



slrb-bghm.brussels   
logement social - sociale huisvesting

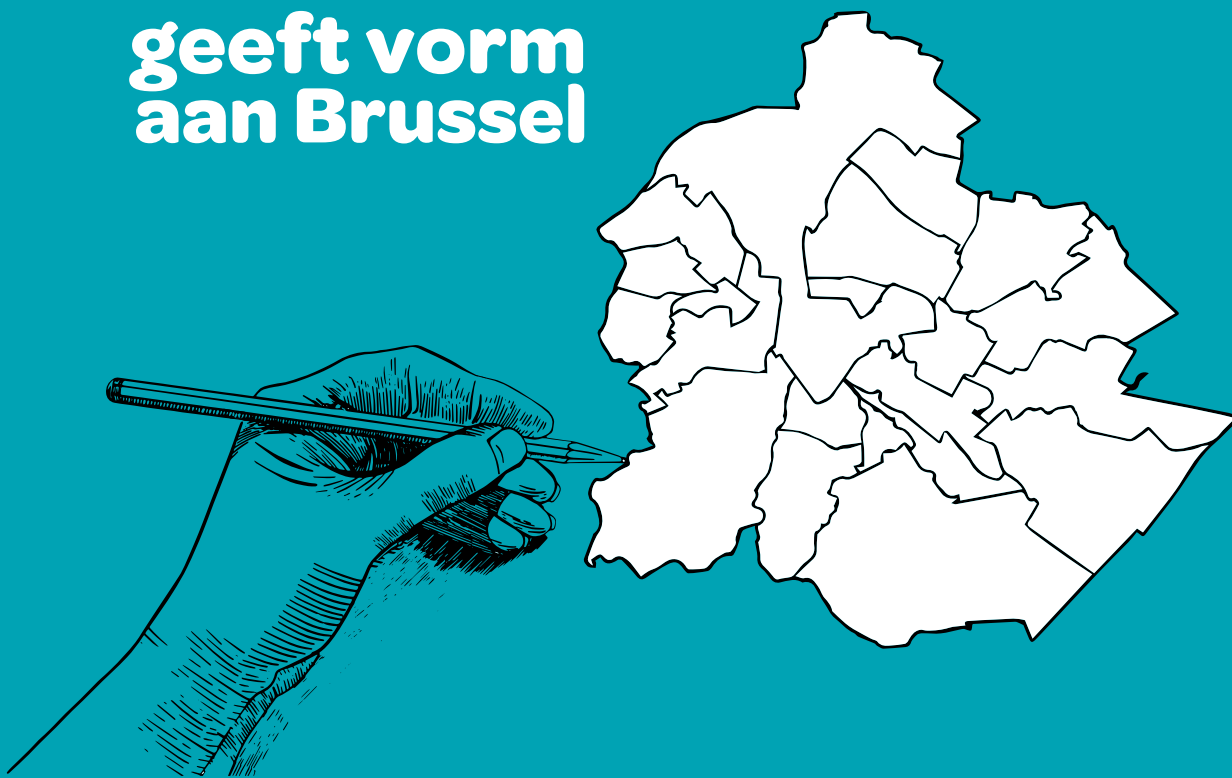
# MEMORANDUM

van de Brusselse Gewestelijke  
Huisvestingsmaatschappij



**De BGHM**

**geeft vorm  
aan Brussel**



# Inhoud

---

Inleiding .....	2
Letterwoorden en definities in dit memorandum .....	3
<b>Pijler 1 – Strategische projecten om de duurzaamheid van de sector te waarborgen .5</b>	
1. Herfinanciering van de sector .....	6
2. Een nieuwe methode voor de financiering van de BGHM .....	8
3. Het beheer van de wachtlijst en een nieuw toewijzingssysteem .....	10
4. De huisvestingsplannen van morgen .....	12
5. De klimaatdoelstellingen en de renovatie .....	14
6. De wijken ontwikkelen .....	16
7. Strategie voor sociale emancipatie door huisvesting .....	18
8. Artemis – de digitalisering van de sector .....	20
<b>Pijler 2 – De BGHM en de sociale huisvestingssector .....</b>	<b>23</b>
9. Een kwaliteitsvolle aanpak uitwerken om de prestaties van de OVM's te verbeteren ..	24
10. De evaluatie van de OVM-fusies .....	26
11. De huurovereenkomsten en de bewoningscriteria van de woningen .....	28
12. Bescheiden of middenklassewoningen .....	30
13. Socialisering van het openbare woningenbestand .....	32
14. Participatie van de sociale huurder .....	34
15. Veiligheid in de sociale woonbuurten .....	36
<b>Pijler 3 – De sociale huisvestingssector, motor van innovatie .....</b>	<b>39</b>
16. Sociale koopwoningen .....	40
17. Hernieuwbare energie en energiegemeenschappen .....	42
18. Een circulaire opslagplaats voor de sector .....	44
19. Tijdelijke bewoning van woningen .....	46
20. Begeleiding van de huurders bij een ecologisch verantwoord gebruik van hun woning .....	48
21. Onderzoekscentrum .....	50
22. Sociale clausules – proefproject voor de integratie van de huurders via de renovatieprojecten .....	52
<b>Pijler 4 – De BGHM, een gewestelijke openbare stakeholder .....</b>	<b>55</b>
23. Het Statuut .....	56
24. Het Huis van het wonen .....	58
25. De diversiteitsplannen .....	60
26. Stedenbouwkundige en milieuvergunningen .....	62

# Inleiding

---



Hoewel Brussel beschouwd wordt als de op twee na rijkste regio van Europa, moet een derde van de bevolking leven van een inkomen onder de armoedegrens. Sociale huisvesting speelt een cruciale rol als bolwerk tegen bestaansonzekerheid en blijft een essentieel instrument om het recht op huisvesting te garanderen.

De opdracht van de BGHM, in samenwerking met de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM's), bestaat erin om kwaliteitsvolle betaalbare woningen aan te bieden en tegelijk de nodige sociale ondersteuning te bieden aan mensen in nood. Zo krijgen de Brusselaars het nodige kader om verder te evolueren in het leven.

Door de demografische groei en de verarming van de Brusselse bevolking neemt het aantal kandidaat-huurders voor een sociale woning voortdurend toe. Terwijl vandaag de helft van de Brusselse gezinnen binnen de drempels valt voor toegang tot sociale huisvesting, staan bijna 55.000 gezinnen op de wachtlijst. De BGHM zet zich daarom in voor de bouw van nieuwe sociale woningen om te voldoen aan de groeiende vraag naar betaalbare woningen.

Met haar rol als grootste bouwspeler in Brussel is de BGHM een drijvende kracht in de bouwsector. Dankzij haar positie en haar typebestek stuurt de BGHM de bouwsector in de richting van meer duurzaamheid en innovatie.

Bij bouw- en renovatieprojecten gaat het niet alleen om het optrekken van gebouwen, maar om het bouwen van echte gemeenschappen. Ze fungeren zowel als hefboom voor duurzame en leefbare buurten als voor emancipatie waarbij stedenbouw en mensen hand in hand gaan. Kwaliteitsvolle wijken dragen bij tot levendige steden: vanuit stedenbouwkundig oogpunt moeten wijken voldoen aan de behoeften van hun bewoners en tegelijkertijd hun persoonlijke en professionele ontwikkeling stimuleren. Sociale huisvesting vervult haar sociale opdracht door een springplank te zijn naar een gunstiger leefsituatie en is bedoeld als startpunt, niet als eindbestemming.

Tegelijkertijd wil de BGHM samen met de sector de klimaatuitdaging aangaan door op te treden als promotor en drijvende kracht voor duurzaam wonen. Het verbeteren van de energieprestatie en duurzaamheid van woningen zijn belangrijke maatschappelijke doelstellingen die onderdeel uitmaken van al haar bouw- en renovatieplannen. Zo combineert de BGHM het sociale aspect met de strijd tegen klimaatveranderingen.

Om haar toezichhoudende rol ten opzichte van de OVM's te vervullen, oefent de BGHM een controlefunctie uit via haar sociale afgevaardigden en audits. Het is echter net zo cruciaal om te werken op de autonomie en verantwoordelijkheid van elke OVM zodat deze hun opdrachten en hun rol van lokale verankering ten volle kunnen vervullen. Dankzij haar centrale en voogdijrol helpt en ondersteunt de BGHM de OVM's in dit opzicht.

Tenslotte, moet de duurzaamheid van de financiën van de sector voor de komende jaren verzekerd worden om deze verschillende opdrachten te vervullen. Dit geldt zowel voor de werking van de OVM's als voor de financiering van de huisvestings- en renovatieplannen.

Om een antwoord te bieden op deze vele uitdagingen heeft de BGHM dit memorandum opgesteld met de belangrijkste voorstellen waarmee rekening moet worden gehouden tijdens de volgende regeerperiode.

Een wervend verhaal moet aan minstens drie criteria voldoen: het moet toekomstgericht zijn, het moet aanzetten tot dromen en het moet het verschil maken in het dagelijks leven van mensen.<sup>1</sup> Met dit memorandum hebben we getracht te voldoen aan deze drie criteria omdat het verschil maken in het leven van mensen het engagement is dat we iedere dag weer opnemen.

---

1. "Ronduit", Caroline Pauwels, 2021

# Letterwoorden en definities in dit memorandum



**ABW:** Zie Activity Based Working

**Activity Based Working:** Activity Based Working is een concept dat werkzones herdenkt. ABW gaat ervan uit dat het bedrijf in staat is om verschillende zones te creëren die voldoen aan verschillende doelstellingen: opleiding, focus, uitwisseling, samenwerking, enz.

**ARHUU:** Adviesraad van de Huurders

**AW:** Alliantie Wonen

**Beheersovereenkomst niveau 1:**

Beheersovereenkomst ingevoerd op 21 februari 2021 tussen de BGHM en de Brusselse Gewestelijke Regering

**BFUH:** Brusselse Federatie van Unie voor de Huisvesting

**BGHM:** Brusselse Gewestelijke

Huisvestingsmaatschappij

**BHG (of Regering):** De Brusselse Hoofdstedelijke Regering

**BMA:** Bouwmeester maître architecte

**DMBSH:** Dienst Maatschappelijke Begeleiding Sociale Huurders

**EPB:** Stemt overeen met de energieprestatiecertificatie van gebouwen

**Federatie:** De Federatie van OVM's, namelijk **Social Housing Brussels**

**Financieringsbesluit:** Besluit van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 14 juli 2022 betreffende de financiering van de renovatie van de sociale huisvesting in het Brussels Gewest

**Gebruikers:** (on)rechtstreekse begunstigden van de dienst van de BGHM en van de OVM's

**GHC:** Gewestelijke Huisvestingscode, ordonnantie van 17 juli 2003

**GHP:** Gewestelijk Huisvestingsplan

**GIPRAC:** Gestion informatique des programmes de rénovation acquisition, construction et 101% (Informatiebeheer renovatie,- aankoop en bouwprogramma's en 101%)

**GPTW:** Zie Great Place to Work

**Great Place to Work:** Jaarlijkse enquête onder BGHM-medewerkers om de perceptie van werknemers te meten en certificering te verkrijgen voor welzijn op het werk en bedrijfscultuur

**GST:** Gewestelijke Solidariteitstoelage

**Het Gewest:** Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vertegenwoordigd door de Minister van Huisvesting

**Housing First:** een beleid dat daklozen een woning biedt en andere ondersteunende diensten achteraf

**Huisvestingscode:** Ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode

**Huurbesluit 1996:** Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van

26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van de woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen

**ION:** Instelling van Openbaar Nut

**Kadaster:** Inventaris van het woningbestand van de OVM's en de staat ervan

**Minister:** Minister of Staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevoegd voor huisvesting

**NPH:** Noodplan voor de Huisvesting

**OVM:** Openbare Huisvestingsmaatschappij

**Partners:** Personen of instellingen die in het kader van een beleid betrokken zijn

**PLAGE:** Plannen voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie

**PSC:** Project voor Sociale Cohesie

**SHB:** Social Housing Brussels, Federatie van de OVM's van sociale woningen

**SPDR:** Strategisch Plan voor Duurzame Renovatie

**SVK:** Sociale Verhuurkantoren

**VEFA:** verkoop in de staat van toekomstige voltooiing

**Voogdij of toezicht:** De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij





# Pijler 1

---

Strategische  
projecten om  
de duurzaamheid  
van de sector  
te waarborgen

# 1. Herfinanciering van de sector

---



## CONTEXT

---

De financiering van de sector en de berekening van de huurprijzen moeten grondig herbekeken worden. Op dit moment is de berekening van de huurprijzen uitermate ingewikkeld en moeilijk begrijpbaar voor de huurders, bovendien compenseert de gewestelijke solidariteitstoelage (GST) de OVM's slechts deels voor hun reële verliezen.

Het financiële evenwicht van de sector wordt bedreigd;

- Renovatie- en bouwkosten zijn met 30% gestegen door de energiecrisis en de oorlog in Oekraïne.
- De rentetarieven zijn gestegen.
- De huurinkomsten (gemiddeld 340 euro per maand) stijgen niet voldoende, aangezien slechts 18% van onze sociale huurders een baan heeft.

Bijkomende bevinding: de werkingskosten verschillen ook van OVM tot OVM.

De Brusselse Regering gaf onlangs opdracht tot een onderzoek naar de overheidsuitgaven voor sociale huisvesting (spending review) om na te gaan waar kan worden bespaard. Uit het onderzoek bleek dat een sociale woning het Gewest gemiddeld €390 tot €411 per maand kost. Dat geld is een belangrijke investering in de samenleving: de huurders worden goed begeleid, de buurten worden opgewaardeerd en het Gewest blijft eigenaar van een indrukwekkend patrimonium (geschat op 8 tot 10 miljard).



## PARTNERS

---

- De 16 OVM's
- Social Housing Brussels



# 1. Herfinanciering van de sector



## VOORGESTELDE ACTIES

In samenwerking met de sector heeft de BGHM een studie opgesteld waarin een volledige hervorming van het financieringssysteem wordt voorgesteld. Dit model maakt het mogelijk om onmiddellijk de impact op de huurinkomsten, de gewestelijke solidariteitstoelage en de omzet van de openbare vastgoedmaatschappijen te evalueren. Met een gemiddelde huur van 340 euro per maand is de kans klein dat de sector financieel in evenwicht komt.

Naast het werken aan de werkingskosten van de OVM's zijn er twee belangrijke opties om een evenwicht te bereiken: ofwel de huurprijzen verhogen, ofwel de gewestelijke subsidies verhogen.

In het kader van een hervorming van de financiering van de sector is het voor de BGHM en de sector belangrijk dat de volgende principes worden gerespecteerd:

- Het bedrag van de huurprijs moet worden berekend op basis van het inkomen van de mensen en de kwaliteit van de woning. Het is echter van cruciaal belang om ervoor te zorgen dat de huurprijs mensen niet onder de armoedegrens duwt. Hier wordt momenteel onderzoek naar gedaan en we verwachten de resultaten in juni 2024.
- Aangezien de huurprijs ook stijgt met het inkomen, is het belangrijk om geen werkgelegenheidsval te creëren. Er moeten dus bijkomende maatregelen genomen worden om dit te vermijden. Het is essentieel dat sociale huisvesting opnieuw een springplank wordt voor mensen.

De solidariteitstoelage moet het reële verlies tussen ontvangsten en de kosten van een OVM dekken. Vandaag stellen we voor om dit te baseren op genormeerde kosten. Omdat de kosten per OVM zo uiteenlopend zijn, is het belangrijk om de objectieve kost per sociale wooneenheid te berekenen, rekening houdend met hun doelstellingen (onderhoud, maatschappelijke begeleiding, participatie...). Om dit te doen is de BGHM bezig met het ontwikkelen van een uniforme analytische boekhouding voor de sector.



### SAMENVATTING VOOR HET REGEERAKKOORD

De Regering hervormt de GST en de huurberekening op basis van de resultaten van de sectorstudie om de financiële duurzaamheid van de sector en een eerlijke huurprijs voor de huurder te garanderen.

### WIJZIGING WETGEVING

- Huisvestingscode
- Huurbesluit 1996

## 2. Een nieuwe methode voor de financiering van de BGHM



### CONTEXT

Om haar taken als toezichthouder op de OVM's, ontwikkelaar van sociale woningen en financier van de OVM's (tot 50%) te kunnen vervullen, heeft de BGHM tot nu toe kunnen rekenen op een dotatie en opeenvolgende bijdragen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ("BHG"). Te onderstrepen dat tot op heden zij enkel eigen middelen gebruikt heeft om haar verschillende activiteiten te financieren en zo de financieringskosten (rente op leningen) te beperken.

Nu deze middelen uitgeput zijn, moet BGHM de verschillende herfinancieringsmogelijkheden onderzoeken.

Gezien het huidige economische klimaat werd de BGHM gevraagd een alternatieve financieringsbron voor de traditionele banklening te overwegen. Deloitte assisteerde de BGHM bij een eerste opdracht om haar financieringsbehoeften te definiëren en de verschillende financieringsoplossingen, «BGHM Immo» en «BGHM Finance», te identificeren, vergelijken en modelleren. Het doel was om de haalbaarheid te beoordelen van het dekken van de langetermijnbehoeften. Verschillende oplossingen werden samengebracht in een eerste analyserapport, een samenvattende nota en een executive summary.



## 2. Een nieuwe methode voor de financiering van de BGHM



### VOORGESTELDE ACTIES

Na de presentatie van de belangrijkste resultaten en conclusies aan de Raad van Bestuur van de BGHM, werd als volgende stap voorgesteld om een andere financieringsoplossing, «BGHM Patrimonium», grondiger te bestuderen.

Deze oplossing bestaat erin het aanzienlijke patrimonium in handen van de OVM's te gebruiken om de nieuwbouw en renovatie van het sociale woningbestand in het Brussels Gewest te financieren.

De doelstellingen van de studiefase zijn als volgt:

- Het structureren van de oplossing BGHM Patrimonium
- Werksessie met piloot-OVM's
- Conceptualisering, validering en financiële modellering van de oplossing BGHM Patrimonium

Het doel van deze opdracht is om deze oplossing verder uit te werken en de BGHM en het Gewest in staat te stellen om op een objectieve en becijferde basis te beslissen om deze oplossing al dan niet te implementeren.

Het is van groot belang om bij het bepalen van de doelstellingen voor de sociale huisvestingssector de financiering ervan duurzaam vast te leggen over meerdere jaren. Met name voor wat betreft de investeringen is het noodzakelijk om alle ION's dezelfde manier van autonomie te geven om de financiering te plannen met een vooraf vastgelegde reporting voor de opvolging ervan.



### SAMENVATTING VOOR HET REGEERAKKOORD

De Regering steunt de nieuwe financieringsoplossingen van de BGHM om een duurzame financiering van bouw- en renovatieprojecten overeenkomstig het BWLKE te verzekeren

### WIJZIGING WETGEVING

- Huisvestingscode en Besluit

## 3. Het beheer van de wachtlijst en een nieuw toewijzingssysteem

---



### CONTEXT

---

Er zijn momenteel meer dan 50.000 kandidaat-huurders die wachten op een sociale woning, terwijl de helft van de Brusselse bevolking hiervoor in aanmerking komt. De gemiddelde wachttijd bedraagt 7 tot 8 jaar voor een studio en 13 tot 14 jaar voor een drieslaapkamerappartement.

Het tekort aan sociale woningen is de belangrijkste oorzaak van deze wachttijden. Daarnaast helpen de starheid en administratieve omslachtigheid van het toewijzingssysteem en het beheer van de wachtlijst de situatie niet. Om ervoor te zorgen dat de beschikbare woningen en de behoeften van de kandidaten op elkaar zijn afgestemd, is het essentieel dat de gegevens van de kandidaat-huurders up-to-date worden gehouden. Op dit moment is het updatingverloop inefficiënt, kan het ertoe leiden dat kandidaten van de wachtlijst worden geschrapt en vertraagt het de toewijzing van woningen. Gemiddeld moeten er drie kandidaten een woning aangeboden krijgen voordat er één accepteert. Dit verlengt de toewijzingstijd en vergroot de leegstand.

Het huidige toewijzingssysteem is achterhaald. Na jaren wachten krijgt een kandidaat-huurder van de ene dag op de andere, een woning aangeboden en moet hij of zij onmiddellijk reageren. Kwetsbare mensen hebben te maken met allerlei obstakels en regels, veel meer dan mensen die geen hulp nodig hebben.

We moeten nadenken over een nieuw toewijzingssysteem als we kandidaat-huurders willen betrekken bij hun levenskeuzes.



### PARTNERS

---

- De OVM's

## 3. Het beheer van de wachtlijst en een nieuw toewijzingssysteem



### VOORGESTELDE ACTIES

De BGHM heeft met de sector samengewerkt om de wachtlijst en het toewijzingssysteem te hervormen. Deze hervorming werd uitgewerkt in samenwerking met het Policy Lab (ULB) en verschillende lokale partners (OCMW, gemeenten), middenveldorganisaties, de DMBSH, de BFUH, SVK's en kandidaat-huurders werden hierbij betrokken.

Het nieuwe voorstel moet de volgende principes respecteren:

- Door in het nieuwe systeem kandidaat-huurders de mogelijkheid te geven te kiezen, willen we hen emanciperen door hen een positieve keuzemogelijkheid te bieden.
- Het nieuwe systeem moet gemakkelijk toegankelijk en gebruiksvriendelijk zijn en mag aanvragers met weinig of geen digitale vaardigheden niet uitsluiten. Er moeten ondersteunende maatregelen worden genomen;
- Het systeem moet zorgen voor administratieve vereenvoudiging en het moet mogelijk zijn om administratieve gegevens uit authentieke bronnen te verkrijgen;
- Er moet worden overwogen om Appinest (applicatie voor huurders) uit te breiden voor kandidaat-huurders;
- Het systeem mag de leegstand niet doen toenemen, het heeft net tot doel de gemiddelde toewijzingstijd te verkorten.
- Er moet bijzondere aandacht besteed worden aan het mentale welzijn van kandidaat-huurders wanneer ze geconfronteerd worden met een afwijzing in het digitale toewijzingssysteem.



### SAMENVATTING VOOR HET REGEERAKKOORD

Gewest steunt de vereenvoudiging en verbetering van de procedure voor de toewijzing van sociale woningen door het activeren van de kandidaat-huurder in zijn of haar keuze van zijn toekomstige woning.

### WIJZIGING WETGEVING

Huurbesluit 1996 en de ministeriële en regeringsbesluiten die hier uit voortkomen.

## 4. De huisvestingsplannen van de toekomst



### CONTEXT

Het Gewest is zich bewust van de huisvestingscrisis in Brussel en heeft belangrijke maatregelen genomen om het aanbod van middenklasse- en sociale woningen te vergroten. Via drie ambitieuze plannen - het Gewestelijk Huisvestingplan (GHP), de Alliantie Wonen (AW) en het Noodplan voor de Huisvesting (NPH) - heeft de BGHM meer dan een miljard euro toegewezen voor de bouw van nieuwe woningen. Dankzij deze initiatieven zijn er nu bijna 6.500 woningen gebouwd of in aanbouw van de 7.853 die oorspronkelijk gepland waren.

Tussen 2019 en 2024 heeft de BGHM de woningproductie aanzienlijk versneld, zowel door de ontwikkeling van eigen projecten als door strategische aankopen. Het aantal opgeleverde woningen steeg van 1.633 in mei 2019 tot 3.570 tegen eind 2024.

Deze dynamiek zal de komende jaren aanhouden, met woningopleveringen die gepland staan tot 2027, zodat de financieringsplannen tegen 2030 rond zijn. Om dit te bereiken moet de Regering de BGHM uiteraard toestaan om te lenen op de private markt, zoals altijd het geval is geweest onder de wetgeving. Daarnaast heeft de BGHM potentiële projecten voor nog eens 4.000 woningen bovenop de huidige financiering en de oorspronkelijke doelstellingen, die onmiddellijk geactiveerd kunnen worden.

De BGHM is sterk geïnvesteerd in bouw en renovatie en heeft in samenwerking met de sector een erkende expertise opgebouwd. De BGHM geldt daardoor als de grootste vastgoedontwikkelaar van het Gewest. Dit stelt haar in staat om de privésector te gidsen in hoge ambities in bouwprojecten zowel op vlak van energieprestaties als architecturaal, zelfs in projecten waar ze niet zelf de bouwheer is. Haar rol als woningontwikkelaar is essentieel geworden in de context van de huidige maatschappelijke en klimaatuitdagingen.

De BGHM erkent het belang van de functionele mix en onderzoekt nieuwe programma's en financieringsmodellen om tegemoet te komen aan de behoeften van buurten en de bewoners ervan. Kwaliteit en voorbeeldigheid staan centraal in de projecten, versterkt door het gebruik van een nieuw type-bestek.

De BGHM bereidt zich voor op het succesvol afsluiten van de subsidie-enveloppen GHP/AW/NPH, wat de weg vrijmaakt voor een nieuw meerjarenplan voor de ontwikkeling van bouw- en aankoopprojecten. Door te kiezen voor een duurzame, gemengde aanpak, diversificatie van functies en een rigoureuze jaarplanning staan we op het punt om een meer dynamische en inclusieve stedelijke omgeving te creëren.

Samen laten deze inspanningen zien dat de BGHM zich blijft inzetten voor het leveren van kwaliteitsvolle woningen en tegelijkertijd inspeelt op de sociale en milieu-uitdagingen van onze tijd.



### PARTNERS

- De OVM's

## 4. De huisvestingsplannen van de toekomst



### VOORGESTELDE ACTIES

- **Bouw:**
  - Vanaf 2025 drie publicaties van opdrachten van diensten per jaar lanceren, wat overeenkomt met de ontwikkeling van zo'n 250 woningen per jaar. Zonder rekening te houden met eventuele indexering en herzieningen, zullen de investeringskosten 50 miljoen per jaar bedragen. Dit initiatief zal zorgen voor meer fluiditeit en voorspelbaarheid van de begroting, waardoor we beter in staat zullen zijn om onze ambitieuze doelstellingen te halen.
  - Onze activiteiten diversifiëren door partnerschappen met publieke en private stakeholders te onderzoeken om gemengde projecten te ontwikkelen die beantwoorden aan de behoeften van de Brusselse wijken en gemeenschappen, met het oog op een duurzame integratie in de wijken.
  - Specifieke woningen creëren die beantwoorden aan de uiteenlopende behoeften van onze samenleving, zoals sociale koopwoningen, woningen voor specifieke groepen zoals vrouwen die het slachtoffer zijn van huiselijk geweld, jongeren die het slachtoffer zijn van een gezinsbreuk, specifieke huisvesting voor LGBTQIA+, eenoudergezinnen, Housing First voor daklozen en voorzieningen voor personen met een handicap en woonwagengedragers.
- **Aankoop:** 350 woningen per jaar aankopen vanaf 2025 over een periode van 10 jaar. Met een jaarlijks subsidiebudget van ongeveer 70 miljoen euro, dat jaarlijks geïndexeerd wordt, garandeert dit initiatief de continue en regelmatige productie van nieuwe woningen in het hele Brusselse Gewest, terwijl de plannings-, financiële, administratieve en juridische risico's onder controle worden gehouden. Om dit doel te bereiken, worden vier strategische krachtlijnen geactiveerd, die een flexibele en reactieve aanpak mogelijk maken afhankelijk van de marktopportunities:
  - Aankoop van sleutelklare of VEFA-woningen, in samenwerking met privéontwikkelaars
  - Starten van publiek-private samenwerkingscontracten (PPP).
  - Aankoop van woningen in het kader van regelgevingsplannen (RPA, GBP, enz.) en stedenbouwkundige lasten, om zo de sociale mix in de wijken te bevorderen
  - Eigendommen tegen een gunstige prijs verwerven via het recht van voorkoop waarover de BGHM beschikt, en zo bijdragen aan de toegang tot eigendom voor huishoudens met een laag inkomen (zie actie 16).
- Specifieke financiering voorzien om de behoeften te dekken voor gemeenschapsvoorzieningen, sportinfrastructuur, artistieke projecten en andere buiten- en omgevingsinrichtingen die ten goede komen aan alle Brusselaars. Dit om duurzame rentabiliteit voor de OVM's en de sociale huurders te garanderen.
- Bij nieuwe huisvestingsplannen is het belangrijk om de rentabiliteit van de OVM's voor ogen te houden.



### SAMENVATTING VOOR HET REGEERAKKOORD

De Brusselse Regering maakt de nodige middelen vrij om de BGHM in staat te stellen per jaar 250 woningen te ontwikkelen en 350 woningen te verwerven.

## 5. De klimaatdoelstellingen en de renovaties



### CONTEXT

Het sociale woningbestand in Brussel omvat meer dan 40.000 woningen, voornamelijk gebouwd tussen 1920 en 1930 en opnieuw tussen 1960 en 1980. Dankzij de nieuwe bouw golf en de aankopen van de voorbije jaren werden kwalitatieve, energiezuinige woningen toegevoegd aan het bestaande bestand. Het grootste deel van het patrimonium is echter oud en voldoet niet aan de huidige criteria op het gebied van energieprestatie en comfort.

Sinds 2003 heeft de BGHM renovatieplannen uitgevoerd voor een totaalbedrag van 1,04 miljard euro. Gezien de klimaatcrisis en de daarmee samenhangende doelstellingen, en gezien de leeftijd van het vastgoed, is dit echter niet voldoende. De gemiddelde energieprestatie (EPB) van het patrimonium in 2022 was E (248 kWh/m<sup>2</sup>).

In 2022 werd een nieuw financieringssysteem, het SPDR, geïntroduceerd voor renovaties, met een gemiddelde jaarlijkse investering van €90 miljoen over een periode van 10 jaar. In vergelijking met het vorige systeem vermijdt dit nieuwe systeem uitstaande vastleggingen en maakt het een lange termijnvisie mogelijk. De BGHM heeft daarom, in samenwerking met de sector, de renovaties kunnen versnellen; een eerste beoordeling wijst op een piek in budgettaire vastleggingen in 2026 en 2027, gevolgd door de uitputting van de eerste schijf van 900 miljoen euro.

De energieprestatiedoelstellingen voor sociale woningen zijn herzien. In onze beheersovereenkomst was de doelstelling een gemiddelde van EPB C (150 kWh/m<sup>2</sup>) tegen 2040, maar de nieuwe BWLKE-doelstellingen zijn strenger en vereisen een maximum van 100 kWh/m<sup>2</sup> (EPB C-) voor alle woningen, met uitzondering van geklasseerde gebouwen. Dit zal naar schatting 7,2 miljard euro kosten, geïndexeerd aan de inflatie, waarvan 900 miljoen euro al is begroot, zonder rekening te houden met de menselijke middelen die nodig zijn om de renovaties uit te voeren.

Bovendien moet het gebruik van de EPB als enige meetinstrument voor het bereiken van de doelstellingen worden onderzocht. Studies en observaties hebben aangetoond dat de werkelijke CO<sub>2</sub>-uitstoot van een woning vaak niet overeenkomt met het EPB-certificaat. Het gebruik van de woning en de gewoonten van de bewoners zijn net zo belangrijk bij het bepalen van de uitstoot.



### PARTNERS

- Leefmilieu Brussel
- Urban.brussels
- De OVM's



## 5. De klimaatdoelstellingen en de renovaties



### VOORGESTELDE ACTIES

De sociale huisvestingssector zet zich volledig in voor de strijd tegen klimaatverandering. De noodzakelijke renovaties bieden zowel voordelen voor het klimaat als voor de huurders, die kunnen genieten van kwaliteitsvollere en energie-efficiëntere woningen.

Met dit in gedachten vragen we de Brusselse Regering om:

- De haalbaarheid te evalueren van het behalen van de huidige BWLKE-klimaatdoelstellingen, inclusief de haalbaarheid om deze doelstellingen al in 2040 te behalen voor de publieke sector. Daarbij ook een evaluatie van het gebruik van de EPB als meetinstrument met name in relatie tot de werkelijke CO<sub>2</sub>-uitstoot.
- Een gewestelijke studie die een verband legt tussen de CO<sub>2</sub>-uitstoot die wordt gegenereerd door renovaties en de winst in verbruik na renovatie.
- Een evaluatie en mogelijke aanpassing van het SPDR in het licht van de eerste ervaringen en nieuwe klimaatnormen, in samenwerking met Leefmilieu Brussel.
- De financiering die nodig is om de wettelijk vastgelegde klimaatdoelstellingen te halen.
- De toewijzing van de menselijke middelen die de BGHM en de OVM's nodig hebben om de renovatieprojecten op te volgen.
- Een gewestelijke renovatiestrategie op te stellen met actoren zoals LB, Urban brussels, de BGHM en de OVM's.
- De EPB-certificering van de woningen op basis van het technisch kadaster mogelijk te maken, zodat de klimaatdoelstellingen nauwkeuriger kunnen worden gecontroleerd.



### SAMENVATTING VOOR HET REGEERAKKOORD

De Regering zal de nodige middelen vrijmaken om de financiering van de renovatie van sociale woningen te garanderen, in overeenstemming met de vereisten van het BWLKE

### WIJZIGING WETGEVING

Financieringsbesluit in functie van de evaluatie

## 6. Wijken ontwikkelen

---



### CONTEXT

---

Een cartografische studie toonde aan dat de oppervlakte aan open ruimtes in de sociale huisvestingssector bijna 4 km<sup>2</sup> bedraagt. Deze oppervlakte vertegenwoordigt een enorm potentieel om de levenskwaliteit en de biodiversiteit in de Brusselse wijken te verbeteren. Sociale huisvesting markeert dus ook het landschap van ons Gewest en moet beschouwd worden als een belangrijke partner in het overheidsbeleid (stedenbouw, biodiversiteit, zachte mobiliteit, voorzieningen, spel en sport, netheid, inclusiviteit, sociale cohesie, veiligheid en preventie, enz.).

Gemeenschapsruimtes, die iedereen ten goede komen, mogen niet enkel gebaseerd zijn op de financiering door de sociale huisvesting en de gedeeltelijke terugbetaling ervan door de huurders. Er moet een volledige en coherente herziening van de financieringsbronnen en -methoden voor deze gemeenschapsruimtes worden uitgevoerd.

In 2023 heeft een eerste projectoproep van de OVM's voor de ontwikkeling van gemeenschapsruimtes aangetoond dat er een reële behoefte bestaat om deze subsidie permanent en structureel te maken, in het bijzonder voor de activering van benedenverdiepingen of collectieve en gemeenschapsruimtes, zodat ze de focus kunnen vormen voor de ontwikkeling van: sociale cohesie, empowerment en levenskwaliteit in buurten.

Door bij te dragen tot het onderhoud, de renovatie en de ontwikkeling van gemeenschappelijke leefruimten dragen de BGHM en de OVM's bij tot de levenskwaliteit van alle inwoners van het Brussels Gewest.



### PARTNERS

---

- Leefmilieu Brussel
- Perspective.brussels
- Urban.brussels
- Brussel Mobiliteit
- Net Brussel

## 6. Wijken ontwikkelen



### VOORGESTELDE ACTIES

- De geïntegreerde gewestelijke strategieën uitbreiden en aandringen op gelijktijdige samenwerking van overheidsinstanties in sociale woonwijken
- De BGHM en de OVM's in aanmerking laten komen als ontwerpers voor alle vormen van stadsvernieuwing en -planning, met inbegrip van hun financiering (GSV, WK's, CSV's, Huizenblokcontract, ...)
- Structurele fondsen en/of formele partnerschappen ontwikkelen met Perspective, Leefmilieu Brussel, Brussel Mobiliteit, Net Brussel en andere ION's voor de activering van collectieve ruimtes om een functionele mix te creëren binnen de sociale woonwijken, maar ook bufferruimtes om overbezetting en isolement tegen te gaan en bewoners in staat te stellen elkaar te ontmoeten.
- Een toekomstvisie creëren naar het gebruik van cascolokalen als onderdeel van bouw-, aankoop- en renovatieprojecten en voor de benodigde menselijke middelen zorgen om de activering van deze ruimtes te ondersteunen.
- Structurele en gecoördineerde investeringen implementeren in gemeenschapsruimtes in sociale woonwijken en onderhandelen over een btw-tarief van 6% in plaats van 21%.
- Optimaal gebruik maken van de ecosysteemdiensten die worden geleverd door de open ruimtes in de sociale huisvesting, door het bevorderen van biodiversiteit en demineralisatie en het creëren van koelte-eilanden



### SAMENVATTING VOOR HET REGEERAKKOORD

De Regering zorgt voor structurele en gecoördineerde investeringen in gemeenschapsruimtes om de levenskwaliteit in sociale woonwijken te verbeteren door een functionele mix te creëren die sociale interactiviteit op de sites aanmoedigt.

Het Gewest laat de BGHM en de OVM's in aanmerking komen als projectinitiatiefnemers voor alle vormen van stadsvernieuwing en -planning

### WIJZIGING WETGEVING

- de OVM's opnemen als mogelijke begunstigden van investeringen in het kader van stadsvernieuwingcontracten, duurzame wijkcontracten, AHC, enz.
- Btw-tarieven op de omgeving en uitrusting in de sociale woonwijken verlagen van 21% naar 6%

## 7. Strategie voor sociale emancipatie door huisvesting



### CONTEXT

---

Om beter te kunnen inspelen op de groeiende en gevarieerde uitdagingen in het veld, hebben we een gemeenschappelijk sociaal actiekader ontwikkeld voor alle spelers in de sociale huisvestingssector. Dit kader is bedoeld om sociale huurders mondiger te maken door een minimale basis te leggen waarop elke OVM moet voortbouwen. Deze gemeenschappelijke basis richt zich op vier belangrijke gebieden:

- een antwoord bieden op problemen met betrekking tot gebouwen en infrastructuur,
- het versterken van de steun voor kwetsbare bevolkingsgroepen en empowerment,
- het bevorderen van een positieve dynamiek in buurten
- en het aanmoedigen van samenwerking tussen spelers in de sector.

Er werd ook een sociale analyse op buurtniveau uitgevoerd om de gebieden te identificeren waar extra investeringen nodig zijn in projecten voor sociale cohesie van het type PSC.

De OVM's hebben een aanzienlijke expertise verworven op het gebied van sociale actie en fungeren als waarnemers van de sociale gezondheid van de wijken. Het is essentieel om deze kennis op gewestelijk niveau te kapitaliseren om echte emancipatiecentra voor bewoners te creëren en een betere coördinatie met gewestelijke, gemeenschaps- en gemeentelijke partners te bevorderen om de huidige uitdagingen aan te gaan.



### PARTNERS

---

- De OVM's
- De DMBSH
- De gemeenten
- DeOCMW's
- De politiezones,
- middenveldorganisaties
- Perspective.brussels
- Safe.brussels
- Actiris,
- Cocof
- GGC
- VGC

## 7. Strategie voor sociale emancipatie door huisvesting



### VOORGESTELDE ACTIES

- Het opzetten van centra voor sociale emancipatie via huisvesting, in samenwerking met institutionele netwerken en verenigingen. Deze centra bieden ruimtes voor ontwikkeling en experimenten, waardoor bewoners zich hun woningen en buurten eigen kunnen maken en hun vermogen om actie te ondernemen kunnen versterken.
- Het versterken van de expertise van de BGHM, van de maatschappelijk werkers van de OVM's en de DMBSH en hun partners over de realiteit die de bewoners in hun buurt beleven. Maatschappelijk werkers van de OVM's en de DMBSH en de BGHM worden betrokken bij belangrijke beslissingen.
- Pleiten voor extra investeringen in sociale actie om de levenskwaliteit in buurten op de lange termijn te garanderen.
- Nieuwe partnerschappen stimuleren om specifieke antwoorden te geven op complexe problemen, terwijl overlapping van functies wordt vermeden.
- Instaan voor financiële en personele steun voor coördinatiepunten tussen diensten op lokaal niveau (gemeenten, jeugddiensten, diensten voor senioren, politie, etc.). OVM's moeten erkend worden als belangrijke spelers bij het identificeren en ondersteunen van lokale acties.
- De gewestelijke, communautaire en lokale multidisciplinaire expertise over de situatie in de verschillende wijken versterken.
- Multidisciplinaire antwoorden op gewestelijk niveau implementeren op thema's zoals jeugd, veiligheid en drugshandel, netheid en ouderenzorg.
- Investeren in nieuwe PSC's in wijken waar de behoefte bestaat, zoals aangegeven door de wijkanalyse



### SAMENVATTING VOOR HET REGEERAKKOORD

Het Gewest financiert en ondersteunt de sociale actiestrategie van de sociale huisvestingssector.

## 8. Artemis – de digitalisering van de sector



### CONTEXT

De BGHM ontwikkelde het gemeenschappelijke digitale platform Artemis in nauwe samenwerking met de OVM's, met als doel de dienstverlening binnen de sector te verbeteren en de uitwisseling van kennis te vergemakkelijken. Het centraliseert communicatie, kennis en IT-toepassingen binnen de sector. Vandaag is er al heel wat nuttige informatie beschikbaar op het platform: sectorstatistieken, analyse van strategische plannen en rentabiliteit, de werking van toezichtcomités, toolkits, alle relevante formulieren, documenten, nieuws, evenementen en sectorale omzendbrieven, enz.

De afgelopen jaren heeft de digitale maturiteit zich zeer positief ontwikkeld binnen de sector. Naast de ontwikkeling van het Artemis-platform hebben andere gedeelde IT-toepassingen het licht gezien, zoals de GGB (gecentraliseerd beheer van de kandidaat-huurders), het technisch kadaster (beheer van het woningenbestand), Appinest (toepassing voor huurders) en het GIPRAC-project (een gedeelde IT-toepassing voor de aankoop-, bouw-, renovatie- en 101e%-projectprocessen).

Door haar centrale rol binnen de sector kan de BGHM een echte toegevoegde waarde bieden op het vlak van kennisuitwisseling en verbetering van de dienstverlening. We stellen echter vast dat deze IT-toepassingen voor verbetering vatbaar zijn, dat de gegevensstromen efficiënter moeten en dat een aantal gedeelde procedures nog gedigitaliseerd moeten worden. Het is daarom belangrijk om te kunnen blijven investeren in de verdere ontwikkeling van gedeelde IT-toepassingen.

Deze sectorbrede strategie zal een niet te onderschatten impact hebben op de 200 werknemers van de BGHM en de 1400 werknemers van de OVM's. We zijn ervan overtuigd dat een nauwere samenwerking tussen de BGHM en de OVM's en tussen de OVM's onderling de sleutel is tot een sociale sector die nog beter zal beantwoorden aan de noden van de Brusselaars. Dankzij deze nauwere samenwerking zal de BGHM haar rol als stakeholder in het Gewest beter kunnen spelen en zullen de OVM's de nodige lokale verankering ten volle kunnen realiseren.

Een kwaliteitsvolle dienstverlening aan de huurders is essentieel en om dit te bereiken is het belangrijk om over een performant CRM-systeem (customer relationship management) te beschikken. Momenteel is de digitale omgeving van de OVM's erg verdeeld, met niet minder dan 6 verschillende ERP-systemen in gebruik.

De Schaarbeekse Haard ontwikkelde onlangs een eigen CRM-systeem (Archipel) in Microsoft Dynamics 365 om de dienstverlening aan huurders te verbeteren. De sector is overeengekomen om dit systeem in de andere OVM's in te voeren en de BGHM heeft een belangrijke rol te spelen in de centralisatie ervan.



### PARTNERS

- De OVM's
- [paradigm.brussels](http://paradigm.brussels)

## 8. Artemis – de digitalisering van de sector



### VOORGESTELDE ACTIES

- Doorgaan met het ontwikkelen van de digitale strategie 'Artemis' en toepassingen die worden gedeeld met de OVM's om gemeenschappelijke processen te beheren:
  - Optimaliseren van het platform voor communicatie, diensten en kennisdeling tussen de OVM's en de BGHM
  - Doorgaan met de digitalisering van gemeenschappelijke bedrijfsprocessen
- De geleidelijke invoering vergemakkelijken van een gemeenschappelijke tool voor klanten- en huurdersrelatiebeheer (CRM) die overeenstemt met de realiteit van elke OVM, om:
  - De transparantie te verbeteren door betere gegevens- en kennisdeling, taakuitvoering en nog betere dienstverlening aan burgers.
  - Ook binnen de BGHM een CRM te hebben om de dienstverlening aan de OVM's te verbeteren.
  - Ontwikkelingen, onderhoud en koppelingen te bundelen tussen tools en omgevingen die nodig zouden zijn om kosten te besparen.
  - Het delen van Best practices en feedback binnen de OVM's en tussen de OVM's en de BGHM te verbeteren



### SAMENVATTING VOOR HET REGEERAKKOORD

De BGHM is verantwoordelijk voor de implementatie van de digitale Artemis-strategie in samenwerking met de OVM's om de efficiëntie en kwaliteit van de diensten in de sociale huisvestingssector te verbeteren.







# Pijler 2

---

De BGHM  
en de sociale  
huisvestingssector

## 9. Een kwaliteitsvolle aanpak uitwerken om de prestaties van de OVM's te verbeteren



### CONTEXT

De opdrachten van de BGHM zijn vastgelegd in de Brusselse Huisvestingscode. De BGHM controleert, monitort, ondersteunt, financiert, superviseert en levert expertise en kennis om de activiteiten van de openbare vastgoedmaatschappijen te begeleiden. Door haar centrale rol beschikt de BGHM over een schat aan informatie om de OVM's te helpen bij hun opdrachten. De taken van toezicht houden, bouwen en renoveren van het woningbestand zijn een grote troef op het vlak van efficiëntie voor de OVM's en de sociale huisvestingssector in zijn geheel. De afgelopen jaren hebben we meer nadruk gelegd op toezicht en ondersteuning dan op controle om de prestaties van de sector te verbeteren.

Het toezichtstelsel is hervormd en is nu gebaseerd op het principe van de autonomie en responsabilisering van de OVM's.

In eerste instantie worden alleen renovatieprojecten die meer dan 2 miljoen euro kosten nauwlettend gevolgd. Voor minder dure projecten wordt de voorafgaande controle beperkt tot specifieke fasen. Dankzij deze uitwisselingen heeft de BGHM kunnen inspelen op de behoeften van OVM's door checklists, standaarddocumenten en toolboxen te ontwikkelen. Het beschikbaar stellen van deze tools via het Artemis-platform heeft de OVM's meer onafhankelijkheid gegeven en bijgedragen aan de verwezenlijking van projecten van hogere kwaliteit.

De BGHM heeft vervolgens de OVM-auditeenheid opgezet. Vanuit de vaststelling dat de OVM's de processen die de BGHM al langere tijd controleert goed beheersen, richten de audits zich op de interne organisatie van de OVM's en op crossfunctionele processen waarop de BGHM geen direct toezicht uitoefent. Op deze manier worden de OVM's ondersteund in een verloop van systemische professionalisering. Alle 16 OVM's zijn al geaudit. Voor elke audit worden specifieke aanbevelingen en individuele verbeterplannen opgesteld.

Om een algemene en duurzame verbetering van de interne organisatie van de sector te ondersteunen, heeft de BGHM ervoor gekozen om het COSO-referentiesysteem te gebruiken als gemeenschappelijke basis voor de implementatie en evaluatie van interne controle. Daartoe heeft de BGHM een systeem opgezet waarmee de OVM's hun eigen niveau van maturiteit van interne controle kunnen beoordelen. De BGHM organiseert ook opleidingen en biedt OVM's persoonlijke ondersteuning om hun werkmethoden te verbeteren. De nadruk ligt nu op individuele ondersteuning en individuele doelstellingen voor elke OVM. Het doel blijft hetzelfde voor elke OVM, maar de weg ernaartoe is anders.

Wat haar toezichthoudende rol betreft, voorziet de Brusselse Huisvestingscode in bepaalde manieren waarop de BGHM kan ingrijpen bij OVM's in geval van niet-naleving van regelgevende of wettelijke bepalingen, maar de actieradius is niet breed genoeg. We gaan onmiddellijk over van een eenvoudige ingebrekestelling naar procedures die omslachtig zijn om uit te voeren, zoals de schorsing van de organen en de indeplaatsstelling door de BGHM in geval van niet-naleving, of de aanstelling door de Regering van een speciale commissaris. Deze procedures zijn niet geschikt voor zeer specifieke dossiers die weinig impact hebben.

## 9. Een kwaliteitsvolle aanpak uitwerken om de prestaties van de OVM's te verbeteren



### VOORGESTELDE ACTIES

- De OVM's individueel blijven omkaderen
- Systematische audits blijven uitvoeren
- Doorgaan met de ontwikkeling van het Artemis-platform, dat de nodige documenten, FAQ's, financiële en juridische analyses en een dynamische uitwisseling van kennis biedt.
- Opzetten van een referentie voor interne controle
- De strategie en ambities van De BGHM zijn verankerd in een beheersovereenkomst niveau 1 tussen de BGHM en de Regering aan het begin van de legislatuur, gevolgd door de implementatie van deze strategie in een beheersovereenkomst niveau 2 tussen de BGHM en de 16 OVM's, waarbij deze doelstellingen zijn omgezet in de mandaatdoelstellingen van de algemene directie van de BGHM. Het zou ook doeltreffend zijn om deze doelstellingen op te nemen in de doelstellingen van de directeurs-generaal van de OVM's.
- Nieuwe bepalingen in de Brusselse huisvestingscode opnemen om een breder scala aan procedures en maatregelen mogelijk te maken zodat de BGHM kan reageren op verschillende situaties als de OVM's niet voldoen aan de regelgevende of wettelijke bepalingen.



### SAMENVATTING VOOR HET REGEERAKKOORD

De regering ondersteunt de ontwikkeling van een kwaliteitsaanpak om de prestaties van OVM's te verbeteren en past de Huisvestingscode aan om de BGHM een ruimere bevoegdheid te geven om actie te ondernemen wanneer de wetgeving niet wordt nageleefd door de OVM's.

### WIJZIGING WETGEVING

De Huisvestingscode



### PARTNERS

- De OVM's

## 10. De evaluatie van de OVM-fusies



### CONTEXT

Het rationaliseringsproces van de sociale huisvestingssector werd gelanceerd in september 2013 met de inwerkingtreding van nieuwe bepalingen in de Brusselse Huisvestingscode. Deze volgden op de akkoorden die voortvloeiden uit de 6e staatshervorming en de herfinanciering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit rationaliseringsproces werd eind december 2017 administratief afgerond. Concreet werd het aantal OVM's verminderd van 32 tot 16 in 2018.

Het Gewest en De BGHM zijn overeengekomen om een eerste evaluatie van dit proces uit te voeren.

De BGHM voerde deze eerste evaluatie uit tussen 2022 en 2023. Er werd een begeleidingscomité opgericht met vertegenwoordigers van de consultant, de BGHM, de OVM-federaties en het Gewest.

De algemene bevindingen van de studie zijn als volgt:

- Over het algemeen heeft de sector als geheel de afgelopen 10 jaar een kwalitatieve sprong voorwaarts gemaakt. Dit houdt verband met een aantal factoren, waaronder de uitbreiding van teams en competentieprofielen, de inzet van nieuwe beheersinstrumenten en -ondersteuning, de versnelde uitvoering van renovatieprogramma's, de vermenigvuldiging van programma's en initiatieven die rechtstreeks verband houden met de huurders, etc. Het rationaliseringsproces heeft bijgedragen aan deze kwalitatieve sprong door het hefboomeffect dat ervan uitging.
- In dezelfde periode is de financiële situatie niet verslechterd en zelfs verbeterd in de OVM's die gefuseerd zijn en andere vormen van samensmelting hebben ondergaan.
- Toch blijft de heterogeniteit een belangrijk kenmerk van de sector, zowel op contextueel als op financieel, organisatorisch (organogrammen), bestuurlijk en operationeel niveau, enz.: dit impliceert een aanzienlijke tijd om situaties, beleid en praktijken bij de OVM's die werden samengevoegd te harmoniseren.
- De doelstelling om het aantal OVM's te verminderen werd bereikt aan het einde van het rationaliseringsproces.

De aanbeveling waarmee het onderzoek wordt afgesloten is nu om proactief te streven naar verbetering van de operationele voorwaarden in plaats van nieuwe rationalisaties te overwegen vanwege:

- de aanzienlijke hoeveelheid tijd die nodig is om de processen na de beslissing voor te bereiden en te implementeren,
- de grote impact op de teams
- de directe kosten
- de heterogeniteit van de OVM's
- dat zelfs de zeer gedetailleerde analyse in de studie niet objectief kon aantonen dat de positieve effecten eenzijdig te danken waren aan het rationaliseringsproces.
- en vooral omdat de uitgevoerde fusies nog niet of nog niet volledig zijn afgerond.

## 10. De evaluatie van de OVM-fusies



### VOORGESTELDE ACTIES

In het licht van het bovenstaande beveelt de BGHM aan om op korte en middellange termijn mutualisatie, uitwisseling van praktijken en feedback aan te moedigen en te bevorderen in plaats van het lange en dure proces van rationalisatie via fusies.

De voorstellen van de BGHM om de sectorale synergieën te vergroten worden hier herhaald, maar verwijzen naar verschillende acties in dit mémorandum:

- Instrumenten bundelen en vooruitgang boeken met de digitalisering van de gemeenschappelijke processen (actie 10)
- Prestatie-indicatoren vaststellen en de doeltreffendheid en efficiëntie van de sector monitoren.
- Een CRM bij de BGHM ontwikkelen om een 360°-beeld te geven van elke OVM.
- Om de twee jaar een tevredenheidsenquête onder huurders organiseren over OVM-diensten, met het oog op de ontwikkeling van een actieplan voor voortdurende verbetering.
- De financiële hervorming van de sector uitvoeren overeenkomstig de genormeerde kosten.
- De zelfevaluatie van de OVM's voortzetten om de maturiteit van het risicobeheer te verhogen.
- De instrumenten voor overleg en co-constructie verbeteren.
- Het actieterrein van de BGHM en van Social Housing Brussels bepalen



### SAMENVATTING VOOR HET REGEERAKKOORD

Het Gewest beveelt aan om de fusiegolf die al aan de gang is, af te sluiten zonder een nieuwe fusiegolf te lanceren, en om initiatieven voor bundeling en synergieën in de sector van de sociale huisvesting voort te zetten.



### PARTNERS

- De OVM's
- De SHB

## 11. De huurovereenkomsten en de bewoningscriteria van de woningen



### CONTEXT

#### 1. Huurovereenkomsten

Huurovereenkomsten van bepaalde duur van 9 jaar met verlengingen van 3 jaar werden ingevoerd door de ordonnantie van 23 juli 2012 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode. De eerste bevindingen zijn als volgt:

- Geen enkele huurder werd gedwongen zijn of haar woning te verlaten omdat de inkomensdrempel werd overschreden.
- De administratieve complexiteit van deze regelgeving vormt een uitdaging op het vlak van transparantie voor kandidaten en huurders, met tot 12 verschillende contracttypes. Het is erg moeilijk voor hen om te weten welk type contract ze zullen moeten ondertekenen en om te begrijpen welke gevolgen een verandering in hun situatie heeft voor hun huurovereenkomst.

#### 2. Bewoningscriteria van de woningen (rotatie van de huurders)

Er is een zeer lange wachttijd voor grote woningen, zowel voor kandidaat-huurders als voor huurders die een woning betrekken die niet langer geschikt is voor hun gezinssamenstelling. Kandidaat-huurders die een woning met drie of meer slaapkamers nodig hebben, moeten gemiddeld 16 jaar wachten.

Om huurders die in een bovenmatige woning wonen (met te veel slaapkamers) aan te moedigen om naar een kleinere woning te verhuizen, moeten ze een huurtoeslag betalen. Dit geldt momenteel echter alleen voor huurders met minstens 2 overtoellige slaapkamers, en geldt niet voor gezinnen met een persoon met een erkende handicap of een persoon van 60 jaar of ouder.

Tot slot moet worden opgemerkt dat mensen van 70 jaar beschermd zijn tegen gedwongen verhuizing. Dit zijn de mensen die meestal in een grote woning blijven wonen nadat hun kinderen zijn vertrokken.

#### 3. Statuut van de huurder

Artikel 28 van de type-huurovereenkomsten bepaalt dat de huurovereenkomst automatisch wordt beëindigd bij overlijden van de langstlevende huurder. Artikel 2 van het BBHR van 26 september 1996 definieert het begrip huurder.

- In een arrest van het Hof van Cassatie van 18/05/2020 werd dit begrip geïnterpreteerd, maar deze interpretatie heeft gevolgen voor de toewijzingen en praktijken van de OVM's.
- Bovendien heeft de BGHM vastgesteld dat dit arrest van het Hof van Cassatie geen aanleiding geeft tot een eenduidige interpretatie, zelfs niet binnen de rechtbanken van de gerechtelijke orde, wat een bron kan zijn van rechtsonzekerheid en langdurige procedures met kosten voor de OVM's. Vrederechters interpreteren de lessen uit het arrest van het Hof van Cassatie op verschillende manieren.



### PARTENAIRES

- De OVM's

# 11. De huurovereenkomsten en de bewoningscriteria van de woningen



## VOORGESTELDE ACTIES

### 1. De duur van de huurovereenkomst herzien

- De looptijd van de huurovereenkomst herzien en de administratieve procedures voor alle betrokkenen vereenvoudigen.
- Een ontbindende clausule invoeren voor iedereen, waardoor het inkomen gecontroleerd kan worden aan het einde van een periode van 8 jaar, en vroegtijdige beëindiging voor huurders die niet voldoen aan de inkomenscriteria.
- Deze aanpak is gericht op transparantie en vereenvoudiging van de administratieve procedures, maar richt zich specifiek op de betrokken huurders.

### 2. Bepaalde bewoningscriteria van de woningen herzien:

- De beschermingsleeftijd verhogen tot 75 jaar zodat de mutatiemaatregelen op een groter aantal huurders kunnen worden toegepast.
- De definitie van de woningen aanpassen om beter tegemoet te komen aan de behoeften van de OVM's en de mutatie van ouderen aan te moedigen.
- Opties toevoegen om mutaties te verplichten voor gezinnen die specifiek voor ouderen of gehandicapten ontworpen woningen bewonen, wanneer dit niet langer nodig is.
- De criteria voor huurtoeslag bijsturen en de financiële steun verhogen voor huurders die verhuizen.
- Voorzieningen treffen voor mensen die een woning met 3 of meer slaapkamers verlaten, met name wat betreft de betaling voor een overtollige slaapkamer.

### 3. Statuut van de huurder:

- Blijven werken aan de verduidelijking van de definitie van de huurder en de rechten van de overblijvende leden van het gezin in geval van vertrek of overlijden van de ondertekenaar van de huurovereenkomst.
- Het doel is een evenwicht te vinden tussen het behoud van de leden van het gezin in de woning en tegelijkertijd de aanpassing van woningen en de toegang voor mensen op wachtlijsten te bevorderen.
- Ervoor zorgen dat de werkwijzen tussen de verschillende OVM's worden gestandaardiseerd, met name op het gebied van communicatie, om de consistentie en het begrip van de procedures te verbeteren.



## SAMENVATTING VOOR HET REGEERAKKOORD

Het Gewest wenst de volgende wijzigingen in de regelgeving te herzien om de maatregelen met betrekking tot huurders van sociale woningen en hun huurovereenkomsten te vereenvoudigen en te verduidelijken: herziening van de looptijd van huurovereenkomsten, herziening van de bewoningscriteria en wijziging van het huurdersstatuut.

## WIJZIGING WETGEVING

- Huisvestingscode
- Huurbesluit 1996
- Type huurcontract

## 12. Bescheiden of middenklassewoningen



### CONTEXT

Ingevolge de ordonnantie van 11 juli 2013 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode hebben OVM's de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden, en na toelating van de BGHM, een beperkt percentage bescheiden en middenklassewoningen aan te bieden. De bepalingen voor bescheiden en middenklassewoningen zijn op 1 maart 2018 van kracht geworden.

4 van de 16 OVM's hebben bescheiden en/of middenklassewoningen:

- De Moderne Woning: 30 middenklassewoningen in de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe
- De Lakense Haard: aanvankelijk waren er 63 middenklassewoningen in de gemeente Laken. Gezien de moeilijkheid om dit type woning te verhuren, werden ze herbestemd tot 30 bescheiden woningen en 33 sociale woningen.
- De Molenbeekse Woningen: 32 woningen in de gemeente Molenbeek die kunnen worden bestemd als bescheiden of als middenklassewoningen. Aanvankelijk waren 35 middenklassewoningen gepland, maar 3 woningen werden herbestemd tot sociale woningen.
- Everecity: 38 bescheiden woningen in Evere. Aanvankelijk waren dit middenklassewoningen, maar ze werden allemaal herbestemd.

De verwerking van de herbestemmingsaanvragen zorgt ervoor dat woningen langer leeg blijven staan en genereert een aanzienlijke werklust.

Wat de wachtlijst betreft, waren er op 31 december 2023 1.627 aanvragen voor bescheiden woningen en 137 aanvragen voor middenklassewoningen.

De meeste OVM's hebben moeilijkheden ondervonden bij het verhuren van bescheiden en middenklassewoningen:

- Problemen met de samenhang tussen de toelatingsvoorwaarden en de huurprijsvoorwaarden. Sommige kandidaten voldeden aan de toelatingsvoorwaarden maar wisten niet hoe ze de forfaitaire huurprijs moesten betalen, of omgekeerd.
- Kandidaten vrezen dat ze de huurprijs niet kunnen betalen als hun gezinsinkomen daalt, aangezien er bij het bepalen van de huurprijs geen rekening wordt gehouden met het inkomen (forfaitaire huurprijs). Het is niet mogelijk om de huur te herberekenen wanneer het inkomen daalt van een huurder van een middenklasse- of bescheiden woning.



### PARTNERS

- De OVM's



## 12. Bescheiden of middenklassewoningen



### VOORGESTELDE ACTIES

- De Huisvestingscode wijzigen door de categorie van middenklassewoningen af te schaffen omwille van de problemen die hierboven zijn beschreven, in het bijzonder over de herbestemming van woningen.
- De categorie van bescheiden woningen behouden, maar het toepasselijke regime herzien en de plaatsen daartoe in categorieën verdelen.

Om een mix in sociale huisvestingsprojecten te garanderen en sociale mobiliteit te stimuleren, stellen we voor om huurders de mogelijkheid te bieden om hun woning te verwerven. Voor meer informatie over dit alternatief: zie actie 16.



### SAMENVATTING VOOR HET REGEERAKKOORD

Het Gewest zal de categorie middenklassewoningen in de Huisvestingscode afschaffen als reactie op de valkuilen die gepaard gaan met het verhuren ervan, maar zal bepaalde woningen blijven classificeren als bescheiden woningen, ondanks bepaalde wijzigingen in het toepasselijke regime.

### WIJZIGING WETGEVING

- Huisvestingscode
- Huurbesluit 1996
- MB houdende bepaling van het begrip kostprijs

## 13. Socialisering van het openbare woningenbestand



### CONTEXT

De socialisering van het openbare woningenbestand is een actie die is opgenomen in het Noodplan voor de Huisvesting (2019 - '24). Wanneer een kandidaat-huurder een woning van de gemeente, het OCMW of de Grondregie toegewezen krijgt, zal hij of zij een huurprijs genieten die voldoet aan de voorwaarden voor sociale huisvesting als hij of zij ook op de wachtlijst van de BGHM staat.

In het kader van deze maatregel is de BGHM verantwoordelijk voor de berekening van de gesocialiseerde huurprijzen. In samenwerking met de OVM's houdt de BGHM ook toezicht op de (ont)-schraping van de betrokken huurders in de GGB.



### PARTNERS

- Brussel Huisvesting
- De gemeentelijke regies
- De OCMW's

## 13. Socialisering van het openbare woningenbestand



### VOORGESTELDE ACTIES

De BGHM beveelt de volgende acties aan

- Het opheffen van de bepalingen die voorzien in de schrapping van alle gezinnen die een sociale huurprijs genieten. Dit betekent het opheffen van de uitzonderingen op deze schrapping die in bepaalde situaties voorzien waren. Voor dezelfde dossiers, wanneer de gezinssamenstelling wijzigt, moeten we terugkomen op de schrapping en soms het dossier opnieuw schrappen als er nieuwe ontwikkelingen zijn. Dit is te complex en moeilijk te begrijpen voor het doelpubliek, en leidt bovendien tot een aanzienlijke werklast voor de BGHM en belemmert de vlotte toewijzing van sociale woningen door de OVM's. Als de kandidaat een sociale woning weigert omdat zijn of haar huurprijs wordt gesocialiseerd, moet de OVM contact opnemen met de BGHM om zijn of haar exacte situatie te kennen met betrekking tot een mogelijke schrapping door socialisering.
- Oprichting van de stuurgroep voorzien in het Noodplan voor Huisvesting (NPH). Om de duurzaamheid van de maatregel uit punt 1 te verzekeren, beveelt de BGHM aan om, in navolging van het NPH, een stuurgroep op te richten onder leiding van Brussel Huisvesting. Deze zou instaan voor de operationele opvolging van de maatregel en de opvolging van de gemeentelijke partners.
- Opname van deze nieuwe opdracht in de volgende beheersovereenkomst niveau 1.  
De BGHM beveelt ook aan om deze nieuwe opdracht (berekening van de gesocialiseerde huurprijzen) op te nemen in haar volgende beheersovereenkomst en om de werkingsbudgetten aan te passen om deze opdracht te dekken.



### SAMENVATTING VOOR HET REGEERAKKOORD

Het Gewest zal de schrappingsmaatregelen in verband met de socialisatie aanpassen en het werkingsbudget van de BGHM verhogen om deze bijkomende opdracht uit te voeren.

### WIJZIGING WETGEVING

- Huurbesluit 1996
- Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 oktober 2021 met het oog op de socialisering van de huurprijzen van met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen van openbare vastgoedbeheerders

## 14. Participatie van de sociale huurder

---



### CONTEXT

---

De participatie van huurders is cruciaal voor hun gevoel deel uit te maken van hun buurt en om adequaat te kunnen reageren op hun behoeften en die van de buurt. Sociale huurders betrekken bij hun buurt stimuleert de implementatie van lokale, minder dure en minder ingrijpende oplossingen.

Al meer dan 15 jaar worden buurtbewoners betrokken bij bouwprojecten en bij steeds meer renovatieprojecten worden bewoners geraadpleegd.

Daarnaast bevordert de BGHM de participatie en integratie van verschillende belanghebbenden door middel van verschillende instrumenten, zoals de 101<sup>e</sup>%-projecten, de Adviesraden van de Huurders (ARHUU's), de 32 projecten voor sociale cohesie (PSC's) en sinds kort de projecten voor empowerment van de sociale huurders.

We hebben gemerkt dat het ARHUU-instrument niet de gewenste resultaten oplevert. Heel weinig huurders stellen zich kandidaat, weinig OVM's halen het vereiste quorum en de ARHUU's die konden worden opgericht, bereiken hun doel niet. Wij geloven dat huurdersparticipatie effectiever kan worden bereikt.



### PARTNERS

---

- De OVM's
- Perspective.brussels

## 14. Participation du locataire social



### VOORGESTELDE ACTIES

Om vooruitgang te boeken op het gebied van participatie, moeten de volgende acties tijdens de volgende regeerperiode worden ondernomen:

- Het ARHUU-systeem aanpassen aan nieuwe realiteiten
- Een cultuur van collectieve intelligentie en samenbouw tussen de bewoners en de OVM's aanmoedigen door te werken aan de vertrouwensrelatie en een partnerschapsbenadering te hanteren
- Innovatieve participatieve projecten ontwikkelen met de hulp van de OVM's, waarbij alle categorieën huurders (jongeren, ouderen, eenoudergezinnen, enz.) vanaf het begin van het proces betrokken worden
- Ervoor zorgen dat het principe van de oproep voor empowermentprojecten van de BGHM voor effectieve en nuttige projecten duurzaam is
- Investeren in jongeren door hen ontmoetingsplaatsen aan te bieden, schoolondersteuning te versterken en een verscheidenheid aan activiteiten aan te bieden
- Gemeenschappelijke ruimten beschikbaar stellen om bewoners aan te moedigen samen te komen
- Innovatieve en duurzame projecten ontwikkelen met specifieke budgetten die de BGHM aan OVM's toewijst, met name op het gebied van burgerempowerment en inclusieve huisvesting
- De financiering voor sociale begeleiding in het kader van renovatie op bewoonde locaties uitbreiden
- Financieringsmogelijkheden verkennen via oproepen voor projecten die door private en openbare instanties worden gesubsidieerd



### SAMENVATTING VOOR HET REGEERAKKOORD

Het Gewest ondersteunt een geïntegreerde aanpak van maatschappelijk werk en helpt de participatie en vertegenwoordiging te verbeteren van bewoners die sociale huurders zijn en die betrokken zijn bij alle aspecten van het leven in hun buurt (gebouwen, stedenbouw, gemeenschappelijke ruimten, enz.).

### WIJZIGING WETGEVING

- Huisvestingscode

## 15. Veiligheid in de sociale woonbuurten



### CONTEXT

Een groot aantal OVM's stelde een groeiende onveiligheid in sociale woonbuurten in verband met drugshandel vast. Naast het klimaat van angst dat deze situaties teweegbrengen, zijn huurders en werknemers regelmatig het slachtoffer van geweld en bedreigingen, ook al zijn ze vaak niet betrokken bij deze drugdeals.

Hoewel de politie ingrijpt wanneer nodig, zijn dit eenmalige operaties die de dagelijkse overlast niet aanpakken. De OVM's staan dus machteloos tegenover deze toename van geweld die voor hun huurders en werknemers onveiligheid creëert in hun buurten.



## 15. Veiligheid in de sociale woonbuurten



### VOORGESTELDE ACTIES

Er moeten zo snel mogelijk maatregelen worden genomen om dit zorgwekkende fenomeen een halt toe te roepen en om de veiligheid en rust van sociale huurders en OVM-werknemers te garanderen.

Daarom vragen we de Brusselse Regering om:

- De coördinatie van de acties van de lokale, gewestelijke en federale veiligheidsdiensten zodat er één enkel aanspreekpunt is in geval van geweld in sociale woonbuurten
- De versterking van de interne OVM-posten gewijd aan preventie
- De financiering van werken die specifiek gericht zijn op het veiliger maken van gebouwen en de omgeving ervan: gepantserde deuren, camera's



### SAMENVATTING VOOR HET REGEERAKKOORD

Het Gewest wil investeren in gecoördineerde en proactieve maatregelen om de veiligheid in sociale woonbuurten te verbeteren.



### PARTNERS

- Safe.brussels
- De politiezones
- De gemeentes







# Pijler 3

---

De sociale  
huisvestingssector,  
motor van innovatie

## 16. Sociale koopwoningen

---



### CONTEXT

---

Huisvesting gaat niet alleen over een dak boven je hoofd, maar ook over stabiliteit, zelfredzaamheid en welzijn.

Een fundamenteel onderdeel van onze sociale huisvestingsopdracht is om individuen en gezinnen de middelen te geven om verder te komen in het leven. Sociale woningen moeten dienen als springplank naar meer autonomie en financiële onafhankelijkheid. Op dit moment is dat helaas nog niet het geval: er is heel weinig sociale mobiliteit in de sector.

Bovendien zien we nu dat mensen met essentiële beroepen zoals verpleegkundigen, leerkrachten, politieagenten, enz. het moeilijk hebben om een betaalbare woning te vinden in Brussel. De huurprijzen zijn zo hoog dat ze het geld liever uitgeven aan een woning in Vlaanderen of Wallonië.

Middenklasse- en bescheiden woningen moesten een sociale mix garanderen en de middenklasse in Brussel houden, maar dit soort woningen kan moeilijk verhuurd worden, waardoor het systeem niet werkt (zie actie 12).



### PARTNERS

---

- De OVM's

## 16. Sociale koopwoningen



### VOORGESTELDE ACTIES

- We vragen dat het statuut van een woning niet gekoppeld wordt aan de woning zelf, maar aan de huurder. Op die manier zouden woningen sociale, bescheiden of koopwoningen worden, afhankelijk van het inkomen van de huurder.
- We stellen voor om middenklassewoningen om te vormen tot sociale en middenklassekoopwoningen, om zo een sociale mix en sterke buurten te bevorderen. Door huurders de mogelijkheid van eigenaarschap te bieden, wordt hun gevoel van betrokkenheid en verantwoordelijkheid voor hun gemeenschap versterkt. Het COBRALOM-project van voormalige OVM COBRALO is hier een goed voorbeeld van.
- Het recht van voorkoop waarover de BGHM beschikt, gebruiken om nieuwe sociale en middenklassekoopwoningen te creëren.
- Mensen die werken in essentiële beroepen zullen voorrang krijgen binnen dit systeem.
- Om een vermindering van het OVM-huurwoningenbestand te voorkomen, willen we geen volledige privatisering. Er bestaan verschillende systemen om ervoor te zorgen dat de overheid de controle over het vastgoed behoudt.



### SAMENVATTING VOOR HET REGEERAKKOORD

De Regering draagt de BGHM op om proefprojecten te starten voor sociale koopwoningen.

### WIJZIGING WETGEVING

- Huisvestingscode

## 17. Hernieuwbare energie en energiegemeenschappen

---



### CONTEXT

---

Het SunSud-project van de Zuiderhaard is het eerste herverdelingsproject voor zonne-energie of het delen van elektriciteit in de sociale huisvestingssector in Brussel.

Fotovoltaïsche panelen produceren energie voor de gemeenschappelijke ruimten van het gebouw, wat de gemeenschappelijke lasten voor alle huurders vermindert. Het productieoverschot wordt herverdeeld onder huurders die ervoor kiezen om een individueel abonnement te nemen. Hierdoor kunnen ze een deel van de elektriciteit tegen een lagere prijs afnemen. Dit project heeft geholpen om de energiekosten van sociale huurders te verlagen en de sociale cohesie tussen hen te versterken.

De BGHM investeert 10 miljoen euro om zonnepanelen te plaatsen op de daken van sociale woningen. Het duurde even om een goed werkend systeem te vinden, maar sinds eind vorig jaar worden de projecten systematisch uitgevoerd.



### PARTNERS

---

- De OVM's
- Leefmilieu Brussel

## 17. Hernieuwbare energie en energiegemeenschappen



### VOORGESTELDE ACTIES

- Zonnepanelen installeren op alle sociale huisvestingsgebouwen met geschikte daken
- Energiegemeenschappen creëren om tegen lagere kosten hernieuwbare energie te leveren aan huurders van sociale woningen



### SAMENVATTING VOOR HET REGEERAKKOORD

De Brusselse Regering investeert in de installatie van zonnepanelen op alle daken van de sociale woningen en stimuleert de oprichting van energiegemeenschappen.

## 18. Een circulaire opslagplaats voor de sector

---



### CONTEXT

---

Sinds enkele jaren dringt het Gewest aan op een circulaire economie en het hergebruik van materialen in bouw- en renovatieprojecten. Dit betekent dat spelers in de sector steeds meer aandacht besteden aan het ontmantelen van materialen in plaats van ze te slopen, en ze proberen te recycleren, vaak door ze door te verkopen. Wat binnenkomende materialen betreft, wordt de voorkeur gegeven aan hergebruikmaterialen.

Op de schaal van een specifiek project kan het moeilijk zijn om de ontmanteling van hergebruikte materialen te combineren met het hergebruik van diezelfde materialen in hetzelfde project. Op de schaal van het algemene woningenbestand is het echter denkbaar dat materialen die het ene renovatie- of bouwproject binnen de sector verlaten, de inputmaterialen worden voor een ander project. Bovendien zijn de sociale woningen in het hele Gewest relatief homogeen.

We kunnen ons baseren op het voorbeeld van Paris Habitat, dat al beschikt over een dergelijk platform, opslagplaatsen, inventarismiddelen en ondersteuning voor bouwheren.

Uiteindelijk zou dit systeem de circulaire economie kunnen bevorderen en de kosten van hergebruikte materialen kunnen verminderen.



### PARTNERS

---

- De OVM's
- Leefmilieu Brussel
- RotorDC

## 18. Een circulaire opslagplaats voor de sector



### VOORGESTELDE ACTIES

- Een opportuniteitsstudie opstellen voor de ontwikkeling van een dergelijk platform.
- Een proefproject uitvoeren tussen twee of meer renovatie-/bouwprojecten om na te gaan of het haalbaar is om materialen van het ene project te demonteren voor gebruik in een of meer andere projecten in de sector. Hiervoor is een tijdelijke opslagplaats nodig.
- Een sectorplatform opzetten. Als de resultaten van de vorige fasen positief zijn, kunnen we op langere termijn overwegen om een platform op te zetten, inventarismiddelen en materiaalopslag en ondersteuning voor studies (en/of mankracht voor ontmanteling en testen) aan te bieden, mogelijk in samenwerking met de private of verenigingssector.



### SAMENVATTING VOOR HET REGEERAKKOORD

De BGHM ontwikkelt een sectorplatform en plant een opslagplaats om circulariteit binnen de sociale huisvestingssector te bevorderen.

## 19. Tijdelijke bewoning van woningen

---



### CONTEXT

---

Sinds de invoering van de nieuwe begrotingsenveloppe van de Alliantie Wonen heeft de BGHM vastgoed kunnen verwerven, waaronder gebouwen die een herbestemming moeten krijgen of bouwgrond.

Dit vastgoed is eigendom van de OVM's, de toekomstige beheerders van deze woningen, of van de BGHM zelf. De kosten voor de ontwikkeling van het renovatie- en/of bouwproject zijn opgenomen in de financiële enveloppe van de AW.

Maar de ontwikkeling van een bouwkundig project duurt lang: minstens 4 jaar voor de start van het project. Tijdens deze studieperiode is het gebouw eigendom van de OVM of de BGHM, die het moet beheren, onderhouden en beveiligen tot het klaar is.

De opdracht van de BGHM is het ontwikkelen en aanbieden van sociale woningen. Wanneer de BGHM vastgoed bezit dat niet direct als woning kan worden verhuurd, is het daarom cruciaal dat deze gebouwen ook hun sociale doel dienen door tijdelijke bewoning.

Als de BGHM de tijdelijke bewoning op zich neemt, kan dit oplossingen bieden aan een kansarm publiek.



### PARTNERS

---

- De instanties voor tijdelijke bewoning met een sociaal doel



## 19. Tijdelijke bewoning van woningen



### VOORGESTELDE ACTIES

- Een opportuniteitsstudie ontwikkelen voor tijdelijke bewoning
- De noodzakelijke werken financieren en opvolgen
- Een vereniging aanwijzen en inschakelen om te voorzien in bijvoorbeeld tijdelijke woningen of noodwoningen
- Een budget reserveren voor het beheer en de verhuizing van de 75 modulaire units die zijn gecreëerd om de Oekraïense vluchtelingen te huisvesten



### SAMENVATTING VOOR HET REGEERAKKOORD

Het Gewest stelt de nodige middelen ter beschikking voor de tijdelijke bewoning van door de BGHM aangekochte gebouwen.

## 20. Begeleiding van de huurders bij een ecologisch verantwoord gebruik van hun woning



### CONTEXT

Om duurzaam te bouwen en energiearmoede te bestrijden, moeten we verder kijken dan technische en financiële oplossingen. Er moet rekening worden gehouden met het gebruik van woningen om betere energieprestaties te bereiken.

Nieuwe en gerenoveerde woningen hebben andere kenmerken dan traditionele gebouwen. Krachtige isolatie, nieuwe ventilatie- en verwarmingssystemen en het gebruik van hernieuwbare energiebronnen betekenen dat bepaalde levensstijlen moeten worden aangepast. En dit is niet iets dat intuïtief kan worden gedaan.

Om de gewestelijke energieambities te verwezenlijken en de levensvatbaarheid van de gedane investeringen op lange termijn te garanderen, is het van vitaal belang om huurders ondersteuning te bieden.

Er worden al initiatieven genomen bij bepaalde OVM's en op bepaalde locaties, maar tot op heden zijn ze onvoldoende en vooral verre van systematisch.

Effectieve begeleiding houdt in:

- Bewustmaking van de milieuproblematiek: betekenis geven om aan te zetten tot actie.
- Een inleiding tot rationeel energiegebruik (REG) en ecologisch handelen: verantwoordelijkheid nemen voor je eigen verbruik en comfort.
- Opleiding in het specifieke gebruik van de woning: begrijpen en weten hoe de geïnstalleerde technieken gebruikt moeten worden.

Deze begeleiding, in de vorm van individuele en collectieve acties, vindt plaats over een periode van een aantal maanden om de huurders op te volgen en ervoor te zorgen dat zij alles hebben begrepen.

Idealiter wordt de begeleiding gegeven door een derde organisatie, onafhankelijk van de OVM, om ervoor te zorgen dat huurders vertrouwen hebben in de organisatie en dat de boodschap neutraal is. Veel verenigingen hebben expertise in dit soort begeleiding.



### PARTNERS

- De OVM's
- Verenigingen
- Leefmilieu Brussel

## 20. Begeleiding van de huurders bij een ecologisch verantwoord gebruik van hun woning



### VOORGESTELDE ACTIES

- Na elk bouw- of renovatieproject moet er een begeleiding bij het gebruik worden georganiseerd.
- Structurele financiering voorzien om deze ondersteuning permanent en systematisch te maken.



### SAMENVATTING VOOR HET REGEERAKKOORD

Het Gewest wil de huurders van sociale woningen op lange termijn structureel begeleiden, opleiden en sensibiliseren voor de ecologische transitie en het goede gebruik van hun woning. Deze maatregelen zullen het mogelijk maken om de investering vol te houden en ervoor te zorgen dat de energieambities van het Gewest worden vervuld, terwijl het comfort van de bewoners wordt verhoogd.

## 21. Onderzoekscentrum

---



### CONTEXT

---

Volgens de Huisvestingscode (artikel 42, 7°) speelt de BGHM een sleutelrol in de publicatie van documenten, studies en magazines over sociale huisvesting. Deze opdracht is van cruciaal belang om onze sector en de stedenbouw in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vooruit te helpen.

Als beheerder van gegevens over het sociale woningenbestand en sociale huurders, heeft de BGHM een volledig beeld van de sector en kan ze de belangen en behoeften van sociale huurders en kandidaat-huurders verdedigen.

We zijn ervan overtuigd dat het beleid ondersteund moet worden door academische studies en gegevens uit de sector.



### PARTNERS

---

- Brussels Studies
- Innoviris
- Hogescholen en universiteiten

## 21. Onderzoekscentrum

---



### VOORGESTELDE ACTIES

---

Oprichting van een onderzoekscentrum bij de BGHM voor het ontwikkelen van publicaties, studies en magazines met betrekking tot sociale huisvesting.

Het onderzoekscentrum zal zich richten op twee hoofdgebieden:

- Studies intern ontwikkelen die beantwoorden aan de behoeften van de sector en innovatie bevorderen (op het vlak van procedures voor toegang tot huisvesting, bouw en renovatie van het woningenbestand, maatschappelijke actie).
- Studies uitvoeren in samenwerking met Brussels Studies die kunnen bijdragen tot het sociale huisvestingsbeleid.



### SAMENVATTING VOOR HET REGEERAKKOORD

---

Het Gewest steunt de oprichting van een onderzoekscentrum binnen de BGHM om deze in staat te stellen haar opdracht zoals uiteengezet in de Huisvestingscode te vervullen

## 22. Sociale clausules – proefproject voor de integratie van de huurders via de renovatieprojecten

---



### CONTEXT

---

De BGHM en de OVM's nemen al jaren sociale clausules op in hun opdrachten voor werken. Onlangs zijn deze herzien in de vorm van flexibele sociale clausules die het bedrijf in staat stellen om op verschillende manieren aan de doelstellingen van de aanbestedende overheden te voldoen (opleiding/tewerkstelling en onderaanneming).

Een van de grootste obstakels bij de toepassing van deze clausules is het gebrek aan arbeidskrachten. Toch is bijna 45% van de huurders werkloos. Er moet dus gewerkt worden aan het optimaliseren van ontmoetingen tussen bedrijven die op zoek zijn naar arbeidskrachten en mensen die op zoek zijn naar werk.

Om potentiële werknemers gemakkelijker in contact te brengen met bedrijven, moet een integratietraject voor huurders van sociale woningen worden gecreëerd.

In het kader van de flexibele sociale clausules moet de hoofdaannemer die gekozen wordt om de werken uit te voeren, meewerken aan de sociale inspanning door ter plaatse mensen aan te werven en op te leiden die ingeschreven staan als werkzoekende bij Actiris, of door een deel van de werken (5% van de waarde van de bestelling) uit te besteden aan ondernemingen uit de sociale economie.



### PARTNERS

---

- De OVM's
- Embuild
- SAW-B
- Actiris
- Bruxelles Formation

## 22. Sociale clausules – proefproject voor de integratie van de huurders via de renovatieprojecten

---



### VOORGESTELDE ACTIES

---

Een proefrenovatieproject starten. Hierbinnen wordt een vooraf gedefinieerd engagementtraject opgezet dat wordt ondersteund door de bouwheer (en stakeholders in de sector) om het contact tussen algemene aannemers en werkzoekende huurders te vergemakkelijken.

De belangrijkste fases van het project zouden als volgt zijn:

- Presentatie van het project en aanvaarding door huurders
- Opleiding in soft skills voor ondernemingen uit de sociale economie
- Opleiding met Bruxelles Formation voor hard skills
- Betrokkenheid van de hoofdaannemer via de clause van sociale integratie in de opdracht voor werken



### SAMENVATTING VOOR HET REGEERAKKOORD

---

Het Gewest beslist om de matching te vergemakkelijken in het kader van de flexibele sociale clausules in opdrachten voor werken door een integratietraject te creëren voor bereidwillige sociale huurders via opleidingen en de lancering van een proefproject.







# Pijler 4

---

De BGHM,  
een gewestelijke  
openbare  
stakeholder

## 23. Het Statuut

---



### CONTEXT

---

Om de tevredenheid van het personeel te meten en verbeterpunten te identificeren, voert de BGHM jaarlijks het tevredenheidsonderzoek Great Place to Work (GPTW). In 2024 kon de BGHM voor het vijfde opeenvolgende jaar het GPTW-label behalen.

Een van de grootste bronnen van ontevredenheid die elk jaar door personeelsleden wordt gerapporteerd, is echter het verschil in statuut tussen statutair en contractueel personeel. Contractuele medewerkers hebben namelijk geen carrièremogelijkheden en hun salarispakket is minder voordelig dan dat van statutair personeel. Het is erg moeilijk om een statutair personeelslid te worden, wat ongelijkheid creëert voor contractuelen die geen vooruitzichten hebben. Al deze factoren leiden tot een gebrek aan motivatie bij ons personeel en spanningen binnen de teams.

Een tweede verbeterpunt dat uit de onderzoeken naar voren komt, is de werkdruk. We stellen vast dat de doelstellingen die aan de BGHM worden toegewezen, niet in verhouding staan tot de menselijke middelen die nodig zijn om de taken naar behoren uit te voeren.

Daarnaast zijn de statuten niet altijd aangepast aan de huidige problemen en uitdagingen van de arbeidsmarkt. Enerzijds zijn het aanwervingsverloop, de regels voor personeelsbeoordeling en de regels voor aanwervingsvoorwaarden (diploma's, enz.) erg streng en gesloten, waardoor de meest geschikte profielen niet kunnen worden aangetrokken. Bovendien zijn de aangeboden voordelen niet meer allemaal in overeenstemming met de huidige mobiliteits- en klimaatproblematiek.

Het is essentieel om het imago van de openbare sector te versterken om het vertrouwen van het publiek in overheidsinstellingen op te bouwen. Een goed imago versterkt de legitimiteit en doeltreffendheid van het openbaar bestuur. Het trekt ook gekwalificeerd talent aan en motiveert werknemers om kwaliteitsvolle diensten te leveren. Tot slot bevordert een goed imago van de openbare sector de samenwerking met andere spelers, zowel nationaal als internationaal, voor vruchtbare initiatieven en partnerschappen.



### PARTNERS

---

- Talent.brussels

## 23. Het Statuut



### VOORGESTELDE ACTIES

De voorgestelde acties moeten het mogelijk maken om een aantrekkelijk personeelsbeleid op te zetten en talent te behouden binnen de Brusselse openbare sector. Een sterke administratie moet ondersteund worden door een personeelsbeleid waarin personeelsleden hun talenten kunnen ontwikkelen en zich kunnen ontplooiën. Het personeelsstatuut is een belangrijke hefboom voor dit werk.

We stellen de volgende acties voor:

- Verworven ervaring en/of specifieke talenten op dezelfde manier waarderen als behaalde diploma's bij de aanwerving van iemand op een bepaald niveau.
- Contractuelen die meer dan twee jaar bij de instelling werken en ten minste een bevredigende evaluatie hebben gekregen, gemakkelijker statutair kunnen benoemen door een nieuwe specifieke procedure in te voeren.
- Het evaluatiesysteem overschakelen naar één jaar en een gedigitaliseerd beheersysteem voorzien voor het gewestelijke evaluatiesysteem (formulier, codering/opvolgingsprogramma, enz.).
- De anciënniteit voor contractueel en statutair personeel regulariseren en de regels voor de overname van anciënniteit definitief harmoniseren.
- Graden ontwikkelen die loopbaanontwikkeling buiten een hiërarchische bevordering mogelijk maken. De huidige bevorderingsbetrekkingen betekenen vaak een verandering van functie en de verplichting om een team te leiden. Maar loopbaanontwikkeling moet kunnen worden gezien in het verlengde van iemands functie, dus bevordering naar een expert- of seniorprofiel moet ook mogelijk zijn.
- Nieuwe voordelen herzien en voorstellen om zachte mobiliteit aan te moedigen, zoals het Brusselse gewestelijke personeel de mogelijkheid bieden om deel te nemen aan een fietsleaseprogramma in ruil voor een vergoeding.
- Een bonus geven voor een positieve beoordeling. Een bonus kan helpen om talent aan te trekken en te behouden in de publieke sector door aantrekkelijke financiële stimulansen te bieden. Het kan ook dienen als erkenning voor de bijdrage van werknemers aan prestaties, wat het moreel en de betrokkenheid binnen de organisatie verhoogt.



### SAMENVATTING VOOR HET REGEERAKKOORD

De Regering herzielt het personeelsstatuut door de verschillen tussen statutair en contractueel personeel weg te werken en zorgt voor een aantrekkelijk personeelsbeleid om talent binnen de Brusselse openbare sector te houden.

### WIJZIGING WETGEVING

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 27 maart 2014 houdende het administratief statuut en de bezoldigingsregeling van de ambtenaren van het ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

## 24. Het Huis van het Wonen



### CONTEXT

De BGHM is eigenaar van haar kantoren in de Jourdanstraat 45-55. Ze kon de capaciteit ervan uitbreiden toen ze in 2017 het gebouw aan de Guldenvlieslaan 72 kocht om er het Huis van het Wonen van te maken. Momenteel worden voorbereidingen getroffen om het kantoorgebouw te renoveren en aan te passen aan de hedendaagse architecturale en ecologische normen. Op die manier creëert de BGHM een aantrekkelijke werkplek voor haar medewerkers, maar ook voor die uit de sector (DMBSH, Social Housing Brussels) en andere gewestelijke spelers.

Dit nieuwe kantoorgebouw past perfect in de plannen en normen van het Optiris-programma. De locatie van het gebouw is een aanvulling op de andere gewestelijke hubs in Tour & Taxis, Noordwijk en Madou, waardoor het gewest een administratieve hub heeft die ook het zuiden van Brussel bedient.



### PARTNERS

- De Brusselse huisvestingsactoren

## 24. Het Huis van het Wonen



### VOORGESTELDE ACTIES

De BGHM wil haar kantoorgebouw renoveren tot een moderne werkplek om haar aantrekkelijkheid als werkgever te vergroten voor zichzelf en eventuele gewestelijke partners die er hun intrek komen nemen.

De renovatie start in 2025 en de nieuwe lokalen zijn vanaf september 2027 beschikbaar voor gewestelijke partners. De BGHM zal de renovatie zelf financieren in samenwerking met de private sector.

De renovatie zal het mogelijk maken om:

- Verschillende Brusselse huisvestingsoperatoren samen te brengen, waaronder de BGHM, de DMBSH en Social HOusing Brussels
- Een auditorium van 100 personen ter beschikking te stellen van de huurders van het gebouw, maar ook van andere openbare besturen of entiteiten die een evenement willen organiseren in het centrum van Brussel
- Te renoveren op basis van voorbeeldige renovatieprincipes, met name op het gebied van energie-efficiëntie
- Een centrale en gemakkelijk toegankelijke locatie voor het publiek te waarborgen
- Het aantal parkeerplaatsen terug te brengen van 80 naar 34, waardoor het aantal fietsparkeerplaatsen kan worden verhoogd om de zachte mobiliteit in Brussel te vergemakkelijken
- Kantoren te herinrichten op basis van de principes van Activity Based Working, waardoor personeelsleden een werkplek krijgen in functie van de activiteit waarmee ze bezig zijn. Het aantal vaste werkplekken en dus de benodigde kantoorruimte wordt hierdoor verminderd.
- Dynamische werkruimten te bevorderen dankzij de nieuwe manier van werken. Dit betekent dat de BGHM al haar personeel kan concentreren op 4 verdiepingen van het Guldenvliesgebouw, waarbij de andere verdiepingen beschikbaar blijven voor verhuur ( $\pm 4000\text{m}^2$ ).



### SAMENVATTING VOOR HET REGEERAKKOORD

De BGHM zorgt voor het Huis van het Wonen ten behoeve van de Brusselse burgers om de zichtbaarheid van huisvestingsprojecten te garanderen.

## 25. De diversiteitsplannen



### CONTEXT

De BGHM wil een organisatie zijn die de diversiteit van Brussel weerspiegelt, die interculturaliteit verwelkomt en die daardoor haar beleid beter kan afstemmen op de behoeften van de Brusselaars.

Om deze ambitie binnen de organisatie te ondersteunen, werd een interne diversiteitscommissie opgericht, zoals de wet vereist. Door het organiseren van acties en opleidingen en door sensibilisering rond verschillende thema's willen we voor een veilige en inclusieve administratie zorgen. We zijn ervan overtuigd dat dit een doorslaggevende factor is voor een betere dienstverlening aan de burgers.

Op gewestelijk niveau zijn er de laatste jaren ook een aantal actieplannen gelanceerd rond welbepaalde thema's: gender, racismebestrijding, handicap, seksuele geaardheid, enz. Deze hebben als meerwaarde dat ze transversaal zijn, kennisdelen mogelijk maken en coherentie tussen gewestelijke spelers stimuleren.

De BGHM wil daarom haar verantwoordelijkheid nemen op dit gebied. De acties worden echter vaak ontwikkeld zonder voorafgaand overleg met de administratie, zonder bijkomend budget en zonder de terbeschikkingstelling van bijkomende human resources.



## 25. De diversiteitsplannen



### VOORGESTELDE ACTIES

Gezien de toenemende werklast van de gewestelijke actieplannen naast het eigen diversiteitsbeleid, is het noodzakelijk om een extra VTE in het wervingsplan op te nemen om de coördinatie van dit beleid te waarborgen. Een succesvol diversiteitsbeleid mobiliseert al het personeel en het is daarom noodzakelijk dat ten minste één persoon zich kan concentreren op de coördinatie van dit beleid.

Bovendien moeten administraties en de ION's op voorhand geraadpleegd worden over actieplannen. Dit zorgt ervoor dat de acties realistisch en relevant zijn, zonder de reikwijdte ervan te beperken. Er moet worden voorzien in de nodige menselijke en budgettaire middelen om deze acties uit te voeren.



### SAMENVATTING VOOR HET REGEERAKKOORD

Elke administratie en ION krijgt één VTE om haar diversiteitsbeleid en de verschillende gewestelijke actieplannen te coördineren. De gewestelijke actieplannen worden op voorhand overlegd met de betrokken administraties en er worden bijkomende budgetten voorzien voor de uitvoering ervan.



### PARTNERS

- Equal.brussels

## 26. Stedenbouwkundige en milieuvergunningen

---



### CONTEXT

---

Het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning blijft een langdurig proces. De behandeling van aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen door de BGHM voor nieuwbouwprojecten nam gemiddeld 416 dagen in beslag. In 2022 schatte de Orde van Architecten dat de gemiddelde duur van een bouwaanvraagprocedure in Brussel 30 maanden bedroeg. Deze cijfers weerspiegelen een vaststelling die algemeen gedeeld wordt door professionals uit de sector: de termijnen voor de realisatie van openbare huisvestingsprojecten zijn niet aangepast aan de urgentie van de wooncrisis.

In de loop van de legislatuur 2019-2024 hebben de BGHM, Urban en de betrokken ministers zich ingespannen om het proces te verkorten en te vereenvoudigen. De regering heeft met name een versnelde procedure ingevoerd voor het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen ("fastlane"). Er is voorafgaand overleg ingevoerd en er is een maandelijkse werkgroep opgericht tussen de BGHM en Urban om mogelijke problemen tijdig te signaleren.

Deze antwoorden leidden echter niet tot de verwachte resultaten, aangezien slechts 7 BGHM-projecten de "fastlane"-procedure konden genieten. Voor alle andere projecten blijven de termijnen voor vergunningsaanvragen erg lang.



### PARTNERS

---

- Urban.brussels
- Leefmilieu Brussel
- De DBDMH
- De BMA
- MSI
- Citydev.brussels
- Perspective.brussels



## 26. Stedenbouwkundige en milieuvergunningen



### VOORGESTELDE ACTIES

- Een task force oprichten die de administraties verenigt die betrokken zijn bij de productie van sociale woningen (de BGHM, de OVM's, Urban, Leefmilieu Brussel, de DBSMH en de BMA), met als doel voorstellen te formuleren om de termijnen voor het afleveren van vergunningen te verkorten.
- Alle betrokken partijen verbinden zich ertoe om de naleving te garanderen van de standpunten die werden ingenomen tijdens de voorbereidingsfase van de vergunningsaanvraag (projectvergaderingen, adviezen van de BMA, enz.) tijdens het hele proces van de afgifte van de vergunningen, ook tijdens de overlegcommissies.
- Een maximumtermijn voor het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen vaststellen.
- Het advies van de overlegcommissie afschaffen. Dit bestaat niet meer in Wallonië en Vlaanderen.
- Alle overheidsinstanties die een advies moeten uitbrengen, verplichten om een geïntegreerd advies uit te brengen dat door de aanvrager kan worden uitgevoerd.
- Terugkeren naar het vroegere systeem waarbij aanvragers zelf advies vragen aan de DBDMH, zodat ze onmiddellijk weten welke voorwaarden zijn opgelegd en hun plannen daarop kunnen afstemmen.
- De mogelijkheid onderzoeken om een gespecialiseerde administratieve rechtbank op te richten, vergelijkbaar met de Raad voor Vergunningsbetwistingen in Vlaanderen, om de duur van de behandeling van beroepen te verkorten.



### SAMENVATTING VOOR HET REGEERAKKOORD

Een taskforce van administraties die betrokken zijn bij de productie van woningen krijgt de opdracht om voorstellen uit te werken die er in het bijzonder op gericht zijn om de termijnen voor het afleveren van stedenbouwkundige en milieuvergunningen voor sociale huisvestingsprojecten te verkorten.



**slrb-bghm.brussels**   
logement social - sociale huisvesting

**Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij**

Gulden Vlieslaan 72, 1060 Sint-Gillis

[www.slrb.brussels](http://www.slrb.brussels)

T +32 2 533 19 11

[bghm@bghm.brussels](mailto:bghm@bghm.brussels)

**Verantwoordelijke uitgever**

Yves Lemmens, Directeur-generaal

Gulden Vlieslaan 72, 1060 Sint-Gillis

**Concept en redactie**

BGHM, communicatiedienst

[comm@bghm.brussels](mailto:comm@bghm.brussels)

**Lay-out**

[polygraph.be](http://polygraph.be)

**Foto's**

SLRB





**slrb-bghm.brussels**   
logement social - sociale huisvesting

