

Federatie  
van openbare  
vastgoedmaatschappijen  
Brussels Hoofdstedelijk gewest

**SOCIAL**   
**HOUSING**



## Social Housing Brussels verkiezingsmemorandum 2024

*66 acties voor een duurzame sociale huisvesting*

Woord vooraf \_\_\_\_\_ 4

As 1 – Duurzaam beheer en leefomgeving \_\_\_\_\_ 5

*Renovatie van het patrimonium en EPC-doelstellingen* \_\_\_\_\_ 6

- Actie 1. De evaluatie van het financieringsbesluit activeren en voortzetten
- Actie 2. De eerste financiële raming verfijnen om de EPC C+-doelstelling van het BWLKE te behalen
- Actie 3. De jaarlijkse dotatie van 90 miljoen euro aan de sector herzien
- Actie 4. De klimaatdoelstellingen herzien op haalbaarheid
- Actie 5. De EPC-certificering herzien
- Actie 6. Geen boetes voor energie-inefficiënte woningen

*De beheersing van de huurlasten* \_\_\_\_\_ 9

- Actie 7. Sensibilisering van de huurders over REG
- Actie 8. Energie-efficiënte installaties blijven ontwikkelen
- Actie 9. De invoering van energiegemeenschappen uitbreiden
- Actie 10. De ontwikkeling van het energiekadaster en de energieboekhouding voortzetten
- Actie 11. Nadenken over harmonisatie/mutualisatie van de praktijken
- Actie 12. Gebruik maken van gegroepeerde opdrachten
- Actie 13. De installatie van individuele meetsystemen bevorderen
- Actie 14. Gedragwijzigingen bevorderen
- Actie 15. Subsidies voor onderhoudspersoneel benutten en behouden
- Actie 16. Gemeenschappelijke normen op het vlak van regulering definiëren
- Actie 17. Genieten van de steun van het Gewest om de gemeenschappelijke lasten te verlagen

*Netheid* \_\_\_\_\_ 11

- Actie 18. Huurders sensibiliseren voor afvalbeheer.
- Actie 19. Een partnerschap oprichten tussen Net Brussel en de OVM's
- Actie 20. Innoverende oplossingen bestuderen
- Actie 21. Gratis diensten aanbieden

*Brandveiligheid* \_\_\_\_\_ 12

- Actie 22. Middelen voor menselijke ondersteuning
- Actie 23. Gegarandeerde verzekeringsdekking

*Beveiliging van de sites van sociale woningen* \_\_\_\_\_ 13

- Actie 24. Coördinatie van de acties van lokale veiligheidsdiensten
- Actie 25. Versterking van interne OVM-posten voor preventie
- Actie 26. Financiering van werkzaamheden voor de beveiliging van gebouwen en hun naaste omgevingen

As 2 – Empowerment en welzijn van de huurders \_\_\_\_\_ 14

*Een geïntegreerde aanpak van maatschappelijk werk* \_\_\_\_\_ 16

- Actie 27. Samen blijven nadenken over de toewijzingen
- Actie 28. Innovatieve en duurzame projecten ontwikkelen
- Actie 29. De cel Maatschappelijke actie van de BGHM ontwikkelen
- Actie 30. Een globale sociale actie binnen de OVM's ontwikkelen
- Actie 31. Een gezamenlijke sociale actie ontwikkelen
- Actie 32. Kraken bestrijden
- Actie 33. De financiering van sociale steun voor renovatieprojecten uitbreiden en flexibeler maken
- Actie 34. De projectoproepen 101e % versoepelen
- Actie 35. De betrokkenheid van de burgers versterken
- Actie 36. Toegang tot oproepen voor privéprojecten

*Administratieve obstakels voor de deelname van coöperatieve huurders aan de beheerorganen van de OVM's wegnemen* \_\_\_\_\_ 20

- Actie 37. De regelgeving herzien om sancties op te heffen

<i>Naar een sociaal 'immoweb'</i>	<u>21</u>	Actie 55.	Harmonisatie van de bedrijfsprocessen van de OVM's	
Actie 38.	De inschrijvings- en de toewijzingsprocedures herzien	Actie 56.	Mutualisatie van de samenwerkingen	
<i>Huurcontracten voor bepaalde duur</i>	<u>23</u>	Actie 57.	Ontwikkeling van gemeenschappelijke instrumenten	
Actie 39.	De regelgeving wijzigen - Voorwaarden om de 9 jaar controleren	<i>Eén enkele professionele federatie</i>		<u>34</u>
Actie 40.	Aandacht besteden aan tijdelijke inkomensstijgingen	<b>As 4 – Financiële duurzaamheid</b>		<u>36</u>
Actie 41.	Behoud van de huurder in zijn woning	<i>Vereenvoudigde berekening van de huur</i>		<u>37</u>
<i>Woningen voor bescheiden en middeninkomens</i>	<u>24</u>	Actie 58.	Het aandeel van het inkomen van de huurders in de huur verhogen	
Actie 42.	De administratieve modaliteiten vereenvoudigen en versoepelen	Actie 59.	Alle opdrachten van de OVM's verzekeren	
Actie 43.	Ontwikkeling in lijn met de vraag	Actie 60.	Over voldoende cashflow beschikken	
Actie 44.	De vraag stimuleren	Actie 61.	Ontwikkeling van gemeenschappelijke instrumenten	
Actie 45.	Nadenken over de omvorming van sociale woningen voor bescheiden of middeninkomens	<i>De gewestelijke tegemoetkoming</i>		<u>38</u>
<i>Innovatieve projecten</i>	<u>25</u>	<i>De genormeerde kosten van het beheer van woningen</i>		<u>39</u>
Actie 46.	Co-living	Actie 62.	Een specifieke studie uitvoeren	
Actie 47.	Sociale kangoeroewoningen	<i>De cashflow van de OVM's</i>		<u>40</u>
<b>As 3 – Versterking van de professionaliteit</b>	<u>28</u>	Actie 63.	Een storting van 25% van het bedrag van de GST in jaar N voorzien	
<i>Professionaliteit, vertrouwen en uitmuntendheid</i>	<u>29</u>	Actie 64.	De onroerende voorheffing afschaffen	
Actie 48.	Het toezicht van de BGHM op de OVM's versterken	<i>De fiscaliteit</i>		<u>41</u>
Actie 49.	De ondersteuning van de OVM's door de BGHM versterken	Actie 65.	De OVM's vrijstellen van alle gewestelijke taksen	
Actie 50.	Het imago van de sociale huisvestingssector herstellen en verbeteren	Actie 66.	Belastingvrijstelling voor de OVM's (vennootschapsbelasting)	
Actie 51.	Het overleg tussen de BGHM en de OVM's herdefiniëren			
Actie 52.	De interventieperimeters definiëren tussen de BGHM en de beroepsfederatie			
Actie 53.	Professioneler werken om een doeltreffend en transparant beheer te waarborgen			
<i>Fusieproces - Te trekken lessen</i>	<u>32</u>			
Actie 54.	Voortgezette professionaliteit van de OVM's			



## Woord vooraf

**S**ocial Housing Brussels (SHBxl vzw) ontstond uit de fusie eind 2023 van de Vereniging voor Sociale Huisvesting (VSH vzw) en de Federatie van Coöperatieve Huurdersvennootschappen in het Brussels Gewest (Fesocolab vzw). SHBxl vzw is de nieuwe en enige federatieve werkgeversorganisatie die de 16 openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) vertegenwoordigt.

Met bijna 1.400 VTE's tegen eind 2022, beschikten ze eind 2023 over een huurbestand van ongeveer 41.000 woningen, goed voor een geconsolideerd vastgoedpatrimonium van ongeveer 2,1 miljard euro, een eigen vermogen van 865,5 miljoen euro en een omzet van 231,1 miljoen euro in 2022.

Onder toezicht van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) vormen de OVM's de belangrijkste hefboom voor de productie en het beheer van sociale huurwoningen in het Gewest.

Onder impuls van en met de vastberadenheid van de Brusselse overheden, versterkt door de gezondheids-, energie-, financiële en sociale crisis, en gecombineerd met de wens om zo goed mogelijk tegemoet te komen aan de behoeften van hun huurders - meer dan 36.000 huishoudens voor in totaal 86.000 personen - zijn de taken van de OVM's in de loop der tijd steeds meer uitgebreid.

Naast samenleven, diversiteit en burgerparticipatie, sociale actie en cohesie via huisvesting en buurten, zijn er ook uitdagingen op het vlak van stedenbouw en milieu, met name energie-efficiënt bouwen en renoveren. Al deze opdrachten van de OVM's staan momenteel voortdurend centraal in hun prioriteiten.

Vanuit dit oogpunt en aan het begin van deze nieuwe legislatuur blijven de uitdagingen voor de sociale huisvestingssector in het BHG talrijk en cruciaal.

Geconfronteerd met deze uitdagingen wil Social Housing Brussels haar voorstellen ontwikkelen langs 4 assen en 66 acties, die we hieronder uiteenzetten..



# Duurzaam beheer en leefomgeving

## Renovatie van het patrimonium en EPC-doelstellingen

In ons vorige memorandum (2019) werd een budget van 1 miljard euro geraamd om het volledige patrimonium in overeenstemming te brengen met de gezondheids- en veiligheidsnormen en om prioritaire onderdelen te vervangen die binnen de 5 jaar het einde van hun levensduur zouden bereiken. Tussen 2018 en 2021 werd de financiering verstrekt via een vierjarenplan (2018-2021) voor een bedrag van 300 miljoen euro, of 75 miljoen euro per jaar. Dit bedrag volstond niet om aan de geraamde behoeften te voldoen.

**We herinneren er hier aan dat het hoofddoel van het Gewest en de OVM's erin bestaat om te beschikken over een patrimonium dat voldoet aan de gezondheids- en de veiligheidsnormen.**

Eind 2022 werd de methode voor de financiering van investeringen hervormd, waarbij de vierjarenplannen werden afgeschaft. De financiering wordt voortaan toegekend op basis van de tienjarige investeringsplannen van elke OVM en een toewijzing voor de sector als geheel van 900 miljoen euro/10 jaar, d.w.z. een jaarlijkse toewijzing van 90 miljoen euro.

Naast de nieuwe financieringsmethode zijn er sinds 2022 een aantal factoren in het spel gekomen. Deze hebben een aanzienlijke invloed gehad op het vermogen van de OVM's om investeringswerkzaamheden te financieren.

Via haar beheersovereenkomst van niveau 1, die eind 2020 werd ondertekend, heeft de BGHM zich ertoe verbonden om tegen 2030-2050 een EPC C-niveau te bereiken, met uitzondering van eengezinswoningen en geklasseerd of beschermd erfgoed.

Het BWLKE, dat momenteel wordt herzien, wil tegen 2040 een gemiddelde EPC C+-score (100 kWh/m<sup>2</sup> jaar) bereiken voor de sociale huisvestingssector, zonder daarbij eengezinswoningen en geklasseerd of beschermd erfgoed in mindering te brengen.

Overigens waren we de afgelopen 2 jaar getuige van een forse stijging van de bouwkosten die verband houdt met de inflatie en de energiecrisis (+ 26%). Om deze stijging van de bouwkosten op te vangen, vroegen de OVM's langetermijnleningen (LTL) aan bij de BGHM.

Tot slot, en rekening houdend met de aangekondigde budgettaire beperkingen die eind 2023 werden aangekondigd, zullen deze LTL's in 2023 en 2024 niet meer worden toegekend en zijn ze onzeker voor de volgende jaren.

**Samen zullen deze laatste twee factoren leiden tot een vermindering van de investeringscapaciteit van de OVM's met 34%, wat tot uiting zal komen in een vermindering van het aantal projecten.**

Van de 10 projecten die in een investeringsplan zijn opgenomen, zullen er bijvoorbeeld slechts 6 of 7 kunnen worden uitgevoerd, terwijl de kosten van de nieuwe EPC-doelstellingen waarin het BWLKE voorziet, nog niet eens in de investeringsplannen zijn opgenomen.

## ► Acties die moeten gehandhaafd blijven

**Actie 1 De evaluatie van het financieringsbesluit activeren en voortzetten** die in 2022 werd opgestart: een deel (25%) van de jaarlijkse dotatie die aan een OVM wordt toegewezen, is voorbehouden voor de 'trekkingsrechten'. Dit deel van de dotatie wordt verdeeld onder de OVM's in verhouding tot het aantal woningen dat ze in beheer hebben. Volgens het besluit mag dit deel van de dotatie alleen worden gebruikt om vervallen componenten te vervangen of om de leegstand van huurwoningen tegen te gaan. Gezien de gewestelijke begrotingscrisis is het essentieel om dit deel van het budget te kunnen gebruiken om het verlies van de geschrapte langetermijnleningen te compenseren. Het nieuwe financieringsbesluit moet worden herzien om een aantal valkuilen te vermijden: het risico om het budget te verliezen als een project niet wordt opgestart in het jaar van toewijzing, moeilijkheden bij het toewijzen van trekkingsrechten, schommelingen in de jaarlijkse dotatie enz.

**Actie 2 De eerste financiële raming verfijnen om de EPC C+-doelstelling van het BWLKE te halen:** er is een eerste raming gemaakt waaruit blijkt dat 5.000 miljoen euro nodig is om die doelstelling te bereiken.

## ► Nieuwe acties die moeten worden uitgevoerd

**Actie 3 De jaarlijkse dotatie van 90 miljoen euro aan de sector herzien** om de stijging van de bouwkosten te compenseren en ervoor te zorgen dat het patrimonium aan de gezondheids- en de veiligheidsnormen voldoet en een realistische EPC-doelstelling haalt.

**Actie 4 De klimaatdoelstellingen herzien op haalbaarheid.** We verwelkomen de ambitie van het Gewest met betrekking tot toekomstige klimaatdoelstellingen. Maar om ze realistisch te maken, moet de haalbaarheid ervan in de huidige budgettaire context worden

geanalyseerd. Zoals hierboven vermeld, wordt in een eerste raming de behoefte aan middelen voor de OVM's geraamd op 5.000 miljoen euro, te investeren over een periode van 16 jaar (streefdoel 2040). Dat komt overeen met een dotatie van 312 miljoen euro per jaar. Zonder adequate financiering zal het niet mogelijk zijn om de doelstelling voor sociale huisvesting te halen. In deze context vragen we ook om een analyse van de verschillende soorten gebouwen om de EPC-investeringen te optimaliseren en om keuzes te kunnen maken in termen van de technologie die tegen een redelijke kostprijs moet worden geïmplementeerd, om de beste EPC-score te behalen, rekening houdend met de diversiteit van de patrimonium. Met hetzelfde doel voor ogen moet het mogelijk zijn om het verschil tussen de investeringskosten en de bereikte energiebesparingen te beoordelen.

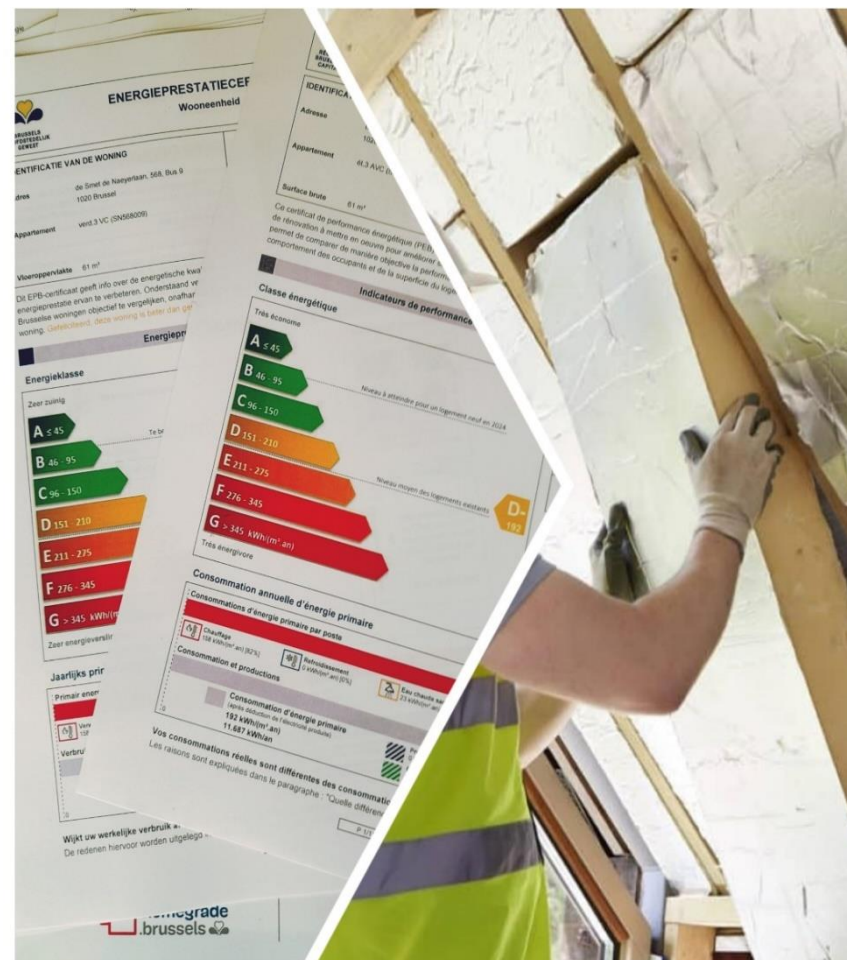
**Actie 5 De EPC-certificering en de eigen methode van de sector herzien.**

De door het Gewest gekozen methode voor de certificering van woningen moet worden herzien in vergelijking met de twee andere gewesten van het land, zodat de prestatieschalen op elkaar kunnen worden afgestemd. Overigens roept de beslissing van de BGHM om woningen van OVM's te certificeren bij (ver)huur, vragen op. Dit momentum houdt geen rekening met renovatiewerkzaamheden die in bewoonde woningen worden uitgevoerd. Het gevolg is dat latere energieverbeteringen niet terug te vinden zijn in het aanvankelijke EPC-certificaat. Deze methode geeft ook geen waarheidsgetrouw beeld van de energieprestaties van woningen, noch stelt ze ons in staat om een alomvattende, volledig objectieve en geoptimaliseerde benadering van het renovatiebeleid voor gebouwen te definiëren. Het zou daarom beter zijn voor de sociale huisvestingssector - waar huurders hun woning niet kiezen zoals op de particuliere markt - om woningen te certificeren nadat de werkzaamheden zijn voltooid, of dat nu op een bewoonde locatie is of in een leegstaande woning. Ten slotte, aangezien het EPC-certificaat het belangrijkste instrument van het energiebeleid lijkt te worden, zal het nodig zijn om zo snel mogelijk



voor elke woning een certificaat te hebben. Op dit moment is het team van de medewerkers van de BGHM die de certificaten toekennen, niet in staat om alle 41.000 woningen massaal te certificeren. Sinds eind 2011 zijn er immers slechts 15.000 certificaten uitgegeven, of 1.250 per jaar. Om alle woningen op grote schaal te kunnen certificeren, zal het nodig zijn om ofwel het team van de BGHM aanzienlijk uit te breiden, ofwel de woningen door externe specialisten te laten certificeren na het uitschrijven van een overheidsopdracht, ofwel een combinatie van deze twee oplossingen te gebruiken. Ten slotte had onze sector geleid voor een vereenvoudiging van de procedure voor het opstellen van het certificaat op basis van de gegevens die zijn opgenomen in het technisch kadaster (een IT-platform dat alle technische kenmerken van sociale woningen bevat). We hopen dat dit idee in de praktijk zal kunnen worden omgezet..

**Actie 6** Geen boetes voor energie-inefficiënte woningen. Het patrimonium van de OVM's is verre van uniform op het vlak van de energieprestaties, wat aan een hele reeks variabele en verklaarbare oorzaken toe te schrijven is. De huur koppelen aan de energieprestatie van woningen zou de financiële capaciteit aantasten van de minder bemiddelde OVM's om te investeren in hun patrimonium. Een dergelijke maatregel zou op zijn minst contraproductief zijn, aangezien het Gewest de daaruit voortvloeiende onderinvestering zou moeten compenseren. We pleiten daarom voor een vrijstelling van alle sancties met betrekking tot de EPC-score van woningen op voorwaarde dat de betrokken OVM aantoont dat ze vooruitgang boekt met haar investeringsprojecten of dat de toegewezen EPC-doelstelling onmogelijk kan worden bereikt om reglementaire of technische redenen of omwille van enorme kosten. Die vrijstelling van boetes voor energie-inefficiënte woningen moet gepaard gaan met ondersteuning - waarvan de details moeten worden bepaald - voor de huurders van deze woningen.





## De beheersing van de huurlasten

**B**innen de sector is al nagedacht over de invoering van een zogenaamde 'warme huur', waarbij een algemeen forfaitair bedrag wordt ingevoerd - in de vorm van een percentage van het inkomen van de huurder - waarin de huurprijs en alle huurkosten zijn inbegrepen. Hoewel het prijzenswaardige doel van de 'warme' huur is om een vorm van onrechtvaardigheid tussen huurders - die hun woning niet kiezen - weg te werken wanneer ze in een energie-inefficiënte woning wonen, heeft dit idee een aantal valkuilen. De kosten kunnen immers worden gecorreleerd aan de diensten en de apparatuur die specifiek zijn voor een woning. Zo brengt de aanwezigheid van een conciërge/lift/gemeenschappelijke groene ruimten bijvoorbeeld bepaalde servicekosten met zich. Indien de servicekosten een percentage worden van het inkomen van de huurders, wordt het eerlijkeheidsbeginsel niet gehaald, omdat bij een gelijk inkomen sommige huurders evenveel zullen betalen als degenen die kunnen genieten van een groot aantal diensten, terwijl zij zelf weinig of geen diensten hebben. Daar komt nog een extra administratieve last bij voor de OVM's, die verantwoordelijk zouden zijn voor het beheer van een hele reeks individuele meters en kosten. Alles samen pleiten deze factoren dus niet voor de invoering van een 'warme' huur. Bovendien zou een dergelijk systeem de enorme hoeveelheid werk tenietdoen die is verzet om de huurders meer verantwoordelijkheid bij te brengen voor hun eigen verbruik: installatie van individuele meters, regulering van stookplaatsen, sensibilisering voor rationeel energiegebruik (REG), renovatiewerkzaamheden om de EPC te verbeteren enz. De daaruit voortvloeiende risico's op overschrijdingen en extra kosten zouden talrijk zijn en het is niet

aanbevolen om een dergelijk financieel risico bij de OVM's te leggen.

Met het oog hierop vinden de OVM's het beter om andere manieren van kostenbeheersing te overwegen. Deze worden hieronder uiteengezet in een reeks te handhaven en te ontwikkelen acties.

### ► Acties die moeten gehandhaafd blijven

- Actie 7**    **Sensibilisering van de huurders over REG** (rationeel energiegebruik) met een communicatieplan voor de hele sector en gemeenschappelijke standpunten om bredere steun onder sociale huurders aan te moedigen;
- Actie 8**    **Energie-efficiënte installaties blijven ontwikkelen:** warmtekrachtkoppeling, energieopslag, warmtepompen enz.;
- Actie 9**    **De invoering van energiegemeenschappen** en van projecten voor het delen van energie uitbreiden;
- Actie 10**   **De ontwikkeling van het energiekadaster en de energieboekhouding voortzetten** via één gemeenschappelijk instrument.

## ► Nieuwe acties die moeten worden uitgevoerd

- Actie 11** **Nadenken over harmonisatie/mutualisatie van de praktijken**, een standaardisatie van bepaalde kosten tussen huurders en de toepassing van genormeerde onderhoudskosten;
- Actie 12** **Gebruikmaken van gegroepeerde opdrachten** voor bepaalde kosten: onderhoudscontracten, verzekeringscontracten, ongediertebestrijding, energiemeetbedrijf enz.;
- Actie 13** **De installatie van individuele meetsystemen bevorderen** zodat huurders hun verbruik in real time kunnen volgen (cf. REG), wat zal bijdragen tot het opstellen van een onbetwistbaar jaaroverzicht van de kosten;
- Actie 14** **Gedragsveranderingen (financieel?) bevorderen** op de sites en in de gebouwen;
- Actie 15** **Profiteren/behouden van werkgelegenheidssubsidies (Geco) voor onderhoudspersoneel** (schoonmaak, tuin enz.);
- Actie 16** **Gemeenschappelijke 'normen' op het vlak van regulering definiëren**, evenals tijdschema's voor 'sanitaire lussen', werking van verlichtingstimers enz.
- Actie 17** We vragen ook **de steun van het Gewest om de gemeenschappelijke kosten op een aantal manieren structureel te verminderen:**

- De sociale woningen beschikken over grote groene parken, waarvan het onderhoud en de aanleg momenteel in de meeste gevallen uitsluitend ten laste vallen van de huurders van de sociale woningen, terwijl het toch gemeenschapsvoorzieningen zijn die iedereen ten goede komen. Het lijkt ons dan ook aangewezen om na te denken over een standaardsamenwerking met Leefmilieu Brussel, waarbij het Gewest het onderhoud voor zijn rekening neemt;
- We zouden graag zien dat er wordt samengewerkt met Net Brussel tegen een lagere kostprijs, via de gratis opruiming van illegale stortplaatsen, grofvuil en huishoudelijk afval;
- We zouden willen dat de sociale energietarieven automatisch worden toegepast op alle sociale huurders en op het verbruik in gemeenschappelijke ruimten van gebouwen. Bovendien zou het btw-tarief op energieleveringen automatisch verlaagd moeten worden van 21% naar 6%, aangezien deze bedoeld zijn voor particulieren.

## De netheid van de wijken

**H**et imago van een wijk hangt sterk samen met de netheid van de omgeving. Straten waar afval wordt achtergelaten of opgestapeld, worden niet alleen gestigmatiseerd, maar creëren ook geen positieve dynamiek voor de bewoners. Hoewel de OVM's specifieke acties ondernemen om de bewoners te sensibiliseren (al dan niet in samenwerking met verschillende lokale actoren), volstaat dit niet en de steun van Net Brussel die we regelmatig vragen, is bijna onbestaande.

Voor onze grote gebouwen is de situatie nog ingewikkelder. Net Brussel eist dat we betalen voor de installatie van dure collectieve containers voor afvalbeheer. Naast het feit dat dit extra kosten met zich brengt voor onze huurders, aangezien deze kosten worden doorberekend in hun huurlasten, zorgt het ook voor extra werk voor onze teams wanneer het afval in deze containers slecht wordt gesorteerd. Net Brussel haalt deze verkeerd gesorteerde containers immers niet op en vraagt onze medewerkers om het sorteerprobleem op te lossen zodat de container bij een tweede bezoek wel kan worden opgehaald.

Tot slot zal de aankondiging van Net Brussel over de verhoging van de kosten voor afvalbeheer (50% in 2024 en 100% in 2025) een grote impact hebben op de lasten voor de huurders die met de collectieve containers moeten werken. Dit zal de bestaande ongelijkheid tussen hen en de bewoners die hun afval rechtstreeks op de straat kunnen zetten, nog vergroten.

### ► Acties die moeten gehandhaafd blijven

**Actie 18** Huurders sensibiliseren voor afvalbeheer via diverse acties van de OVM's.

### ► Nieuwe acties die moeten worden uitgevoerd

**Actie 19** Een volwaardig partnerschap aangaan tussen het Gewest via Net Brussel en de OVM's om samen oplossingen te vinden voor het probleem van het afvalbeheer.

**Actie 20** Innoverende oplossingen bestuderen om afval te sorteren :

- De huurders van sociale woningen via Net Brussel permanent sensibiliseren voor afvalbeheer, bovenop de acties die al ondernomen werden door de OVM's;
- De mogelijkheid onderzoeken om via Net Brussel controles ter plaatse uit te voeren in geval van terugkerende onregelmatigheden (sluikstorten, vervuiling van containers door kwaadwilligen enz.);
- Ervoor zorgen dat Net Brussel de containers voor gesorteerd afval in orde brengt wanneer ze vervuild zijn;
- Een volwaardig beleid ontwikkelen om ondergrondse containers op de openbare weg te plaatsen.

**Actie 21** Gratis diensten of diensten tegen een voorkeurtarief voor de OVM's aanbieden die een contract hebben met Net Brussel (containers in grote gebouwen) om op die manier de lasten voor de huurders te verlichten.

## De brandveiligheid

### Actie 22 Middelen voor menselijke ondersteuning (risicogroepen):

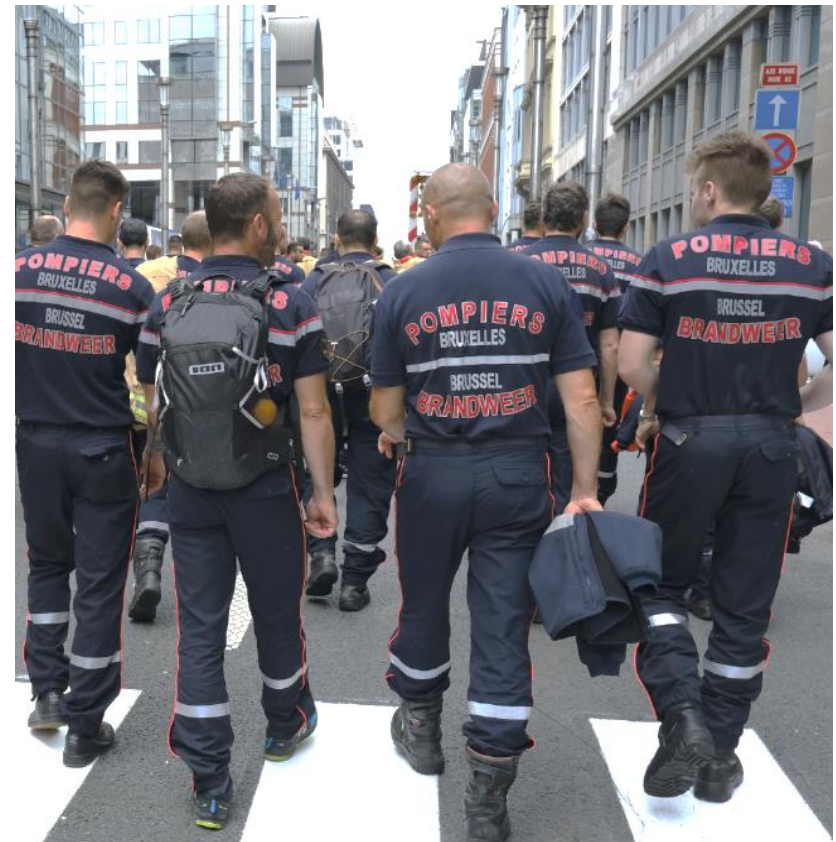
De federatie vraagt aan het Gewest om de middelen vrij te maken die nodig zijn voor een goede preventie van brandrisico's en het gedrag dat moet worden aangenomen wanneer er brand uitbreekt.

Er zou een specifieke opleiding moeten komen voor huurders van sociale woningen.

Er zou een samenwerking met de DBDMH moeten worden opgezet om dit soort opleidingen aan te bieden, rekening houdend met de specifieke kenmerken van ons publiek.

### Actie 23 Garantie voor verzekering van gebouwen

Nu het aantal schadeclaims voor OVM's voortdurend stijgt en verschillende maatschappijen weigeren om ze te verzekeren, bestaat het risico dat sociale woningen onverzekerbaar worden. De federatie roept daarom het Gewest op om van verzekeringsmaatschappijen de garantie te krijgen dat risico's voor OVM's gedekt zijn.





## Beveiliging van de sites van sociale woningen

**G**ezien de vaststelling van een groot aantal OVM's dat de onveiligheid op de sites van de sociale woningen toeneemt in verband met drugshandel, roept de federatie op tot meer actie en samenwerking tussen de actoren op het vlak van openbare preventie en veiligheid om zo snel mogelijk maatregelen te kunnen treffen om dit verontrustende fenomeen in te dijken. Naast het klimaat van angst dat deze situaties teweegbrengen, worden huurders en werknemers regelmatig het slachtoffer van geweld en bedreigingen, ook al zijn ze vaak niet betrokken bij of consumenten van deze drugshandel. Hoewel de politiediensten ingrijpen wanneer dat nodig is, gaat het om eenmalige operaties die de dagelijkse overlast niet aanpakken. De OVM's staan dan ook machteloos tegenover deze toename van geweld die op hun sites onveiligheid creëert voor hun huurders en werknemers.

Daarnaast zou het Gewest de nodige middelen moeten vrijmaken om de posten die momenteel gewijd zijn aan preventie en warme sfeer binnen onze OVM's te versterken. Dit kan door nieuwe Geco-jobs te creëren die gewijd zijn aan dit thema of door een specifieke financiering van Brussel Preventie en Veiligheid (safe.brussels).

Het Gewest zou ook opnieuw een specifieke financiering moeten voorzien voor de beveiliging van gebouwen en hun omgeving (deuren, camera's enz.). De illegale aanwezigheid van personen in de gemeenschappelijke ruimten van gebouwen verhoogt ook het risico op brand.

### ► Nieuwe acties die moeten worden uitgevoerd

- Actie 24** Coördinatie van lokale, gewestelijke en federale veiligheidsdiensten zodat er één aanspreekpunt is in geval van geweld op de sites van de sociale woningen;
- Actie 25** Versterking van interne OVM-posten voor preventie;
- Actie 26** Financiering van werkzaamheden voor de beveiliging van de gebouwen en hun naaste omgevingen: gepantserde deuren, camera's.

# Empowerment en welzijn van de huurders

## As 2 – Empowerment en welzijn van de huurders

**E** Er wordt voortdurend nagedacht over manieren om sociale huisvesting haar rol als sociale lift terug te geven en, laten we een beetje dromen, op een dag huurders in staat te stellen sociale huisvesting te verlaten. Een deel van de sociale actie die binnen de OVM's wordt uitgevoerd, staat in het teken van deze doelstelling, die erop gericht is om huurders mondigder te maken, in het bijzonder via de SCP of door de waarden van huurderscoöperaties te activeren. Er zijn concrete voorbeelden gegeven van het vermogen van sommige huurders om voor hun eigen welzijn te zorgen door hen in staat te stellen beslissingen te nemen die hen aangaan. Hoewel een bepaald aantal huurders van sociale woningen zelfredzaam is of dat aan het worden is, blijft het een feit dat we getuige zijn van een toename van onzekerheid en van het aantal kwetsbare mensen. In deze situatie moeten we passende maatregelen treffen. Dit is een sociale taak op lange termijn die de kiemen van empowerment zaait binnen deze kwetsbare bevolking, en die op zijn minst moet worden gehandhaafd, maar ook moet worden ontwikkeld.

Een geschikte en aangename leefomgeving is ook een essentiële factor in deze empowerment. Als sociale verhuurder doet de OVM er alles aan om deze leefomgeving te verbeteren via haar patrimonium en haar woningen. Die rol als sociale huisbaas mag echter niet worden verward met de specifieke taken om mensen aan werk te helpen. Die rol is weggelegd voor bestaande ondersteunende structuren zoals het OCMW of Actiris. Te veel paternalisme of inmenging in het privéleven van huurders zou in strijd zijn met de empowerment van huurders die we nastreven.



## Een geïntegreerde aanpak van het maatschappelijk werk

In de huidige context van een huisvestingscrisis, de verarming van aanvragers en huurders, en beperkte budgettaire middelen om de klimaat-, digitale en sociale uitdagingen aan te gaan, dreigt sociale huisvesting een doodlopende weg te worden. Een paradigmaverschuiving is daarom essentieel als we de rol van onze sector als springplank willen herstellen: van sociale huisvesting een instrument voor sociale emancipatie maken.

Het sociale beleid dat momenteel wordt gevoerd binnen onze sector, is echter versnipperd over verschillende actoren, zowel institutionele als verenigingsactoren. Dit is een factor die vandaag in vraag moet worden gesteld, aangezien de OVM's hun sociale opdracht op een multidisciplinaire manier belichamen. Door de opdrachten van sociale actie (individueel, collectief en gemeenschapsgebonden) toe te vertrouwen aan instanties buiten de OVM's (DMBDSH, SCP) verliezen ze de controle over de sociale actie in haar geheel en over hun maatschappelijke rol. Om dit te doen, moeten we verder gaan dan de definitie van de sociale opdracht zoals bepaald in de Brusselse Huisvestingscode en onze sector een multidisciplinaire sociale opdracht teruggeven die afhankelijk is van de experts op het terrein, interdisciplinair, collectief en gebaseerd op de gemeenschap. Door de sociale opdracht van sociale huisvesting op deze manier te herdefiniëren, wordt het enerzijds mogelijk om de OVM's controle te geven over de acties die op het beste moment en op de beste plaats moeten worden uitgevoerd en anderzijds om de financiële middelen die momenteel verdeeld zijn over verschillende externe spelers, op de best mogelijke manier toe te wijzen.

De sociale dynamiek van de OVM's moet dus niet langer enkel gezien worden als een antwoord op individuele behoeften, maar als een onderdeel van een globaal beleid

voor de stad op het vlak van haar economisch, huisvestings-, stedenbouwkundig, gemeenschaps-, infrastructuur-, mobiliteits-, duurzaamheids- en empowermentpotentieel. De stad van morgen moet de economische pijler, de sociale pijler, de milieupijler en de burgerpijler respecteren.





## Een alomvattend sociaal huisvestingsbeleid

Sociale huisvesting is een integraal deel van de stad en in dat opzicht is haar deelname aan de wording van de stad van de toekomst essentieel. Teneinde een globaal sociaal beleid te voeren, moeten de twee hoofdsegmenten nl. het sociaal beleid ontwikkeld door de BGHM en door de OVM's transversaal worden en zich verder ontwikkelen via meerdere werklijnen. Dit moet een gedeelde globale sociale opdracht worden met een maatschappelijke impact die tegemoet komt aan de verwachting van de stad.

### ► Acties die moeten gehandhaafd blijven

#### Actie 27 Samen blijven nadenken over de toewijzingen:

- Toewijzingen uit de lijst van kandidaat-huurders (zie punt 2 hieronder, 'Naar een sociaal Immoweb');
- Verplichte mutatieplannen, herhuisvestingsplannen, mutaties en verhuizingen: bestuderen van de financiële, technische, huur- en menselijke gevolgen van 'verplaatsingen' van huurders binnen de OVM;
- Geconventioneerde/niet-geconventioneerde afwijkingen: er moet verder worden nagedacht over het wijzigen van de regelgeving voor afwijkingen zodat ze inclusief worden in plaats van exclusief. Aangezien de sociale huisvestingssector het laatste bastion voor een leven op de straat is, moeten de OVM's deze rol kunnen behouden door een aanpak te handhaven die gebaseerd is op het beantwoorden aan de behoeften en het aanpassingsvermogen van de persoon die (opnieuw) wordt gehuisvest. De huidige trend om sociale noodsituaties in

categorieën in te delen, is schandelijk en creëert institutioneel geweld zodat mensen in noodsituaties er slechter aan toe moeten zijn dan anderen om hun recht op huisvesting op te eisen.

### ► Nieuwe uit te voeren acties

**Actie 28** Innovatieve en duurzame projecten ontwikkelen door via de BGHM specifieke budgetten toe te wijzen aan de OVM's via een 'sociaal' trekkingsrecht. Elke OVM zou toegang kunnen krijgen tot deze fondsen afhankelijk van de projecten die in de wijken worden ontwikkeld. Dit zou voorkomen dat de OVM's met elkaar concurreren en geeft hen controle over hun lokale kennis:

- Projecten gericht op empowerment van burgers (empowerment wordt door de WHO gedefinieerd als "een proces waardoor individuen, organisaties en gemeenschappen meer controle krijgen over zaken die hen aangaan"). De eerste dimensie is dus een individuele dimensie. Het proces waardoor een individu zijn vermogen om te handelen kan ontwikkelen, stelt hem vervolgens in staat om te handelen op het gebied van de collectieve of zelfs gemeenschapsdimensie;
- Projecten gericht op huisvesting:
  - Huisvesting voor de senioren van morgen - holistische benadering: senioren stimuleren om zich te ontplooiën, hun leefomgeving en gezondheid verbeteren en hun deelname aan het sociale leven bevorderen in een leefomgeving die rekening houdt met hun persoonlijke ontwikkeling;

- Kamers voor studenten;
- Kangoeroewoningen;
- Gemeenschapshuisvesting;
- Elk innovatief project voor een inclusieve stad;

- Projecten die zich richten op gemeenschappelijke publiek-private ruimten om sociale huisvesting een toegevoegde waarde te laten zijn voor de wijken waarin ze worden ingezet:
  - Een interdisciplinaire studie uitvoeren op regionaal, gemeentelijk en lokaal niveau om wijken met een hoge sociale dichtheid te ontsluiten door projecten te ontwikkelen voor het gebruik van gemeenschappelijke ruimten door en voor iedereen;
  - Ruimten voor economisch, sociaal en cultureel leven ontwikkelen in deze gemeenschappelijke privaat-publieke ruimten door de OVM's de financiële en menselijke middelen te geven om de ontwikkeling van deze activiteiten als onderdeel van het leven in de wijk mogelijk te maken;

**Actie 29** De ontwikkeling van de Directie Sociale Actie van de BGHM voortzetten: het reeds gestarte werk voortzetten en gemeenschappelijke instrumenten voorstellen/ontwikkelen om het sociale werk te vergemakkelijken (communicatie, video, vertalingen, sociale ERP, sms-toepassing enz.);

**Actie 30** Binnen de afdelingen Sociale Actie van de OVM's een globaal sociaal beleid ontwikkelen met als doel 'Sociale Actie', een vector voor verandering die bevorderlijk is voor sociale emancipatie en empowerment van burgers:

- Het heroverwegen van de rollen en de functies van de sociaal werkers binnen de perimeter van de OVM (eigen middelen, DMBSH, SCP enz.): de schotten wegnemen tussen individueel, collectief, gemeenschaps- en zelfs coöperatief sociaal werk in een geïntegreerde aanpak;
- Een minimale gemeenschappelijke basis definiëren van individuele, collectieve en gemeenschappelijke sociale acties in

lijn met de sociale missie van de OVM en het sociale beleid van de stad van morgen;

- De adequaatheid van de bestaande institutionele mechanismen (SCP, DMBSH) in vraag stellen;

**Actie 31** De ontwikkeling van een gedeeld sectoraal sociaal beleid binnen en tussen de OVM's, lokaal bedacht en geïmplementeerd door de professionele experts van de OVM's om een globale sociale impact te bereiken. Het sociale beleid van de stad van morgen is de gemeenschappelijke basis voor sectorale deskundigen: architecten, stedenbouwkundigen, landschapsarchitecten, financiële deskundigen en maatschappelijk werkers;

**Actie 32** Kraken bestrijden: dit vereist dat alle grote renovatieprojecten die geen bewoning inhouden een onderdeel bevatten dat gewijd is aan een sectoroverschrijdende studie en de implementatie van oplossingen om kraken tegen te gaan (regels/procedures voor tijdelijke bewoning versoepelen, met name om ze te versnellen);

**Actie 33** De financiering voor sociale begeleiding tijdens renovatieprojecten op ingenomen sites verruimen en flexibeler maken: het percentage van 2% van de kosten van een renovatieproject dat opzij wordt gezet voor sociale begeleiding tijdens de werken zou moeten kunnen worden geglobaliseerd over alle renovatie-investeringen en uitgebreid naar andere gerelateerde sociale begeleidingstaken. Hierdoor zou een budget kunnen worden gevormd dat de OVM op elk moment zou kunnen activeren om verschillende sociale acties te financieren. Deze zouden kwesties kunnen omvatten met betrekking tot huisvestingsuitrusting, zoals een lift die langdurig defect is in een gebouw waar personen met beperkte mobiliteit wonen. Het budget zou ook kunnen worden gebruikt om opleiding en monitoring te voorzien voor huurders in passieve woningen, waarvan er steeds meer

zijn. Het zou aan de OVM zijn om prioriteiten te stellen en de nodige financiering te activeren via een verzoek om middelen aan de BGHM. Bovendien mag deze financiering niet uitsluitend worden gereserveerd voor het aanwerven van een medewerker, zoals nu het geval is. Er zijn andere operationele middelen om te voorzien in de behoeften in technische omstandigheden die gevolgen hebben voor de bewoners;

**Actie 34** **Het kader voor projectoproepen in het kader van het 101e % versoepelen** : Eén procent van de globale financiële enveloppe voor sociale woningbouw-/aankoopprojecten wordt gereserveerd voor projecten voor de (her)ontwikkeling van gemeenschapsruimte. Deze financiering wordt geactiveerd via een projectoproep die op een bepaald moment door de BGHM wordt gelanceerd. Deze restrictieve werkwijze stemt niet noodzakelijk overeen met het tijds kader van de OVM's. Het zou mogelijk moeten zijn om de financiële middelen voor de OVM's in het strategisch plan vast te leggen en hen in staat te stellen om dit budget op het juiste moment te activeren, afhankelijk van hun behoeften;

**Actie 35** **De betrokkenheid van burgers bij renovatie-, bouw- en herinrichtingsprojecten voor de openbare ruimte versterken;**

**Actie 36** **Overwegen om OVM's toegang te verlenen tot oproepen tot projecten die worden gesubsidieerd door particuliere en openbare instanties (Koning Boudewijnstichting - Leefmilieu Brussel, enz.):** de mogelijkheid onderzoeken om vzw's op te richten en hun sociale doel, bestuur en beheer te definiëren volgens gemeenschappelijke minimumcriteria die door de hele sector worden aanvaard.



## Administratieve obstakels voor de deelname van coöperatieve huurders aan de beheerorganen van de OVM's wegnemen

**H**et voorstel van de huurderscoöperatieve aan haar leden-huurders om te participeren in het beheer, de oprichting en de ontwikkeling van hun leefomgeving stuit op verschillende wettelijke verboden, met name voor participatie in beheersorganen. De huidige regelgeving verbiedt ontvangers van een sociale uitkering immers om een of meer andere activiteiten te hebben dan beschikbaar zijn voor werk of arbeidsongeschikt zijn. De door de huurderscoöperatieve voorgestelde participatie stelt mensen dus bloot aan sancties en maakt hun situatie onzekerder. De angst om hun sociale rechten en aanverwante voordelen te verliezen is het grootste obstakel voor huurders om aan beheerorganen deel te nemen.

### ► Nieuwe acties die moeten worden uitgevoerd

**Actie 37** **De regelgeving herzien om sancties op te heffen:** we vragen de RVA en het RIZIV om de deelname van coöperatieve huurders aan de beheersorganen van hun coöperatieve vennootschap positief te bekijken en te garanderen dat de uitoefening van een bestuursfunctie, al dan niet bezoldigd, geen aanleiding geeft tot een sanctie van hun kant.



## Naar een sociaal 'Immoweb'

**M**omenteel dient een kandidaat voor een sociale woning zijn aanvraag in bij een OVM wanneer hij er het meest behoefte aan heeft of wanneer hij zich in een noodsituatie bevindt. Meestal kiest hij een groot aantal locaties binnen of buiten de OVM in kwestie om zijn kansen op een snelle huisvesting te vergroten. Tegen de tijd dat het zijn beurt is om een woning toegewezen te krijgen, is het vaak meer dan tien jaar later. Op dat moment is de woning die hem wordt aangeboden – en die hij niet zonder goede reden kan weigeren – misschien niet (meer) geschikt. Misschien komt het aanbod op het verkeerde moment in zijn leven of ligt de aangeboden woning niet in een geschikte buurt (bijvoorbeeld erg ver van de school van zijn kinderen), of heeft hij gewoon minder behoefte aan sociale huisvesting. Een kandidaat-huurder heeft momenteel dus geen enkele controle over zijn toegang tot een sociale woning. Paradoxaal genoeg verwachten we dan dat hij zodra hij huurder is, actief deel gaat uitmaken van het sociale leven van de wijk of in de OVM. We zouden immers bijvoorbeeld graag zien dat hij betrokken raakt bij een project voor sociale cohesie, zich kandidaat stelt als lid van een huurdersadviesraad of toetreedt tot een raad van bestuur in het geval van een huurderscoöperatie.

Om de hierboven genoemde redenen betekent de huidige werkwijze dat OVM's worden geconfronteerd met een weigeringspercentage van meer dan 50% voor de accommodatie die aan de kandidaat-huurder wordt aangeboden. Vaak is het nodig om de woning aan drie kandidaten aan te bieden voordat er een koper wordt gevonden. Dit resulteert in een leegstand binnen de woningen van de OVM's (en dus een verlies aan inkomsten) en een verlenging van de tijd die nodig is om een woning te (ver)huren, ondanks het feit dat er voortdurend inspanningen worden geleverd om deze termijnen te verkorten.

Bovendien groeit de lijst van kandidaat-huurders voortdurend, gezien de verarming van de Brusselse bevolking en de verplichting om zich in te schrijven op de lijst om van huurtoeslag te kunnen genieten (10.300 begunstigden tegen eind 2023). Het administratieve werk dat de OVM's moeten verrichten om deze lijst te beheren – die intussen meer dan 54.000 aanvragers telt – is bijzonder omslachtig, tijdrovend en soms nutteloos geworden.

In het licht van deze vaststellingen zijn we tot de conclusie gekomen dat het huidige systeem verouderd is en dat het tijd is om de procedures voor het registreren van aanvragers, het beheren van hun aanvragen en het toewijzen van sociale woningen te herzien. Het digitaliseren van de registratie en het beheer van aanvragen, met als doel toekomstige huurders meer te betrekken bij hun levenskeuzes, gekoppeld aan een systeem voor het publiceren van beschikbare woningen op een webplatform,



zou kunnen helpen om de tegengekomen valkuilen te overwinnen. De ondersteuning van de kandidaat-huurder bij het bereiken van digitale inclusie zou noodzakelijkerwijs een sleutelement zijn in deze implementatie.

Dit nieuwe model, dat een factor van empowerment zou zijn voor de kandidaat-huurder in zijn traject naar de toegang tot een sociale woning, zou hem in staat stellen om een actieve rol te spelen in hun zoektocht naar een woning. Hij zou dan in staat zijn om een woning aan te vragen die past bij de samenstelling van zijn huishouden, terwijl hij de controle behoudt over zowel de buurt waarin hij wil wonen als het juiste moment om dat te doen. We zijn ervan overtuigd dat deze aanpak de nieuwe huurder beter in staat zou stellen om een actievere rol in de wijk te spelen. Deze manier van werken zou ook zijn welzijn kunnen verbeteren en de sociale cohesie en zijn betrokkenheid bij het leven in de wijk kunnen bevorderen.

Om een dergelijke verandering teweeg te brengen (binnen een nog te bepalen tijdsbestek), is het nodig om het denkwerk over dit onderwerp voort te zetten dat al gestart is in een van de strategische projecten die gezamenlijk ontwikkeld worden door de BGHM en de federatie Social Housing Brussels.

## ► Nieuwe acties die moeten worden uitgevoerd

**Actie 38** Blijven nadenken over een manier om de procedures voor de registratie van kandidaat-huurders, het beheer van hun aanvragen en de toewijzing van sociale woningen te herzien.

## Huurcontracten voor bepaalde tijd

**W**e herinneren eraan dat onze sector - en de Adviesraad voor Huisvesting in zijn geheel - om de volgende hoofdredenen gekant was tegen de invoering van huurovereenkomsten van bepaalde duur:

- Het is essentieel om een economische en sociale mix binnen de sociale huisvesting te behouden en te ontwikkelen;
- De statistieken tonen een groeiende sociale onzekerheid en verarming van kandidaat-huurders en sociale huurders, wat resulteert in een zeer laag aantal vrijkomende woningen;
- Het risico op uitzetting uit een sociale woning vormt een werkloosheidsval en veroorzaakt sociaaleconomische onzekerheid onder huurders.

Naast deze factoren moeten de OVM's veel administratief werk verrichten om het inkomen van de huurders en de geschiktheid van de accommodatie te controleren aan het einde van de periode van 9 jaar en daarna om de drie jaar. Bovendien druipt dit in tegen het principe van administratieve vereenvoudiging, gezien het zeer kleine aantal huurders dat de toegestane inkomensgrens van 150% van het toetsingsinkomen overschrijdt.

Er dient ook aandacht te worden besteed aan huurders die ouders zijn van volwassen kinderen en die hen blijven huisvesten wanneer hun kinderen beginnen te werken. Het is immers niet gemakkelijk voor jonge werknemers om een woning te vinden en veel van hen blijven een tijdje bij hun ouders wonen voordat ze op zichzelf gaan wonen. Deze ouders, die sociale huurders zijn, zien hun

gezinsinkomen dan aanzienlijk stijgen gedurende een periode die in de meeste gevallen beperkt is. Het risico bestaat dan dat ze de toegestane inkomensgrens overschrijden en geen sociale huurovereenkomst krijgen.

Ter illustratie: op 31 december 2023 waren alle huurovereenkomsten voor bepaalde tijd die na 9 jaar waren afgelopen, met nog eens 3 jaar verlengd en had geen enkele huurder zijn woning moeten verlaten.

### ► Nieuwe acties die moeten worden uitgevoerd

**Actie 39** De regelgeving wijzigen zodat de inkomensstoetsen om de 9 jaar worden uitgevoerd en de driejaarstoetsen worden afgeschaft;

**Actie 40** Aandacht besteden aan tijdelijke inkomensstijgingen: aandacht besteden aan huurders die ouders zijn en bij wie hun kinderen blijven wonen als ze gaan werken;

**Actie 41** In dezelfde woning de huurder houden die geen recht meer heeft op een sociaal huurcontract door zijn contract om te zetten in een contract voor een middelgrote woning. Op die manier kan een zekere sociale en economische mix binnen de sociale woningen behouden blijven.

## Woningen voor bescheiden en middeninkomens

**E**r moet worden vastgesteld dat de daadwerkelijke aanvraag voor een woning voor bescheiden en middeninkomens erg zwak is: op 31 december 2023 telde de lijst van de kandidaat-huurders respectievelijk 1.627 kandidaturen voor een woning voor een bescheiden inkomen en 137 kandidaturen voor een woning voor een middeninkomen in de hele sector.

Hoewel dit soort woningen een extra bijdrage kan leveren aan een zekere sociale en economische mix, zal dit alleen mogelijk zijn wanneer dit soort woningen aantrekkelijk wordt gemaakt voor de doelgroep. We willen daarbij het liefst op de volgende manier te werk gaan:

### ► Nieuwe acties die moeten worden uitgevoerd

#### Actie 42 De administratieve modaliteiten vereenvoudigen en versoepelen:

- De inschrijvingsprocedure voor een woning voor bescheiden of middeninkomens vereenvoudigen;
- De voorwaarden versoepelen in verband met de afstemming tussen de samenstelling van het gezin en de woning (aantal slaapkamers);
- De inkomensschijf (minimum- en maximumgrens) versoepelen om de perverse effecten te vermijden van een te streng kader en om de werkloosheidsval zoveel mogelijk te verkleinen;

**Actie 43** Nadenken over de ontwikkeling van dit soort projecten met de bedoeling om ze af te stemmen op de vraag;

**Actie 44** De vraag stimuleren door middel van een volwaardige reclamecampagne;

**Actie 45** Nadenken over de omvorming van bestaande sociale woningen waarvan de typologie aantrekkelijk zou kunnen worden gemaakt voor de doelgroep van de woningen voor bescheiden en middeninkomens.



## Innovatieve projecten

In een poging om het probleem van betaalbare huisvesting aan te pakken en sociale diversiteit te bevorderen, zou de sociale huisvestingssector een plaats kunnen zijn om nieuwe vormen van huisvesting te testen via innovatieve projecten. Uiteraard zijn een specifieke begeleiding en middelen nodig om deze projecten tot een goed einde te brengen. Op basis van de positieve ervaringen met preciaire bewoning kan sociale huisvesting gebruikmaken van de opgedane expertise om nieuwe woonvormen te ontwikkelen. In dit verband werken we twee voorbeelden uit:

### Actie 46 Co-living :

Net als woningdelen is co-living een vorm van gedeeld wonen, met het verschil dat medebewoners onafhankelijker zijn in de zin dat ze hun eigen privéruimte hebben, bestaande uit een slaapkamer en badkamer (25 m<sup>2</sup>) of zelfs een kitchenette (30 m<sup>2</sup>), afhankelijk van de formule, terwijl de privéruimte in een flat-share meestal beperkt is tot de slaapkamer. Bij deze formule is het alsof je je eigen studio hebt in een gedeeld appartement. Bovendien delen de medebewoners, naast de gedeelde ruimten (salon, bibliotheek/werkruimte, buitenruimte enz.) waarin ze contact kunnen hebben met elkaar, ook een reeks diensten (schoonmaak, wasserij, conciërgedienst, wifi, zelfbedieningsscooters/elektrische fietsen enz.) Afhankelijk van deze diensten kan co-living zich net zo goed richten op senioren als op alleenwonende millennials, die al meer betrokken zijn bij de 'co-cultuur' - coworking, carpooling, woningdelen. Aangezien er geen

universele definitie van dit concept bestaat, zijn er vele variaties denkbaar, waarvan er één kan worden bedacht en aangepast aan bepaalde aanvragers die in aanmerking komen voor sociale huisvesting. Het fenomeen co-living ontwikkelt zich vooral in grote steden waar de druk op onroerend goed en de prijzen bijzonder hoog zijn.

#### Voordelen:

- Lagere bouwkosten door een ruimer aanbod van woningen per m<sup>2</sup>;
- Lagere exploitatie- en onderhoudskosten door de creatie van gedeelde ruimten;
- In tegenstelling tot woningdelen kunnen bij co-living onafhankelijke huurovereenkomsten worden afgesloten (niet in strijd met de sociale huurovereenkomst) en zijn de huurders duidelijk van elkaar gescheiden;
- De verhuurder kan zorgen voor een team van professionals om de bewoners te verwelkomen en te helpen, en om lokale diensten aan te bieden om eventuele problemen te helpen oplossen waarmee huurders worden geconfronteerd;
- Bevordert sociale interactie, solidariteit en sociale diversiteit en helpt verschillende vormen van isolement te bestrijden;
- Zou voor een specifieke doelgroep een 'overgangsvorm' van sociale huisvesting kunnen zijn.



**Nadelen:**

- Co-living is niet geschikt voor alle kandidaat-huurders;
- Co-living voorziet alleen in de behoeften van alleenstaanden (maar gezien het feit dat 33.000 mensen aanvragers zijn van een woning met 1 slaapkamer, zitten daar waarschijnlijk veel alleenstaanden tussen);
- Co-living wordt vaak gezien als een 'tijdelijke manier van wonen' in de zin dat het kan worden gezien als een gedwongen 'samenwoning' of een alternatief dat geen optimaal wooncomfort biedt.

**Actie 47 Sociale kangoeroewoning (kamers voor studenten):**

Momenteel is er een tekort aan duizenden betaalbare studentenwoningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, terwijl het aantal studenten dat in Brussel studeert, elk jaar toeneemt (sommige studies schatten deze toename op 50% tussen nu en 2030). Bovendien is de prijs van private 'studentenkoten' (Brussel is duidelijk de duurste studentenstad van het land) door een structureel gebrek aan aanbod niet toegankelijk voor alle portemonnees. Als gevolg van het tekort rijzen de prijzen de pan uit en neemt de onzekerheid onder studenten toe, vooral omdat de huurkosten door de kosten voor nutsvoorzieningen nog meer stijgen. Hoewel het niet de rol van de sector van de sociale huisvesting is om dit probleem aan te pakken, zou het, als onderdeel van een proefproject, kunnen bijdragen aan de collectieve inspanning. Hoe? Door de mogelijkheid te overwegen om specifieke 'kangoeroewoningen' te organiseren voor bepaalde situaties die zich voordoen in de sociale huisvesting, namelijk huurders die een ongeschikte woning bewonen (1 kamer te veel) of beschermde huurders in een te grote woning (2 kamers te veel).

In tegenstelling tot traditionele kangoeroewoningen zouden 'sociale' kangoeroewoningen (1 huurder of een paar huurders + 1 student zonder familiebanden) van het type 'comfortkamer' zijn, d.w.z. een ondergeschikte wooneenheid met een gedeelde keuken en badkamer. Deze mogelijkheid zou uitsluitend worden voorbehouden aan studenten uit het hoger onderwijs die aan bepaalde toelatingscriteria voldoen. Deze zouden een aanvraag kunnen

indienen bij een OVM en daar op een aanvullende lijst kunnen worden ingeschreven. De huisvesting zou op vrijwillige basis worden verstrekt door sociale huurders die ook aan strikte voorwaarden zouden voldoen. Het financiële voordeel voor de student zou zijn dat hij een kamer krijgt met een gematigde huur en lasten. De huurder zou dan weer niet langer hoeven te betalen voor de extra kosten die verband houden met de niet-geschiktheid van hun accommodatie. En de OVM zou hieruit bijkomende inkomsten halen. Het Brussels Gewest zou op die manier een gedeeltelijke oplossing kunnen bieden voor het probleem van de leegstaande kamers in de sociale woningen en zou ze een bescheiden bijdrage kunnen leveren in de strijd tegen de crisis van de studentenhuishuizing.

**Naast het financiële aspect:**

- Veel senioren/mensen met een handicap (goed wetende dat ze niet sterk afhankelijk mogen zijn) willen zo lang mogelijk in hun eigen woning blijven wonen;
- De generatiemix helpt isolement tegen te gaan en stelt mensen gerust, omdat ze weten dat ze op iemand kunnen rekenen om hen door de moeilijkheden van het dagelijkse leven heen te helpen;
- Meer in het algemeen wordt op die manier ook een sociale mix in de sociale huisvesting geïntroduceerd;
- Het doorbreken van de enge visie die het grote publiek heeft op sociale huisvesting, door innovatieve en sociaal positieve alternatieven aan te bieden.

Uiteraard zal deze mogelijkheid relatief beperkt blijven en zal er breed over moeten worden nagedacht (over de verdeling van de kosten, privacy, bezoeken enz.), specifieke regelgeving (voorwaarden voor toekenning, contract, huur, verzekering, enz.) en de noodzaak om een antwoord te bieden op vragen van wederzijds respect en vertrouwen.

# Versterking van de professionaliteit

## As 3 – Versterking van de professionaliteit

**O**m optimaal te kunnen functioneren, moeten de twee partners, de BGHM en de OVM's, elk uitstekend zijn en beide streven naar een voorbeeldfunctie. In dat perspectief kan het professionalisme dat de afgelopen jaren is verworven, op nuttige wijze worden versterkt door te werken aan een wederzijds begrip van de uitdagingen en hefboomen die inherent zijn aan elk van de partijen. Daarnaast moeten alle activiteiten van de OVM's functioneel worden benaderd en moet de silo-benadering, die leidt tot een gefragmenteerd beeld van de realiteit in het veld, worden losgelaten.

Er moet ook aan worden herinnerd dat OVM's commerciële bedrijven zijn die vallen onder het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. In die context zou het opportuun zijn om de rol van iedereen binnen een OVM te verduidelijken: bestuurs- en beheersorganen, management en afdelingen. Het harmoniseren van de delegatie van bevoegdheden tussen bestuurs- en beheersorganen zou helpen om deze verschillende rollen te verduidelijken.



## Professionaliteit, vertrouwen en uitmuntendheid

### ► Nieuwe acties die moeten worden uitgevoerd

#### Actie 48 Het toezicht van de BGHM op de OVM's versterken:

- Streven naar een voorbeeldfunctie op alle gebieden ten opzichte van de OVM's, rekening houdend met de specifieke kenmerken van elke OVM:
  - De verschillende processen die inherent zijn aan de BGHM in kaart brengen om deze te delen met de OVM's;
  - De adviezen en de beslissingen van de sociale afgevaardigden harmoniseren om een eerlijke behandeling van de huurders te garanderen, door een inventaris op te maken van hun taken, de jurisprudentie en de gebruikte criteria en de motivering ervan te verzamelen;
- De OVM's in vertrouwen ondersteunen om eventuele problemen op te lossen, met inachtneming van de wet- en de regelgeving.
  - Dankzij de geleverde inspanningen biedt de BGHM OVM's nu technische en juridische ondersteuning. Daarbij moet de nodige aandacht worden besteed aan het behoud van de kwaliteit van deze ondersteuning;
  - Het juridisch team van de BGHM moet worden versterkt om prioriteit te verlenen aan het regelgevend kader voor huurbeheer, zowel op het vlak van regelgeving (ontwikkelen in overleg op basis van concrete gevallen) als op individuele basis. Op die manier kan elke huurder op

een coherente en billijke manier worden behandeld:

- Statuut van de huurder;
  - Overerfbaarheid van de huurovereenkomst;
  - Eigenaars van vastgoed in het buitenland;
  - Begrip aanpassing van de woning;
  - Bescherming van huurders ouder dan 70 jaar en begrenzing van de huurprijzen (mutatie);
- Verbetering van de kwaliteit van de dienstverlening van de BGHM aan de OVM's. We blijven ons inzetten voor de uitvoering van acties om deze doelstelling te bereiken.
    - Voortdurende monitoring van de kwaliteit en het gebruik van de diensten die de BGHM aan de OVM's verleent. Hoewel de Beheersovereenkomst van niveau 1 hierin voorziet, is deze monitoring via de ontwikkeling van een CRM nog niet uitgevoerd;
    - Deze monitoring moet gepaard gaan met een actieplan voor de voortdurende verbetering van de aangeboden diensten. Om de sector in staat te stellen al zijn verwachtingen en behoeften te omvatten, zal dit actieplan regelmatig worden besproken en opgevolgd. Op die manier zal kunnen worden gecontroleerd of het actieplan in de praktijk wordt omgezet en zal het indien nodig aan de ontwikkelingen in de sector kunnen worden aangepast;
    - De stakeholderanalyse om de twee jaar bijhouden;
  - Samen met de sector een geïndividualiseerde kwaliteitsaanpak ontwikkelen voor alle activiteiten om de prestaties van de OVM's te

verbeteren:

- Ontwikkelen van een geïndividualiseerd ondersteuningssysteem voor OVM's, zodat ze hun activiteiten steeds kunnen blijven verbeteren:
  - De prestaties van elke OVM individueel meten en corrigerende maatregelen treffen zonder daarbij systematisch een beroep te doen op een algemene regel;
  - Het professionaliseringsniveau in de hele sector verhogen in een tempo dat kan worden gedifferentieerd door rekening te houden met de realiteit ter plaatse en de inherente mogelijkheden van elke OVM;
- Controlesystemen voorstellen en implementeren, waarbij een onderscheid wordt gemaakt per OVM en per activiteitengebied;
- Regelmatig audits blijven uitvoeren (ze institutionaliseren). Er de continue verbeteringsprocessen binnen de OVM's bij betrekken, die gericht zijn op:
  - De dienstverlening aan het publiek;;
  - De financiële duurzaamheid;
  - Het behoorlijke onderhoud van het patrimonium;
  - De beheersing van leegstand en huurschulden, in evenwicht met de doelstellingen van financiële duurzaamheid en het recht op huisvesting;
  - Het correcte gebruik van openbare middelen, waarbij misbruik of fraude wordt vermeden;
- Een strategie ontwikkelen om de prestaties en de consistentie van de controles te verbeteren;
- De rollen en de verantwoordelijkheden van de partijen zowel tussen de BGHM en de OVM's als op het niveau van het interne bestuur van de OVM's verduidelijken.

#### Actie 49

**De ondersteuning van de OVM's door de BGHM versterken in hun relaties met gewestelijke instellingen (Urban, Dienst Cultureel Erfgoed, Leefmilieu Brussel, Net Brussel, Fiscaliteit Brussel enz.);**

#### Actie 50

**Het imago van de sociale huisvestingssector herstellen en verbeteren:**

- Het slechte imago van de sector bestrijden;
- Een proactief beheer van het imago van sociale huisvesting invoeren;
- Zorgen voor volledige transparantie door regelmatig over de bereikte resultaten en ontwikkelingen in de sector te communiceren;
- Stabiele statistieken verspreiden over de belangrijkste prestatie-indicatoren van de sector (leegstand van de huurwoningen, huurschulden, woningtoewijzingen, aangepaste/niet aangepaste woningen ...);
- Een vergelijking maken met andere huisvestingssectoren, waarbij de identieke of gemeenschappelijke missies en de verschillende of complementaire missies worden benadrukt;
- De sleutelrol van sociale huisvesting op het vlak van sociale cohesie in de wijken en de reële en coherente impact ervan op de stad in perspectief plaatsen;
- Acties ondernemen om de kwaliteit van het dagelijkse werk in de sociale huisvesting te bevorderen;
- Zorgen voor de aantrekkelijkheid van een professionele sector met het oog op het behoud en de ontwikkeling van de talenten van de werknemers die er elke dag werken;

#### Actie 51

**Het overleg tussen de BGHM en de OVM's herdefiniëren rekening houdend met de verschillende managementniveaus, van het**



strategische tot het operationele niveau;

#### Actie 52

De interventieperimeters definiëren tussen de BGHM en de beroepsfederatie, die elk een belangrijke rol te spelen hebben in de professionalisering van de sector, zij het vanuit een verschillende invalshoek.

#### Actie 53

De sociale huisvestingssector nog meer professionaliseren opdat een doeltreffend en transparant beheer kan worden gewaarborgd:

- De aanwezige vaardigheden verbeteren: het bestaande opleidingsplan moet worden uitgebreid om gespecialiseerde opleidingen te voorzien voor sociale huisvestingsprofessionals en zo hun kennis en vaardigheden te verbeteren. Dit zal de kwaliteit van het huisvestingsbeheer verbeteren, de administratieve procedures optimaliseren en beter tegemoet komen aan de behoeften van de huurders;
- Een nog nauwere samenwerking tussen de verschillende spelers in de sociale huisvesting aanmoedigen om middelen en vaardigheden te bundelen, dubbel werk te vermijden en een globale en coherente aanpak van het sociale huisvestingsbeleid te bevorderen;
- Een referentiekader voor goede organisatie vastleggen, waarin de beginselen en operationele normen worden gedefinieerd die moeten worden nageleefd om:
  - een efficiënt en transparant beheer van de OVM's en de BGHM te waarborgen;
  - het professionele beheer van de sociale huisvestingsactoren in Brussel te garanderen door richtlijnen te geven voor de organisatie van het werk, de delegatie van bevoegdheden en transparantie;
  - verschillende dimensies te integreren, waaronder bestuur, financieel beheer, administratief beheer, technisch beheer,

vermogensbeheer en kwaliteitsbeheer;

- prestatie-indicatoren en monitoringprocedures opstellen om de effectiviteit en efficiëntie van het huisvestingsbeheer te beoordelen;
- een sectorbenchmark ontwikkelen op basis van systematische rapportering van belangrijke beheerindicatoren voor de sector;
- instrumenten bundelen en vooruitgang boeken bij het digitaliseren van alle aspecten van het beheer, met inbegrip van uitwisselingen tussen de BGHM en de OVM's.



## Fusieproces van de OVM's - Te trekken lessen

**T**er herinnering: het aantal OVM's is gehalveerd door het fusieproces dat tussen 2013 en 2017 plaatsvond. De vier doelstellingen die aan het begin werden omschreven, zijn intussen allemaal bereikt, namelijk: het vergroten van de gemiddelde omvang van OVM's, het verruimen van het aanbod van sociale huisvesting, het verbeteren van de efficiëntie van de sector en het verbeteren van de dienstverlening aan de huurders. Toch moet het bereiken van deze doelstellingen in verschillende opzichten worden gerelativeerd.

Het proces was immers bijzonder tijdrovend en kostbaar. Enerzijds waren de juridische operaties - hoewel relevant - zeer complex en monopoliseerden ze de betrokken OVM's gedurende gemiddeld meer dan 2 jaar. Naast de juridische aspecten werd de tijd die nodig was om de operationele fusies volledig af te ronden, geschat op ongeveer 5 jaar. Dit had grote gevolgen voor het werk van de interne teams van de OVM's en leidde tot productiviteitsverlies, zoals blijkt uit het evaluatieverslag dat Isis Consult over dit onderwerp opstelde. Anderzijds bedroegen de kosten voor de uitvoering van deze operaties in totaal 4,33 miljoen euro, exclusief de kosten van het personeel van de BGHM en de OVM's dat aan deze operaties werkte. Beide factoren leidden tot een vertraging van de activiteiten en dus van de investeringen tijdens het fusieproces, maar ook tot een verlies van eigen vermogen voor de OVM's, dat niet aan investeringen kon worden toegewezen.

Bovendien kan de uitgevoerde evaluatie geen correlatie aantonen tussen de gunstige financiële ontwikkeling van bepaalde OVM's en het fusieproces. Bij de evaluatie werd bovendien geen vergelijking gemaakt met de situatie van de OVM's als zij niet waren gefuseerd, wat de relevantie van de analyse van de resultaten vermindert. Ook moet worden opgemerkt dat zich tijdens de onderzoeksperiode

veel factoren buiten de fusies hebben voorgedaan en dat het niet mogelijk was om deze te kwantificeren. Wat de efficiëntie van de sector betreft, is het aantal medewerkers van de OVM's met 28% gestegen. Ongeacht of deze werden gefusioneerd of niet, het aantal VTE's per 100 woningen is min of meer gelijk gebleven. De professionalisering van de sector is dus globaal, met meer specifieke vooruitgang binnen de gegroepeerde OVM's in de harmonisering van processen en de homogenisering van de context. Verschillende studies over fusies in het algemeen tonen evenwel aan dat een periode van minstens 10 jaar nodig is om de vereiste graad van maturiteit te bereiken.

Bovendien moet worden opgemerkt dat het vergroten van een structuur die een lokale dienst wil behouden of ontwikkelen - wat duidelijk het geval is voor de OVM's - de ontwikkeling van middenkader vereist. Kortom, hoe groter de structuur, des te meer tussenlagen zijn er nodig om de lokale dienstverlening in stand te houden.

Tot slot is het in de huidige context van budgettaire beperkingen en te behalen klimaatdoelstellingen van vitaal belang om de acties van de OVM's te prioriteren en de beschikbare budgetten aan hen toe te wijzen. Naar onze mening zijn de huidige en de toekomstige uitdagingen niet verenigbaar met een nieuw proces van samenvoeging van OVM's, dat onvermijdelijk kostbaar en tijdrovend zal zijn en ons niet in staat zal stellen om ons daarop te concentreren.

In het licht van die vaststellingen bevelen wij aan om de volgende acties te ondernemen.

## ► Acties die moeten gehandhaafd blijven

- Actie 54** Voortgezet professionalisme van de OVM's (zie punt 1/11 hierboven): de OVM's werken steeds professioneler. De afgelopen jaren zijn een aantal maatregelen ingevoerd, zoals de audits van OVM's door de BGHM en de ontwikkeling van risicobeheer via het COSO-kader, waarin een intern managementcontrolesysteem is opgenomen. Deze nieuwe maatregelen leiden tot actieplannen gericht op de voortdurende verbetering van de OVM's.
- Actie 55** Harmonisatie van de bedrijfsprocessen van de OVM's en de geconsolideerde gegevens.

**Actie 56** Mutualisatie en samenwerking: met behulp van verschillende hefboomen, zoals het centrum voor overheidsopdrachten, het samenwerkingsplatform Artemis of de oprichting van één federatie van OVM's, nemen samenwerking en solidariteit tussen de maatschappijen momenteel toe. Deze factoren bevorderen efficiëntie, het delen van beste praktijken, uitwisselingen tussen OVM's en de ontwikkeling van een gemeenschappelijke kennisbasis.

**Actie 57** Ontwikkeling van gemeenschappelijke instrumenten: de mutualisatie van de OVM's zal de ontwikkeling van nieuwe gemeenschappelijke IT-instrumenten met zich brengen. Het doel van deze instrumenten is om de verschillende databases met elkaar te verbinden, zodat we op elk moment kunnen beschikken over de sectorspecifieke gegevens die nodig zijn voor kennis, rapportering en prognoses, en om het beheer van door de BGHM en de OVM's gedeelde projecten te verbeteren.

## Eén enkele, professionele federatie

**S**ocial Housing Brussels (SHBxl vzw) is de nieuwe beroepsfederatie van de 16 OVM's die actief zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De nieuwe federatie nam op 1 januari 2024 de vertegenwoordiging van de OVM's over van de Vereniging voor Sociale Huisvesting (VSH vzw) en de Federatie van Coöperatieve Huurdersvennootschappen te Brussel (Fesocolab vzw).

Door de bestaande krachten te bundelen, wil de nieuwe federatie het professionalisme van haar werking en haar interne team verbeteren. Haar missie bestaat erin om haar leden te vertegenwoordigen, te verenigen en te ondersteunen door zich te richten op de belangen van zoveel mogelijk mensen en door de samenhang van haar standpunten en de continuïteit van haar acties te verzekeren. Door met één stem de gemeenschappelijke standpunten van haar leden over gemeenschappelijke uitdagingen te formuleren, ontwikkelt de federatie momenteel een constructief partnerschap met de BGHM in een groot aantal gemeenschappelijke strategische projecten. In dit verband zijn er al besprekingen gevoerd, en deze zullen worden voortgezet, over de samenwerkingsmethoden die zowel intern met de leden als met de BGHM moeten worden opgezet.

Bovendien zullen binnenkort bedrijfsnetwerken worden opgezet die de professionals van de OVM's van elk departement samenbrengen. Hierdoor zullen de verschillende spelers elkaar kunnen raadplegen, constructieve voorstellen doen en beste praktijken uitwisselen. Ter ondersteuning van haar leden zullen haar werkzaamheden ook gericht zijn op het verwelkomen, het opleiden en het ondersteunen van nieuw personeel bij de OVM's vanuit het oogpunt van het delen van multidisciplinaire sectorale kennis.



**SOCIAL  
HOUSING** BXL



**SO  
HO** BXL



**SO  
HO**

# Financiële duurzaamheid



## As 4 – Financiële duurzaamheid

**H**oewel OVM's commerciële bedrijven zijn, vervullen ze een openbare functie en zijn ze als zodanig onderworpen aan de specifieke regelgeving voor sociale huisvesting. Ze hebben dan ook zeer weinig vrijheid om hun eigen inkomsten (huurgelden) te genereren. Die grotendeels ontoereikende inkomsten worden aangewend voor de betaling van personeels- en werkingskosten, het onderhoud van de woningen en investeringen uit hun eigen fondsen voor zover deze nog beschikbaar zijn. De OVM's zijn daardoor grotendeels afhankelijk van compensaties door het Gewest (GST, terugbetaling van kortingen voor kinderen/gehandicapten ten laste, investeringssubsidies) om al hun taken uit te voeren, die voortdurend toenemen en niet altijd volledig worden gefinancierd. Bijgevolg hebben ze weinig of geen hefboomen om deze financiële middelen te wijzigen, terwijl de kosten voortdurend evolueren (bv. loonkosten, contracten enz.).

Om de toekomst van de sector op lange termijn te verzekeren, is het dus noodzakelijk om de sector een stabiel kader en een gepaste financiering te bieden, zodat de OVM's niet alleen al hun vastgoedbeheeractiviteiten kunnen uitvoeren, maar ook hun sociale opdrachten kunnen realiseren en de ambitieuze doelstellingen van zowel de beheersovereenkomst van niveau 2 als de klimaatdoelstellingen van het Gewest kunnen bereiken.

Er werden intussen al verschillende scenario's voor een nieuwe huurberekeningsmethode bestudeerd. Zonder vooruit te lopen op de opties die uiteindelijk zullen worden aangenomen, vragen de OVM's dat het financiële model dat wordt aangenomen hen in staat stelt om hun opdrachten volledig uit te voeren, hen voldoende cashflow verschaft om op dagelijkse basis te werken en hen de capaciteit geeft om te investeren.



## Vereenvoudigde berekening van de huurprijs

In het algemeen aanvaarden de OVM's dat de methode voor het berekenen van de huur moet worden vereenvoudigd. Dit is echter essentieel om de duurzaamheid van hun financiering te garanderen in de huidige context van verarmde huurders. Daarom zijn ze van mening dat ze over voldoende eigen vermogen moeten beschikken om te kunnen functioneren en al hun verantwoordelijkheden op zich te kunnen nemen, inclusief het uitvoeren van renovaties met eigen middelen.

Naast de voorgestelde vereenvoudigingen in de gezamenlijke nota van BGHM en de OVM's die naar de demissionaire regering is gestuurd, zijn wij voorstanders van een verhoging van het aandeel van het inkomen van huurders in de huurprijs. Die verhoging zou worden beperkt tot een nog te bepalen percentage van hun inkomen, maar zou onder de 30% blijven. Dankzij die verhoging zou het mogelijk worden om:

- Een beter evenwicht te verkrijgen in de totale omzet van de OVM's tussen de regionale bijdrage (GST) en de door de huurders betaalde huur;
- Een zekere billijkheid in te voeren ten opzichte van Brusselse huishoudens die in een privéwoning wonen, waar het aandeel van het inkomen dat aan huisvesting wordt besteed, veel hoger is.

Indien de kortingen voor kinderen/gehandicapten ten laste gehandhaafd blijven, pleiten de OVM's er overigens voor om alle inkomsten - inclusief de kinderbijslag - in aanmerking te nemen.

### ► Aandachtspunten:

- Actie 58** Het aandeel van het inkomen van de huurders in de huur verhogen
- Actie 59** Alle opdrachten van de OVM's verzekeren
- Actie 60** Over voldoende cashflow beschikken om de dagelijkse werking te verzekeren;
- Actie 61** Over investeringscapaciteit beschikken met eigen middelen.

## De gewestelijke tegemoetkoming

**T**er herinnering: de OVM's beschikken over slechts twee bronnen van inkomsten: de huur die ze ontvangen en, waar ze in aanmerking komen, de gewestelijke solidariteitstoelage (GST). Indien het de bedoeling is om de gewestelijke tegemoetkoming te verlagen, is er geen alternatief dan de huren te verhogen.

Overigens moet worden opgemerkt dat, zelfs als de gewestelijke tegemoetkoming (GST) kan worden verlaagd op moment 0 van de implementatie van een hervorming van de huurberekening, deze nog steeds zal blijven stijgen omdat er nog steeds investeringen zullen worden gedaan in het patrimonium van de OVM's om hun gezondheids-, veiligheids- en energieprestaties te verbeteren.



## De (genormeerde) kosten van de huisvesting

Indien de huur niet zou worden berekend op basis van de huisvestingskosten, maar op basis van gestandaardiseerde beheerkosten, zou een specifieke studie nodig zijn om gedocumenteerde, realistische cijfers te verkrijgen die rekening houden met onze specifieke kenmerken. De taken die door de OVM's worden uitgevoerd, zijn immers zeer ruim en bij elke vergelijking van de beheerkosten met andere beheerders van openbare woningen of soortgelijke instanties moet rekening worden gehouden met dit takenpakket. Tot slot is het goed om te onthouden dat verschillen in een vergelijking van deze beheerkosten ook het gevolg zijn van het feit of de accommodatie al dan niet in eigendom is. Eigen woningen hebben een waarde en blijven onder controle van de eigenaar.

### ► Actie die moet worden uitgevoerd

**Actie 62** Een specifiek onderzoek uitvoeren waarbij rekening wordt gehouden met alle missies van de OVM's.



## De cashflow van de OVM's

**H**oewel een aantal OVM's boekhoudkundige winst maken, kampen een aantal van hen met een zeer krappe cashflow. Het is niet ongewoon dat ze hun cash wekelijks of dagelijks moeten beheren om hun verschillende verplichtingen zo correct mogelijk na te komen. Deze situatie is voornamelijk toe te schrijven aan de timing van de betaling van de regionale bijdrage (GST). Deze wordt immers in jaar N + 2 aan de OVM's betaald, wat betekent dat zij niet alleen kostenstijgingen maar ook bepaalde gewestelijke maatregelen moeten voorfinancieren.

### ► Nieuwe acties die moeten worden uitgevoerd

Om dit probleem op te lossen, stellen de OVM's de volgende maatregelen voor:

- Actie 63** Een storting van 25% van het bedrag van de GST in jaar N voorzien op basis van een raming;
- Actie 64** De onroerende voorheffing afschaffen om niet alleen geld, maar ook tijd te besparen bij het zeer tijdrovende administratieve beheer van de aanvraag en de daaropvolgende terugvordering van de kortingen die aan de betrokken huurders worden toegekend.





## De fiscaliteit

**O**m voldoende cashflow te garanderen en de investeringscapaciteit van de OVM's te behouden en te ontwikkelen, zou het aangewezen zijn om hen vrij te stellen van alle gewestelijke belastingen en, zoals hierboven vermeld, van de volledige onroerende voorheffing. In ruil daarvoor zouden de middelen die daardoor vrijkomen, prioritair worden geïnvesteerd in renovatiewerken om het aantal leegstaande huurwoningen te verminderen en de energie-efficiëntie te verbeteren.

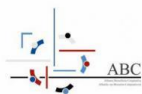
Andere maatregelen zouden ook kunnen bijdragen aan deze doelstelling, zoals de volledige belastingvrijstelling (vennootschapsbelasting) voor OVM's en het behoud van een btw-tarief van 6% voor de renovatie, bouw en aankoop van sociale woningen.

### ► Nieuwe acties die moeten worden uitgevoerd

**Actie 65** De OVM's vrijstellen van alle gewestelijke taksen (met inbegrip van de onroerende voorheffing);

**Actie 66** Belastingvrijstelling voor de OVM's (vennootschapsbelasting).

# Onze leden / Contact



Alliantie van de Brusselse  
Coöperatieven  
1200 Brussel



BinHôme  
1000 Brussel



Comensia  
1080 Brussel



Aan de Rand van het Zoniënwoud  
1160 Brussel



Everecity  
1140 Brussel



Anderlechtse Haard  
1070 Brussel



Zuiderhaard  
1060 Brussel



De Woningen van Brussel  
1210 Brussel



De Moderne Woning  
1200 Brussel



LOG'IRIS  
1040 Brussel



LOJEGA  
1083 Brussel



De Lakense Haard  
1020 Brussel



De Schaarbeekse Haard  
1030 Brussel



De Brusselse Woning  
1000 Brussel



Molenbeekse Woningen  
1080 Brussel



Le Logis-Floreal  
1170 Brussel