM's werd in 2022 door alle OVM's bekrachtigd.
- Publicatie van de 1e opdracht aankondiging in augustus 2022.
- Het voltooiën van de portefeuille van in aanmerking komende gebouwen voor het project gebeurde in september 2022.
- Oktober 2022, geen enkele offerte ontvangen.
- December 2022, nieuwe opdracht aankondiging.

2023:

- Maart 2023, één niet-geldige offerte ontvangen.
- Juni 2023, 2 pistes worden onderzocht om het voorziene budget zo snel mogelijk vast te leggen.

OPVOLGINGSINDICATOREN*Lijst*

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
6.1	Aantal geïnstalleerde megawattpieken	OK	2
6.2	Gemiddelde jaarlijkse hoeveelheid opgewekte elektriciteit (MW) per gezin		1
6.3	Vermindering CO ₂ -uitstoot		1
6.4	Aantal m ² geïnstalleerde zonnepanelen	OK	2
6.5	Aantal met zonnepanelen uitgeruste gebouwen	OK	2

Opmerking:

De indicatoren 6.2 en 6.3 kunnen pas worden beoordeeld nadat de zonnepanelen een volledig jaar in werking zijn geweest en de afrekening van de huurlasten voor dat jaar beschikbaar is.

Indicator 6.2 vervangt overigens de oorspronkelijk in het NPH geplande indicator "*verlaging van de elektriciteitskosten voor de huurders*" die door de stijging van de energieprijzen negatief zou kunnen uitvallen, ondanks de fotonvoltaïsche productie.

Voor indicator 6.3 ten slotte is de meteorologische factor (jaarlijkse zonneshij) van belang. Twee indicatoren met betrekking tot de voortgang van deze actie worden toegevoegd: 6.4 "*aantal m² geïnstalleerde zonnepanelen*" en "*aantal met zonnepanelen uitgeruste gebouwen*"

Bronnen:

BGHM

OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

6.1 Aantal geïnstalleerde megawattpieken

6.2 Gemiddelde jaarlijkse hoeveelheid opgewekte elektriciteit (MW) per gezin

Voorlopig niet van toepassing

6.3 Vermindering CO₂-uitstoot

Voorlopig niet van toepassing

6.4 Aantal m² geïnstalleerde zonnepanelen

6.5 Aantal met zonnepanelen uitgeruste gebouwen

FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN***Nieuw beleid***

Vastlegging jaar	gepland	vastleggingen	vereffeningen 31/12	2021	2022
2021	300,000	45,000	36,000	36,000	
2022	300,000	20,000	16,000		16,000

De uitvoering van de begroting volgt op de uitvoering van de werken en zou in 2023 moeten toenemen.

1

HET AANBOD EN DE KWALITEIT VAN WONINGEN VAN SOCIALE AARD VERHOGEN



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

BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

De samenwerkingsovereenkomst tussen de BGHM en Leefmilieu Brussel effectief maken om een kader te bieden voor gezamenlijke werkzaamheden, doelstellingen vast te stellen, middelen te bepalen en 4 proefprojecten aan te wijzen.

Lancering van 4 proefprojecten voor de ontwikkeling van natuur en/of stadslandbouw in groene ruimten, rond gebouwen en/of in sociale woningen.

VOORTGANG VAN DE ACTIE

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en Leefmilieu Brussel (LB) hebben in juni 2020 een samenwerkingsovereenkomst ondertekend. Het doel van deze overeenkomst is om de ontwikkeling van natuur en stadslandbouw binnen het niet-bebouwde activa erfgoed van openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) te garanderen en tegelijkertijd de huurlasten voor het onderhoud van hun omgeving (groene ruimten, omgeving van gebouwen en wegen) te verlagen.

Om zo snel mogelijk met LB aan de slag te gaan en snel vrijwillige OVM's te vinden, werden de 4 proefprojecten geselecteerd voor de lancering van het Stadsproject Wet (SPW), na de ondertekening van de overeenkomst tussen Leefmilieu Brussel en de BGHM. De selectie was gebaseerd op de bereidheid van de OVM's om mee te werken aan deze nieuwe aanpak.

Stappen (ter herhaling):

- 2020: lancering
- Voorjaar 2021: start ecologisch beheer en betrokkenheid/voorlichting van bewoners
- Juni 2022: feedback van de 4 proefprojecten:

Resultaten:

Uit een eerste beoordeling van de impact van gedifferentieerd beheer op de huurlasten blijkt dat deze zeer beperkt is. Hoewel gedifferentieerd beheer van groene ruimten absoluut goed is voor de biodiversiteit, heeft het om twee redenen bijna geen invloed op de kosten:

- Enerzijds omdat deze kosten van jaar tot jaar variëren, afhankelijk van het weer, d.w.z. er wordt altijd meer of minder gemaaid afhankelijk van de zon en de regen. Het bewijs is in de zomer van 2021, die erg nat was, waardoor er meer onderhoud nodig was dan verwacht;
- Anderzijds betekent gedifferentieerd beheer weliswaar minder werk op het terrein, maar het vereist wel meer planning en coördinatie.

Het effect is daarom vrij beperkt.

In cijfers, voor de lasten van 2021:

- Voor het Logis Floréal-project bedraagt het bedrag 37 euro per huishouden, wat neerkomt op een vermindering van 3 euro ten opzichte van de lasten voor 2020;
- Voor het Comensia-project bedraagt het bedrag 14 euro per huishouden, wat slechts 1 euro minder is dan in 2020;
- Voor het Evercity-project bedraagt het bedrag is 8,45 euro, 45 eurocent meer dan vorig jaar;
- Voor het En Bord de Soignes-project ligt het bedrag 2 euro hoger, want we zijn van 6 euro naar 8 euro gegaan in 2021.

Aan de andere kant is dit project enthousiast onthaald door de band met de natuur. Comensia heeft bijvoorbeeld gedifferentieerd beheer uitgebreid naar al zijn groene ruimten. Een ander sterk signaal was het verzoek van de OVM's om acties ter bescherming van de biodiversiteit op te nemen in de beheersovereenkomst van niveau 2.

Lancering van een nieuw proefproject eind 2022: geen enkele OVM heeft zich aangemeld.

Resultaten op langere termijn:

Dankzij de opname van gemeenschappelijke ruimten onder de prioriteiten van de beheersovereenkomst hebben we voor het eerst een beroep kunnen doen op interne expertise (1/2 fte) om onder andere:

- Het typebestek voor ecologisch onderhoud zodra dat klaar is, te verspreiden
- Ervoor te zorgen dat nieuwe inrichtingen zo min mogelijk onderhoud vergen
- Opleidingen en tools van LB op dit gebied te verspreiden.

Bovendien heeft de BGHM, via de overeenkomst tussen de BGHM en LB over open ruimtes, een cartografische inventarisatie en een onderzoek naar de huurlasten met betrekking tot het onderhoud van de omliggende gebieden uitgevoerd en van de OVM's de budgettaire gegevens verkregen met betrekking tot het onderhoud van de naaste omgeving voor de proefprojecten => gedaan.

PLANNING

- 2020: lancering van 4 proefprojecten met een looptijd van 2 jaar
- 2021: start ecologisch beheer en betrokkenheid van bewoners
- 2022: resultaten en lancering van een nieuw proefproject.

OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie van rapportering
7.1	Evolutie van de biodiversiteitspotentieel-oppervlaktefactor (BAF+)		1
7.2	Evolutie van de kosten van de huurlasten met betrekking tot het onderhoud van groene ruimten	OK	1
7.3	Aantal opgestarte proefprojecten	OK	2

Bronnen: BGHM en LB

OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

7.1	Evolutie van de biodiversiteitspotentieel-oppervlaktefactor (BAF+)
-----	--

Niet van toepassing in 2022

7.2	Evolutie van de kosten van de huurlasten met betrekking tot het onderhoud van groene ruimten
-----	--

Niet van toepassing in 2022

7.3	Aantal opgestarte proefprojecten
-----	----------------------------------

Niet van toepassing in 2022

FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

Overeenkomstig de prognoses waarvoor geen budget was voorzien in het kader van deze actie, werden er geen uitgaven gedaan.

1

HET AANBOD EN DE KWALITEIT VAN WONINGEN VAN SOCIALE AARD VERHOGEN



ACTIE 8: HERZIENING VAN DE TOEWIJZINGSCRITERIA VOOR SOCIALE WONINGEN

BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

De criteria voor de toewijzing van sociale woningen herzien om de gemiddelde wachttijd voor het verkrijgen van een woning gelijk te trekken, ongeacht de structuur van de gezinnen in kwestie.

Er moet worden opgemerkt dat de oorspronkelijke doelstelling is geëvolueerd ingevolge de resultaten van de werkgroep. De oorspronkelijke doelstelling wordt nagestreefd maar er wordt ook beoogd de woningen beter aan te passen aan de noden van de huurders die reeds in de woningen wonen.

VOORTGANG VAN DE ACTIE

- De werkgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van de OVM's en de BGHM, de federaties en een lid van het kabinet van de Staatssecretaris voor Huisvesting, is tussen maart en juni 2021 viermaal bijeengekomen.
- Parallel aan de werkzaamheden van deze werkgroep heeft de BGHM aan de 16 OVM's een enquête toegezonden met alle pistes die worden overwogen om de doelstelling te bereiken.
- Het verslag van de werkgroep en de resultaten van de enquête zijn in december 2021 aan de leden van de werkgroep voorgesteld. De geselecteerde pistes werden vervolgens tussen januari en maart 2022 door de BGHM, het kabinet en het coördinatieteam van het NPH geanalyseerd om de haalbaarheid ervan te bepalen.
- In mei 2022 werd een nota met de verschillende pistes voorgelegd aan het beperkt overlegcomité OVM-BGHM. Het BOC valideerde de belangrijkste voorstellen: het wijzigen van de beschermingsleeftijd (van 70 naar 80 jaar), het invoeren van een toeslag voor overtollige kamers vanaf de 1ste overtollige kamer en het voorzien in progressieve en cumulatieve bedragen voor overtollige kamers.
- De werkgroep vroeg om de effecten van deze voorstellen op het woningenbestand van de OVM's te simuleren. Er werden becijferde simulaties van deze verschillende scenario's uitgevoerd op gegevens van de 16 OVM's tussen november 2022 en februari 2023. De resultaten van deze simulaties werden uiteengezet in een nota die in maart 2023 naar de staatssecretaris werd gestuurd.

PLANNING

De initiële planning is gerespecteerd wat betreft de werkzaamheden en de conclusies van de opgerichte werkgroep. Om deze werkzaamheden te coördineren met de lopende werkzaamheden in het kader van de beheersovereenkomst van niveau 2, werd een overleg met de directie van de BGHM ingelast om de stimuleringsmaatregelen te bestuderen.

De planning wordt daarom aangepast in functie van de verschillende wetswijzigingen die nodig zullen zijn voor de invoering van het na de simulaties gevalideerde scenario.

OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
8.1	Evolutie van het aantal woningen toegewezen aan grote gezinnen	OK	1
8.2	Evolutie van de wachttijd voor grote gezinnen	OK	1

Bron: BGHM

OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

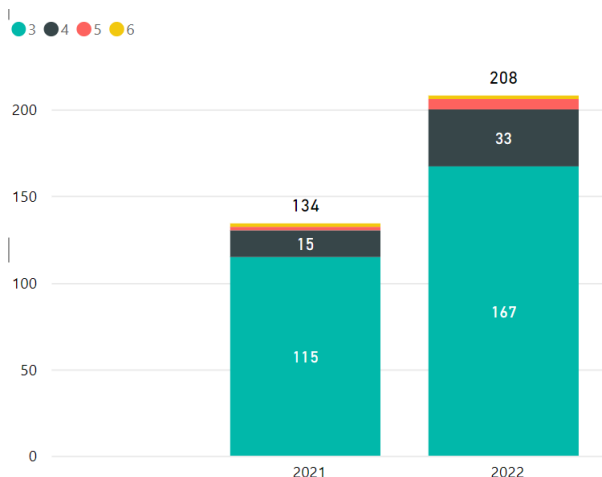
8.1	Evolutie van het aantal woningen toegewezen aan grote gezinnen
-----	--

Dit resultaat geeft een eerste beeld. De evolutie zal van jaar tot jaar worden gemeten.

- In 2021 kregen 134 grote gezinnen een woning toegewezen op basis van de gewestelijke gegevensbank van de BGHM.
- In 2022 is dit cijfer gestegen tot 208, een stijging met 55% ten opzichte van 2021.

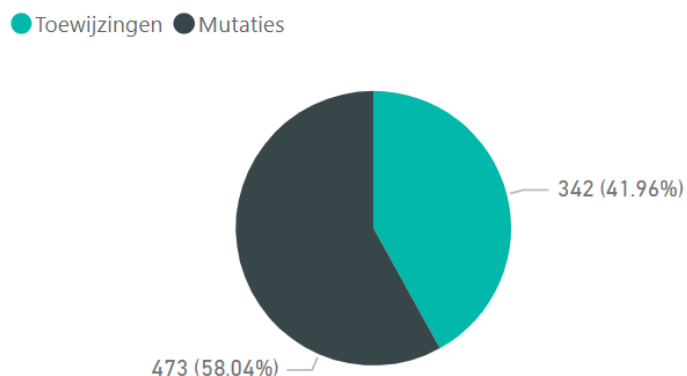
Deze positieve trend in het aantal grote gezinnen is nog niet in overeenstemming met de doelstellingen van actie 8, die in 2024 moeten zijn afgerond. Ze is het resultaat van een aantal factoren (meer nieuwe grote woningen beschikbaar, een verbeterd mutatieplan om onderbezette woningen te recupereren, enz.) die getuigen van de goede dynamiek binnen de OVM.

Figuur 8.1: Evolutie van het aantal woningen dat door de OVM's op basis van de gewestelijke gegevensbank per jaar aan grote gezinnen wordt toegewezen (woningen met drie of meer slaapkamers).



Er werden in 2022 ook 246 grote gezinnen intern overgeplaatst naar een woning die beter was aangepast aan hun gezinssamenstelling, ten opzichte van 227 gezinnen in 2021.

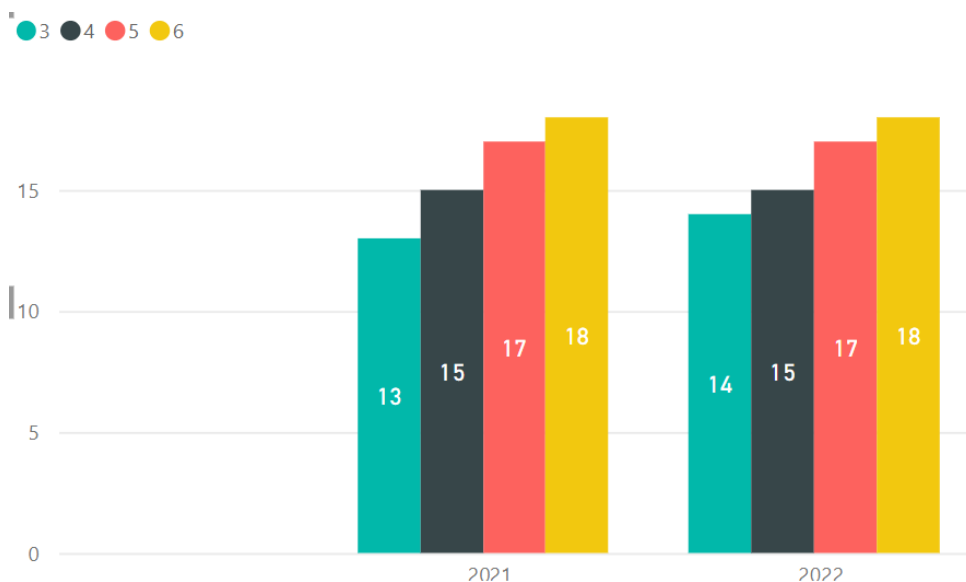
Figuur 8.2: Percentage van toewijzing/mutatie van woningen van de BGHM voor grote gezinnen (2022)



8.2 Evolutie van de wachttijd voor grote gezinnen

Voor 2022 hebben 52 van deze 208 gezinnen een voorrangsregeling genoten en worden ze niet meegerekend in de gemiddelde wachttijden. Van de overige 156 gezinnen kwamen er 123 in een 3-kamerwoning terecht na een gemiddelde wachttijd van 13,89 jaar, hadden 25 gezinnen een 4-kamerwoning nodig waarop zij gemiddeld 15,48 jaar moesten wachten, kwamen 6 gezinnen in een 5-kamerwoning terecht na gemiddeld 17,33 jaar op de wachtlijst te hebben gestaan en kwamen 2 gezinnen in een 6-kamerwoning terecht na een gemiddelde wachttijd van 18,5 jaar.

Figuur 8.3: Evolutie van de wachttijd (in jaren) voor grote gezinnen naar gelang van het aantal vereiste kamers in de woning



FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

Overeenkomstig de prognoses, waarvoor in het kader van deze actie geen budget was uitgetrokken, zijn er geen uitgaven vastgelegd.

1

HET AANBOD EN DE KWALITEIT VAN WONINGEN VAN SOCIALE AARD VERHOGEN



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

BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

Voortzetting van de ontwikkeling van de app Appinest en invoering van het systeem voor alle sociale woningen van het Gewest.

Terbeschikkingstelling van digitale kiosken voor Appinest in de hoofdzetels van de OVM's zodat alle huurders de app kunnen gebruiken, zonder dat ze per se een smartphone hoeven te hebben.

Huurders begeleiden en opleiden om de app te gebruiken via de PSC's en OCR's (Openbare Computerruimtes).

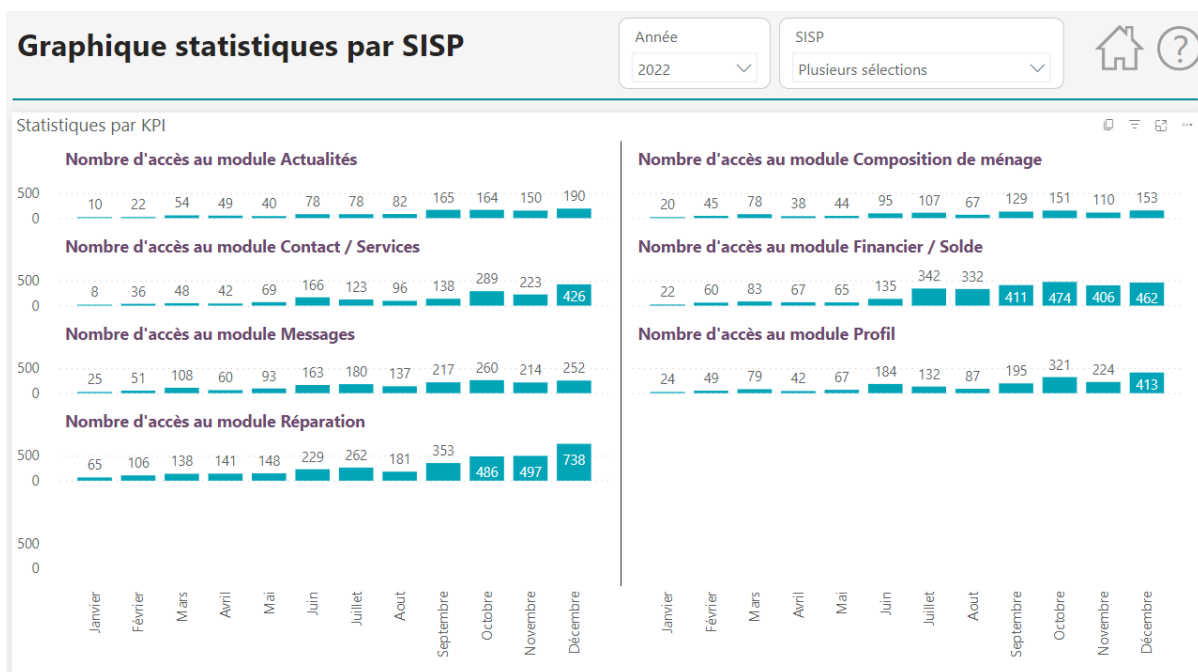
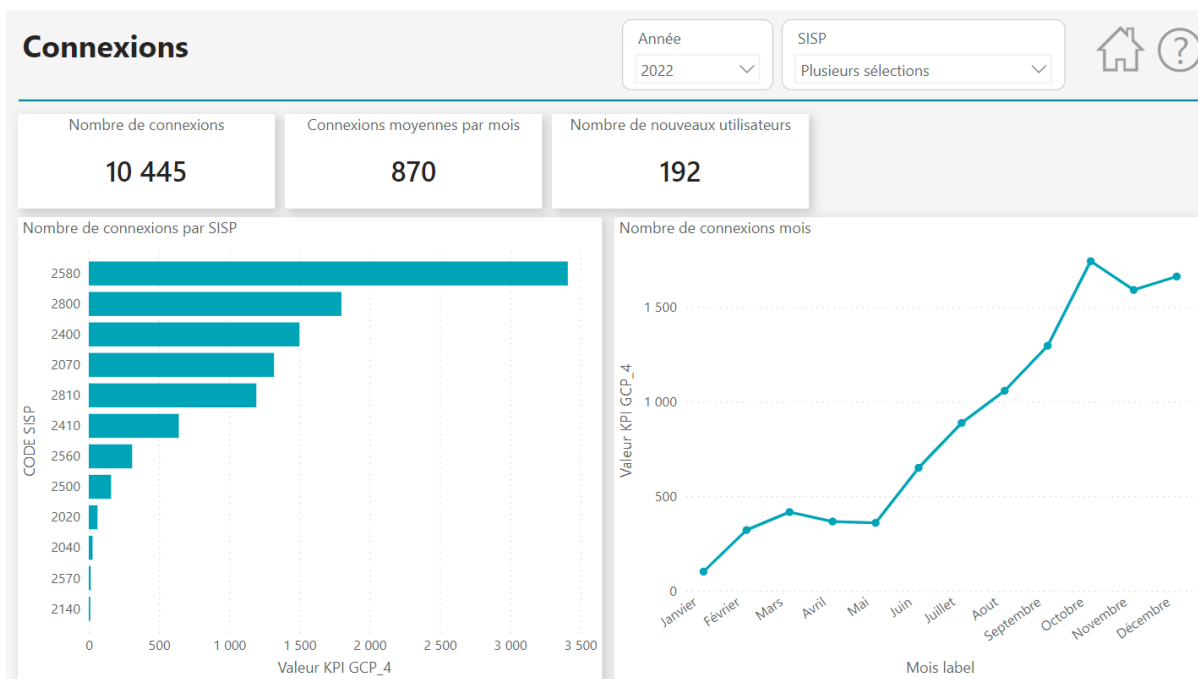
VOORTGANG VAN DE ACTIE

In 2022 heeft de BGHM het Appinest-programma verder uitgerold bij de OVM's.

Hiertoe werden verschillende stappen ondernomen:

0. De OVM's verder overhalen mee aan boord te stappen.
1. Implementatie en uitrol van de Kiosk (in 8 OVM's)
2. Voortzetting van de communicatiecampagne op sociale netwerken, LinkedIn, YouTube en Artemis,
3. Lancering eind 2022 van het 'AppiHelp'-team, bestaande uit studenten die al dan niet huurders van OVM's zijn, om huurders van OVM's (openbare vastgoedmaatschappijen) te helpen bij het installeren en gebruiken van APPINEST.
4. KPI's instellen met Power BI

14 van de 16 OVM's hebben de overeenkomst en het akkoord voor de verwerking van de persoonsgegevens die nodig zijn voor de uitvoering van het Appinest-programma ondertekend.



PLANNING

- 2023: Implementering van de verschillende modules van het Appinest-programma bij de overblijvende OVM's en verdere plaatsing van de infozuilen in de hoofdzetels van de OVM's
- 2023: evaluatie van het gebruik van het programma door de huurders
 - Voortzetting van de in 2022 gestarte opdrachten voor de 'AppiHelp'-teams, bestaande uit studenten die al dan niet huurders van OVM's zijn, om huurders van OVM's te helpen bij het installeren en gebruiken van APPINEST.

OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
9.1	Aantal OVM's die de overeenkomst hebben ondertekend	OK	2
9.2	Aantal sociale huurders dat de tool gebruikt	OK	2
9.3	Aantal meldingen	OK	2

Bron: BGHM

OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

9.1	Aantal OVM's die de overeenkomst hebben ondertekend
-----	---

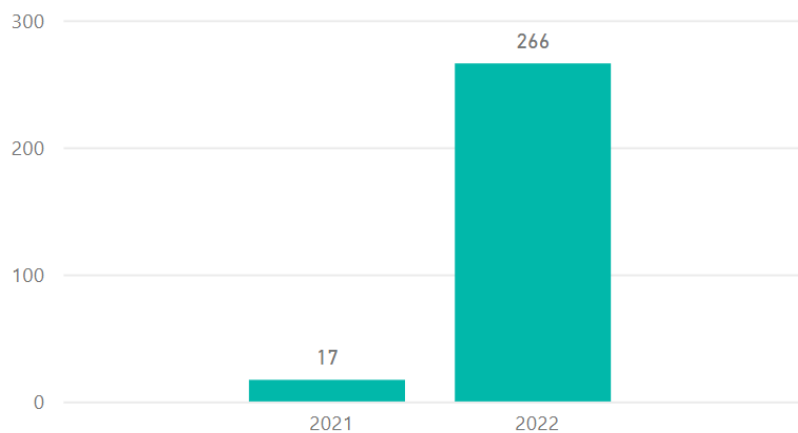
14 van de 16 OVM's in de sector hebben de Appinest-overeenkomst ondertekend en bij 11 van hen is de app geïmplementeerd.

9.2	Aantal sociale huurders dat de tool gebruikt
-----	--

In 2022 waren er 10.445 verbindingen met de Appinest-app, waarvan 4.993 in het laatste kwartaal!

9.3	Aantal meldingen
-----	------------------

In 2022 zijn 266 meldingen voor een herstellingsaanvraag gedaan via de app.



Vanaf januari 2023 zijn er nieuwe KPI's ontwikkeld binnen de BGHM voor een betere follow-up. Hieronder een uittreksel van januari.

KPIs GCP 4

Année

2023

Statistiques par KPI

Nom KPI	Jan	Total
Nombre de demande de réparations par SIPS par mois	28	28
Nombre d'utilisateurs uniques par SIPS par mois qui font une demande de réparation	23	23
Nombre de nouveaux utilisateurs par SISP/mois	83	83
Nombre total de connexions par SIPS par mois (indépendemment kiosk ou app)	712	712
Nombre total de connexions par SIPS par mois dans l'app	706	706
Nombre total de connexions par SIPS par mois dans le kiosk	6	6
Nombre unique d'utilisateurs par SIPS par mois (indépendemment kiosk ou app)	203	203
Nombre unique d'utilisateurs par SIPS par mois via l'app	200	200

Nombre unique d'utilisateurs par SIPS par mois via le kiosk	4	4
---	---	----------

FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

Ongewijzigd beleid

Vastlegging jaar	gepland	vastleggingen	vereffeningen 31/12	2021	2022
2021	500,000	500,000	500,000	400,000	100,000
2022	0	34,000	27,200		27,200

In tegenstelling tot de prognoses is er een klein bedrag aan communicatie-uitgaven gedaan om ervoor te zorgen dat de app beter bekend raakte onder de actoren op het terrein. De enorme toename in het aantal verbindingen in het laatste kwartaal bevestigt de doeltreffendheid van de maatregel.

Nieuw beleid

Vastlegging jaar	gepland	vastleggingen	vereffeningen 31/12
2021	40,000		
2022	265,000	300,000	240,000

De uitgaven voor 2022, die iets hoger waren dan geraamd, worden in de praktijk gedekt door de voorziene bedragen voor 2021 en 2022. Dit heeft dus geen gevolgen gehad voor het jaarlijkse begrotingsevenwicht.

1

HET AANBOD EN DE KWALITEIT VAN WONINGEN VAN SOCIALE AARD VERHOGEN



ACTIE 10: SLUITEN VAN HUISVESTINGSOVEREENKOMSTEN MET DE GEMEENTEN

BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

Sluiting van een huisvestingsovereenkomst met elke gemeente om gedeelde en wederzijdse doelstellingen te definiëren en de middelen die worden geïmplementeerd om deze te bereiken.

Financiële steun voor gemeenten in de vorm van een subsidie voor de aanwerving van een referent huisvesting in elke gemeente, een subsidie van € 60.000/jaar gepland tot eind 2024 (= 1 fte niveau A of 2 fte's niveau C).

Opzetten van een Opvolgingscomité Gemeente/Gewest voor operationeel toezicht om de doelstellingen van elke overeenkomst te evalueren, aan te passen en te waarborgen.

VOORTGANG VAN DE ACTIE

De staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting ontmoette elke burgemeester en/of schepen die verantwoordelijk is voor huisvesting in de 19 gemeenten om huisvestingsovereenkomsten met de gemeenten te sluiten. Deze ontmoetingen vonden plaats in 2021 en 2022.

Na deze bijeenkomsten,

- werden eind 2021 4 huisvestingsovereenkomsten ondertekend met de gemeenten Etterbeek, Elsene, Sint-Jans-Molenbeek en Sint-Gillis.
- werden in 2022 10 huisvestingsovereenkomsten ondertekend met de gemeenten Anderlecht, Oudergem, Sint-Agatha-Berchem, Stad Brussel, Evere, Vorst, Ganshoren, Jette, Koekelberg en Sint-Joost-Ten-Node.
- werden 2 huisvestingsovereenkomsten ondertekend in 2023 met de gemeenten Schaarbeek en Ukkel.

15 gemeenten die de huisvestingsovereenkomst hebben ondertekend, hebben daarin alle artikelen behouden die de opdrachten definiëren die in het SPW worden gepresenteerd, namelijk:

- De huurprijzen voor bescheiden gemeentelijke woningen socialiseren;
- De bouw van sociale woningen op het grondgebied van de gemeente bevorderen;
- Bestaande woningen aankopen;
- In overleg handelen om de woningleegstand tegen te gaan;
- In overleg actie ondernemen tegen verkrotte woningen;
- Een overlegd beleid opzetten met de BGHM voor het beheer van openbare gronden;
- Het recht op een betaalbare huurprijs garanderen;
- In samenwerking met de OCMW's woningverlies helpen tegengaan;
- Illegale toeristische logies bestrijden.

Tot op heden heeft de gemeente Oudergem geen socialisering opgenomen in haar huisvestingsovereenkomst.

De ondertekening van de huisvestingsovereenkomst zal de aanwerving mogelijk maken van een voltijds equivalent beambte van niveau A (of 2 voltijds equivalenten van niveau C) gesubsidieerd door het Gewest voor een bedrag van 75.000 euro per jaar. (Dit bedrag werd opnieuw geëvalueerd om in overeenstemming

te zijn met het barema voor de aanwerving van personeel van niveau A, rekening houdend met meerdere jaren beroepservaring en de loonindexering).

In het eerste kwartaal van 2023 hebben 10 gemeenten een referent van niveau A aangesteld om alle acties van de huisvestingsovereenkomst op te volgen: Anderlecht, Oudergem, Stad Brussel, Etterbeek, Vorst, Elsene, Jette, Koekelberg, Sint-Jans-Molenbeek en Sint-Gillis.

6 gemeenten hebben deze taken gedelegeerd aan interne medewerkers in afwachting van de afronding van de aanwervingsprocedure: Sint-Agatha-Berchem, Evere, Ganshoren, Sint-Joost-Ten-Node, Schaarbeek, Ukkel.

Dit betekent dat de huisvestingsovereenkomst kan worden opgevolgd in alle gemeenten die het protocol van de huisvestingsovereenkomst hebben ondertekend.

Groei van het aantal referenten en van de medewerkers die verantwoordelijk zijn voor de opvolging van de huisvestingsovereenkomst sinds 2024:

- 1 tot het eerste kwartaal 2022
- 3 tot het vierde kwartaal 2022
- 14 tot het eerste kwartaal 2023
- 16 tot het 2e kwartaal 2023

De operationele opvolging van elke huisvestingsovereenkomst wordt uitgevoerd door een begeleidingscomité dat bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente en het gewest. Dit comité stelt een specifiek stappenplan op voor elk project dat in de betreffende gemeente wordt uitgevoerd.

Er werden comitévergaderingen georganiseerd naarmate de huisvestingsovereenkomsten werden getekend en de referenten werden aangeworven.

In het eerste kwartaal van 2023

- werden 9 comités georganiseerd, waarvoor 6 stappenplannen door de gemeente werden gevalideerd en naar het Gewest gestuurd (de andere 3 moeten tegen het einde van het 1e semester van 2023 gevalideerd zijn).
- worden 7 comités georganiseerd voor het einde van het tweede kwartaal van 2023.

PLANNING

2021:

- Goedkeuring door de regering van de standaard huisvestingsovereenkomst die aan gemeenten wordt voorgesteld
- Bijeenkomsten tussen de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting en gemeenten/OCMW om de huisvestingsovereenkomst voor te stellen, ondertekening van de eerste 4 overeenkomsten.
- Aanwerving van fte's voor referenten huisvesting

2022:

- Voortzetting van bijeenkomsten met gemeenten en aanpassing van de overeenkomsten op basis van de resultaten van besprekingen
- December 2022: 10 nieuwe huisvestingsovereenkomsten, wat het totaal aantal overeenkomsten op 14 brengt.
- Organisatie van opvolgingscomités met partnergemeenten voor huisvestingsovereenkomsten
- Voortzetting van de aanwerving van fte's voor referenten huisvesting

2023:

- 1e kwartaal 2023: 2 nieuwe huisvestingsovereenkomsten ondertekend, wat het totaal aantal overeenkomsten op 16 brengt.
- 1e kwartaal 2023: voortzetting van aanwerving van fte's voor referenten huisvesting en organisatie van gemeentelijke begeleidingscomités. Organisatie van bijeenkomsten tussen referenten: één keer per maand, waarvan de eerste in maart plaatsvond.
- Planning van themabijeenkomsten op verzoek van referenten en gewestelijke besturen.

OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie van rapportering
10.1	Aantal bilateraal ondertekende huisvestingsovereenkomsten	OK	2
10.2	Aantal gemeenten dat weigert de overeenkomst te ondertekenen	OK	2
10.3	Aantal aangeworven gemeentelijke referenten huisvesting	OK	2
10.4	Aantal door de gemeente/OCMW in het kader van actie 4 aangekochte/gerenoveerde wooneenheden	OK	2
10.5	Aantal opnieuw door de gemeente te huur gestelde leegstaande woningen	OK	1
10.6	Aantal nieuwe sociale woningen per gemeente	OK	1
10.7	Aantal opnieuw door de gemeente te huur gestelde verkrotte woningen	OK	1

Bronnen: BGHM en gemeenten

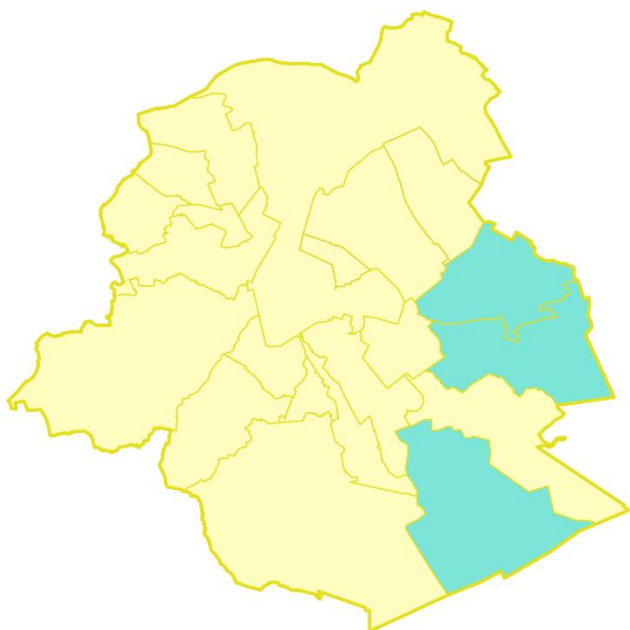
De indicatoren 10.1, 10.2, 10.3 en 10.7 zijn toegevoegd aan de oorspronkelijke lijst.

De oorspronkelijk geplande indicator "Termijnen voor het verkrijgen van stedenbouwkundige vergunningen voor sociale woningen" is geschrapt omdat die niet relevant is voor actie 10. Deze indicator beoordeelt de gewestelijke prestaties (Urban + BGHM) zonder de dynamiek van de gemeenten te belichten.

De indicator voor het aantal illegale toeristische logies dat door de gemeente weer op de markt is gebracht, is ook verwijderd, omdat deze momenteel niet relevant is in afwachting van de hervorming.

OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

10.1	Aantal bilateraal ondertekende huisvestingsovereenkomsten	16
10.2	Aantal gemeenten waarvoor er geen ondertekening werd bereikt	3
10.3	Aantal aangeworven gemeentelijke referenten huisvesting	11
10.4	Aantal door de gemeente/OCMW in het kader van actie 4 aangekochte/gerenoveerde wooneenheden	Tussen 14 en 22 in 2022
10.5	Aantal opnieuw door de gemeente te huur gestelde leegstaande woningen	Niet van toepassing in 2022
10.6	Aantal nieuwe sociale woningen per gemeente	Niet van toepassing in 2022
10.7	Aantal opnieuw door de gemeente te huur gestelde verkrotte woningen	Niet van toepassing in 2022

Fig.1: Kaart van gemeenten die de huisvestingsovereenkomst hebben ondertekend (in het geel)

FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

Constant beleid

Vastlegging jaar	gepland	vastleggingen	vereffeningen 31/12
2021	300,000		
2022	300,000	300,000	33,747

Nieuw beleid

Vastlegging jaar	gepland	vastleggingen	vereffeningen 31/12
2021	840,000		
2022	840,000	1,251,240	202,253

1

HET AANBOD EN DE KWALITEIT VAN WONINGEN VAN SOCIALE AARD VERHOGEN



ACTIE 11: UITBOUW VAN HET AANBOD VAN SVK'S EN DE AANPASSING VAN DE BEHEERSVOORWAARDEN

BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

De ontwikkeling van het aanbod SVK-wooneenheden ondersteunen en ervoor zorgen dat projecten van projectontwikkelaars of investeerders goed worden begeleid.

VOORTGANG VAN DE ACTIE

Het opzetten van een evaluatiecomité om partnerschappen met projectontwikkelaars te beoordelen (bouwkundige kwaliteit, prijs-kwaliteitverhouding, sociale begeleiding enzovoort):

- Uiteindelijk is dit comité er niet gekomen omdat de sector weigerde zich te verbinden aan een systeem met collegiale toetsing.

Creëren van een gecentraliseerde partij voor renovatiehulp:

- Deze piste werd geanalyseerd als onderdeel van het evaluatieverslag van de sociale verhuurkantoren (zie behoeftenevaluatie). Hieruit bleek dat de SVK's geen voorstander waren van het opzetten van een dergelijke dienst. De belangrijkste reden die de FEDSVK hiervoor geeft, is dat de hulp bij renovatie niet tot de wettelijke taken van de SVK's behoort. De SVK's die zo'n dienst hebben ontwikkeld, hebben dat dus op eigen initiatief gedaan, zonder specifieke middelen, met als doel meer wooneenheden aan te trekken. Aangezien deze doelstelling niet wordt gedeeld door de meerderheid van SVK's, is de oprichting van een gecentraliseerde partij niet gerechtvaardigd.

Uitvoering van een audits van de SVK's:

Het bureau Impact Consulting heeft van Brussel Huisvesting in september 2021 de opdracht gekregen om een evaluatie van de SVK-regeling uit te voeren. Deze opdracht is op 6 oktober 2021 aan alle SVK's voorgesteld. Het eindverslag over deze evaluatie werd in juni 2022 ingediend.

Dit zijn de voornaamste conclusies:

In het algemeen concludeert het rapport dat het niveau van maturiteit van de SVK's bevredigend is. Voor de meeste kwesties was de consultant van mening dat het kader aanwezig was en dat eventuele risico's bekend waren en onder controle van de SVK's zijn. De SVK's presteren ook het best op gebieden die rechtstreeks verband houden met hun kernactiviteiten (opvolging van huurachterstanden, beheer van huurleegstand enzovoort). De gebieden met minder goede resultaten zijn recente gebieden (bijv. implementatie van de software HMS) of gebieden die niet direct gerelateerd zijn aan de activiteiten van de SVK's (bijv. het verkrijgen van bonussen of samenwerking tussen SVK's).

De aanbevelingen van Impact Consulting bestrijken een breed scala van aangekaarte onderwerpen. Tot de aanbevelingen die zouden moeten worden uitgevoerd als onderdeel van de herziening van het besluit behoren een grondige herziening van het financieringsmechanisme, één lijst voor het centraliseren van registraties en de aanpassing van het huurrooster aan de realiteit van de markt voor wooneenheden met 4 slaapkamers of meer.

Ontwikkeling van een aankoopoptie voor nieuwe woningen voor het SVK en/of een openbaar vastgoedbeheerder aan het einde van de periode:

- Er is een overheidsopdracht gegund aan een advocatenkantoor voor het opstellen van de wet- en regelgevingswijzigingen die nodig zijn om de mogelijkheid van een koopoptie voor openbare vastgoedbeheerders in te voeren voor grootschalige nieuwbouwprojecten die worden beheerd in het kader van een SVK.
- Deze optie werd verlaten, gezien de wijzigingen in het veralgemeend voorkeurrecht en het voorkeurrecht. De resultaten van de studie zullen echter nuttig zijn voor de herziening van het besluit.

Invoering van een gecentraliseerd gewestelijk instrument voor de verschillende wachtlijsten:

- Momenteel loopt een overleg met de SVK's. Deze zijn gebaseerd op een reflectieproces dat door FEDSVK op gang is gebracht. Er moet een haalbaarheidsstudie worden uitgevoerd om de voorwaarden voor het opzetten van een gecentraliseerd systeem vast te stellen.

In 2022 werkte de FEDSVK samen met haar leden aan een 1e centralisatieproject dat voorziet in een algemeen mechanisme (centralisatie heeft alleen betrekking op "klassieke" registraties en niet op registraties die betrekking hebben op specifieke projecten/doelgroepen). Bij dit project zijn een reglement voor gemeenschappelijke toewijzing en een gemeenschappelijk registratieformulier gevoegd.

De praktische details van dit centralisatiemechanisme zullen in 2023 worden afgerond. De herziening van het SVK-besluit, die momenteel aan de gang is en eind 2023 of begin 2024 zal worden afgerond, zal het nieuwe wettelijke kader bieden dat nodig is voor deze centralisatie van registraties.

PLANNING AANGEPAST

2021:

- Ontmoetingen tussen Brussel Huisvesting en de Federatie van SVK's om de opdracht voor de evaluatie van SVK's te definiëren
- Werkgroep bij de FEDSVK voor de invoering van een gecentraliseerd gewestelijk instrument voor de verschillende wachtlijsten
- September 2021 - juni 2022: evaluatie van het SVK-systeem.

2022:

- Presentatie van het evaluatieverslag van het SVK-systeem
- Haalbaarheidsstudie om de rol van de FEDSVK in het centraliseren van registraties te bepalen
- Presentatie van een memo van de FEDSVK aan het kabinet van Nawal Ben Hamou over gecentraliseerde inschrijvingsprocedures

2023:

- Wetswijziging met het oog op de invoering van een gecentraliseerd gewestelijk instrument voor de verschillende wachtlijsten

OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie van rapportering
11.1	Aantal extra wooneenheden onder SVK-beheer	OK	1
11.2	Groei in SVK-woningen per gemeente	OK	1
11.3	Aandeel van groei door particulieren/vastgoedontwikkeling	OK	1
11.4	Aantal projecten van vastgoedontwikkeling/SVK met aankoopoptie	Geen	0
11.5	Verandering in de gemiddelde looptijd van projectontwikkeling/SVK-overeenkomsten	Geen	0
11.6	Oprichting van een centrale partij voor steun bij renovatie voor alle SVK's en aantal gerenoveerde woningen/betrokken SVK's	Geen	0
11.7	Uitvoeren van een audit van SVK's en opvolgen van aanbevelingen	OK	1

Bron: Brussel Huisvesting

De indicatoren met betrekking tot projectontwikkeling (onder het btw-regime van 12%) werden door Brussel Huisvesting geïntegreerd in de database van SVK-wooneenheden om de nodige gegevens efficiënt te kunnen extraheren.

Zo kunnen we vaststellen hoeveel wooneenheden er sinds 2018 door projectontwikkelaars zijn ontwikkeld (onder het btw-regime van 12%). Dit levert de volgende cijfers op:

- er zitten momenteel 891 wooneenheden met 12% btw in het woningenpark van de SVK's. De brutogroei sinds 2018, d.w.z. als alleen de nieuwe woningen worden meegeteld zonder rekening te houden met de woningen die uit het park worden gehaald, bedraagt 3.903 woningen. Het is daarom redelijk om aan te nemen dat projectontwikkeling verantwoordelijk is voor **22,8%** van de groei van SVK's (891 gedeeld door 3.903).

Uit deze cijfers blijkt dat een btw-tarief van 12% voor nieuw vastgoed dat gedurende 15 jaar door een SVK wordt beheerd, een stimulans is voor investeerders.

Bovendien is de oorspronkelijk geplande indicator "Aantal projecten van projectontwikkelaars/SVK's die door het evaluatiecomité zijn beoordeeld/goedgekeurd" geschrapt omdat het evaluatiecomité niet is opgericht.

OPMERKINGEN EN RESULTATEN

11.1	Aantal extra wooneenheden onder SVK-beheer
------	--

In de loop van 2022 werden 347 extra wooneenheden in beheer genomen door SVK's, wat het totaal op 2.225 wooneenheden brengt sinds het begin van deze legislatuur, net onder de doelstelling van het SPW van ten minste 2.500 extra SVK-wooneenheden voor de hele legislatuur.

In de legislatuur (2019-2022) is het woningenpark van de SVK's dus met 2.225 wooneenheden toegenomen. Aangezien de brutogroei over deze periode 3.177 wooneenheden bedraagt, betekent dit dat 952 wooneenheden uit het park zijn verwijderd en dit benadrukt de voortdurende inspanningen van de SVK's om wooneenheden uit hun woningenpark te houden.

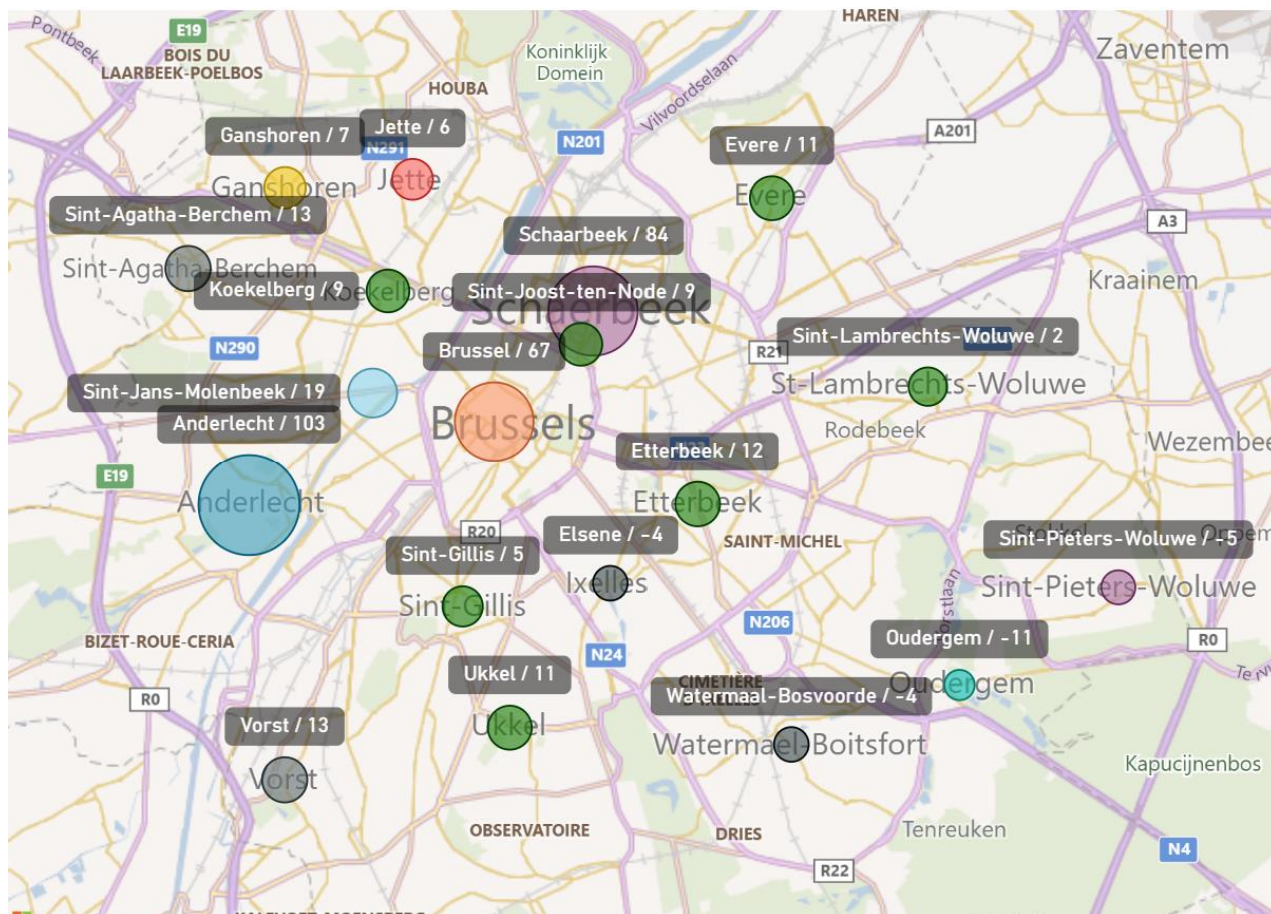


11.2	Groei in SVK-woningen per gemeente
------	------------------------------------

Gemeente	2019	2020	2021	2022	Totaal
Anderlecht	289	242	127	103	761
Oudergem	18	0	5	-11	12
Sint-Agatha-Berchem	0	-2	9	13	20
Brussel	96	122	133	67	418
Etterbeek	-16	-11	12	12	-3
Evere	32	15	8	11	66
Vorst	43	62	11	13	129
Ganshoren	8	0	1	7	16
Elsene	28	22	4	-4	50
Jette	45	17	16	6	84
Koekelberg	3	11	-5	9	18
Sint-Jans-Molenbeek	28	23	8	19	78
Sint-Gillis	21	13	11	5	50
Sint-Joost-ten-Node	9	3	-2	9	19
Schaarbeek	88	174	0	84	346
Ukkel	13	26	4	11	54
Watermaal-Bosvoorde	2	3	2	-4	3
Sint-Lambrechts-Woluwe	22	0	77	2	101
Sint-Pieters-Woluwe	5	-1	4	-5	3
Algemeen totaal	734	719	425	347	2225

Figuur 11.2: Ruimtelijke verdeling van de groei van SVK-woningen per gemeente in 2022

Het is ook de moeite waard om erop te wijzen dat de toename van het aantal SVK-woningen zich concentreert in bepaalde gemeenten, zoals u kunt zien op de kaart hieronder.



11.3 Aandeel van groei door particulieren/vastgoedontwikkeling

Gegevens met betrekking tot de toename van het SVK-woningenpark door de aankoop van nieuw onroerend goed onder het 12% btw-regime voor beheer gedurende 15 jaar zijn beschikbaar in het overzicht van 2022.

Over de periode 2018 tot 2022 komt dit neer op **22,8%** van de nieuwe woningen die door de SVK's worden opgenomen.

11.4	Aantal projecten van vastgoedontwikkeling/SVK met aankoopoptie	Geen
11.5	Evolutie in de gemiddelde looptijd van vastgoedontwikkeling/SVK-overeenkomsten	Geen
11.6	Oprichting van een centrale partij voor steun bij renovatie voor alle SVK's en aantal gerenoveerde woningen/betrokken SVK's	Geen
11.7	Uitvoeren van een audit van SVK's en opvolgen van aanbevelingen	Audit uitgevoerd

FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

Constant beleid

Vastlegging jaar	gepland	vastleggingen	vereffeningen 31/12	2021	2022
2021	22,741,000	21,760,413	21,508,634	19,392,674	2,115,960
2022	26,807,000	23,012,858	20,616,468		20,616,468

Hoewel de cijfers voor de woninggroei in lijn zijn met de prognoses, groeien de kosten minder snel dan het voorspelde traject, wat kan worden verklaard door de manier waarop de SVK's worden gefinancierd.

In feite variëren de kosten per woning van jaar tot jaar, afhankelijk van de groei. Een sterke groei betekent meer premies voor nieuwe woningen, dus stijgen de kosten per woning en omgekeerd.

2

HET OVERHEIDSOPTREDEN OP HET GEBIED VAN HUISVESTING VERBETEREN



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

BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

Versterking van Directie Huurtoelagen & Leegstaande Woningen (DHLW)

Ontwikkeling van een gewestelijk instrument om leegstaande woningen op het hele grondgebied van het Gewest te identificeren.

Introductie van een nieuwe procedure voor samenwerking met gemeenten om leegstaande woningen weer op de markt te brengen.

VOORTGANG VAN DE ACTIE

De analyse die in 2021-2022 werd uitgevoerd door het team van onderzoekers dat de opdracht kreeg, leidde tot de indiening bij Brussel Huisvesting van een databank van woningen die vermoedelijk leegstaan in het Brussels Gewest. Afhankelijk van de gebruikte aannames schat deze database het aantal wooneenheden op 12.000 tot 26.000.

Om een nauwkeurigere en betrouwbaardere schatting te krijgen van de wooneenheden die vermoedelijk leegstaan in het BHG, werd besloten een testfase uit te voeren en het statistisch model te consolideren dat werd ontwikkeld op basis van enquêtes die werden uitgevoerd door Brussel Huisvesting met behulp van een steekproef van ongeveer 2 000 wooneenheden.

Om de problematische leegstand van wooneenheden tegen te gaan, werd het team voor leegstaande wooneenheden van Brussel Huisvesting versterkt om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van het openbaar beheersrecht: er werd een team van 8 fte's samengesteld om gemeenten en instellingen van openbaar nut te ondersteunen (2 juridische experts, 2 dossierbeheerders, een architect, een secretaris/esse, 2 bouwopzichters en een teamcoördinator) om technische, juridische en financiële ondersteuning te bieden.

In 2021 zijn 5 posten toegewezen, 2 andere posten konden in het eerste semester van 2022 worden aangeworven en de laatste post (jurist NL) staat momenteel nog open.

De samenwerkingen met de gemeenten en de instellingen van openbaar nut zijn effectief en worden in elke gemeente in gang gezet zodra de aanwervingen van hun referenten huisvesting zijn afgerond.

Een aantal gemeenten hebben de eerste stap gezet in de toepassing van het openbaar beheersrecht: het versturen van een brief naar de eigenaars van problematische leegstaande wooneenheden om een bezoek aan de woning te organiseren, en in sommige gevallen hebben gemeenten deze wooneenheden bezocht in aanwezigheid van Brussel Huisvesting. Deze bezoeken worden gebruikt om het bedrag te bepalen van renovatiewerkzaamheden dat nodig is om de wooneenheid in beheer opnieuw te verhuren.

PLANNING

2021-2022:

- Wijzigingen in de wetgeving
- Aanwerving van 8 fte's voor het team ter ondersteuning voor gemeenten en instellingen van openbaar nut.

2022 – 2024

- Lancering van de IT-opdracht
- Werking van het systeem

OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie van rapportering
12.1	Evolutie van het aantal verstuurd boetes	OK	2
12.2	Evolutie van het jaarlijkse aantal uitgevoerde onderzoeken	OK	2
12.3	Evolutie van het aantal ontdekte leegstaande wooneenheden	OK	2
12.4	Aantal opnieuw, vrijwillig of gedwongen, op de markt te huur gestelde leegstaande wooneenheden	Nee	2

Bron: Brussels Huisvesting - Directie Huurtoelagen & Leegstaande Woningen (BH-DHLW)

Indicator 12.2 is toegevoegd: die geeft het aantal uitgevoerde onderzoeken aan.

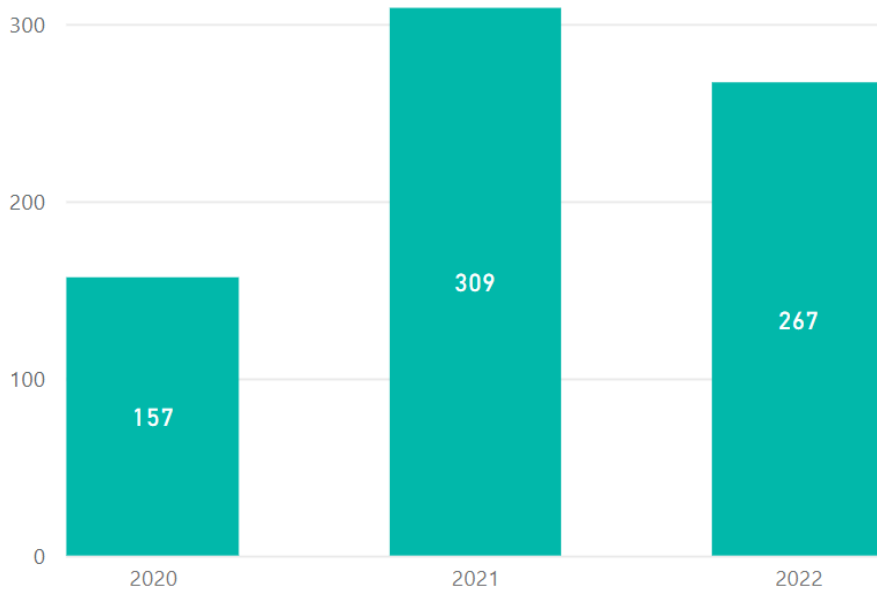
De gegevens die nodig zijn om de score voor indicator 12.3 te berekenen, zijn niet beschikbaar. Gezien het belang van deze indicator wordt hij momenteel echter in de lijst gehouden zodat hij op een later tijdstip kan worden beoordeeld.

OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

De hieronder gepresenteerde resultaten houden alleen rekening met leegstaande wooneenheden die in 2021 en 2022 zijn geïdentificeerd en gesanctioneerd, d.w.z. volgens de procedure die momenteel van kracht is.

12.1 Evolutie van het aantal verstuurd boetes

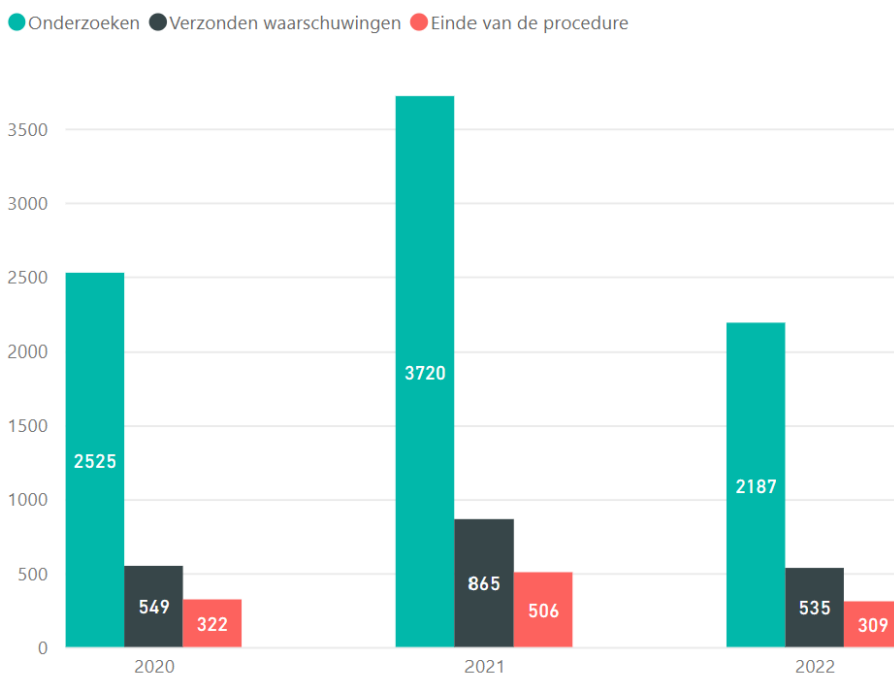
Van het totale aantal verzonden waarschuwingen werden, na de betrokken eigenaars om uitleg te hebben gevraagd, **576 boetes uitgedeeld over een periode van twee jaar (2021 en 2022)**.



12.2 Evolutie van het jaarlijkse aantal uitgevoerde onderzoeken

- In 2021 werden 3.720 onderzoeken uitgevoerd, waarbij 1.042 waarschuwingen werden verstuurd en 506 procedures werden beëindigd.
- In 2022 werden 2.187 onderzoeken uitgevoerd, die resulteerden in 535 waarschuwingen en 309 beëindigingen.

De rest van de dossiers staat 'on hold' vanwege werkzaamheden, de behoefte aan meer informatie enzovoort.



12.3	Evolutie van het aantal ontdekte leegstaande wooneenheden	Zie indicator 12.1
12.4	Aantal opnieuw, vrijwillig of gedwongen, op de markt te huur gestelde leegstaande wooneenheden	Niet van toepassing in 2021

FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

Nieuw beleid

Vastlegging jaar	gepland	vastleggingen	vereffeningen 31/12	2021	2022
2021	195,000	103,127	103,127	103,127	
2022	489,000	418,295	418,295		418,295

Het is belangrijk op te merken dat dit schattingen zijn op basis van gegevens die door HR zijn verstrekt toen de 25 posten voor de acties 12, 24 en 25 werden geopend.

De prognose wordt gemaakt door de geraamde kosten voor het hele jaar 2021 te nemen en daarop dezelfde groei toe te passen als die welke is waargenomen voor het personeel van het Coördinatieteam tussen de raming voor het hele jaar 2021 en de kosten voor het hele jaar

2

HET OVERHEIDSOPTREDEN OP HET GEBIED VAN HUISVESTING VERBETEREN



ACTIE 13: VEREENVOUDIGING VAN HET OPENBAAR BEHEERSRECHT OM LEEGSTAND TE BESTRIJDEN

BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

Vereenvoudigd beroep op het openbaar beheersrecht (eenvoudigere administratieve en financiële toegang). Sensibilisering van openbare operatoren met openbaar beheersrecht en particulieren zodat ze ermee instemmen hun goed in beheer te geven.

VOORTGANG VAN DE ACTIE

Wetswijzigingen met betrekking tot het openbaar beheersrecht en leegstaande gebouwen om de effectiviteit ervan te vergroten:

- Goedkeuring door de Regering, op 10/03/2022, in eerste lezing, van het ontwerpbesluit tot uitvoering van de artikelen 15 tot 20 van de Brusselse Huisvestingscode
- Publicatie in het Belgisch Staatsblad van de Ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen
- De ordonnantie en het besluit treden in werking op 23/12/2022.

Aangezien de ordonnantie en het uitvoeringsbesluit pas op 23/12/2022 in werking treden, is het voorbarig om de stand van zaken op te maken. Sommige gemeenten konden echter, met de steun van Brussel Huisvesting, begin 2023 de eerste fasen van de procedure voor openbaar beheersrecht opstarten (het versturen van brieven naar de eigenaars van leegstaande woningen met de vraag om langs te komen en het uitvoeren van enkele huisbezoeken).

Tot op heden zijn er geen leegstaande en/of verkrotte wooneenheden onder openbaar beheer, aangezien de minimale duur van het openbaar beheer sinds de eerste fase van deze operatie minimaal 6 maanden is.

Bovendien is het doel van deze procedures om de problematische onbezette wooneenheid opnieuw op de markt te brengen. Bijgevolg leiden de acties die met de eigenaars worden ondernomen niet noodzakelijk tot het beheer van deze woningen door een openbare operator (gemeente, OCMW, Gewestelijke Grondregie), die op verschillende manieren opnieuw op de markt kunnen worden gebracht (verkoop, verhuur via SVK of de eigenaar...).

PLANNING

Wat de wetgevende werkzaamheden betreft, is het oorspronkelijke tijdschema over het algemeen nageleefd (met een overschrijding van een kwartaal).

Zoals oorspronkelijk gepland, werden de wijzigingen in de regelgeving volgens schema doorgevoerd en trad de hervorming in december 2022 in werking.

De fase van de sensibilisering van operatoren en particulieren werd met een jaar uitgesteld en ging van start in 2023, meer bepaald via bilaterale ontmoetingen met de gemeenten en een informatiesessie voor gemeenten en OCMW's georganiseerd door Brussel Huisvesting in maart 2023.

OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie van rapportering
13.1	Aantal woningen onderworpen aan een ABV-procedure	OK	1
13.2	Aantal effectieve inbeheerstellingen	OK	1

Bron: Brussel Huisvesting

Aangezien de wijzigingen in de regelgeving van kracht werden op 23/12/2022 en de procedures tegen de eigenaars van leegstaande woningen ertoe hebben geleid dat het goed na een periode van minimaal 6 maanden onder openbaar beheer is geplaatst, is de rapportering momenteel niet van toepassing.

OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

13.1	Aantal woningen onderworpen aan een ABV-procedure	Momenteel niet van toepassing
13.2	Aantal effectieve inbeheerstellingen	Momenteel niet van toepassing

FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

Nieuw beleid

Vastlegging jaar	gepland	vastleggingen	vereffeningen 31/12	2022
2022		33,638	12,806	12,806

Overeenkomstig de prognoses waarvoor geen budget was voorzien in het kader van deze actie, werd een juridische studie begonnen.

2

HET OVERHEIDSOPTREDEN OP HET GEBIED
VAN HUISVESTING VERBETERENACTIE 14: HET GEBRUIK VAN HET VOORKOOPRECHT
VERGEMAKKELIJKEN

BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

Een veralgemeende aan voorkooprecht onderworpen perimeter instellen in het hele grondgebied van het Brusselse Gewest met het oog op de aankoop van bijkomende sociale huisvesting.

VOORTGANG VAN DE ACTIE

Eind 2021 werd een ontwerp van ordonnantie in eerste lezing goedgekeurd door de BHR en vervolgens voor advies voorgelegd aan een reeks van gewestelijke instanties en aan de Koninklijke federatie van het Belgisch Notariaat.

De tekst is in februari 2023 in tweede lezing voorgelegd en zal voor advies worden voorgelegd aan de Raad van State en de Gegevensbeschermingsautoriteit voordat hij eind 2023 definitief kan worden goedgekeurd door de regering.

De inwerkingtreding is voorzien begin 2024.

PLANNING

- Voorlegging aan de regering voor tweede lezing in februari 2023
- Laatste lezing door de regering laatste kwartaal van 2023
- Inwerkingtreding voorzien in 2024.

OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie van rapportering
14.1	Aantal wooneenheden met voorkooprecht	OK	1

Bron: Urban.brussels - Directie Stadsvernieuwing (DSV)

De indicator kan gemakkelijk jaarlijks worden gemeten.

OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

14.1	Aantal wooneenheden met voorkooprecht
------	---------------------------------------

Op basis van de huidige ruimtelijk beperkte procedure zijn er in 2021 3 wooneenheden met voorkooprecht.

FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN**Nieuw beleid**

Vastlegging jaar	gepland	vastleggingen	vereffeningen 31/12	2021	2022
2021		42,048	16,819		0
					16,819

2

HET OVERHEIDSOPTREDEN OP HET GEBIED VAN HUISVESTING VERBETEREN



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

BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

Invoering van een versnelde procedure van maximaal 95 dagen voor het toekennen van een stedenbouwkundige vergunning voor projecten met minstens 25% openbare woningen. Oprichting van een specifieke cel "versnelde procedure" bij urban.brussels. Er moet ook een samenwerkingsovereenkomst tussen urban.brussels en de BGHM worden opgesteld.

VOORTGANG VAN DE ACTIE

De overeenkomst tussen de BGHM en Urban werd ondertekend in september 2020.

Het wetgevingswerk is in 2021 (in plaats van 2020) afgerond met de goedkeuring van de ordonnantie **tot wijziging van hoofdstuk IIIbis van titel IV van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening van 28 januari 2021** (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 03/05/2021).

De invoering van deze versnelde procedure, zoals beschreven in de Beleidsverklaring van de regering, werd enkel ingevoerd voor sociale woningen vanwege de urgentie voor het Gewest. De procedure is ook niet van toepassing op stedenbouwkundige vergunningen voor renovaties (ook niet voor renovaties van sociale woningen).

De specifieke cel "versnelde procedure" werd in 2021 binnen Urban opgericht en werd in maart 2022 opgeheven en vervangen door een SPOC sociale woningen, dat dossiers afhandelt via een traject dat overeenkomt met Fast-Lane. De aanstelling van één enkele contactpersoon heeft gezorgd voor een vlottere communicatie tussen de stakeholders.

De bepalingen van de versnelde procedure zijn van toepassing op de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen die van 28 januari 2021 tot en met 30 juni 2025 worden ingediend.

AANGEPASTE PLANNING

2020:

- Wijziging van de wetgeving
- Ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst tussen urban.brussels en de BGHM

2021:

- Afronding van het wetgevend werk door Urban
- Oprichting van een specifieke cel "versnelde procedure" bij urban.brussels
- Invoering van de nieuwe procedure en eerste afgiften van stedenbouwkundige vergunningen

2022:

Opheffing van de specifieke Cel en oprichting van een SPOC.

2023:

- Verdere follow-up van de dossiers via de SPOC.

OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
15.1	Gemiddelde termijn tussen de indiening van de aanvraag en de toekenning van een SV via de Fastlane-procedure	OK	120
15.2	Aantal SV's dat in het kader van de versnelde procedure is afgegeven	OK	1
15.3	Aantal sociale woningen waarvoor deze versnelde procedure werd toegepast	OK	1

Bron: Urban.brussels - Directie Stedenbouw (DS)

Indicator 15.3 is toegevoegd omdat hij van belang is om het sociale doel van de actie te meten.

In 2021 werd er slechts 1 vergunning toegekend, na 245 proceduredagen.

In 2022 werden 35 stedenbouwkundige vergunningen toegekend via Fast-Lane. Een groot aantal van deze SV's had echter enkel betrekking op woningrenovaties en had niet via een FAST-Lane mogen gaan.

Dit is het gevolg van een intern misverstand bij Urban, dat inmiddels is rechtgezet.

De op deze manier verkregen cijfers zijn moeilijk te interpreteren, aangezien slechts 29 van de 35 vergunningen betrekking hadden op **nieuwe** sociale woningen.

En op 1 juni 2022 is er een SV voor 11 sociale woningen afgegeven.

Ter herinnering: om in aanmerking te komen voor de Fastlane moet de stedenbouwkundige vergunning betrekking hebben op de productie van minstens 25% openbare woningen van de totale vloeroppervlakte.

De volgende stedenbouwkundige vergunningsaanvragen komen niet in aanmerking:

1. aanvragen voor een gemengd project;
2. aanvragen onderworpen aan een effectenstudie;
3. aanvragen met betrekking tot een beschermd of op de bewaarlijst ingeschreven goed of waarvoor de inschrijvings- of beschermingsprocedure geopend is.

OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

De ordonnantie tot wijziging van hoofdstuk IIIbis van Titel IV van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening is op 28 januari 2021 in werking getreden en op 3 mei 2021 in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd.

De verkorting van de termijnen waarin de wijziging van het BWRO voorziet, heeft alleen betrekking op de termijnen van Urban. De termijnen van de andere instellingen die instaan voor de afgifte van SV's (gemeenten, Leefmilieu Brussel) zijn niet gewijzigd.

15.1	Gemiddelde termijn tussen de indiening van de aanvraag en de toekenning van een SV via de Fastlane-procedure (voor de SV's afgegeven in 2022)
------	---

Het gaat hier om twee soorten dossiers:

- Dossiers waarvoor de theoretische termijn 50 dagen is na het ontvangstbewijs van volledig dossier.
 - o Hier gaat het om 3 dossiers.
 - o Voor een **gemiddelde** van **111** dagen, maar een **mediaan** van **52 dagen**.
 - o Er was namelijk één dossier met een langere termijn (230 dagen), de andere twee werden verwerkt in 51 en 52 dagen.
- Dossiers waarvoor de theoretische termijn 95 dagen na het ontvangstbewijs van volledig dossier is.
 - o Hier gaat het om 32 dossiers.
 - o Voor een **gemiddelde** van **146,7** dagen, maar een **mediaan** van **107,5 dagen**
 - o Slechts twee dossiers waren formeel binnen de termijn, 6 dossiers hadden een termijn van 96 dagen (4) of 97 dagen (2), en één dossier had een termijn van 100 dagen.

- Dat betekent dat 28% van de dossiers binnen de termijn of met een overschrijding van minder dan 5% werd behandeld.
- Zoals de mediaan aangeeft, werd de helft van de dossiers behandeld binnen een overschrijding van de termijn van niet meer dan 11%.
- Anderzijds hebben 10 dossiers meer dan het dubbele van de theoretische termijn geduurd, en 5 dossiers meer dan 200 dagen, waarvan één dossier met een termijn van 264 dagen.

15.2	Aantal SV's dat in het kader van de versnelde procedure is afgegeven
------	--

In 2022 werden 35 stedenbouwkundige vergunningen toegekend via Fast-Lane.

15.3	Aantal sociale woningen waarvoor deze versnelde procedure werd toegepast
------	--

29 nieuwe sociale woningen genoten deze versnelde procedure, de andere vergunningen hadden enkel betrekking op een renovatie.

FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

Overeenkomstig de prognoses, waarvoor in het kader van deze actie geen budget was uitgetrokken, zijn er geen uitgaven vastgelegd.

2

HET OVERHEIDSOPTREDEN OP HET GEBIED VAN HUISVESTING VERBETEREN



ACTIE 16: HERVORMING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

Herziening van het mechanisme voor stedenbouwkundige lasten om ervoor te zorgen dat deze verplicht worden toegewezen aan de bouw van sociale woningen of woningen met een sociaal doel in gemeenten waar het aandeel sociale woningen lager is dan de doelstelling van 15% en waar de sociaal-economische cijfers hoger zijn dan het gewestelijk gemiddelde.

VOORTGANG VAN DE ACTIE

Vanaf 2019 heeft Urban een raadpleging opgestart met de belangrijkste actoren die genieten van stedenbouwkundige lasten om hun voorstellen voor verbeteringen aan het besluit van 2013 te verzamelen. In 2021 heeft perspective.brussels een overheidsopdracht gegund om de bedragen van de stedenbouwkundige lasten, zoals gedefinieerd in het besluit van 2013, opnieuw te evalueren en om, in monetaire termen, verschillende manieren te testen om de inhoud van het besluit technisch te verbeteren om te voldoen aan de doelstellingen van de ABV.

De conclusies van deze studie zijn sinds juni 2022 bekend en er ligt een concreet voorstel voor een nieuw besluit inzake stedenbouwkundige lasten op tafel bij de regering. De bespreking van dit voorstel is nog volop aan de gang.

PLANNING

- 2023: wetswijzigingen

INDICATOREN VOOR DE FOLLOW-UP

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie van rapportering
16.1	Aantal wooneenheden opgeleverd op basis van de "15% - stedenbouwkundige lasten in natura"-regel	OK	1
16.2	Aantal wooneenheden "stedenbouwkundige lasten in natura" aangekocht door een openbare operator (€ 1.800/m ² met ABEX-index)	OK	1
16.3	Bedrag van contante lasten toegewezen aan de bouw of renovatie van wooneenheden	OK	1

Bronnen: Urban.brussels + Referent Huisvesting voor 16.2 in 2021

Indicator 16.1 registreert het aantal wooneenheden waarvoor een stedenbouwkundige vergunning is verleend voor het betreffende jaar en waarvoor de ontwikkelaar ervoor heeft gekozen om de stedenbouwkundige lasten te betalen door 15% van de totale oppervlakte van de wooneenheid te verkopen tegen de prijs die is vastgesteld in het besluit inzake stedenbouwkundige lasten.

Indicator 16.2 geeft het totaal van het aantal wooneenheden dat gekocht is als stedenbouwkundige lasten tegen een prijs van € 1.800/m² geïndexeerd volgens de ABEX-index.

Indicator 16.3 vervangt de indicator die oorspronkelijk was opgenomen in het SPW getiteld "*Aantal wooneenheden gecreëerd via stedenbouwkundige lasten in contanten*", aangezien urban.brussels de gegevens met betrekking tot deze indicator niet kan leveren. De nieuwe indicator 16.3 is door urban.brussels gevalideerd wat betreft de meetbaarheid.

OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

16.1	Aantal wooneenheden opgeleverd op basis van de "15% - stedenbouwkundige lasten in natura"-regel
------	---

In afwachting van gegevens van Urban.brussels.

16.2	Aantal wooneenheden "stedenbouwkundige lasten in natura" aangekocht door een openbare operator (€ 1.800/m ² met ABEX-index)
------	--

Voor 2021 werd deze indicator geëvalueerd op basis van de gegevens die de verschillende gewestelijke publieke operatoren aan de Referent Huisvesting toezonden in het kader van zijn opvolging van de openbare huisvestingsprojecten in Brussel.

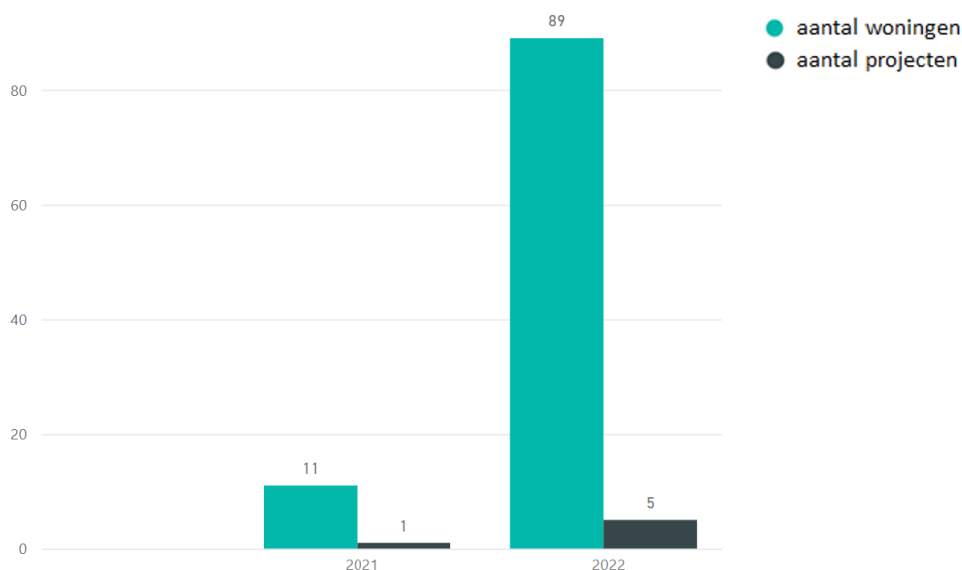
Ter illustratie: in 2021 werden wooneenheden die als stedenbouwkundige lasten in natura bij ontwikkelaars werden gekocht, gekocht voor een prijs van:

- Vanaf 1 januari: € 2.238,26/m².
- Vanaf 1 juli: € 2.290,43/m².

In 2021 verwierf het Huisvestingsfonds 11 wooneenheden via het mechanisme van stedenbouwkundige lasten in natura binnen één project.

Tegen 2022 waren er 89 wooneenheden aangekocht in 5 projecten.

Figuur 16.2: Aantal wooneenheden gegenereerd door het mechanisme van de stedenbouwkundige lasten in natura en verworven door een openbare operator



16.3	Bedrag van contante lasten toegewezen aan de bouw of renovatie van wooneenheden
------	---

Het Besluit inzake stedenbouwkundige lasten vereist dat contante lasten die worden gegenereerd door huisvestingsprojecten met voorrang worden toegewezen aan huisvesting.

Slechts één stedenbouwkundige vergunning van dit type werd in 2021 toegekend aan Vorst, dat een financieel bedrag bestemde voor de bouw of renovatie van wooneenheden. Dit bedrag (€ 140.650) komt overeen met 2,15% van het totale bedrag uitgegeven in 2021 als stedenbouwkundige lasten in contanten (€ 6.539.508,24).

In 2022 zal € 4.900.572,5, verdeeld over 5 stedenbouwkundige vergunningen, gedeeltelijk gebruikt worden om wooneenheden te bouwen of te renoveren, als volgt verdeeld (gegevens van Urban.Brussels):

- o € 730.810,00 voor de renovatie van gemeentelijke huisvesting;
- o € 3.500.000,00, waarvan een deel voor de bouw van wooneenheden (gemengd gebruik van de lasten: huisvesting + uitrusting);
- o € 669.762,50, gemengde toewijzingen die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de bouw/renovatie van omkaderde/geconventioneerde wooneenheden.

Ter herinnering: gemeenten hebben 5 jaar de tijd om het geïnde bedrag als stedenbouwkundige lasten te gebruiken, maar het gebruik van deze middelen om huisvesting te bevorderen wordt beperkt door een aantal factoren:

- Het bedrag van de last is te klein om toe te wijzen aan een project
- Er zijn geen gemeentelijke huisvestingsprojecten "in de buurt" van de door de stedenbouwkundige vergunning beoogde site
- Wens van het College om deze lasten te gebruiken voor het ontwikkelen van faciliteiten, het aanleggen van groene ruimtes, het uitvoeren van wegwerkzaamheden en andere projecten.
- ...

FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

Overeenkomstig de prognoses waarvoor geen budget was voorzien in het kader van deze actie, werden er geen uitgaven gedaan.

2

HET OVERHEIDSOPTREDEN OP HET GEBIED VAN HUISVESTING VERBETEREN



ACTIE 17: EEN BETER BESTUUR VOOR DE BGHM EN DE OVM'S

BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

Audit van de BGHM en opstellen van de beheersovereenkomst 2021-2025.

Tenuitvoerlegging van de conclusies van de in 2020 uitgevoerde audit door middel van maatregelen ter verbetering van de ondersteunende functie van de BGHM voor de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) en van zijn toezichhoudende rol om met name de procedures voor de renovatie van het bestaande sociale woningbestand te vergemakkelijken.

VOORTGANG VAN DE ACTIE

De audit van de BGHM werd uitgevoerd in 2020.

De beheersovereenkomst 2015-2020 van de BGHM werd ook in 2020 geëvalueerd.

Op basis van de verschillende aanbevelingen werd in februari 2021 een nieuwe beheersovereenkomst tussen de BGHM en de regering opgesteld.

De 16 Brusselse OVM's stelden vervolgens op 7 november 2022 hun beheersovereenkomst van niveau 2 op met de BGHM.

Deze overeenkomst, onderhandeld tussen de federaties van de OVM's en de BGHM voor een periode van 5 jaar, is een strategisch document voor de sociale huisvestingssector in het Brussels Gewest. Het document beschrijft de rollen en verantwoordelijkheden van de OVM's en de BGHM bij de uitvoering van het gewestelijk beleid. ...

Drie prioritaire werkterreinen

Net als de beheersovereenkomst van niveau 1 definieert deze nieuwe overeenkomst de missies en middelen die worden geïmplementeerd rond **drie prioritaire werkterreinen**: kwaliteit, maatschappij en intern beheer.

Bijgevolg zijn een doeltreffende samenwerking, een verduidelijking van de rol van elke partij om een grotere verantwoordingsplicht te garanderen en een garantie voor een doeltreffende ondersteuning van de sector de drie elementen die de OVM's in staat zullen stellen om hun positie als actoren op het terrein te doen gelden, die op hun niveau belast zijn met het gewestelijke beleid voor sociale huisvesting.

Focus op duurzaamheid en sociale huurders

In de komende vijf jaar zal de sociale huisvestingssector zich richten op het creëren van sterke, duurzame wijken, zowel sociaal als architectonisch en ecologisch. Daarnaast zullen de BGHM en de OVM's veel investeren in de renovatie en bouw van energiezuinige woningen om te voldoen aan de klimaatdoelstellingen voor 2040 en om huurders te helpen de energiecrisis het hoofd te bieden!

PLANNING

2020:

- Juli: eindrapport van KPMG en EY

2021:

- 25 februari: inwerkingtreding van de Beheersovereenkomst Niveau 1 tussen het BHG en de BGHM
- Ondersteuning van de firma BDO bij het opstellen van de beheersovereenkomst niveau 2

2022: ondertekening van de BO niveau 2 tussen de BGHM en de OVM's op 7 november 2022.

2022-2026: uitvoering van de doelstellingen van de BO's niveau 1 en 2

FINANCIËLE RAPPORTERING

Gewestbegroting (M.25)

Jaar	Gepland SPW	Vastleggingen	Vereffeningen
2020	300.000,00	267.916,64	267.916,64
2021	-	-	-
2022	-	-	-

In 2020 werd een budget van 300.000 euro voorbehouden voor de audit.

Overeenkomstig de prognoses waarvoor geen extra budget was voorzien in het kader van deze actie, werden er geen bijkomende gewestelijke uitgaven gedaan.

3

ALLE HUURDERS ONDERSTEUNEN


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

Het systeem van vroegere toelagen wordt vereenvoudigd tot twee afzonderlijke toelagen:

1. Een systeem van huurtoeslag voor sociaal-economisch kwetsbare huishoudens die op de wachtlijst voor sociale huisvesting staan
2. Een nieuwe toelage voor herhuisvesting voor huishoudens die dringend huisvesting nodig hebben.

VOORTGANG VAN DE ACTIE

Huurtoelage

Dankzij de wetgevende werkzaamheden in 2020 en 2021 kon de rechtsgrondslag voor de huurtoeslag op 10 oktober 2021 in werking treden.

In oktober 2021 werd een communicatiecampagne gevoerd gericht op professionals in de huisvestingssector. Op 14 oktober 2021 stuurde de BGHM een eerste brief naar meer dan 12.000 potentiële begunstigden.

Parallel aan het wetgevingsproces is het CIBG begonnen met het ontwerpen van de software die de ingevoerde dossiers automatisch zal verwerken. De aanvankelijke planning voor de uitrol van de huurtoeslag, die gepland was voor 2021, werd met meer dan 6 maanden uitgesteld door vertragingen in de toegang tot authentieke bronnen waarover de FOD Financiën beschikt.

De software werd uiteindelijk eind maart 2022 geleverd.

De eerste betalingen werden gedaan in april 2022.

De verwerking van de dossiers liep een grote vertraging op door de toevloed van aanvragen. Deze achterstand werd in 5 maanden weggewerkt (april tot september 2022).

In mei 2023, een jaar na de lancering van de software, ontvingen meer dan 9.222 huishoudens huurtoeslag en waren 7089 aanvragen afgewezen omdat ze niet aan de voorwaarden voldeden op een totaal van 18.991 ingediende aanvragen.

Om huishoudens te bereiken die waarschijnlijk in aanmerking komen voor huurtoeslag maar nog geen aanvraag hebben ingediend, zijn in 2022 een aantal stappen ondernomen:

- Brief gestuurd naar potentiële huurders die mogelijk aan de voorwaarden voldoen;
- Webinar met VIH's en OCMW's
- bijeenkomst georganiseerd met de 19 referenten huisvesting van de OCMW's

Audit

De Directie Interne Audit (DIA) van de Gewestelijke Overheidsdienst (GOB) heeft van 3 mei 2022 tot 5 augustus 2022 een audit verricht aangaande het nieuwe proces van huurtoelagen, beheerd door de Directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen (DHLW) van Brussel Huisvesting.

Uit het auditverslag blijkt dat het nieuwe systeem voor huurtoeslag een belangrijke hervorming van de regelgeving en een model van administratieve vereenvoudiging is voor zowel de burgers als de administratie. Er zijn twee tekenen die ons tonen dat dit doel is bereikt:

- ten eerste reageren mensen massaal op dit nieuwe systeem, met duizenden aanvragen voor toelage die vanaf oktober 2021 werden ingediend: dit betekent dat het aanvragen van een toelage wordt vereenvoudigd en begrepen door potentiële begunstigen, wat in het verleden niet het geval was;
- ten tweede heeft de administratie sinds de ontvangst van de IT-tool voor de betaling van de toelagen (op 28 maart 2022) meer dan 12 000 aanvragen verwerkt in 5 maanden: dit is een ongekende situatie.

Ter vergelijking: uit de audit blijkt dat in de vorige legislatuur gemiddeld slechts 46 dossiers werden behandeld in het jaar na de inwerkingtreding van de verordening over de huurtoeslag.

Toelage voor begeleiding bij herhuisvesting

Het besluit werd op 13 oktober 2022 door de regering goedgekeurd en zou begin 2024 in werking moeten treden.

Er werd begonnen aan de ontwikkeling van de software met de lancering van de functionele analyse, die werd uitgevoerd in samenwerking met ConnectIT. Tegelijkertijd heeft Brussel Huisvesting ook juridisch advies ingewonnen over de toegang tot de verschillende bronnen.

PLANNING

2021-22:

- Voorbereiding en start van de implementatie van de huurtoeslag (wetgevend werk, beheersinstrument, communicatie naar potentiële begunstigen enzovoort)
- Hetzelfde geldt voor de herhuisvestingstoelage, waarvoor het besluit van de BHR op 13 oktober 2022 door de regering werd goedgekeurd en die in zijn nieuwe versie in 2023 zal worden ingevoerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van de wederzijdse elementen die voor de huurtoeslag zijn gecreëerd.

2023:

- De implementatie van de herhuisvestingstoelage (wetgevend werk, beheersinstrument, communicatie naar potentiële begunstigen enzovoort) is begonnen voor het wetgevende werk. De andere fasen staan momenteel in de wacht.
- Wijziging van de BBHR huurtoeslag om de indexering van de huurtoeslag jaarlijks aan te passen.

OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie van rapportering
18.1	Gemiddeld bedrag van de toelage per categorie van begunstigde	OK	2
18.2	Aantal toegekende herhuisvestingstoelagen	OK	2
18.3	Aantal toegekende huurtoelagen	OK	2
18.4	Impact op het deel van het budget dat wordt besteed aan huur per categorie begunstigde	Te verifiëren	2

18.5	Gevolgen voor de huurprijzen van wooneenheden waarvan de huurders een toeslag ontvangen (opvolging in de tijd op basis van beschikbare gegevens in administratieve databases)	?	1
------	---	---	---

Bron: Brussel Huisvesting

De indicatoren 18.1, 18.2 en 18.3 leveren geen meetbaarheidsproblemen op.

Indicator 18.4 moet meetbaar zijn (de nodige gegevens worden door de begunstigden verstrekt), maar het is belangrijk na te gaan of de invoering van de dossiers bij LB het mogelijk maakt het verwachte resultaat gemakkelijk te verkrijgen.

De meetbaarheid van indicator 18.5 is willekeurig en hangt af van een reeks gegevens van buiten de gewestelijke administraties met betrekking tot huisvesting. Gezien het belang ervan voor de beoordeling van de doeltreffendheid van de maatregel, is deze echter opgenomen in de reeks opvolgingsindicatoren.

De indicator die oorspronkelijk in het SPW was voorzien, getiteld "Impact op de huurprijzen van wooneenheden in het lagere of middensegment van de markt", is geschrapt omdat hiervoor een studie moet worden uitgevoerd om de situatie op het tijdstip "0" vast te stellen en op zijn minst een vergelijking moet worden gemaakt met het Observatorium van de huurprijzen, waarvan de laatst gepubliceerde cijfers dateren van 2018 en vandaag de dag van beperkte relevantie zijn.

OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

18.1	Gemiddeld bedrag van de toelage per categorie van begunstigde
------	---

Het globale gemiddelde bedrag van ontvangen huurtoelage bedroeg 204,98 euro in 2022.

Het gemiddelde bedrag voor begunstigde eenoudergezinnen was 243,72 euro, terwijl dit voor andere soorten huishoudens 189,22 euro was.

18.2	Aantal toegekende herhuisvestingstoelagen
------	---

In 2022 ontvingen 3.776 huishoudens de herhuisvestingstoelage **oude stijl**, wat neerkomt op 11.687 betalingen voor een gemiddeld bedrag van 557,06 euro per betaling of 1.724,13 euro per huishouden.

18.3	Aantal toegekende huurtoelagen	Niet van toepassing in 2021
------	--------------------------------	-----------------------------

Op 05/01/2023 hadden 7.513 huishoudens huurtoeslag ontvangen. Hiervan waren 2.171 (28,9%) eenoudergezinnen en 5.342 (71,1%) de rest.

Op 1 juni 2023 hadden 9.377 huishoudens huurtoeslag ontvangen, waarvan XX eenoudergezinnen waren.

FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN**Constant beleid**

Vastlegging jaar ▲	gepland	vastleggingen	vereffeningen 31/12	2021	2022
2021	12,565,000	8,882,271	8,882,271	8,882,271	
2022	12,565,000	12,565,000	12,533,052		12,533,052

Nieuw beleid

Vastlegging jaar ▲	gepland	vastleggingen	vereffeningen 31/12
2021		0	
2022	26,013,000	14,307,576	14,307,576

3

ALLE HUURDERS ONDERSTEUNEN



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

BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

Verbetering en automatische bijwerking van het indicatieve rooster van huurprijzen, zodat het beter aansluit bij de realiteit van de Brusselse huurmarkt.

VOORTGANG VAN DE ACTIE

Het indicatieve rooster van huurprijzen werd in 2022 bijgewerkt aan de hand van de gegevens die werden verzameld door het Observatiecentrum van de Huurprijzen van 2017, 2018 en 2020 (gesloten in 2021 wegens opeenvolgende lockdownperiodes). Deze actualisering heeft er enerzijds voor gezorgd dat het indicatieve rooster van huurprijzen kon worden vastgesteld op basis van recentere gegevens en anderzijds dat ook de modellering ervan kon worden herzien. Er wordt minutieuzer rekening gehouden met de invloed van de oppervlakte en locatie op de huurprijsbepaling.

Uit deze werkzaamheden is echter ook gebleken dat de huidige methodologie grondig moet worden herzien om de representativiteit en legitimiteit van het rooster te kunnen garanderen.

Daarom is in de loop van 2022 aan BSI een studie gegund om een nieuwe methodologie te bepalen, niet alleen voor de opstelling van het rooster van indicatieve huurprijzen, maar ook voor de verzameling van gegevens (zowel van de huurders als van de verhuurders). Het doel van deze studie is een nieuw vorm van modellering voor te stellen teneinde de toestand van de markt zo nauwkeurig mogelijk weer te geven en ervoor te zorgen dat dit rooster door iedereen wordt goedgekeurd.

Tegelijkertijd zal de oprichting van een gewestelijk systeem voor de registratie van huurovereenkomsten tegen begin 2024 ervoor zorgen dat gegevens kunnen worden ingevoerd in een gewestelijke gegevensbank die gebruikt kan worden om het rooster van huurprijzen regelmatig bij te werken.

Voorts wordt gewerkt aan de harmonisatie van de berekening van de oppervlakten in het BHG, om de m² waarop de vastgestelde prijzen, en bijgevolg de referentiehuurprijzen van de betrokken woningen van toepassing zijn, te harmoniseren. Deze werkzaamheden zouden tegen eind 2023 afgerond moeten zijn.

AANGEPASTE PLANNING

- 2022: herziening van het indicatieve rooster van huurprijzen (vóór 31/12/2022), uitgevoerd in oktober 2022.
- 2023: opdracht voor het uitvoeren van de enquêtes die nodig zijn voor de steekproef en het samenstellen van een nieuwe steekproef van huurovereenkomsten.
- 2024: bijwerking van het rooster op basis van de resultaten van de registratie van de huurovereenkomsten in de gewestelijke gegevensbank.
- Vanaf 2025: automatische bijwerking van het indicatieve rooster op basis van de meest recente gegevens van het Observatiecentrum van de huurprijzen (of andere betrouwbare bronnen op de particuliere huurmarkt)

OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
19.1	Bijwerking van het rooster volgens de meest recente gegevens van het Observatiecentrum van de Huurprijzen	OK	1
19.2	Aantal bezoekers per dag op de website www.huurprijzen.brussels	OK	2
19.3	Herziening van het rooster met huurprijzen voor eind 2021	OK	1

Bron: Brussel Huisvesting - Directie Studies en Subsidies (DSS) / WoonInformatieCentrum (WIC)

De opties voor de berekening van de indicatieve huurprijzen in het rooster moeten vooral gericht zijn op het uitsluiten van buitensporige huurprijzen die het gevolg zijn van een steeds speculatievere woningmarkt. Bovendien moet er meer rekening worden gehouden met de huurprijzen van de lopende huurovereenkomsten, zodat een mediane huurprijs kan worden vastgesteld die zo getrouw mogelijk is aan de realiteit van de Brusselse huurmarkt.

De goedkeuring van het nieuwe rooster met huurprijzen is een belangrijke voorwaarde voor de uitvoering van actie 22 betreffende de conventionering.

OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

19.1	Bijwerking van het rooster volgens de meest recente gegevens van het Observatiecentrum van de Huurprijzen
------	---

In de geplande studie voor de uitwerking van de methodologie van het nieuwe rooster met huurprijzen, wordt voorgesteld niet alleen gegevens op te nemen die tijdens de enquêtes werden verzameld.

Door rekening te houden met gegevens betreffende het milieu, fiscaliteit en het EPB zouden de referentiehuurprijzen gericht moeten kunnen worden bepaald.

19.2	Aantal bezoekers per dag op de website www.huurprijzen.brussels
------	---

In 2021 werd de website [huurprijzen.brussels](http://www.huurprijzen.brussels) 56.000 keer bezocht, wat neerkomt op een dagelijks gemiddelde van ongeveer 150 bezoeken.

Tussen 1 januari 2022 en 31 december 2022 werd de website over het rooster van huurprijzen 63.654 keer bezocht. Dat komt overeen met een gemiddelde van 174 bezoeken per dag.

19.3	Herziening van het rooster met huurprijzen voor eind 2021
------	---

Het rooster werd niet herzien in 2021, maar in 2022.

FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN***Nieuw beleid***

Vastlegging jaar ▲	gepland	vastleggingen	vereffeningen 31/12
2021	30,000		
2022	80,000	234,514	140,708

3

ALLE HUURDERS ONDERSTEUNEN


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

Invoering van een gratis paritaire huurcommissie (bestaande uit vertegenwoordigers van verhuurders en huurders) die tot taak heeft de billijkheid van de huurprijzen te toetsen aan de referentiecriteriën.

VOORTGANG VAN DE ACTIE

De oprichting van de paritaire huurcommissie is een parlementair initiatief. De ordonnantie van 28 oktober 2021 tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen verscheen in het Belgisch Staatsblad op 22 november 2021.

De ordonnantie voorziet in de oprichting van een raadgevende en gratis paritaire huurcommissie - bestaande uit vertegenwoordigers van verhuurders en huurders - die tot taak heeft de billijkheid van de huurprijzen te beoordelen op verzoek van elke belanghebbende partij of van de vrederechter die een verzoek tot herziening van een buitensporige huurprijs behandelt.

Over de uitvoeringsbesluiten wordt momenteel onderhandeld door de regering (1e lezing).

PLANNING AANGEPAST

- 2021: publicatie van de ordonnantie - wijziging van de Huisvestingscode
- 2023: Goedkeuring van de 2 uitvoeringsbesluiten in eerste lezing door de Regering (BBHR tot vaststelling van de lijst van intrinsieke substantiële kwaliteitsgebreken en BBHR met betrekking tot de samenstelling, organisatie, werking en bezoldiging van de commissie);
- Eerste semester van 2024: implementatie van de PHC.

OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie van rapportering
20.1	Aantal door de PHC uitgebrachte adviezen	?	?
20.2	Aantal vonnissen van vrederechters inzake beroepen tot herziening van buitensporige huurprijzen	OK	1
20.3	Aantal aanhangigmakingen van de PHC door particulieren	?	?
20.4	Aantal aanhangigmakingen van vrederechters voor de herziening van buitensporige huurprijzen	OK	1
20.5	Aantal aanhangigmakingen door vrederechters voor de herziening van buitensporige huurprijzen	OK	1
20.6	Vermindering van het aandeel buitensporige huurprijzen bij de Brusselse huurwoningen via het Observatorium van de huurprijzen	?	?

Bron: Brussel Huisvesting

OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

20.1	Aantal door de PHC uitgebrachte adviezen	Niet van toepassing in 2022
20.2	Aantal vonnissen van vrederechters inzake beroepen tot herziening van buitensporige huurprijzen	Niet van toepassing in 2022
20.3	Aantal aanhangigmakingen van de PHC door particulieren	Niet van toepassing in 2022
20.4	Aantal aanhangigmakingen van vrederechters voor de herziening van buitensporige huurprijzen	Niet van toepassing in 2022
20.5	Aantal aanhangigmakingen door vrederechters voor de herziening van buitensporige huurprijzen	Niet van toepassing in 2022
20.6	Vermindering van het aandeel buitensporige huurprijzen bij de Brusselse huurwoningen via het Observatorium van de huurprijzen	Niet van toepassing in 2022

FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

In 2021 en 2022 is geen budget vastgelegd of vereffend.

3

ALLE HUURDERS ONDERSTEUNEN**ACTIE 21: HUURDERS HELPEN MET HET AANLEGGEN VAN HUN HUURWAARBORG****BESCHRIJVING VAN DE ACTIE**

Betaling van een jaarlijkse werkingsdotatie aan het Woningfonds om de werking te financieren van de dienst voor steun voor de samenstelling van een huurwaarborg.

Herfinanciering van het Woningfonds om de toekenning van steun voor de samenstelling van een huurwaarborg te garanderen.

Beoordeling van de haalbaarheid van een openbaar huurwaarborgfonds.

VOORTGANG VAN DE ACTIE

2021:

- Toekenning van een financiering van 3.000.000,00 euro aan het Woningfonds om de continuïteit van de regeling voor steun voor de samenstelling van een huurwaarborg (BA: 25.007.17.02.8514) in december 2021 mogelijk te maken;
- 2020, 2021 en 2022: betaling van een jaarlijkse werkingsdotatie aan het Woningfonds om deze taak te kunnen uitvoeren (BA: 25 007.15 05.4140)

2022:

- 10 november: Goedkeuring van een besluit van de regering tot wijziging van het besluit van 28 september 2017 met de bedoeling:
 - het makkelijker te maken om steun toe te kennen voor de samenstelling van een huurwaarborg voor niet-begeleide minderjarige vreemdelingen, personen die in een transitwoning wonen en studenten;
 - steun voor de samenstelling van een huurwaarborg te bieden die toegankelijk voor huishoudens met een gemiddeld inkomen;
- Er is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar het opzetten van een openbaar huurwaarborgfonds. De juridische studie concludeert dat het haalbaar is om een dergelijke instelling op te richten in ons Gewest, maar dat de implementatie ervan in het bijzonder de verwerving van het specifieke statuut van entiteit vereist waarnaar wordt verwezen in artikel 28 van de Prospectuswet.

Gezien de omvang van dit project is besloten om prioriteit te geven aan het verzamelen van huurgegevens en het opzetten van een database (huurregistratie) voordat de oprichting van een dergelijk fonds wordt overwogen.

PLANNING

2020-2024:

- Betaling van een jaarlijkse werkingsdotatie aan het Woningfonds om de werking te financieren van de dienst voor steun voor de samenstelling van een huurwaarborg.
- Betaling van een dotatie voor de financiering van steun voor de samenstelling van een huurwaarborg

OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie van rapportering
21.1	Aantal steunmaatregelen voor het opzetten van een huurwaarborg	OK	1

Bron: Woningfonds.

OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

21.1	Aantal steunmaatregelen voor de samenstelling van een huurwaarborg
------	--

Het Woningfonds verleende 1.076 waarborgen in 2022.

Deze steun nam de vorm aan van een lening op afbetaling van 0% voor 652 wooneenheden in 2022.

Ze werd toegekend via het fonds BRUGAL, voor 424 wooneenheden.

In 2022 bedroegen de geleende bedragen 877.747 euro voor consumentenkrediet en 595.955 euro voor steun uit het BRUGAL-fonds.

FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN**Constant beleid**

Vastlegging jaar ▲	gepland	vastleggingen	vereffeningen 31/12	2021	2022
				2021	623,000
2022	658,000	756,883	605,506		605,506

3

ALLE HUURDERS ONDERSTEUNEN



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

BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

Een beleid van conventionering van wooneenheden invoeren waarvan de huur voldoet aan de tabel met de referentiehuurprijzen.

Een haalbaarheidsstudie lanceren voor de invoering van een gegarandeerde huurverzekering om geconventioneerde verhuurders te beschermen.

VOORTGANG VAN DE ACTIE

Overeenkomstig de gewestelijke beleidsverklaring werden verschillende belanghebbenden geraadpleegd als onderdeel van de implementatie van deze actie om te bepalen welke hefboomen het meest geschikt zijn om een dergelijk systeem te activeren: het Huurderssyndicaat, de vrederechters, de vzw Loyers Négociés, de Federia, de BBRW, de sociale verhuurkantoren, de BVS en het NEMS.

De moeilijkheid om gegevens te verkrijgen over het profiel van eigenaars en/of hun belastings- en vermogensinformatie maakt het lastiger om de beoogde verhuurders en de voordelen die hen waarschijnlijk zullen aantrekken tot het principe van de conventionering, te definiëren.

Het Coördinatieteam heeft aan het kabinet van de staatssecretaris voor Huisvesting een verslag voorgelegd met enerzijds het standpunt van elk van de geïnterviewde actoren en anderzijds de nader te onderzoeken denksporen voor de uitvoering van deze actie.

Op basis van dit overleg zal een ontwerp van conventionering worden voorgesteld dat de toegang tot een reeks gewestelijke steunmaatregelen (renovatiepremies, vermindering van de roerende voorheffing, ECORENO-krediet enzovoort) zal bepalen tot een maximale huurprijs op basis van de tabel met de referentiehuurprijzen. Bovendien is juridisch overleg over de oprichting van een Fonds voor "gegarandeerde huurverzekering" negatief gebleken, waardoor dit project niet kan worden voortgezet.

Er werd een openbare aanbesteding gegund aan een advocatenkantoor om een ontwerp van ordonnantie en een ontwerp van uitvoeringsbesluit op te stellen. De goedkeuring van deze teksten is gepland voor 2023.

PLANNING AANGEPAST

2022:

- Bilaterale gesprekken met de actoren van de sector
- Herziening van de tabel met de referentiehuurprijzen
- Haalbaarheidsstudie voor het opzetten van een Fonds "gegarandeerde huurverzekering"
- Selectie van manieren om de actie concreet uit te voeren
- Wetgevend werk over de maatregelen die moeten worden opgenomen in het conventioneringsbeleid

2023: definitieve goedkeuring van regelgevende teksten

2024: uitvoering van het conventioneeringsbeleid

OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie van rapportering
22.1	Aantal geconventioneerde wooneenheden		?
22.2	Evolutie van de huurprijzen voor geconventioneerde wooneenheden	?	?
22.3	Aantal begunstigden van steun in verband met het conventioneeringsbeleid	?	?
22.4	Aantal geconventioneerde wooneenheden naar type conventionering (sociaal, intermediair enzovoort)	?	?

Bron: Brussel Huisvesting

In dit stadium kunnen de meetbaarheid en frequentie van rapportering van de indicatoren niet worden beoordeeld.

OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

22.1	Aantal geconventioneerde wooneenheden	Niet van toepassing in 2021
22.2	Evolutie van de huurprijzen voor geconventioneerde wooneenheden	Niet van toepassing in 2021
22.3	Aantal begunstigden van steun in verband met het conventioneeringsbeleid	Niet van toepassing in 2021
22.4	Aantal geconventioneerde wooneenheden naar type conventionering (sociaal, intermediair enzovoort)	Niet van toepassing in 2021

FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

Nieuw beleid

Vastlegging gepland vastleggingen vereffeningen 31/12
jaar

2021	0		
2022	0	2,065	2,065

Overeenkomstig de prognoses waarvoor geen budget was voorzien in het kader van deze actie, werd een juridische studie gelanceerd en afgesloten.

3

ALLE HUURDERS ONDERSTEUNEN**ACTIE 23: OPRICHTING VAN EEN MOBIEL TEAM VOOR DE PSYCHOSOCIALE ONDERSTEUNING VAN SOCIALE HUURDERS****BESCHRIJVING VAN DE ACTIE**

Oprichting, binnen de SASLS, van een mobiel team voor psychologische begeleiding ter ondersteuning van maatschappelijk werkers die in eerste lijn van de openbare vastgoedmaatschappij werken.

VOORTGANG VAN DE ACTIE

In het eerste semester van 2021 zijn twee maatschappelijk werkers in de geestelijke gezondheidszorg aangenomen. (Eén aanstelling kwam tot stand door overplaatsing van een maatschappelijk werker van SASLS met 15 jaar ervaring in de sector, en de andere door externe aanstelling van een maatschappelijk werker met ervaring in de geestelijke gezondheidszorg).

Na een inlevingsopleiding begon het team in september 2021 met zijn taken en bood het zijn diensten aan elke OVM aan. Tijdens het eerste werkingsjaar, na moeilijkheden bij het vinden van een parttime psychiater om het team te vervolledigen, werd een samenwerking aangegaan met de psychiatrische afdeling van het UMC Sint-Pieter.

In september 2022 werd het team uitgebreid met de aanwerving van een psychiater op basis van 1/5e fte.

Alle OVM's hebben gebruikgemaakt van deze nieuwe dienst. Samen met het team wordt momenteel een evaluatie van het programma door alle OVM's voorbereid om de behoeften van de sector vast te stellen en de aansluiting van de dienst op de behoeften van de OVM's zo goed mogelijk te volgen.

PLANNING

De voorziene planning werd gerespecteerd.

OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie van rapportering
23.1	Aantal interventies door het mobiele team	OK	2

Bron: SASLS

OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

23.1	Aantal interventies door het mobiele team
------	---

De evolutie in het aantal vragen voor interventies in 2022 en begin 2023 bevestigt dat de behoeften van de OVM's inzake geestelijke gezondheid correct werden vastgesteld.

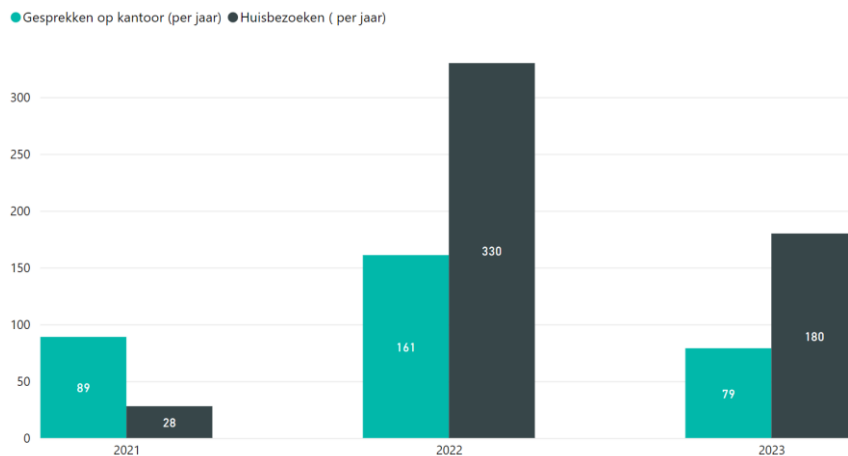
Om de indicator "aantal interventies" te verfijnen, is deze uitgesplitst in:

- Aantal lopende dossiers
- Aantal afgesloten dossiers
- Aantal huisbezoeken
- Aantal gesprekken op kantoor

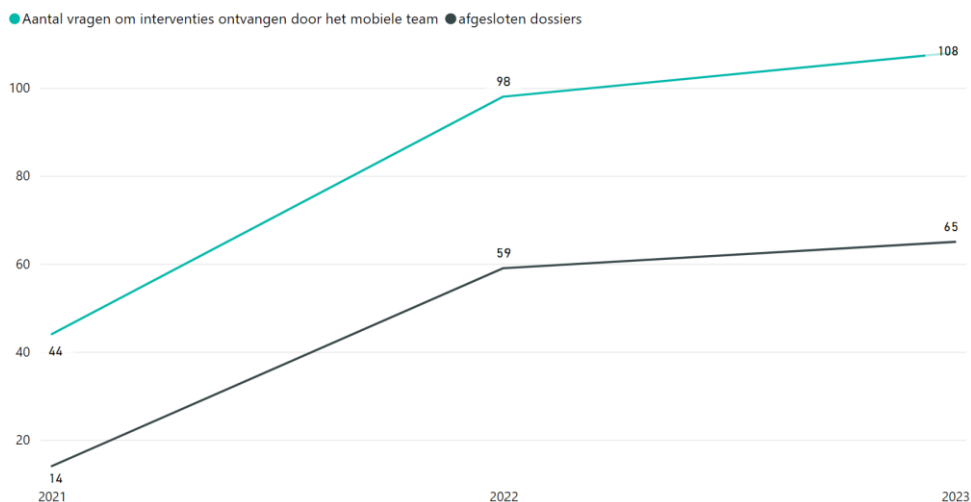
Van september 2021 tot april 2023

- Geopende dossiers sinds de start van het project (mei 2021): 108
- Afgesloten dossiers sinds de start van het project: 65
- Huisbezoeken uitgevoerd door EMSM sinds de start van het project (2021 + 2022 + 2023): 28 + 330 + 180 = 538
- Gesprekken op kantoor met de werknemer over een dossier (2021 + 2022+ 2023): 89 + 161 + 79 = 329

Figuur 23.1: Soorten interventies uitgevoerd door het mobiele team



Figuur 23.2: Aantal vragen om interventies ontvangen door het mobiele team en aantal afgesloten dossiers



FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

Vastlegging jaar	gepland vastleggingen			vereffeningen 31/12	
	2021	2022	2023	2021	2022
2021	123,000	123,000	123,000	98,400	24,600
2022	164,000	165,000	132,000		132,000

Het extra budget is bedoeld om de bezoldiging van een parttime psychiater te dekken, wat neerkomt op ongeveer 42.000 euro in een volledig jaar (10.324,83 euro gebruikt in 2022 voor de periode van september tot en met december).

4

HET RECHT OP HUISVESTING WAARBORGEN


**ACTIE 24: BEVORDEREN VAN DE STRIJD TEGEN DISCRIMINATIE
OP DE HUISVESTINGSMARKT**
BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

Oprichting van een werkgroep bestaande uit vertegenwoordigers van Brussel Huisvesting, Unia, het IGVM, equal.brussels en professor Pieter-Paul Verhaeghe (VUB), die de ordonnantie van 21 december 2018 zal evalueren en aanbevelingen van regelgevende, wetgevende of organisatorische aard zal doen om de doeltreffendheid te verbeteren van het gewestelijke systeem ter bestrijding van discriminatie op de huisvestingsmarkt.

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 de DGHI behandelde dossiers te verhogen.

Een communicatiecampagne opstarten 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.

VOORTGANG VAN DE ACTIE

Het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de gelijke behandeling van vrouwen en mannen en discriminatiebestrijding werd op 31 maart 2022 op de ministerraad goedgekeurd. Het parlement keurde het ontwerp goed tijdens zijn zitting van 3 juni 2022.

Deze ordonnantie voorziet onder meer in de mogelijkheid voor de DGHI om proactieve discriminatietesten uit te voeren, biedt de mogelijkheid een beroep te doen op erkende actoren en VIH's om de testen uit te voeren, breidt de lijst met discriminatiecriteria uit en preciseert welke informatie de verhuurder kan opvragen en wanneer deze informatie kan worden opgevraagd.

De uitvoeringsbesluiten worden momenteel geubliceerd.

PLANNING

2020:

- Oprichting van een werkgroep die verantwoordelijk is voor de evaluatie van de ordonnantie van 21 december 2018 en indiening van haar verslag bij de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting;
- Uitwerken van de bewustmakingscampagne.

2021:

- Verspreiding van de bewustmakingscampagne "Te huur, maar ...";
- Aanwerving van drie extra VTE's.

2022:

- Bekrachtiging van de ordonnantie op 9 juni 2022;
- Publicatie van de ordonnantie op 20 september 2022 met het oog op een inwerkingtreding op 30 september 2022 (met uitzondering van artikel 11, dat in werking trad op 30 maart 2023);
- Nieuwe verspreiding van de bewustmakingscampagne in het najaar van 2022.

2023:

- Maart 2023: Goedkeuring door de regering van de uitvoeringsbesluiten van de ordonnantie van 9 juni 2022 (BBHR erkenning van actoren en VIH's - BBHR tot invoering van het standaardformulier voor informatie die de verhuurder kan opvragen - bijwerking van het BBHR van 21 maart 2019 houdende uitvoering van de ordonnantie van 21 december 2018 houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode);
- Tweede helft van 2023: definitieve goedkeuring van de uitvoeringsbesluiten en publicatie in het Belgisch Staatsblad.

OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
24.1	Aantal door de DGHI onderzochte dossiers	OK	2
24.2	Aantal door de DGHI ontvangen klachten	OK	2
24.3	Aantal door de DGHI uitgevoerde discriminatietesten	OK	2
24.4	Aantal door de DGHI opgelegde administratieve sancties	OK	2

Bronnen: Brussel Huisvesting - Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (BH - DGHI)

OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

24.1	Aantal door de DGHI onderzochte dossiers
------	--

In de loop van 2022 heeft de DGHI 49 dossiers onderzocht. Al deze dossiers werden onderzocht nadat bij deze directie een klacht werd ingediend. 15 dossiers werden onontvankelijk verklaard en 22 dossiers werden zonder gevolg geklasseerd wegens een gebrek aan serieuze aanwijzingen van discriminatie of een gebrek aan informatie over de potentiële daders van de aangevoerde feiten van discriminatie, maar soms ook omdat de persoon die de klacht of melding heeft ingediend geen gevolg gegeven heeft aan het verzoek van de administratie om aanvullende informatie.

24.2	Aantal door de DGHI ontvangen klachten
------	--

Zie 24.1.

24.3	Aantal door de DGHI uitgevoerde discriminatietesten
------	---

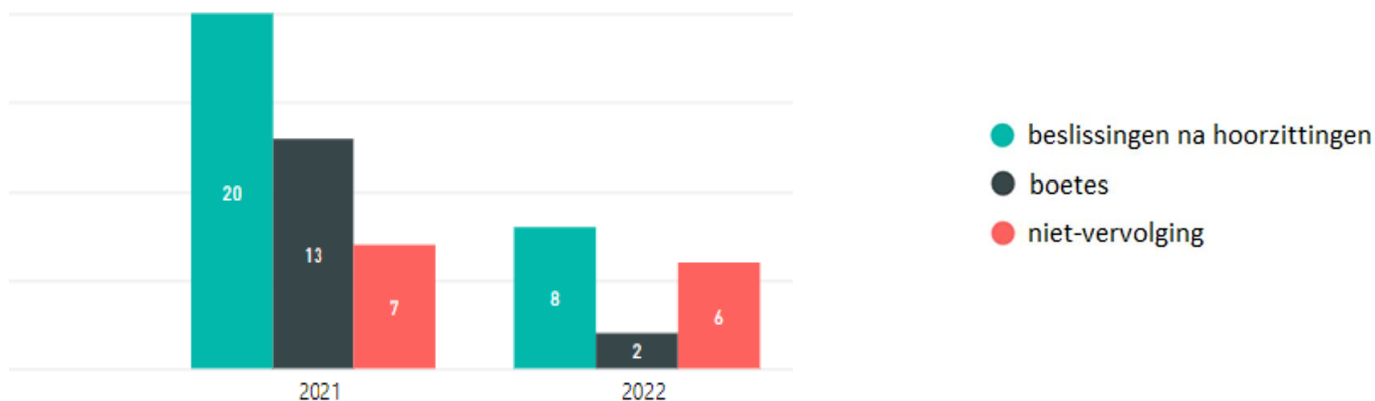
In de loop van 2021 heeft de DGHI 9 discriminatietesten uitgevoerd.
In 2022 vonden er 10 testen plaats.

24.4 Aantal door de DGHI opgelegde administratieve sancties

In 2021 heeft de DGHI 20 beslissingen tot het opleggen van administratieve sancties genomen na de eigenaar te hebben gehoord: in 13 gevallen werd beslist een boete op te leggen en in 7 gevallen werd beslist om de overtreder niet te sanctioneren.

In 2022 heeft de DGHI 8 beslissingen tot het opleggen van administratieve sancties genomen na de eigenaar te hebben gehoord: in 2 gevallen werd beslist een boete op te leggen en in 6 gevallen werd beslist om de overtreder niet te sanctioneren.

Figuur 24.2: Aantal beslissingen tot het opleggen van een sanctie (boete) na een hoorzitting (2021)



FINANCIËLE REPORTING EN OPMERKINGEN

Nieuwe beleidsmaatregelen

Vastlegging jaar	gepland	vastleggingen	vereffeningen 31/12	2021	2022
2021	75,000	45,712	45,712	45,712	
2022	151,000	235,845	139,779		139,779

Van deze bedragen is 139.779 euro (in vastleggingen en in vereffeningen in 2022) een raming van de personeelskosten voor een volledig jaar, waarop een indexeringsleutel is toegepast.

4

HET RECHT OP HUISVESTING WAARBORGEN



ACTIE 25: DE STRIJD TEGEN ONBEWOONBAARHEID OPVOEREN

BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

Invoering van een alomvattende strategie in samenwerking met de gemeenten om de strijd tegen ongezonde woningen te versterken en de betrokken huurders te helpen bij hun verhuizing naar een degelijke woning.

Daartoe is het volgende nodig:

- Het personeel van de DGHI uitbreiden door meer bepaald extra controleurs aan te werven.
- Een geïnformatiseerd systeem invoeren dat een waarschuwing geeft zodra gevraagd wordt om een woning waarop een verhuurverbod geldt, in het bevolkingsregister van een gemeente in te schrijven.
- De geldende normen herzien om ze af te stemmen op de huidige opvattingen over een degelijke woning.
- Een analyse uitvoeren om regels voor een conformiteitsattest en eventueel voor de erkenning van private certificeerders vast te leggen, waarmee door de eigenaars op vrijwillige basis kan worden vastgesteld of de woning voldoet aan de Huisvestingscode.
- Zorgen voor tijdelijke herhuisvestingsoplossingen.

VOORTGANG VAN DE ACTIE

Versterking van het personeel: Brussel Huisvesting heeft 14 extra VTE's aangeworven. Die aanwervingen hebben betrekking op onderzoek, sociale begeleiding, de juridische cel en administratief personeel voor de samenstelling en behandeling van dossiers.

Zorgen voor herhuisvestingsoplossingen: Twee gebouwen, met in totaal 9 woningen, zijn in 2021 aangekocht via de Gewestelijke Grondregie om tijdelijke herhuisvesting te organiseren voor gezinnen die werden begeleid door de sociale dienst van de DGHI. De eerste gezinnen zijn in het 1e kwartaal van 2022 naar deze woningen verhuisd.

Op 15 mei 2023 waren 5 gezinnen geherhuisvest in een transitwoning. De 4 andere transitwoningen worden gerenoveerd en zullen in de loop van 2023 klaar zijn.

Ontwikkeling van een IT-tool: Op basis van de verschillende praktijken ter zake in Schaarbeek, Brussel-stad, Anderlecht en Molenbeek zal in alle gemeenten een geïnformatiseerd systeem worden opgezet dat de diensten van de DGHI waarschuwt telkens een gezin zich inschrijft in een woning.

Daartoe werd in oktober 2022 een werkgroep opgericht om de mogelijkheden voor de invoering van het toekomstige waarschuwingssysteem in hun bestuur te onderzoeken.

De uitwisselingen hebben het mogelijk gemaakt het gemeenschappelijke model van het op te zetten waarschuwingssysteem te verfijnen. Het volgende wordt beoogd:

- de terbeschikkingstelling van een geoptimaliseerde tool met dezelfde functionaliteiten voor alle 19 gemeenten,
- de uniformering van de invoeringspraktijken en -methoden, wat ook de uitwisseling van informatie met de diensten van de DGHI zal vergemakkelijken
- het systeem opnemen in een administratief schema dat de gebruikers goed kennen

- gebruikmaken van het bestaan van een geïnformatiseerde oplossing waarin alleen nog de specifieke behoeften van het systeem moeten worden ontwikkeld (= softwareprogramma SAPHIR dat door alle gemeenten wordt gebruikt)
- de verwachte oplossing ontwikkelen tegen lagere kosten

De onderneming CIVADIS (die het softwareprogramma SAPHIR beheert) heeft de werkgroep bijgestaan om de verzoeken tot wijziging van het softwareprogramma te valideren.

Het nieuwe waarschuwingssysteem zal in juni 2023 voor elke gemeente worden geparametreerd. Het systeem zal zorgen voor pop-upwaarschuwingen en verbeteringen waardoor de samenwerking tussen diensten van de besturen vlotter zal verlopen en overtredende verhuurders beter kunnen worden opgevolgd. Er wordt voorzien in opleidingen en een helpdesk om ervoor te zorgen dat gebruikers goed met de tool overweg kunnen.

Parallel met de lopende werkzaamheden rond de normen van de Huisvestingscode heeft de DGHI wijzigingsvoorstellen en een ontwerp van certificeringsmethode uitgewerkt.

AANGEPASTE PLANNING

2021:

- Versterking van het DGHI-personeel
- Aankoop van 2 gebouwen (= 9 woningen)

2022:

- Studie van de praktijken van 4 gemeenten en ontwikkeling van een waarschuwingssysteem dat het mogelijk maakt om in alle gemeenten vast te stellen wanneer een woning met een verhuurverbod opnieuw te huur wordt aangeboden.
- Gebruiksklaar maken van transitwoningen
- Opvoering van het aantal onderzoeken dankzij de versterking van de personele middelen
- Oprichting van een intergemeentelijke werkgroep voor het opzetten van een geïnformatiseerd systeem waarbij de DGHI een waarschuwing ontvangt

2023:

- Bepaling van de behoeften door de werkgroep en aanpassingen aan het softwareprogramma SAPHIR
- Implementering van het waarschuwingssysteem voor de DGHI in de 19 gemeenten
- Hervorming van de voorwaarden van de herhuisvestingstoelage waar huurders aanspraak op kunnen maken na een verhuurverbod
- Herziening van de minimumeisen in de Huisvestingscode

OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
25.1	Aantal uitgevoerde controles	OK	2
25.2	Aantal opgelegde administratieve boetes	OK	2
25.3	Jaarlijks bedrag van de geïnde boetes	OK	1
25.4	Aantal woningen waarvoor de DGHI een verhuurverbod heeft opgelegd	OK	2
25.5	Aantal gezinnen dat wordt geherhuisvest en begeleid na een verhuurverbod door de DGHI	OK	2

Bronnen: Brussel Huisvesting - Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (BH - DGHI)

OPMERKINGEN EN RESULTATEN:**25.1 Aantal uitgevoerde controles**

In 2021 heeft de DGHI 1.322 onderzoeken uitgevoerd.
In 2022 werden 1.387 onderzoeken uitgevoerd.

25.2 Aantal opgelegde administratieve boetes

Deze onderzoeken hebben geleid tot 224 opgelegde boetes in 2021
In 2022 werden 214 boetes uitgeschreven

25.3 Jaarlijks bedrag van de geïnde boetes

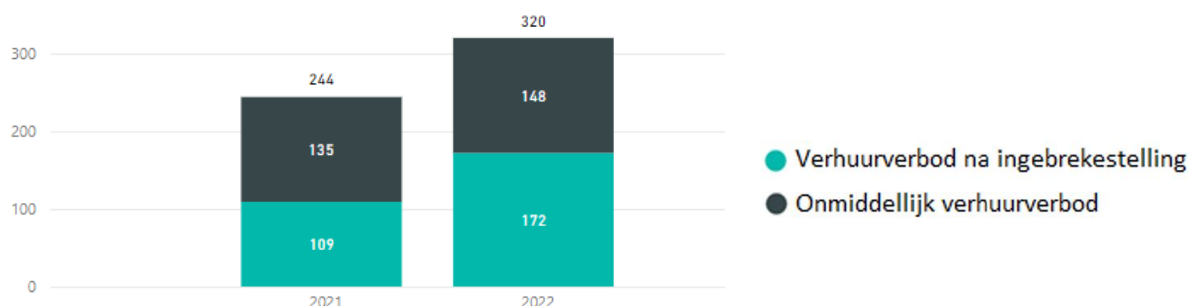
In het begrotingsjaar 2021 is een bedrag van 472.462,97 euro geïnd.

In het begrotingsjaar 2022 is een bedrag van 816.038,80 euro geïnd.

25.4 Aantal woningen waarvoor de DGHI een verhuurverbod heeft opgelegd

In 2021 heeft de DGHI 135 beslissingen tot onmiddellijk verhuurverbod uitgevaardigd, en 109 na ingebrekestelling.

In 2022 heeft de DGHI 148 beslissingen tot onmiddellijk verhuurverbod uitgevaardigd, en 172 na ingebrekestelling.

**25.5 Aantal gezinnen dat wordt gehervest en begeleid na een verhuurverbod door de DGHI**

In het kader van een woonverbod wegens ongezonde woningen werden in 2021 209 dossiers voor sociale woningen geopend en in 2022 261 dossiers.

FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN**Nieuw beleid**

Vastlegging jaar	gepland	vastleggingen	vereffeningen 31/12	2021	2022
2021	2,902,000	2,582,011	2,582,011	2,582,011	
2022	674,000	663,013	651,053		651,053

Van deze bedragen is 650.912,5 euro (in vastleggingen en vereffeningen 2022) een prognose voor het hele jaar van de personeelskosten, waarbij een indexeringsleutel is toegepast.

4

HET RECHT OP HUISVESTING WAARBORGEN


**ACTIE 26: UITBREIDING VAN HET AANBOD VAN OPVANG VOOR
LGBTQI+-JONGEREN EN SLACHTOFFERS VAN INTRAFAMILIAAL
GEWELD**
BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

Oprichting van opvangfaciliteiten voor deze doelgroepen in moeilijkheden

VOORTGANG VAN DE ACTIE

De 3 eigendommen die nodig zijn om de opvangfaciliteiten te creëren, werden in 2021 aangekocht door de Gewestelijke Grondregie (Facilities).

- Het eerste gebouw voor slachtoffers van huiselijk geweld werd in juli 2022 geopend. Aanvankelijk waren er 4 kamers met een capaciteit van 10 bedden en 2 kinderbedjes bezet. In de loop van 2023 zullen er 7 kamers, met een totale capaciteit van 19 bedden en 3 kinderbedjes, beschikbaar zijn voor slachtoffers van huiselijk geweld. Sinds de opening van het opvangcentrum zijn er in totaal 15 gezinnen opgevangen.
- Een tweede gebouw, bedoeld voor jonge LGBTQIA+-personen, werd geopend in september 2022 en biedt plaats aan maximaal 5 personen. Er zijn renovatiewerkzaamheden aan de gang om de ontvangst- en werkomstandigheden voor de begeleidende operator te verbeteren. Het gebouw zal uiteindelijk 14 personen kunnen huisvesten.
- Het 3e gebouw, bedoeld voor de opvang van slachtoffers van huiselijk geweld (met tussen de 35 en 50 plaatsen, afhankelijk van het architectuurproject dat moet worden goedgekeurd door de SV), zal zijn deuren openen in het voorjaar van 2024 na uitgebreide renovatiewerkzaamheden. Het gebouw wordt tijdelijk bewoond in afwachting van een vergunning.

PLANNING

2021: aankoop van 3 gebouwen door de Gewestelijke Grondregie

2022:

- Aanduiding van twee van de drie operatoren voor ondersteuning van het doelpubliek in elk opvangcentrum
- Aanduiding van een architect voor de renovatieprojecten van twee van de 3 gebouwen.
- Opening van twee opvangcentra

2023:

- indiening van SV en werkzaamheden voor de twee locaties waarvoor een SV vereist is.
- Voltooiing van de werkzaamheden en opening van alle plaatsen gepland voor het LGBTQIA+-opvangcentrum.
- Aanduiding van de ondersteunende operator voor het tweede opvangcentrum voor slachtoffers van huiselijk geweld.

2024:

- Voltooiing van de werkzaamheden en opening van het derde opvangcentrum

OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie van rapportering
26.1	Aantal opgevangen personen	OK	2
26.2	Aantal verworven slaapkamers	OK	2

Bronnen: Brussel Synergie - Facilities

Indicator 26.2 is toegevoegd aan de lijst die oorspronkelijk in het SPW stond.

OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

26.1	Aantal opgevangen personen
------	----------------------------

- Op 01/01/2022 werd nog niemand in een van de drie centra opgevangen.
- Op 31/12/2022 waren er 5 personen opgevangen op de Hippodroomsite, die in september opende in de 4 kamers die er al voor de werkzaamheden waren. Op 1 juni 2023 werden er al 11 personen ondergebracht in de 4 beschikbare kamers. In de loop van 2023 zullen er na de werkzaamheden 14 plaatsen zijn gecreëerd.
- Van juli 2022 tot april 2023 werden 15 gezinnen opgevangen in het eerste opvangcentrum voor slachtoffers van huiselijk geweld, waarbij het aantal beschikbare kamers toenam van 3 tot 7 naarmate de werkzaamheden werden afgerond.
- Sinds begin 2022 wordt het tweede opvangcentrum voor slachtoffers van huiselijk geweld tijdelijk bezet door verenigingen voor de opvang van daklozen. De tijdelijke bezetting eindigt in juni 2023 om plaats te maken voor de eerste saneringswerkzaamheden, waarvoor geen SV nodig is.

26.2	Aantal verworven slaapkamers
------	------------------------------

- Het Hippodroom-project heeft 4 kamers vóór de werkzaamheden en zal er 9 hebben voor een totaal van 14 plaatsen na de werkzaamheden.
- Het eerste opvangcentrum voor slachtoffers van huiselijk geweld heeft 7 kamers met in totaal 19 bedden en 3 kinderbedjes.
- Het tweede opvangcentrum voor slachtoffers van huiselijk geweld zal tussen de 12 en 16 wooneenheden hebben (met een capaciteit van tussen de 2 en 5 bedden per eenheid) die tussen de 35 en 50 personen (volwassenen en kinderen) zullen kunnen opvangen.

FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN**Nieuw beleid**

Vastlegging jaar	gepland	vastleggingen	vereffeningen 31/12	2021
2021	5,000,000	4,929,500	4,926,541	4,926,541
2022	0			

In overeenstemming met de prognoses was er in 2022 geen aanwerving.

4

HET RECHT OP HUISVESTING WAARBORGEN


**ACTIE 27: HET AANBOD VAN OPVANG VOOR DAKLOZEN
VERGROTEN**
BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

Lancering van de oproep tot projecten via Brussel Huisvesting of via het Brussels Gewestelijk Herfinancieringsfonds van de Gemeentelijke Thesaurieën voor de herhuisvesting van daklozen.

Lancering van een oproep tot het indienen van blijken van belangstelling bij sociale verhuurkantoren om particuliere wooneenheden te mobiliseren voor de herhuisvesting van daklozen.

VOORTGANG VAN DE ACTIE

1. Oproep tot projecten voor gemeenten en OCMW's gelanceerd in april 2021:

Deze oproep tot projecten biedt steun aan lokale actoren bij de renovatie en inrichting van wooneenheden die ter beschikking van daklozen worden gesteld voor een periode van minimaal tien jaar. Er werden zes projecten geselecteerd voor een totaalbedrag van € 1.255.276,97. Hiermee moeten 25 woningen kunnen worden gecreëerd. Vier van de zes projectbeheerders hebben echter een verlenging van hun subsidie aangevraagd, omdat ze niet in staat waren om de renovatiewerkzaamheden in 2022 te voltooien.

2. Oproepen tot het indienen van blijken van belangstelling gericht naar sociale verhuurkantoren

De oproep die in 2021 werd gelanceerd was niet zo succesvol als verwacht. Na deze tegenslag werd de sector geraadpleegd om rekening te houden met hun behoeften en opmerkingen in het kader van de lancering van een nieuwe oproep tot het indienen van blijken van belangstelling voor 2022.

Eind 2021 werd daarom een tweede oproep tot het indienen van blijken van belangstelling uitgeschreven. Met deze tweede oproep werden 18 wooneenheden geïdentificeerd, beheerd door drie sociale verhuurkantoren. De overeenkomsten met betrekking tot deze wooneenheden zijn ondertekend door Bruss'Help en de betrokken sociale verhuurkantoren.

Omdat de resultaten van deze oproepen tot het indienen van blijken van belangstelling onvoldoende werden geacht, werd besloten om het gebrek aan accommodatie van sociale verhuurkantoren bedoeld voor daklozen aan te pakken door het besluit houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren te herzien. Er wordt momenteel gewerkt aan een ontwerp tekst tot wijziging om een structureel antwoord te bieden op dit tekort.

PLANNING

2021:

- Studie door de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting, de minister van Sociale Actie en de minister belast met Plaatselijke Besturen van de procedures voor het opnieuw lanceren van een oproep tot projecten via het BGHGT, of een ander geschikt geacht vehikel, voor de bouw of renovatie van woningen voor daklozen (met de nadruk op een logica die mensen structureel van de straat weghaalt: transitwoningen, housing first enzovoort) via de gemeenten.
- Lancering van de oproep tot het indienen van projecten voor gemeenten en OCMW's
- Lancering van de oproep tot het indienen van blijken van belangstelling gericht op de particuliere sector en sociale verhuurkantoren
- Identificatie van beschikbare wooneenheden
- Opzetten van partnerschappen
- Renovatie.

2022:

- Lancering van de tweede oproep tot het indienen van blijken van belangstelling voor sociale verhuurkantoren
- Toekennen van subsidies aan winnende en geconventioneerde sociale verhuurkantoren

2022-2023: verhuizing van huurders naar de wooneenheden en implementatie van de begeleiding

OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie van rapportering
27.1	Evolutie van het aantal gebouwde/vernieuwde wooneenheden	OK	1
27.2	Aantal sociale verhuurkantoren die interesse hebben getoond in het vrijmaken van wooneenheden voor daklozen	OK	1
27.3	Aantal daklozen dat binnen elk sociaal verhuurkantoor opnieuw wordt gehuisvest	OK	1
27.4	Aantal begunstigden voor de toekenning van deze wooneenheden binnen elke gemeente en OCMW	OK	1
27.5	Aantal gemeenten en OCMW's dat interesse heeft getoond in het renoveren/herbouwen van wooneenheden voor daklozen	OK	1
27.6	Aantal wooneenheden geïdentificeerd in het kader van deze oproep tot projecten	OK	1

Bron: Brussel Huisvesting

Indicator 27.1 kan alleen worden beoordeeld vanaf het tweede jaar van de rapportering.

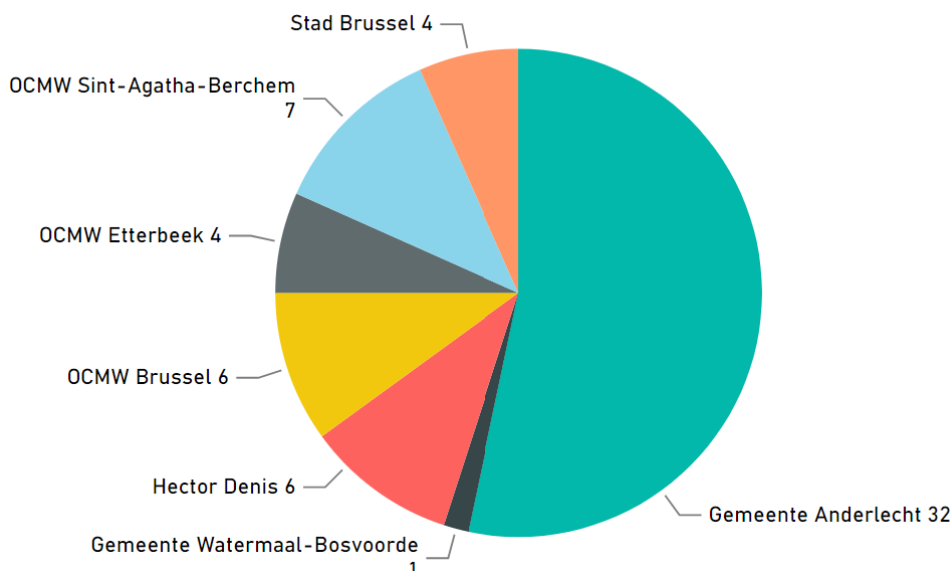
OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

27.1	Evolutie van het aantal gebouwde/vernieuwde wooneenheden	0 tot 01/01/2022
27.2	Aantal sociale verhuurkantoren die interesse hebben getoond in het vrijmaken van wooneenheden voor daklozen	3 (Hector Denis, LPT et SVK Wijken)
27.3	Aantal daklozen dat binnen elk sociaal verhuurkantoor opnieuw wordt gehuisvest	0 tot 01/01/2022
27.4	Aantal begunstigden voor de toekenning van deze wooneenheden binnen elke gemeente en OCMW	

Binnen de 25 wooneenheden die door de gemeenten en het OCMW werden geïdentificeerd (zie indicator 27.5), zullen 54 opvangplaatsen kunnen worden gecreëerd.

Daarnaast zullen de sociale verhuurkantoren in 2022 12 gesubsidieerde wooneenheden voor daklozen beschikbaar stellen.

Figuur 27.1: Aantal geïdentificeerde plaatsen per speler (voor 2021; in afwachting van definitieve cijfers voor 2022)



27.5	Aantal gemeenten en OCMW's dat interesse heeft getoond in het renoveren/herbouwen van wooneenheden voor daklozen
------	--

3 gemeenten en 3 OCMW's

27.6	Aantal wooneenheden geïdentificeerd in het kader van deze oproep tot projecten
------	--

In totaal werden 37 wooneenheden "geregistreerd" in het kader van deze oproep tot het indienen van projecten, 25 via de gemeenten en het OCMW die renovatiewerken vereisten en 12 via de sociale verhuurkantoren.

FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

Nieuw beleid

Vastlegging jaar	gepland	vastleggingen	vereffeningen 31/12	2021	2022
2021	1,900,000	1,255,277	1,004,222	1,004,222	
2022	0	34,435	27,548		27,548

4

HET RECHT OP HUISVESTING WAARBORGEN


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

Huisvesting neemt een centrale plaats in in het menselijke bestaan, in die zin dat ze voorziet in een absolute universele behoefte: tot rust te komen en een identiteit opbouwen. Huisvesting is dus vitaal, in de ware zin van het woord. Huisvesting is ook een onmisbare basis om sociale rechten te krijgen of te behouden: een langdurig verlies van huisvesting leidt vaak tot het verlies van alle sociale rechten.

Het recht op huisvesting komt evenwel steeds minder vaak tot uiting bij personen die zich in een preciaire situatie bevinden, met name om de volgende redenen:

- Geen toegang tot huisvesting
- Geen voorstel van huisvesting
- Geen vraag naar huisvesting
- Niet op de hoogte van de eigen rechten

Om het recht op huisvesting effectief te maken, moet aan elk van deze factoren worden gewerkt.

De regering wil de toegankelijkheid tot 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.

Er zal een concrete evaluatie van de ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst van 27 juli 2017 worden uitgevoerd, met name rond de volgende punten:

- Schending van de huurovereenkomst. De huurder wiens huurcontract zonder reden wordt beëindigd, heeft recht op een vergoeding
- Billijkheid van de huurprijs. Omkadering van de voorwaarden en modaliteiten van de uitoefening van het recht op herziening van de huurprijs (cfr. invoering van de PHC)
- Sanctie voor de schending van de eigendomsrechten door de verhuurder
- Beperking van het gebruik van kortlopende huurovereenkomsten

In dit verband zal bijzondere aandacht worden besteed aan de doeltreffendheid van het beroepsrecht voor kwetsbare personen. De toevlucht tot beroepsprocedures in geval van weigering van een recht is namelijk zeer zeldzaam bij kwetsbare personen.

Wat de uithuiszettingen betreft, zal er een monitoring van de uithuiszettingen worden georganiseerd, om deze beter te kunnen voorkomen en bestrijden. Met name de "wet met betrekking tot de humanisering van uithuiszettingen" van 1994 zal worden geëvalueerd en verbeterd via de Brusselse Huisvestingscode. De verplichting om een uitzettingsvonnis te betekenen zal daarom worden uitgebreid tot huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats.

Er zal een moratorium op uitzettingen tijdens de winter worden ingevoerd voor alle openbare woningen, zoals nu al het geval is voor sociale woningen. De invoering van een moratorium op uitzettingen tijdens de winter voor particuliere woningen zal worden onderzocht.

Tegelijkertijd zal de oprichting van een fonds voor het dekken van de huurachterstand worden geëvalueerd (zie actie 23 "conventionering - Fonds "huurgarantieverzekering"). Door de stijging van het aandeel van de huurprijs in het gezinsbudget is een groeiend aantal personen namelijk niet langer in staat om de huur te betalen. We kunnen concluderen dat de huurprijzen zich sinds 2004 per jaar gemiddeld 2% verwijderd hebben van de gezondheidsindex⁵.

Zo'n 90% van de uithuiszettingen is namelijk te wijten aan huurachterstand. Bovendien kost een uithuiszetting de gemeenschap veel meer dan een paar maanden huur. Verhuurders zouden onder bepaalde voorwaarden een deel van de onbetaalde huur kunnen terugbetaald krijgen door het Fonds.

VOORTGANG VAN DE ACTIE

Het eindevaluatieverslag over het recht op huisvesting, dat uit vijf delen bestaat, werd in juli 2021 afgerond.

Een eerste deel van de evaluatie werd geconcretiseerd met de goedkeuring van een ontwerp van ordonnantie inzake uitzettingen, dat op 16 juni 2023 definitief zal worden goedgekeurd door het Parlement met het oog op de inwerkingtreding op 1 september.

Het ontwerp stelt preventie centraal in deze nieuwe regeling, met vier kernmaatregelen: een aangepaste uithuiszettingsprocedure, een algemeen wintermoratorium voor alle - zowel openbare als private - woningen in het Gewest, de oprichting van een fonds om huurachterstanden te dekken en de invoering van een monitoring van de uitzettingen.

De volgende delen zullen het voorwerp uitmaken van een ontwerp van ordonnantie betreffende huurovereenkomsten en ongezonde woningen, dat in de tweede helft van 2023 aan de regering zal worden voorgelegd.

AANGEPASTE PLANNING

- Maart 2023: goedkeuring van het ontwerp van ordonnantie tot instelling van een moratorium op uitzettingen
- April-mei 2023: besprekingen in de commissie Huisvesting
- 16 juni 2023: goedkeuring van de ordonnantie tijdens de plenaire vergadering
- 1 september 2023: inwerkingtreding van het algemeen wintermoratorium op uitzettingen
- 2023: indiening van een ontwerp van ordonnantie betreffende huurovereenkomsten en ongezonde woningen

OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
28.1	Vermindering van de uithuiszettingen	OK	1
28.2	Vermindering van het aantal vonnissen bij verstek van de huurder	OK	1
28.3	Aantal door de OCMW's uitgevoerde begeleidingen	OK	1
28.4	Aantal administratieve beroepsprocedures	OK	1
28.5	Aantal aanhangigmakingen bij de vrederechter door een huurder	OK	1
28.6	Aantal bij het Solidariteitsfonds ingediende vergoedingsaanvragen	OK	1

⁵ van der Plancke V. en Bernard n. (2019), Extern dossier "Uithuiszettingen in het Brussels Gewest: juridische aspecten", Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad, p. 11

De resultaten van de eerste monitoring van uithuiszettingen zullen niet vóór 2025 worden bekendgemaakt, aangezien gedetailleerde verslaglegging over de verschillende indicatoren pas vanaf die datum mogelijk zal zijn.

OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

Voor geen van de opvolgingsindicatoren kan er een score worden gegeven.

28.1	Vermindering van de uithuiszettingen	Niet van toepassing in 2022
28.2	Vermindering van het aantal vonnissen bij verstek van de huurder	Niet van toepassing in 2022
28.3	Aantal door de OCMW's uitgevoerde begeleidingen	Niet van toepassing in 2022
28.4	Aantal administratieve beroepsprocedures	Niet van toepassing in 2022
28.5	Aantal aanhangigmakingen bij de vrederechter door een huurder	Niet van toepassing in 2022
28.6	Aantal bij het Solidariteitsfonds ingediende vergoedingsaanvragen	Niet van toepassing in 2022

FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

Nieuw beleid

Jaar	Voorzien voor NPH	Vastleggingen	Vereffeningen
2020	-	-	-
2021	50.000	-	-

5

DE TOEGANG TOT EIGENDOM BEVORDEREN



ACTIE 29: EEN FISCALE HERVORMING TER BEVORDERING VAN DE TOEGANG TOT HET VERWERVEN VAN EEN EERSTE EIGENDOM

BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

De financiële haalbaarheid en wenselijkheid analyseren van de maatregelen ter bevordering van de toegang tot het verwerven van een eerste eigendom, teneinde eigendomsverwerving, duurzame renovatie van het gebouwenbestand en het behoud van de middenklasse in Brussel te bevorderen. Deze analyses hebben geleid tot de publicatie van een nieuwe ordonnantie in november 2022, met inwerkingtreding op 1 april 2023. De actie is dus volgens de voorziene planning uitgevoerd.

VOORTGANG VAN DE ACTIE

Op voorstel van de regering keurde het Parlement op 17 november 2022 de ordonnantie goed tot wijziging van het abattement op het verkooprecht en tot invoering van een aanvullend abattement op het verkooprecht in geval van verbetering van de energieprestatie, die in werking is getreden op 1 april 2023.

Drie fiscale mechanismen werden herzien:

- Het optrekken van het plafond van het abattement van 175.000 naar 200.000 euro (100.000 euro in geval van bouwgrond)
- Bijkomend abattement van 25.000 euro bij elke verbetering van de EPB-energieklasse in geval van ingrijpende energierenovatie (minimumwinst van 2 EPB-energieklassen, ofwel minimum 50.000 euro), in ruil voor een verlenging van de minimale verblijftijd. Deze verhoging heeft geen invloed op het plafond van de waarde van de onroerende goederen waarop het abattement van toepassing is.
- Het plafond voor de waarde van het onroerend goed waarop het fiscaal abattement van toepassing is, wordt opgetrokken van 500.000 euro naar 600.000 euro (300.000 euro in geval van bouwgrond)

PLANNING

De ordonnantie is op 1 april 2023 in werking getreden.

OPVOLGINGSINDICATOREN

Geen indicator in het NPH

FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

De begrotingskosten van deze verschillende maatregelen worden geraamd op 37 miljoen euro.

Overeenkomstig de prognoses, waarvoor in het kader van deze actie geen budget van het Noodplan voor Huisvesting was uitgetrokken, zijn er geen uitgaven vastgelegd.

5

DE TOEGANG TOT EIGENDOM BEVORDEREN



ACTIE 30: OPSTELLING VAN EEN CHARTER VOOR VASTGOED-ONTWIKKELING

BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

Een charter voor vastgoedontwikkeling opstellen in samenwerking met de privésector.

VOORTGANG VAN DE ACTIE

Door de aanhoudende gezondheids crisis heeft de oprichting van de werkgroep vertraging opgelopen. In het eerste kwartaal van 2022 werd een werkgroep opgericht met vertegenwoordigers van de bMa, Urban, Perspective, de staatssecretaris belast met Stedenbouw, de minister-president en de BVS.

Bij gebrek aan een akkoord met de sector werd de opstelling van een charter voor vastgoedontwikkeling opgegeven.

PLANNING AANGEPAST

2022 :

- Oprichting van een werkgroep
- Opgeving van het project . Gebrek aan consensus

OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie van rapportering
30.1	Aantal projecten ontwikkeld in overeenstemming met het charter	OK	1
30.2	Aantal wooneenheden ontwikkeld in overeenstemming met het charter	OK	1

Verschillende charters voor vastgoedontwikkeling in Franse steden (Lyon, Parijs enzovoort)

OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

30.1	Aantal projecten ontwikkeld in overeenstemming met het charter	Niet van toepassing in 2022
30.2	Aantal wooneenheden ontwikkeld in overeenstemming met het charter	Niet van toepassing in 2022

FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

Overeenkomstig de prognoses waarvoor geen budget was voorzien in het kader van deze actie, werden er geen uitgaven gedaan.

5

DE TOEGANG TOT EIGENDOM BEVORDEREN



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

BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

Erfpacht- en opstalregelingen en/of formules naar het voorbeeld van het CLT-model om de verkoopprijs te beperken, opnemen in de beheersovereenkomsten met citydev.brussels en het Woningfonds.

De implementatie van nieuwe regelingen voor de grond en het gebouw bij de bouw van een deel van de nieuwe koopwoningen onderzoeken.

VOORTGANG VAN DE ACTIE

De Regering heeft het besluit van 1 april 2021 van de Brusselse Hoofdstedelijk Regering tot organisatie van de Gewestelijke Grondallianties, hun erkenning en hun financiering goedgekeurd.

De CLT kreeg zijn erkenning en werd bij ministerieel besluit van 17 november 2021 erkend als grondalliantie.

Om de zoektocht naar innovatieve oplossingen voort te zetten, werd ook een subsidie van 220.000 euro toegekend aan de coöperatie Fair Ground Brussels om investeerders te vinden en vastgoedmogelijkheden te bestuderen in het kader van het mechanisme voor de splitsing van het eigendomsrecht.

De CLTB en het gewest hebben samen de eerste beheersovereenkomst van de CLTB opgesteld. In 2022 werd er veel overleg gepleegd en op 8 december 2022 werd deze beheersovereenkomst definitief goedgekeurd door de regering.

Wat Citydev betreft, bepaalt artikel 30 van de beheersovereenkomst 2021-2025 dat minstens 20% van de woningen via erfpacht of opstalrecht moeten worden ontwikkeld. In de beheersovereenkomst staat het volgende: *“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”*

Er zijn ook andere lopende samenwerkingen, in het bijzonder met het platform Sohonet. Een daarvan betreft de uitvoering van een Housing Deal, dat gebruik zou maken van de scheiding van grond en gebouw voor de bouw van nieuwe woningen met een sociaal oogmerk van het type SVK.

PLANNING

2020: goedkeuring van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijk Regering tot organisatie van de gewestelijke grondallianties, hun erkenning en hun financiering (publicatie in het Belgisch Staatsblad op 10/05/2021).

2021:

- Erkenning van de Community Land Trust als gewestelijke grondalliantie (ministerieel besluit goedgekeurd op 17 november 2021)
- Erfpacht- en opstalregelingen en/of formules (naar het voorbeeld van het CLT-model) om de verkoopprijs te beperken, opnemen in de beheersovereenkomsten van citydev.brussels (2021-2024) en het Woningfonds (2022-2026).

2022:

- Sluiting van een beheersovereenkomst met Community Land Trust waarin nieuwe taken voor CLT zullen worden onderzocht. Deze beheersovereenkomst werd op 8 december 2022 goedgekeurd door de regering.

OPVOLGINGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie rapportering
31.1	Aantal woningen van Citydev.brussels die gecreëerd zijn via het erfpachtmechanisme	OK	1
31.2	Aantal gecreëerde CLT-woningen	OK	1
31.3	Aantal woningen van het Woningfonds die gecreëerd zijn via het erfpachtmechanisme	OK	1
31.4	(Door)verkoopprijs van woningen van citydev.brussels waarbij gebruikt gemaakt werd van het erfpachtmechanisme	OK	1
31.5	(Door)verkoopprijs van CLT-woningen	OK	1
31.6	(Door)verkoopprijs van woningen van het Woningfonds waarbij gebruikt gemaakt werd van het erfpachtmechanisme	OK	1

Bronnen: Woningfonds, CLTB, citydev.brussels

OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

In 2022 heeft CLTB werkings- en investeringssubsidies ontvangen.

Er werd een eerste werkingssubsidie van 425.000,00 euro toegekend aan CLTB.

Deze werd nadien gevolgd door een bijkomende subsidie van 25.000,00 euro.

De werkingssubsidies die in 2022 aan CLTB werden toegekend, bedragen dus €450.000,00.

In 2022 werden 4 investeringssubsidies toegekend aan CLTB voor een totaalbedrag van 2.993.781,00 euro.

Twee subsidies hebben betrekking op nieuwe projecten, voor een totaal van 1.117.781,00 euro, en twee subsidies hebben betrekking op aanvullingen op bestaande projecten, voor een totaal van 1.876.000,00 euro:

Nieuwe subsidies	Extra subsidies
812.531,00 euro Project Navez	1.236.500,00 euro Project Transvaal - aanvulling
305.250,00 euro Project Venizelos	639.500,00 euro Project Cuylits - aanvulling

Wat het aantal woningen betreft:

- Het project Navez omvat de aankoop en de daaropvolgende verkoop van **8 nieuw gebouwde woningen** in de François-Joseph Navezstraat;
- Het project Venizelos bestaat uit het verwerven van een erfpachtrecht voor een gebouw in de Venizélosstraat in Anderlecht, de grondige renovatie ervan en vervolgens de verkoop van erfpachtrechten voor **3 gerenoveerde woningen**;
- Het project Transvaal betreft de bouw van **15 woningen** en een verenigingsruimte; er was bijkomende financiering nodig om de stijgende materiaalkosten te dekken;
- Het project Cuylits omvat de bouw van **9 woningen**; er was bijkomende financiering nodig om de stijgende materiaalkosten te dekken.

31.1 Aantal woningen van Citydev.brussels die gecreëerd zijn via het erfpachtmechanisme

Niet van toepassing in 2021

31.2 Aantal gecreëerde CLT-woningen

2021: 55

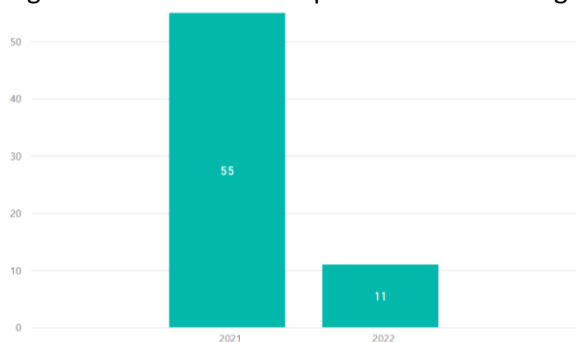
2022: 11

Het aantal gebouwde CLT-woningen daalt omdat het grootste deel van de subsidies waarover CLTB beschikt (3 miljoen euro per jaar) gebruikt wordt om de meerkosten te dekken van projecten die in het verleden werden opgestart en waarbij CLTB geconfronteerd wordt met een aanzienlijke stijging van de bouwrijzen. Deze meerkosten hebben betrekking op het project Transvaal, voor een extra bedrag van 1.236.500 euro, en het project Cuylits, voor een extra bedrag 639.500 euro (zie tabel hierboven). Het gaat om bijna 2/3 van de jaarlijkse investeringssubsidie.

31.3 Aantal woningen van het Woningfonds die gecreëerd zijn via het erfpachtmechanisme

Niet van toepassing in 2021

Figuur 31.1: Aantal via erfpachtmechanismen gecreëerde woningen per openbare beheerder (2021)



31.4 (Door)verkoopprijs van woningen van citydev.brussels waarbij gebruikt gemaakt werd van het erfpachtmechanisme

Niet van toepassing in 2021

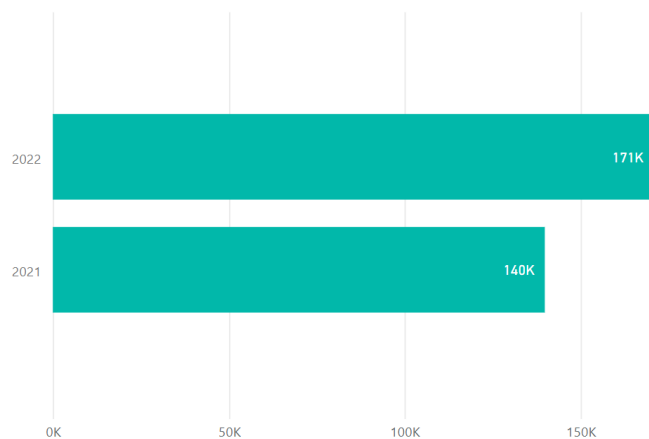
31.5 (Door)verkoopprijs van CLT-woningen

De gemiddelde prijs van de woningen die CLTB in 2021 (in erfpacht) heeft verkocht, bedraagt 139.819 euro. De gemiddelde prijs van de woningen die CLTB in 2022 (in erfpacht) heeft verkocht, bedraagt 170.755,50 euro.

31.6	(Door)verkoop prijs van woningen van het Woningfonds waarbij gebruikt gemaakt werd van het erfpachtmechanisme
------	---

Niet van toepassing in 2021

Figuur 31.2: Gemiddelde (door)verkoop prijs van de woningen per openbare beheerder (2021)



FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

Ongewijzigd beleid

Vastlegging jaar ▲	gepland	vastleggingen	vereffeningen 31/12		
				2021	2022
2021	2,340,000	2,340,000	1,540,000	1,472,000	68,000
2022	2,340,000	2,340,000	632,364		632,364

Nieuw beleid

Vastlegging jaar ▲	gepland	vastleggingen	vereffeningen 31/12		
				2021	2022
2021	85,000	305,000	173,000	156,000	17,000
2022	1,085,000	1,219,781	976,628		976,628

5

DE TOEGANG TOT EIGENDOM BEVORDEREN


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

Invoering van een voorkeursrecht voor huurders wanneer hun wooneenheid te koop wordt gesteld, zonder dat dit de verkoop van het goed in de weg staat.

VOORTGANG VAN DE ACTIE

- Identificatie van de samenstelling van een werkgroep (vakbond van eigenaars, huurdersvakbond en federatie van notarissen) die belast is met het onderzoeken van de haalbaarheid van deze maatregel en het vaststellen van de voorwaarden voor de toepassing van het voorkeurrecht.
- Lancering van een overheidsopdracht voor aanneming van diensten van beperkte waarde ("Tenuitvoerlegging van een voorkeurrecht/voorkooprecht voor huurders van een te koop gestelde wooneenheid") om de diensten van een externe juridisch adviseur te verkrijgen in het kader van de opstelling van een ontwerp van wettekst (wijziging van de huisvestingscode)
- Ontvangst van 2 offertes en benoeming van de consultant
- Startvergadering van de opdracht op 16/11/2021 en overleg met vakbonden van eigenaars en huurders en de federatie van notarissen
- Oprichting van een begeleidingscomité bestaande uit een vertegenwoordiger van de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting, een vertegenwoordiger van LB en een vertegenwoordiger van de inschrijver.
- Goedkeuring van het voorontwerp van ordonnantie door het begeleidingscomité
- Goedkeuring van de ontwerp van ordonnantie in eerste lezing door de regering op 10 november 2022

PLANNING AANGEPAST

- 2022 : Goedkeuring in 1e lezing door de regering
- 2022 : Goedkeuring in laatste lezing door de regering
- 2023: Inwerkingtreding van het mechanisme

OPVOLGONGSINDICATOREN

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie van rapportering
32.1	Aantal verkopen op basis van voorkeurrechten	OK	1

Bron: Brussel Huisvesting

De procedure moet zijn ingesteld voordat deze indicator kan worden gemeten.

OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

32.1	Aantal verkopen op basis van voorkeurrechten	Niet van toepassing in 2022
------	--	-----------------------------

FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

Overeenkomstig de prognoses waarvoor geen budget was voorzien in het kader van deze actie, werden er geen uitgaven gedaan.

5

DE TOEGANG TOT EIGENDOM BEVORDEREN

ACTIE 33: DE BOUW VAN MIDDELGROTE KOOPWONINGEN
VOORTZETTEN

BESCHRIJVING VAN DE ACTIE

De beheersovereenkomst van citydev.brussels versterken om de toegang tot huisvesting te bevorderen voor bevolkingsgroepen die effectief kwetsbaar zijn op de conventionele vastgoedmarkt.

VOORTGANG VAN DE ACTIE

De beheersovereenkomst 2021-2026 tussen citydev en het gewest werd op 17 december 2020 door de regering goedgekeurd.

PLANNING

2020: Goedkeuring van de beheersovereenkomst 2021-2024

2022: Wetswijziging inclusief 1e lezing door de regering in september 2022.

INDICATOREN VOOR DE FOLLOW-UP

Nr.	Benaming	Meetbaarheid	Frequentie van rapportering
33.1	Aantal gecreëerde wooneenheden	OK	1
33.2	Evolutie van het aandeel van subsidies in stadsvernieuwingsprojecten van citydev.brussels	OK	1

Bron: citydev.brussels

OPMERKINGEN EN RESULTATEN:

33.1	Aantal gecreëerde wooneenheden
------	--------------------------------

Sinds het begin van de legislatuur zijn er 573 wooneenheden gecreëerd.

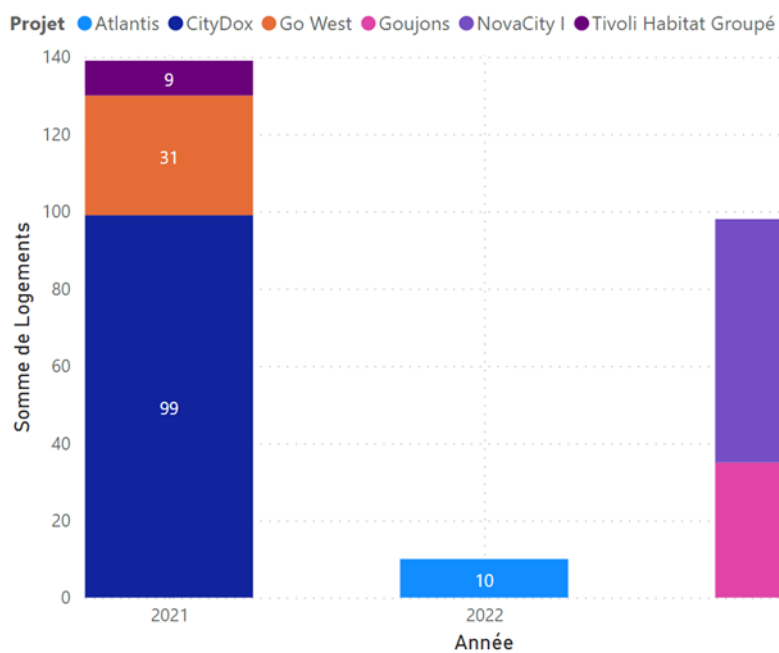
Van juli 2019 (begin mandaat) tot december 2020: 326 woningen

In 2021: 139 woningen

In 2022: 10 woningen

In 2023: 98 woningen

Somme de Logements par Année et Projet



FINANCIËLE RAPPORTERING EN OPMERKINGEN

Overeenkomstig de prognoses waarvoor geen aanvullende budget was voorzien in het kader van deze actie, werden er geen uitgaven gedaan.

REPORTING NOODPLAN HUISVESTING

JULI 2023



**BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE REGERING**

Verantwoordelijke uitgever: Nawal Ben Hamou
Regentlaan 21-23, 1000 Brussel