

memorandum

2024

**2 maatregelen en een aantal voorstellen
ter aanmoediging van**

Innoverende trajecten voor de creatie van betaalbare huisvesting in Brussel

Sohonet steunt en stimuleert de creatie van duurzame woningen in Brussel door middel van

2 nieuwe, innovatieve maatregelen ter ondersteuning van het huisvestingsbeleid en door middel van concrete

voorstellen ter versterking van bestaande maatregelen een antwoord bieden op de huisvestingscrisis.

www.sohonet.be

[www.sohonet](http://www.sohonet.be) – info@sohonet.be

Copyright 2024 Sohonet vzw

sohonet

VZW

Sohonet is een **samenwerkingsplatform dat de creatie van betaalbare huisvesting voor kwetsbare bevolkingsgroepen wil bevorderen, stimuleren en ondersteunen**. Het is een gezamenlijk initiatief van vertegenwoordigers uit de vastgoedwereld, aannemers, investeerders en professionele begeleiders van kwetsbare bevolkingsgroepen.

Sohonet stelt zich tot doel **alle spelers op huisvestingsgebied – verenigingen, academici, de privésector en overheden – in een netwerk bijeen te brengen om partnerschappen te bevorderen** en onderlinge ontmoeting te faciliteren via de organisatie van werkgroepen en thema-evenementen.

Sohonet wil ook, door middel van een afgestemde communicatie, aandacht vragen bij investeerdersnetwerken, het grote publiek en alle andere relevante groepen en verenigingen, evenals bij de overheden, voor haar doelstellingen en de taken die zij zichzelf stelt. Op die manier wil Sohonet de **huisvesting van sociale aard op de agenda zetten**.

Tot slot wil Sohonet **de belemmeringen voor de creatie van huisvesting van sociale aard wegnemen door de inzet van innovatieve middelen**. In dit memorandum stelt ze die middelen aan de overheden voor.

onze benadering

Huisvesting is een essentieel actiedomein binnen het beleid van het Brussels Gewest. Toch lijkt het erop dat de overheid niet in staat is om zonder hulp van buitenaf aan de dringende vraag aan betaalbare woningen te beantwoorden. Dat blijkt uit het feit dat 55.000 huishoudens op de wachtlijst staan voor een sociale woning en uit het toenemende aantal schrijnende huisvestingssituaties: overvolle woningen, inwonen bij derden, woningkraak, dakloosheid.

Het volstaat niet meer om alleen op politieke wil te rekenen en te wachten op de bouw van klassieke sociale woningen. **Sohonet stelt dat de huisvestingsproblematiek een transversale aanpak vereist waarbij alle huisvestingsspelers betrokken zijn.** Tussen 2018 en 2020 waren privéspelers goed voor ca. 80% van het aantal woningen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd¹. Het aantal financieel door de overheid gereguleerde woningen is tussen 2018 en 2020 met 10% toegenomen². De 'sleutel-op-de-deur'-aankopen³ hebben sterk aan deze groei bijgedragen. In 2021 viel 75% van de opgeleverde wonin-

gen in het kader van het programma Alliantie Wonen binnen het mechanisme van 'sleutel-op-de-deur'-aankopen⁴. **Versterking van de samenwerking tussen de overheden, de privésector en het verenigingsleven komt dus duidelijk naar voren als een van de oplossingen voor de creatie van betaalbare huisvesting.**

Daarnaast komen er pilootprojecten op om innovatieve oplossingen te vinden voor de creatie van woningen van sociale aard voor kwetsbare bevolkingsgroepen. Het gaat onder meer om tijdelijk gebruik, modulaire woningen, mobiele installaties en vastgoedcoöperaties.

¹ | Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 10, p. 26

² | Ibid.

³ | In 2018 gaf de Regering de BGHM toestemming voor de ontwikkeling van een strategie voor de aankoop van nieuwe of in aanbouw zijnde gebouwen op de privémarkt. Deze strategie bleef echter beperkt tot een aantal gemeenten binnen het Gewest. Sinds 2020 bestrijkt de aankoopstrategie het volledige gewestelijke grondgebied. De CLTB en het Woningfonds kunnen ook sleutel-op-de-deur-aankopen doen.

⁴ | Voor meer informatie, zie de 'Monitoring van publieke woonprojecten in Brussel nr. 6', perspective.brussels, oktober 2022.

De hier door ons gedane voorstellen zijn het resultaat van het gezamenlijk streven van de stakeholders van Sohonet: privéspelers, overheden en verenigingen. Zij zoeken naar **transversale oplossingen om te beantwoorden aan het schrijnend tekort aan betaalbare woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**, en brengen daarbij verbeteringen aan aan het bestaande systeem.

Het eerste voorstel in dit memorandum kreeg de naam **Housing Deal**. Vertrekkend van het model van de 'Green Deal'⁵ gaat deze maatregel uit van een vrijwillige tijdelijke overeenkomst, met de steun van het Gewest, tussen een brede waaier aan privéspelers, verenigingen en overheden **met als doel projecten voor de bouw van sociale huisvesting van de grond te krijgen**. De Housing Deal wordt al toegepast in Europese hoofdsteden zoals Barcelona en heeft ook in Vlaanderen en Wallonië zijn eerste stappen gezet. Sohonet onderzocht de mogelijkheden binnen het kader van de Brusselse ruimtelijke ordening en stedenbouw. Sohonet pleit ervoor om dit initiatief concreet te maken en te versterken.

De tweede maatregel is de **Social Reno Deal**. Die streeft naar renovatie van woongebouwen door privéspelers, verenigingen en overheden die actief zijn binnen de creatie van sociale huisvesting. Deze voorstellen zijn het resultaat van een samenwerkingsproject dat nog altijd loopt en wordt aangestuurd door Sohonet.

Naast deze twee maatregelen zijn er drie voorstellen ter verbetering van bestaande maatregelen in het Brussels Gewest: **sociale huisvestingsmaatschappijen, stedenbouwkundige lasten, tijdelijke bezetting en bewoning**. Deze voorstellen beogen niet volledig te zijn; ze zijn het resultaat van een strategische keuze.

⁵ | Cf. Green Deal Duurzame Voeding, Green Deal Gedeelde Mobiliteit, Green Deal Ondernemingen en Biodiversiteit, Green Deal Duurzame Stadslogistiek, Green Deal Circulaire Aankopen, <https://theshift.be/fr/inspiration/methodique-green-deals>.

2 vernieuwende
maatregelen
**ter ondersteuning
van het
huisvestingsbeleid**



De Housing Deal

De uitdaging: een nieuwe productielijn voor betaalbare woningen opzetten

Rekening houdend met het tekort aan openbaar vastgoed en de moeilijke productie van klassieke sociale woningen stelt Sohonet een nieuwe oplossing voor met de naam Housing Deal. **Hiermee zou het aantal betaalbare huurwoningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aanzienlijk kunnen worden vergroot.** Een in 2022 in opdracht van Sohonet door Magali Verdonck uitgevoerde studie⁶ bracht de economische haalbaarheid van een dergelijke oplossing naar voren, terwijl ook duidelijk werd dat de impact op de schuld van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aanzienlijk kan worden verkleind. Uitgaande van deze resultaten blijft Sohonet de verdere versterking van een dergelijke oplossing onderzoeken en pleit de vzw ervoor om dit initiatief op meerdere overheidsterreinen te testen.

Concreet is de Housing Deal gebaseerd op **de tijdelijke opsplitsing, via erfpacht, van het eigendomsrecht op een overheidsterrein voor een voldoende lange periode om een niet-openbare vastgoedinvesteerder in staat te stellen woningen te bouwen waarvan de sociale aard gegarandeerd is dankzij het beheer door een SVK gedurende volledige looptijd van de erfpacht.** Dit initiatief berust dus op de tijdelijke opsplitsing van het eigendomsrecht via erfpacht of opstalrecht. Zo blijft de controle over de grond **in handen van de overheidssector, terwijl de privésector de site gebruikt om woningen te bouwen.** Wat een dergelijke operatie interessant maakt, is het feit dat de vastgoedinvesteerder de nodige competentie en vaardigheden aandraagt om snel woningen te bouwen,

⁶ | Senior econoom gespecialiseerd in overheidsfinanciën en de evaluatie van overheidsbeleid aan de ULB



want hij hoeft niet via overheidsopdrachten te werken, terwijl hij zich moet houden aan clausules in de erfpachtovereenkomst ter vermindering van speculatie en ter garantie van de kwaliteit. De privé-investeerder neemt het grootste deel van de financiële risico's op zich, **waardoor de overheidsfinanciën minder blootstaan aan de schommelingen op de financiële markten.** Zo draagt de **Housing Deal bij aan een antispeculatief gewestelijk grondbeleid en maakt hij een duurzame sociale bestemming voor de geproduceerde woningen mogelijk, met een beperkte impact op de schuld van het Gewest.**

Binnen het Housing Deal-model **is er, naast de privé-investeerders, ook alle ruimte voor woningcoöperaties en investeringsfondsen uit het Brussels verenigingsleven om de rol van niet-openbare vastgoedinvesteerder op te nemen.** Om operationeel en toegankelijk voor kwetsbare bevolkingsgroepen te kunnen zijn, hebben deze coöperaties en verenigingen financiële en fiscale steun nodig, vooral in de eerste jaren na hun oprichting.

Deze steun kan de **vorm aannemen van een ondersteuning bij de kredietaanvraag bij banken.** Deze vormen van collectieve eigendom zijn

om meerdere redenen interessant: **de mogelijkheid om grond en vastgoed te onttrekken aan de logica van de markt en ze veilig te stellen als gemeenschappelijk goed, het vermogen om betaalbare koop- of huurwoningen te bouwen via ethische fondsen, en de mogelijkheid om daarnaast collectieve ruimtes te ontwikkelen voor burgers, bewoners en de sociale economie.**

De Housing Deal wil ook projecten steunen die een beroep doen op de structurele steun van lokale verenigingen. In het Housing Deal-model stellen deze verenigingen zich garant voor een harmonieus gemeenschapsleven. Via een overeenkomst met de SVK's zorgen zij voor de toewijzing van de woningen aan hun doelgroep, terwijl ze ook verantwoordelijk zijn voor het bijbehorende gemeenschapproject. Wel is de economische realiteit van zulke verenigingen vaak een beperkende factor. De uitvoering van hun taken berust vaak in grote mate op vrijwilligerswerk. Steun aan deze verenigingen is daarom van doorslaggevend belang om deze via de Housing Deal geproduceerde woonprojecten in staat te stellen uit te groeien tot gemeenschapprojecten voor specifieke doelgroepen en zo te beantwoorden aan de doelstelling om



huisvesting tot een drijvende kracht achter sociale integratie en emancipatie te maken.

Om te kunnen worden getest, heeft de Housing Deal een experimenteel werkkader nodig. En dat is waar Sohonet een belangrijke rol in kan spelen. In samenspraak met de overheden, de investeerders en het verenigingsleven onderzoekt Sohonet de juridische, financiële en governance-modaliteiten van de Housing Deal voor diverse openbare en privéterreinen en leidt het werkgroepen rond de voornaamste uitdagingen die zich gaandeweg aandienen.

Hiertoe staat Sohonet in contact met overheidsspelers die een of meerdere Housing Deal-pilootprojecten kunnen starten. De realisatie daarvan zal het vervolgens mogelijk maken tot evaluatie over te gaan en de succesvoorwaarden te bepalen met het oog op de opzet van een nieuwe productielijn voor woningen van sociale aard in het Brussels Gewest.

Om dit experimentele kader te kunnen verzekeren, pleit Sohonet voor voortzetting van de financiële steun voor de vzw.



voorstel 1.1

Openbare en privégronden beschikbaar stellen voor de Housing Deal

Voor overheidsgronden, systematisch voorrang geven aan de terbeschikkingstelling via erfpacht aan vastgoedinvesteerders die garant staan voor het sociale oogmerk.

Binnen de gewestelijke begroting een specifieke enveloppe voor de Housing Deal voorzien, waarmee privégronden kunnen worden aangekocht, of projecten gefinancierd via stedenbouwkundige lasten kunnen worden overgenomen.

Doelstellingen

- Bijdragen tot een antispeculatief en duurzaam grondbeleid dankzij de opsplitsing van het eigendomsrecht op deze sites;
- Het openbare grondaanbod en het aantal geproduceerde betaalbare woningen vergroten;
- Vastgoedinvesteerders aantrekken om snel woningen te bouwen en tevens garant te staan voor de noodzakelijke renovaties gedurende de volledige duur van de erfpacht;
- Beheer op zeer lange termijn door SVK's aanmoedigen en versterken.



voorstel 1.2

De ontwikkeling van woningcoöperaties en/of vastgoedinvesteerdere in verenigingsvorm stimuleren en verenigings- en zelfbeheerstrategieën voor bewoners binnen betaalbare huisvestingsprojecten bevorderen

Gunstige financiële en fiscale voorwaarden scheppen voor huisvestingscoöperaties of vastgoedinvesteerdere binnen het Brusselse verenigingsleven, bijvoorbeeld door de roerende voorheffing op de dividenden van deze coöperaties vrij te stellen tot een bepaalde limiet (bijv. 4%).

Verenigingen voor zelfbestuur door bewoners steunen binnen het kader van de Housing Deal.

Doelstellingen

- Diversiteit scheppen binnen de vormen van collectieve eigendom voor kwetsbare bevolkingsgroepen in het Brussels Gewest;
- De opkomst van door lokale woonverenigingen gedragen projecten bevorderen en aanmoedigen.



voorstel 1.3

De financiële steun van Sohonet voortzetten in haar rol als facilitator van de Housing Deal

Doel

- de financiële middelen voorzien om meerdere tests voor de Housing Deal concreet te maken en de voorwaarden voor de opzet van deze productielijn te onderzoeken.



De Social Reno Deal

De uitdaging: de renovatie van Brusselse gebouwen als middel om het betaalbare woonaanbod uit te breiden

De renovatie van het Brusselse gebouwenbestand is een project van grote omvang dat aanzienlijke economische, maatschappelijke en milieu-uitdagingen met zich brengt. 70% van het Brusselse gebouwenbestand is residentieel en 40% ervan dateert van voor 1960⁷. Dit is een oud vastgoedpark met een lage energie-efficiëntie. 27,6% van de bevolking heeft te kampen met energiearmoede.

Er is dus een enorme renovatienoodzaak in het kader van de strategie voor de beperking van de milieu-impact van gebouwen.

Deze inspanning moet gepaard gaan met aandacht voor huurders en eigenaars binnen kwetsbare bevolkingsgroepen, en voor openbare of pri-

véspekers die vastgoed renoveren, opdat de woningen betaalbaar blijven. Want enerzijds kan verbetering van de energie-efficiëntie van woningen leiden tot hogere huurgelden, met als gevolg dat de woningen minder toegankelijk worden, terwijl de druk op de huur al zeer hoog is. Anderzijds moet aan alle openbare of privéspekers die actief zijn in sociaal vastgoed voldoende financiering worden gegarandeerd om hen in staat te stellen het oude gebouwenbestand te renoveren (of verbouwen). Maar gezien de sterk gestegen bouw- en renovatiekosten is het voor deze operatoren met het bestaande premiesysteem zeer moeilijk om hoogkwalitatieve renovaties te garanderen.

⁷ | *Déchets de construction, matières à conception. Analyse des stocks et flux de matières dans le cadre des opérations de rénovation énergétique en Région de Bruxelles-Capitale.* Emilie Gobbo, november 2015. Faculteit architectuur, bouwtechniek en stedenbouwkunde.



Voor wie een beroep doet op het systeem van de “derde-investeerder”, die de volledige renovatie van woningen realiseren die via een SVK worden verhuurd gedurende de afschrijvingsperiode van de gedane investeringen, is dit model in de knel geraakt doordat de renovatiekosten in de voorbije jaren zeer sterk zijn gestegen. De bestaande energie- en renovatiepremies maken het niet meer mogelijk een financieel evenwicht te bereiken met de bestaande inkomsten uit verhuur via een SVK. De merkbare stijging van de renovatiekosten is het gevolg van zowel de toename van de prijzen bij aannemers als van de normen voor de volledige renovatie van gebouwen waarbij een stedenbouwkundige vergunning verplicht is. Tot enkele jaren geleden maakten de premiepercentages (ca. 20%) het deze spelers mogelijk om te werken met een terugverdientijd van ca. 30 jaar. Dit was aanvaardbaar voor zowel privé- als overheidseigenaars.

Vandaag is voor hetzelfde type project een terugverdientijd van 40 tot 50 jaar nodig. Dit is onredelijk, zowel voor eigenaars als voor derde-investeerders, want die moeten na 33 jaar een tweede renovatie voorzien.

Toch stelt Sohonet dat dit model van de derde-investeerder meer dan ooit noodzakelijk is, gezien de te realiseren renovatie van gebouwen om de doelstellingen van de Brusselse energietransitie te behalen.

Om volledige renovatie van gebouwen die op lange termijn aan sociale prijzen worden verhuurd mogelijk te maken, vraagt Sohonet **om een nieuwe categorie premies voor deze gebouwen. Het gaat hier om werken die een impact hebben op de ruwbouw (bijv. sloop van en draagmuur, realisatie van metselwerk of dakrenovatie).**



voorstel 2.1

Creatie van een nieuwe categorie premies om de volledige renovatie van sociale woningen te garanderen, open voor alle spelers die middels de renovatie van een pand de creatie van nieuwe betaalbare woningen mogelijk maken.

Verhoging van de premiepercentages in functie van de omvang van de investeringen en, desgevallend, de duur van het beheer door een of meerdere SVK's of een andere structuur die betaalbare huurprijzen garandeert;

Vastlegging van een minimumperiode van 15 jaar voor het beheer via een SVK in het kader van de volledige renovatie van gebouwen, in overeenstemming met de regel voor de creatie van nieuwe woningen onder het stelsel van het verlaagde btw-tarief;



**voorstel 2.1**
(volgt)

Verhoging van de huur van door SVK's verhuurde woningen met goede energieprestaties, zoals al voorzien in het Besluit van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren.

Doelstellingen

- De renovatie van bestaande woongebouwen doen toenemen, in het bijzonder leegstaande en verwaarloosde gebouwen, en het aanbod betaalbare woningen vergroten.
- Bijdragen tot de doelstellingen voor energierenovatie en stadsvernieuwing van het Gewest.

voorstel 2.2

Werkingsubsidies toekennen aan rechtspersonen die actief zijn in sociaal vastgoed en die energierenovaties beheren (SVK's, stichtingen, vzw's, coöperaties).

Doelstellingen

- Bijdragen tot de doelstellingen voor energierenovatie en stadsvernieuwing van het Gewest.
- Erkenning bieden aan privéspelers in de huisvestingssector in functie van de bestemming van het gerenoveerde pand, d.w.z. een huisvesting van sociale aard.

Voorstellen
ter verbetering
van de bestaande
maatregelen voor
de aanmoediging
van innoverende
trajecten voor
de toegang tot
huisvesting



Sociale Verhuurkantoren

De uitdaging: privé-initiatieven voor de productie van sociale huurwoningen aanmoedigen en bestendigen

Promotoren, investeerders en bepaalde lokale verenigingen werken samen met sociale verhuurkantoren (SVK's) in het kader van projecten bestemd voor de verhuur aan mensen met lagere inkomens. Dit is een vorm van publiek-private en verenigings-samenwerking die beantwoordt aan het schrijnend tekort aan betaalbare woningen en dat daarom moet worden aangemoedigd en bestendig.

De door het Gewest opgezette initiatieven die promotoren en investeerders in staat stellen een maatschappelijke impact te genereren, bieden een antwoord dat weliswaar ontoereikend is gezien het aantal huishoudens dat op een wachtlijst voor een sociale woning staat, maar dat wel van belang is met het oog op de toename van het aanbod aan financieel betaalbare woningen en met het oog op een divers aanbod qua type woningen. De door de overheid aan sociale verhuurkantoren (SVK's) toegekende voordelen, zoals de btw-verlaging tot 12% bij de aankoop

van een nieuwbouwpand, de vrijstelling van onroerende voorheffing en de toegang tot Renolution-premies, bieden de investeerder immers de garantie van een weliswaar bescheiden, maar regelmatig rendement. Voor de overheden maakt deze maatregel het mogelijk het aanbod aan betaalbare woningen te vergroten, de diversiteit van de woningtypes te verbeteren en ook te beantwoorden aan de specifieke behoeften van bepaalde kwetsbare bevolkingsgroepen. Veel SVK's vertrouwen immers een deel van hun woningen toe aan verenigingen. Die wijzen op hun beurt de woningen toe aan hun doelgroep en bieden een sociaal begeleidingsproject aan.

Zoals gevraagd in het memorandum van 2019 wil Sohonet deze publiek-private en verenigings-samenwerking versterken en pleit de vzw voor de volgende voorstellen:

**voorstel 3.1**

Vastgoedprojecten met een sociaal oogmerk gedeeltelijk of geheel vrijstellen van het door de GSV verplichte aantal parkeerplaatsen bij de bouw of heropbouw van gebouwen met meerdere woningen.

Doelstellingen

- Inspelen op de ecologische realiteit van vandaag en op de veranderende vervoergewoonten.
- Investeerders vrijstellen van de aanzienlijke bouwkosten voor parkings die zeer vaak ongebruikt blijven en onmogelijk te verhuren zijn.

voorstel 3.2

Privé-investeerders een beperkt btw-tarief van 6% toekennen voor de bouw en de verkoop van woningen en wooncomplexen met een sociale bestemming, bijvoorbeeld via een SVK, op voorwaarde dat de pacht of de overeenkomst voor sociale verhuur een minimumduur van 30 jaar heeft.

Doel

- De duurzaamheid van de sociale bestemming in de tijd garanderen voor de SVK's en hun sociale huurders.



voorstel 3.3

Om het beheer door SVK's van nieuwbouwwoningen van 3, 4 of 5 kamers aan te moedigen⁸, stelt Sohonet het volgende voor:

Herziening van de aan de eigenaars betaalde huurprijzen. De huurbedragen liggen op dit moment veel lager dan de marktprijzen. Dit maakt het onmogelijk om nieuwbouw of renovatie van grote woongebouwen rendabel te maken.

Doel

- Beantwoorden aan de grote vraag naar betaalbare woningen met meer dan 3 slaapkamers.

Om te beantwoorden aan de behoefte aan aangepaste huisvesting van een steeds ouder en kwetsbaarder deel van de bevolking⁹ (65 jaar en ouder), stelt Sohonet voor de huisvesting van deze doelgroep te stimuleren via:

Wijziging van het referentierooster van de huurprijzen waarmee de collectieve maatregelen en ruimten die nodig zijn voor de opvang van een ouder publiek, kunnen worden gevaloriseerd of waarmee de kosten ervan gedeeltelijk op de huurders kunnen worden verhaald.

⁸ | Er is sprake van een aanzienlijk verschil tussen het aanbod van en de vraag naar grote woningen binnen SVK's. Tweekamerappartementen blijven het dominante model binnen de privéproductie. Uit het Overzicht van de huisvestingsvergunningen van perspectieve blijkt dat tussen 2018 en 2020 de tweekamerappartementen goed waren voor meer dan 65% van de huisvestingsprojecten. En dat terwijl voor bepaalde SVK's 36% van de aanvragen betrekking heeft op appartementen van 3 of meer kamers. Raadpleeg voor meer informatie het activiteitenverslag 2022 van het Sociaal Verhuurkantoor Ieder Zijn Woning.



voorstel 3.4

Doelstellingen

- Beantwoorden aan de vraag naar nieuwe woningen die zijn aangepast aan een steeds talrijkere groep van kwetsbaardere ouderen.
- Een nieuw aanbod betaalbare woningen voor senioren creëren en de verhuizing bevorderen van bewoners op leeftijd die sociale woningen betrekken, naar woningen met een sociale aard.
- Sociale woningen vrijmaken voor jonge huishoudens.

Een transversaal technisch team opzetten voor alle SVK's in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, om de aanvragen van eigenaars voor grote renovatiewerken en premieaanvragen beter af te handelen.

Doel

- De volledige renovatie van woningen faciliteren en het woningaanbod bij SVK's vergroten.

⁹ | De bevolkingsprojecties wijzen op een aanzienlijke toename van het aandeel ouderen binnen de totale bevolking tegen 2030. Deze ouderen zullen kwetsbaar zijn, van buitenlandse herkomst zijn en vaak met cognitieve problemen te kampen hebben. Volgens de experts van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn loopt deze bevolkingsgroep het risico sneller ziek te worden en in een ongunstige sociaal-economische situatie terecht te komen. Maar het ontbreekt aan een antwoord in termen van huisvesting. De projecten voor seniorenwoning zijn nog altijd zeer schaars. Meer informatie: [Observatorium voor Gezondheid en Welzijn Brussel. Ouderen in het Brussels Gewest: Overzicht van hun welzijnsen gezondheidstoestand en het opvang- en huisvestingsaanbod. Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, Brussel, november 2022](#)



Stedenbouwkundige lasten

De uitdaging: het systeem van de stedenbouwkundige lasten performanter maken

In de context van de voorbereiding van een nieuw Besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten, dat nog onder de huidige regering zou kunnen worden aangenomen, herinneren de voorstellen in dit memorandum aan de principes waarvan Sohonet wenst dat die gerespecteerd worden tijdens de lopende hervorming of in het programma van de volgende regering.

Sohonet herinnert allereerst aan haar gedane voorstellen in het memorandum van 2019:

- We willen dat het mechanisme van de stedenbouwkundige lasten leidt tot de productie van woningen met een sociale aard. In deze geest staan we achter **de verplichting om de betaalde lasten te bestemmen voor de productie van woningen** met een sociale aard.
- We hameren er ook op dat **voor alle woonprojecten stedenbouwkundige lasten zouden moeten gelden**, met inbegrip van projecten voor de bouw van nieuwe woningen vanaf 500 m² en de verbouwing van kantoren tot woningen.
- Ook vraagt Sohonet om **indexering van de bedragen van de lasten**.

**voorstel 4****In voorliggend memorandum vragen wij het volgende:**

1. Dat de stedenbouwkundige lasten kunnen worden bestemd voor de realisatie van door SVK's beheerde woningen en dat, in dit kader, de investeerders worden verplicht deze sociale bestemming gedurende 30 jaar te handhaven.
2. Dat projecten voor de creatie van woningen die gedurende minstens 30 jaar door SVK's worden beheerd en die worden gerealiseerd of aangekocht door of met interventie van een privé-investeerder, vrijgesteld blijven van stedenbouwkundige lasten.
3. Dat de verplichtingen inzake de productie van sociale woningen in het kader van de RPA's en binnen grote projecten ook de realisatie van door SVK's beheerde woningen mogelijk maken en dat, in dit kader, de investeerders worden verplicht deze sociale bestemming gedurende 30 jaar te handhaven. Sohonet wil deze kans benutten om de ontwikkeling van projecten volgens het Housing Deal-model eenvoudiger te maken.



Tijdelijke bezetting en modulaire woningen

De uitdaging: de dimensie van huisvesting via tijdelijk gebruik faciliteren en de modulaire woningvorm erkennen

Het in maart 2022 aangenomen Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur en het tegelijkertijd aangenomen vrijstellingsbesluit ter aanvulling ervan, vormen stappen vooruit in termen van modulaire woningen en vaste installaties. Sohonet juicht deze besluiten toe, want ze maken het mogelijk gedeeltelijk te beantwoorden aan de geformuleerde vragen in ons memorandum van 2019. Ze maken het immers gemakkelijker om een vergunning of vrijstelling te bekomen. Ze hebben ook als voordeel dat ze eigenaars geruststellen: het tijdelijke gebruik als woning doet geen afbreuk aan de aanvankelijke bestemming van het pand. Een andere stap vooruit is de huurovereenkomst voor de huurder, die weliswaar tijdelijk is, maar een zekere

bescherming alsook het recht op een opzegtermijn biedt. Sohonet is ook opgetogen over de bereidheid van de regering om de modulaire woning een definitie te geven binnen de lopende hervorming van de GSV (titel III).

Dit gezegd zijnde, vraagt Sohonet om de erkenning van de modulaire woning binnen de Huisvestingscode met de dienovereenkomstige aanpassing van de woonbaarheidsnormen. Het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende tijdelijk gebruik maakt het voortaan mogelijk projecten op te zetten die een huisvestingsfunctie omvatten. Er zijn in dat verband tal van proefprojecten opgezet. In dit kader is Sohonet zeer te spreken over de innovatieve projecten die binnen OVM's zijn opgezet door Brusselse spelers op het vlak van tijdelijk gebruik.



Toch moeten we vaststellen dat de terbeschikkingstelling van gebouwen of terreinen voor deze projecten moeilijk blijft, ondanks de opzet van een Loket Tijdelijk Gebruik van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, wat zeker een stap vooruit is. Sohonet betreurt het dat de huisvestingsfunctie zo weinig te vinden is binnen de projectoproepen van het Loket Tijdelijk Gebruik.



voorstel 5.1

Meer ruimte maken voor de huisvestingsfunctie in de toekomstige projectoproepen van het Loket Tijdelijk Gebruik van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Doelstellingen

- De opzet van huisvestingsprojecten van sociale aard binnen leegstaande gebouwen en overheidsgebouwen bevorderen als de technische omstandigheden dit toelaten;
- Experimenteren met nieuwe woonvormen met een sterke maatschappelijke impact;
- Een snel antwoord vinden op de behoefte aan huisvesting voor de kwetsbaarste bevolkingsgroepen.

Opschaling van het model voor tijdelijk gebruik van de OVM's ten gunste van de kwetsbaarste bevolkingsgroepen.

Doelstellingen

- Systematisch overgaan tot tijdelijk gebruik van lege sociale woningen ten gunste van de kwetsbaarste bevolkingsgroepen met een sociale begeleiding via verenigingen;
- Het woonaanbod voor kwetsbare bevolkingsgroepen vergroten;
- Overheidsvastgoed valoriseren via projecten met een sterke maatschappelijke impact.



voorstel 5.2

Beheerders van tijdelijk gebruik financieel ondersteunen.

Doelstellingen

- Spelers binnen de sociale economie die belast zijn met de realisatie en het beheer van tijdelijke woningen (modulair, vaste installaties enz.) stimuleren door hen vrij te stellen van lasten zoals de onroerende voorheffing en huur;
- Structurele financiering toekennen aan operatoren van tijdelijk gebruik met een sociaal oogmerk.

Het concept van de modulaire woning wettelijk erkennen binnen de Huisvestingscode en er minimumvoorwaarden op het vlak van bewoonbaarheid en veiligheid voor vastleggen.

Het wettelijk kader voor vergunningen van beperkte duur evalueren en aanpassen.

Doel

- Projecten voor tijdelijke huisvesting faciliteren, ongeacht de aard (modulair, licht, tijdelijk) en de wettelijke instrumenten aanpassen aan de plaatselijke realiteit.

Sluit u aan bij ons netwerk
en word lid van Sohonet!
info@sohonet.be

www.sohonet.be

Copyright 2024 Sohonet vzw

Met de steun van



Met de bijdrage van:



SAAMO

