

Huisvestingsplan Duurzame Woningen

Gemeente Schaarbeek

April 2023

Voorgesteld aan de Gemeenteraad dd.26.04.2023.

Cel Huisvesting - DSD

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	3
2.	METHODOLOGIE	5
3.	VASTSTELLINGEN	6
4.	STAPPENPLAN.....	8
5.	ACTIEPLAN	9
6.	HET SCHAARBEEKSE HUISVESTINGSPLAN DUURZAME WONINGEN	10
	A. Huisvesting	10
	1. Begeleiding van personen in sociale noodsituaties	10
	2. Mogelijkheden tot herhuisvesting voorstellen.....	12
	3. Beter leven in zijn woning	13
	4. De informatie verbeteren.....	14
	B. Woning	16
	5. In kaart brengen	16
	6. Het potentieel mobiliseren.....	18
	7. Plannen.....	20
	8. De renovatie van het publieke woningpark garanderen	21
	9. Van particuliere woningen sociale woningen maken	23
	10. Strijden tegen leegstand en niet-bewoonde en/of onbewoonbare woningen.	24
	11. De renovatie van het particuliere woningpark blijven aanmoedigen.....	25
	12. Het beleid voortzetten dat als doel heeft om de senioren zo lang mogelijk in de wijken te laten wonen die ze kennen.	26
	13. Vlottere toegang tot eigendom	28
	C. Duurzaamheid	29
	14. Sensibiliseren om bebouwing performanter te maken	29
	15. Lokale instrumenten ontwikkelen voor een efficiënter gebouw.....	30
	16. Controle van de naleving van de kwaliteits- en de energienormen	31

1. INLEIDING

Het huisvestingsbeleid vereist niet alleen een vrijwillige houding, vooral op het terrein, maar ook een brede en innoverende visie op de belangen van zowel gebouwen als mensen. De Gemeente wil dan ook kunnen beschikken over een gemeentelijk huisvestingsplan en duurzame woningen dat de hoofdlijnen vastlegt voor de strategie van Schaarbeek die een kwaliteitsvolle huisvesting moet mogelijk maken - en dit zowel publiek als privaat.

Waarom een Huisvestingsplan Duurzame Woningen?

De door de overheden ingevoerde strategieën beperken zich niet tot de bouw van nieuwe appartementen. Er moet immers ook rekening worden gehouden met de mensen die in die woningen leven. Inwoners van Schaarbeek willen zich niet alleen huisvesten in hun gemeente; ze willen er ook leven. In de 21e eeuw kan het huisvestingsbeleid dan ook niet worden losgekoppeld van het begrip woonmilieu.

Dit begrip gaat verder dan het strikte kader van de muren van het appartement of de woning waarin onze burgers leven. Het woonmilieu omvat niet alleen ook de omgeving waarin de woning gelegen is, maar ook de manier waarop men in die woning kan leven. De manieren om in een stad te leven variëren afhankelijk van de verwachtingen en de levensprojecten van onze inwoners. We denken daarbij aan gedeelde woningen, gemeenschappelijke en solidaire woonmilieus enz. Elke dag opnieuw worden innoverende manieren bedacht om in onze wijken te leven. Een gemeente heeft in dat verband de opdracht om het kader vast te leggen waarin iedereen het meest geschikte antwoord kan vinden op de vraag hoe hij in de stad wil leven.

Dit plan moet ook duurzaam zijn, omdat het past in het bredere kader van het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling en het Klimaatplan. Een beleid op het vlak van de huisvesting is dan ook een essentiële hefboom om het milieu in de stad volledig tot zijn recht te laten komen. Daarbij moet alleen worden gelet op de energiestatistiek van bestaande gebouwen, maar moeten ook de tot nog toe toegepaste bouwmethoden (gebruik van hernieuwbare materialen, hergebruik van materialen enz.) en ons verbruik (regenwaterrecuperatie, vergroening) aandachtig tegen het licht worden gehouden.

Het is niet de bedoeling om met dit plan een reeks goede voornemens op te sommen, maar wel om verder te gaan in de richting van gemeenschappelijke acties waarbij de hele sector wordt betrokken. Hoewel dit plan een initiatief is van het College, zijn we er nog steeds van overtuigd dat het pas kans op slagen heeft als het samen met de actoren van de huisvestingssector wordt opgebouwd en deze er ook volledig achter staan.

Dit plan zal gebaseerd zijn op een reeks pistes die zowel betrekking hebben op de mogelijkheden om het aanbod publieke woningen uit te breiden, als op acties om de kwaliteit van particuliere woningen te verbeteren, met inbegrip van steun voor initiatieven die gericht zijn op bepaalde categorieën burgers die met specifieke sociale noodsituaties worden geconfronteerd.

In dit document willen we een stand van zaken opstellen met betrekking tot:

- de behoeften en de uitdagingen;
- wat al is gedaan en wat nog moet worden gedaan;
- de middelen die kunnen worden ingezet en de projecten die moeten worden gerealiseerd;
- de meerdere partnerschappen die moeten worden uitgewerkt, opgestart of beschouwd.

Dit huisvestingsplan wordt ten slotte in een bijzondere context opgesteld. Crisissen volgen elkaar in hoog tempo op. De klimaatcrisis, de gezondheids crisis en de energiecrisis hebben een niet te ontkennen impact op onze manier van leven in de stad. De ongekende gezondheids crisis en de opeenvolgende lockdownmaatregelen waarmee we in 2020 en 2021 werden geconfronteerd, maakten duidelijk hoe essentieel huisvesting is. Verschillende kwesties zijn urgenter geworden dan ooit.

Hoe kunt u thuis blijven als u geen thuis heeft? Hoe kunt u permanent tussen vier muren blijven wanneer u niet over voldoende ruimte beschikt om te leven, te studeren en u te ontwikkelen? Hoe kunnen we senioren geruimtelijke en bevredigende alternatieven bieden? En hoe zit het met de energie- en economische crisis die we sinds het uitbreken van de oorlog in Oekraïne ondergaan? Al die vragen hebben altijd deel uitgemaakt van de beschouwingen en de

debatten over het recht op huisvesting. Maar vandaag komen ze in een nieuw licht te staan, zodat meer dan ooit rekening zal moeten worden gehouden met dit Huisvestingsplan Duurzame Woningen.

De openbare actoren, de verenigingen en de Gemeente hebben u nodig om de acties te helpen sturen in de richting van een recht op huisvesting voor zoveel mogelijk medeburgers.

2. METHODOLOGIE

2.1. Het meerderheidsakkoord voor 2018-2024 stelt 4 assen voor op het vlak van huisvesting.

- Een gediversifieerd woningaanbod.
In de praktijk betekent dit dat er druk wordt uitgeoefend op eigenaars van minderwaardige woningen (ongezond, te grote opsplitsing, leegstand) om deze terug op de traditionele markt te brengen of via steunmaatregelen zoals overeenkomsten voor preciaire bewoning, openbaar of verenigingsbeheer.
- De productie van nieuwe woningen.
De Gemeente stimuleert niet alleen openbare renovatieprojecten, maar steunt ook particuliere bouwprojecten en -programma's zoals de Josafat- en de Mediaparksite. Momenteel gaat ook veel aandacht naar de bouw van een 3^e gemeentelijk tehuis voor ouderen en studentenkoten.
- Een sociaal huisvestingsbeleid.
De Gemeente steunt de uitbreiding van het woningpark van de Schaarbeekse Haard en dat van de SVK's (en dan meer bepaald van ASIS). Dit sociaal verhuurkantoor steunt en stimuleert de renovatie van het verouderende gedeelte van het woningpark van de Haard. Het neemt daarbij deel aan de processen van facilitering, toegang en transparantie op het vlak van sociale huisvesting voor kansarmen.
- Vlottere toegang tot eigendom
De toegang tot elke vorm van eigendom vormt een remedie tegen de woningcrisis. De Gemeente steunt en stimuleert dan ook de acties van diverse operatoren: Citydev, Woningfonds, CLTB ...

2.2. Het College wil dit plan ook omvormen tot een Huisvestingsplan Duurzame Woningen.

- Huisvesting, omdat de functie van een woning de menselijke en sociale aspecten van de bewoners omvat.
- Woning, omdat actie op bakstenen en grond een van de drijvende krachten blijft achter het overheidsoptreden.
- Duurzaam, omdat de energie- en de klimaatdimensie van woningen een motor zijn voor de energietransitie en een factor van comfort en zuinigheid voor de bewoners.

2.3. De meerderheid heeft zich er dan ook toe verbonden om

- haar akkoord operationeel te maken. Dat is het voorwerp van dit Huisvestingsplan Duurzame Woningen.
- een actiegroep huisvesting samen te stellen, waarin de plaatselijke actoren van de huisvestingssector zijn samengebracht. Die actiegroep zal de opdracht krijgen om het plan tot leven te brengen, de uitvoering ervan te begeleiden en het te evalueren. Dankzij die betrokkenheid van lokale actoren kan het transversale karakter van het plan worden gegarandeerd door de inbreng van de belanghebbenden.

Covid heeft de agenda's enigszins verstoord, waarbij bepaalde ambities tijdelijk moesten wijken voor de prioriteiten van het moment. Toch werd intussen het plan verder uitgewerkt.

2.4. Actoren

Hierbij werden niet alleen de interne diensten van de Gemeente, maar ook de gewestelijke diensten, de verenigingen en de openbare actoren betrokken.

De volgende partijen speelden hierin een rol:

- Gemeentelijke en plaatselijke actoren: Stedenbouw, Belastingen, SPP - Stadspreventieplan, Stadsontwikkeling, Schaarbeekse Haard, OCMW.
- Gewestelijke actoren: BGHM - Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, GOB - Gewestelijke Overheidsdienst Brussel: cel onbewoonde woningen en Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie, Perspective. Brussels, MSI - Maatschappij voor Stedelijke Inrichting, Citydev., Woningfonds, gewestelijke referentiepersoon huisvesting.

- Verenigingsactoren: RenovaS, ASIS.

2.5. Contractualisering met het Gewest

Een van de ambities van het gemeentelijke Huisvestingsplan Duurzame Woningen bestaat erin om een dialoog te voeren met zijn gewestelijke alter ergo, **het Noodplan voor Huisvesting (NH)**, dat door de gewestelijke meerderheid wordt gesteund voor de periode 2020-2024.

De Gemeente heeft zich daarbij als doel gesteld om de gewestelijke lezing en actie op het gemeentelijke grondgebied van Schaarbeek aan te vullen en te verfijnen. Het gewestelijke NH en het gemeentelijke plan zijn complementair en zijn in vele opzichten met elkaar verweven.

3. VASTSTELLINGEN

Van april tot juni 2021 vonden ontmoetingen plaats met de verschillende lokale actoren op het vlak van huisvesting. Daarbij konden een reeks vaststellingen worden bevestigd en duidelijk worden omschreven. We gaan hier niet nader in op de algemene vaststellingen in het Brussels Gewest (grondschaarste, verouderd woningpark, uittocht van mensen met een hoge belastingcapaciteit, verarming van bepaalde wijken), maar we concentreren ons op de realiteiten die door de plaatselijke actoren die we hebben ontmoet, naar voren zijn geschoven.

- 3.1. De actoren in de huisvestingssector worden steeds vaker met **sociale noodsituaties** geconfronteerd: slechte huisvesting, onbewoonbaarheid, overbevolking. En we weten dat slechts een deel van die situaties aan de overheid wordt gemeld.
- 3.2. De beschikbare instrumenten om oplossingen voor te stellen, zijn ontoereikend¹, waardoor de publieke actoren genooddaakt zijn om **innoverende oplossingen** voor te stellen. Men zou kunnen stellen dat sociale engineering hierbij voorrang heeft². De innovatieve oplossingen die worden voorgesteld, lijken echter versnipperd en tijdrovend. Maar ze zijn wel allemaal proefballonnetjes die de nodige steun verdienen.
- 3.3. **Het aanbod publieke woningen** is ruim **onvoldoende** in verhouding tot de vraag³: 52.592 in het Gewest, 23.975 naar de Schaarbeekse Haard, voor een aanbod sociale woningen van 2.500 in OVM's op het grondgebied van Schaarbeek⁴. Met daar bovenop 663 woningen in SVK's⁵. De gelijktijdige toename van het particuliere woningpark heeft de sterk gestegen vraag naar sociale woningen niet kunnen bijbenen.⁶
- 3.4. Gezien de bouwdichtheid op haar grondgebied zijn de mogelijkheden voor nieuwbouw in Schaarbeek beperkt (met uitzondering van de Josafat- en de Mediaparksite). Er moet daarom een bijzondere aandacht worden besteed aan **de renovatie en de herkwalificatie van de bestaande bebouwing**, met de bedoeling om ze om te bouwen tot kwaliteitsvolle woningen, die idealiter toegankelijk zijn voor zoveel mogelijk mensen. Dit is de core business van verenigingen zoals RenovaS, ASIS, Renovassistance, de Dienst Stedenbouw en nog anderen. Hun acties moeten dan ook worden aangemoedigd en gesteund.

¹ De oplossingen worden vaak onvoldoende benut of zijn niet doeltreffend genoeg: actie van de DGHI, de gewestelijke herhuisvestingstoelage.

² Vijftien transitwoningen, integratie van daklozen via de Housing First-regeling, 4 noodwoningen van het OCMW, wachtlijsten van sociale huisvestingsmaatschappijen.

³ Bronnen: Schaarbeekse Haard - 11/2022.

⁴ Cijfers BISA - Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse.

⁵ Hetzij 12% van de SVK-woningen in het BHG - FEDSVK - Persdossier 2019

⁶ Gewestelijke cijfers en cijfers FSH

3.5. De publieke actoren beschikken niet over voldoende oplossingen voor de **herhuisvesting** van bewoners in slechte huisvestingsituaties.

Herhuisvesting blijkt bijzonder moeilijk voor socio-economisch kwetsbare groepen en specifieke achtergestelde groepen (geïsoleerde huisvrouwen, daklozen, illegalen of verslaafden ...). De overheidsdiensten zouden deze doelgroepen niet met elkaar in mededinging mogen plaatsen.

3.6. Herhuisvesting blijft ingewikkeld, ook als het gaat om **het ontruimen van woningen** voor renovatie. Dit geldt zowel voor te renoveren publieke woningen als voor particuliere woningen die onder dwang moeten worden gerenoveerd (DGHI, ILHO-cel) of zelfs voor steunregelingen voor renovatie: via wijkcontracten (Réno+, Renovatiefabriek).

3.7. Het zoeken naar een oplossing vereist **een meer gespecialiseerde sociale begeleiding**. De administratieve rompslomp wordt namelijk steeds complexer, zowel wat de te volgen sociale trajecten als wat de procedures om een woning te vinden betreft. Dat is het geval voor transitwoningen, voor het zoeken naar oplossingen voor kansarmen, voor openbare stadsvernieuwingsoperaties (wijkcontracten, Réno+, Renovatiefabriek).

3.8. Huisvestingseducatie, **integratie door huisvesting**,

Het spreekt voor zich dat de 'huisvestingscrisis' kan worden aangepakt door een voldoende ruim woningaanbod voor te stellen. Die benadering is een noodzakelijke voorwaarde, die evenwel niet altijd volstaat. Een aantal kansarme groepen heeft ook specifieke ondersteuning nodig, waardoor de toegang tot huisvesting ook een hefboomeffect kan hebben op andere aspecten van het leven: opleiding, werkgelegenheid, persoonlijk en familiaal evenwicht, uit de verslaving geraken, (...).

3.9. Impact van Covid.

De gezondheidscrisis heeft het probleem van de dichtheid in bepaalde wijken, de grootte van de woningen en de **overbezetting van woningen** - en dan in het bijzonder voor kwetsbare en arme gezinnen - aan het licht gebracht. Het OCMW stelde ook vast dat steeds meer mensen in moeilijkheden tijdelijk bij familieleden zijn ondergebracht.

De overheid moet optreden tegen de dichtheid en tegen deze situaties van overbezetting.

De Covid-crisis toonde ook de noodzaak aan van een balkon of een toegang tot een tuin, of bij gebrek daaraan, van kwalitatieve openbare ruimten in de buurt: groene ruimten, voorzieningen langs de weg (pleinen, kleine speelplaatsen), sportvoorzieningen of gemeenschapsvoorzieningen.

3.10. Opwarming van de aarde

De zomer van 2021 werd gekenmerkt door tal van klimatologische onregelmatigheden: overstromingen, stortregens, een 'rotzomer'. Ze volgde op een uitzonderlijk warme en droge zomer in 2020. Het is tijd voor **collectieve bewustwording**: de stad moet weerbaar worden tegen deze verschijnselen. En de bebouwing wordt een van de aandachtspunten in dit verhaal.

Op weg naar de transitie! De oplossingen zullen duurzaam zijn, rekening houdend met de **3 pijlers van duurzame ontwikkeling**: ecologisch, sociaal en economisch.

3.11. Energiecrisis

De Russische inval in Oekraïne leidde tot een sterke stijging van de inflatie en een oververhitting van de prijzen voor zowel fossiele als niet-fossiele vormen van energie. Toegang tot fatsoenlijke huisvesting tegen een aanvaardbare prijs is daardoor niet langer de enige uitdaging. Bewoners moeten zich ook de verwarming van hun woning kunnen veroorloven. Daarbij moet worden ingegrepen in de prijzen - hetzij via subsidies, hetzij via marktregulering. Maar men moet ook iets kunnen doen aan de kwaliteit en de prestaties van de bebouwing. Uitgebreid programma voor het woonweefsel in Brussel ...

4. STAPPENPLAN

Demografie op 01.01.2022 (BISA)	
Bevolking in Schaarbeek	130.690 inwoners
Aantal gezinnen	55.955
Bevolkingsdichtheid in Schaarbeek (aantal inwoners per km ²)	16.547
Idem gewest -	7.527
Gemiddelde grootte van de particuliere huishoudens	2,3
Idem gewest	2,1
Aandeel alleenstaanden in het totaal van de particuliere huishoudens (%)	41,9
Idem gewest	46,8
Aandeel eenoudergezinnen in het totaal van de particuliere huishoudens (%)	13,2
Idem gewest	11,6
Vastgoed BISA 01.01.2022	
Aantal woningen	58.583
Aantal sociale woningen	2.539
Aandeel sociale woningen in Schaarbeek	4,3%
Idem gewest	6,7%
Gemiddelde maandelijkse huur van een woning met 2 slaapkamers BISA 2018	€ 701
Id. gewestelijk gemiddelde -	€ 770
Gemiddelde verkoopprijs van een appartement BISA 2020	€ 225.000
Idem gewest	228.000
Aanvragen sociale woningen nov. 2022	
Aantal aanvragen gewestelijke lijsten sociale woningen ⁷	52.592

⁷ Bron: Schaarbeekse Haard.

Aantal aanvragen lijsten Schaarbeekse Haard - sociale woningen -	23.975
als 'eerste keuze - moedermaatschappij'	5.452
als 'eventuele keuze - dochtermaatschappij'	18.523
Socio-economisch	
Rijkdomsindex (België = 100) BISA 2019	67
Idem gewest	78
Aandeel leefloners of begunstigden van een gelijkwaardige regeling in de bevolkingsgroep van 18 tot 64 jaar (%) BISA 2020	8,5
Idem gewest	5,7
Begunstigden van een verhoogde tegemoetkoming (VTK) % ⁸ BISA 2021	32,4
Idem gewest	26,5

5. ACTIEPLAN

5.1. Ter herinnering: het plan is gebaseerd op de volgende thematische assen: huisvesting, woning en duurzaamheid.

- **Huisvesting**, omdat de functie van een woning de menselijke en sociale aspecten van de bewoners omvat.
- **Woning**, omdat actie op bakstenen en grond een van de drijvende krachten achter het overheidsoptreden zijn.
- **Duurzaamheid**, omdat de energie- en de klimaatdimensie van woningen een motor zijn voor de energietransitie en een factor van comfort en zuinigheid voor de bewoners.

5.2. Elke actie vermeldt:

- de hoofddoelstelling
- de onderverdeling ervan in verschillende specifieke projecten
- wat de Gemeente wil verbeteren en met welke samenwerkingsverbanden.

Er wordt ook een emblematische actie belicht onder de titel: 'Een ambitie onder de loep'.

5.3. Die acties (waarvan er 16 in totaal zijn), zullen achteraf in projecten worden uitgewerkt, wat het volgende impliceert:

- de aanduiding van een proefpersoon, die de follow-up en het succes van het project zal garanderen;
- de mobilisatie van de betrokken actoren;
- het vastleggen van streefdatums voor de uitvoering;
- opvolgings-/resultatenindicatoren;
- het bepalen van het voor elk project vereiste budget.

⁸ Huishouden moet over een laag inkomen beschikken. ... referentieperiode van één jaar: € 19.892,01 bruto voor een aanvraag in 2021 (inkomsten van 2020). Dit plafond wordt vermeerderd met € 3.682,55 per persoon ten laste in het huishouden.

6. HET SCHAARBEEKSE HUISVESTINGSPLAN DUURZAME WONINGEN

A. Huisvesting

Dit hoofdstuk betreft de sociale en de menselijke aspecten van de woonfunctie, die hier wordt benaderd vanuit het standpunt van de bewoners.

1. Begeleiding van personen in sociale noodsituaties

Doelstelling: voor een kwaliteitsvolle sociale begeleiding zorgen om sociale noodsituaties op te vangen

Wat de Gemeente doet

Slechte huisvesting kent vele vormen, dus de antwoorden zijn specifiek. Via diverse sociale of gemeentelijke diensten worden adviezen verleend en wordt begeleiding aangeboden:

- het OCMW biedt een algemene opvang via zijn diensten, en meer specifieke ondersteuning via zijn dienst huisvesting. - Het centrum heeft een voorziening ontwikkeld voor **daklozen**: de verwarmingsruimte 'Phareyers' in de Reyersstraat. Dit dagcentrum is niet langer uitsluitend open tijdens de winter, maar kan het hele jaar door worden gebruikt. Er wordt specifieke begeleiding verzekerd bij **uitzettingen**.
- Binnen de dienst stedenbouw spoort de ILHO-dienst (investigation logement - huisvesting onderzoek) **situaties van slechte huisvesting op**, zoals voornamelijk: situaties van huisjesmelkers, oververdichting van woningen en illegale huisvesting.
Dankzij een actieve samenwerking tussen de DGHI, het OCMW en ILHO kunnen mensen die een nieuwe huisvesting moeten krijgen, worden begeleid.
- Het stadspreventieplan (SPP) helpt kansarmen bij hun **re-integratietraject**. 'RePR' voor de re-integratie van gedetineerden, 'Latitude Nord' voor hulp aan daklozen.
Soleil du Nord op het Gaucheretplein biedt informatie en ondersteuning bij specifieke juridische kwesties in verband met huisvesting: huurrecht, mede-eigendom, onbewoonbaarheid van woningen.
Het **Bemiddelingshuis** verleent advies over relaties tussen verhuurder en huurder.
- **Kraakpanden**. De gemeentelijke procedure op dit vlak wordt momenteel opnieuw verduidelijkt.
- Via haar 15 **transitwoningen** verwelkomt de Gemeente mensen met slechte huisvestingsomstandigheden. Het OCMW biedt specifieke steun aan deze bewoners, naast de traditionele steun die het aan al zijn begunstigden biedt.
- RenovaS heeft hiervoor een multidisciplinair platform opgericht. Het is de bedoeling dat daarmee **meerdere oplossingen** worden aangereikt voor situaties van slechte huisvesting. Daarbij wordt een transversale aanpak gehanteerd, vanuit het oogpunt van verbetering van het gebouw, het wegwerken van stedelijke inbreuken en het in overeenstemming brengen van de woning. Zowel de eigenaar als de huurder wordt hierbij bijgestaan om financiële regelingen te treffen voor de eerste groep en oplossingen voor herhuisvesting voor de tweede groep.
- Er wordt steun verleend aan diverse **verenigingen**: ASIS, Haard, Biloba, AIS Comme Chez Toi.

Wat de Gemeente wil verbeteren

- **De sociale steunmechanismen voor deze kwetsbare groepen** versterken en bestendigen.
- **Integratieprojecten via huisvesting** blijven aanmoedigen, gericht op specifieke doelgroepen: eenoudergezinnen in moeilijkheden, senioren of personen met een handicap, Housing First bij de Haard, ex-gedetineerden ...).
- **De procedures vergemakkelijken**: de te volgen parcours rationaliseren en de procedures vergemakkelijken en stroomlijnen. Zelfs professionals geven toe dat ze verdwalen in de administratieve complexiteit.

- De beschikbare instrumenten **bekendmaken**.
- Informeren over financiële steunmechanismen: huurtoelage en herhuisvestingstoelage, binnen 3 maanden na het verlaten van een ongeschikte woning.
- Kortom, de **bevoegdheden** van de verschillende actoren blijven **verduidelijken en naar voren brengen**. Een betere kennis van de capaciteiten en de bevoegdheden van de verschillende actoren zal het administratieve proces vereenvoudigen. Betere identificatie van instrumenten voor het zoeken naar huisvesting en voorlichting.

Te onderhouden/verbeteren/versterken samenwerkingsverbanden

- **Publieke woningen toekennen in verhouding tot de sociale noodsituaties.**
Samen met de gewestelijke instanties moet de mogelijkheid worden overwogen om een deel van het publieke woningpark toe te wijzen aan wie momenteel slecht is gehuisd, zonder dat dit ten koste gaat van de andere personen die op een wachtlijst zijn ingeschreven.
- **Met het Gewest overeenkomsten sluiten voor de herhuisvesting** van personen die het slachtoffer zijn van de niet-naleving van de veiligheids- en gezondheidsvoorschriften door de eigenaars van hun huurwoning. Er zal opnieuw met het Gewest contact worden opgenomen met de vraag om in het kader van de acties van de DGHI regelingen te treffen voor de opvang en de begeleiding van de te herhuisvesten personen.
- **De sociale begeleiding** en de samenwerking met het OCMW **versterken** in het kader van de ILHO-acties.
- **Permanente structuren vinden en/of creëren voor de opvang van daklozen.**
De COVID-19-gezondheids crisis vormde in 2020 de aanleiding om samen met de Cocom opvang te organiseren in Schaarbeek. De Gemeente pleit voor een structurele opvang van daklozen.
- De dialoog met Infrabel in stand houden over de situatie van de gebruikers en de te onteigenen gebouwen in de Vooruitgangstraat, **het Vierhoekproject**.
- **Specifieke acties van het OCMW benadrukken** (begeleidingscel, tafel voor personen die een woning zoeken). Een evaluatie van deze instrumenten is noodzakelijk om ze aan de behoeften en de beschikbare middelen aan te passen.
- **De Gemeente verzoekt de Foyer haar samenwerking met verenigingspartners voort te zetten en het aantal van deze samenwerkingen met andere actoren uit te breiden, zoals zij reeds doet in het kader van de artikelen 36 en 37 van het huurdecreet.**

Actoren: OCMW, ASIS, FSH, Stedenbouw - ILHO, Gemeentelijke preventiediensten.

Een ambitie onder de loep!

REPR, voor preventie van recidive, is een gemeentelijke regeling van de preventiedienst, SPP, die ex-gedetineerden ondersteunt bij hun re-integratieproces. Integratie via huisvesting is een van de benaderingen die daarbij wordt toegepast.

Tijdelijke huisvesting is bedoeld om personen die de gevangenis verlaten, de veiligheid en stabiliteit te bieden die ze nodig hebben om succesvol te re-integreren. Het stelt hen in staat om hun administratieve en financiële situatie te stabiliseren, hun re-integratieproject in de praktijk te brengen en duurzame huisvesting te zoeken. Via deze regeling worden twee transitwoningen beheerd.

De begeleiding wordt aan een multidisciplinair team toevertrouwd. Het huurbeheer wordt verzekerd door de SVK's. Deze ambitie heeft geen cijfermatige doelstelling: het doel is een succesvolle re-integratie, niet cijfermatig te scoren door te streven naar een precies aantal re-integratietrajecten!

2. Mogelijkheden tot herhuisvesting voorstellen

Doelstelling: Flexibele herhuisvestingsmogelijkheden kunnen aanbieden voor een kwetsbare bevolkingsgroep.

Wat de Gemeente doet

- **Er zijn vijftien transitwoningen beschikbaar.**
De bewoners kunnen er voor een beperkte periode verblijven, tot ze een geschiktere oplossing hebben gevonden.
Daarbij wordt specifieke ondersteuning geboden door gespecialiseerde partners.
- De Gemeente mobiliseert hiervoor de nodige middelen, resources en partnerschappen **om oplossingen te bedenken** voor uitzonderlijke situaties. Zo werden tijdens de Covid 19-crisis woningen beschikbaar gesteld voor asielzoekers en daklozen.
- Innovatie is ook nodig om herhuisvestingsoplossingen te vinden in het kader van **gezinsuitplaatsingen**. Woongebouwen kunnen pas worden gerenoveerd indien ze door hun bewoners zijn verlaten. Momenteel lopen de volgende projecten via de wijkcontracten: centrum voor studenten op het Koninginneplein, Renovatiefabriek in het kader van het DWC Kleine Heuvel en Reno+-operatie onder leiding van RenovaS. De herhuisvesting wordt grotendeels door ASIS verzekerd. Naast de duurzame wijkcontracten is het door Leefmilieu Brussel gesubsidieerde proefproject Interface Reno ook gericht op dit principe van gezinsuitplaatsing.
- Meerdere regelingen voor herhuisvesting bij **rampen of uitzonderlijke situaties**

Wat de Gemeente wil verbeteren

- **Banden en netwerken blijven onderhouden** om de actoren met elkaar te verbinden. Om op die manier die flexibiliteits- en innovatiecapaciteit te behouden en om zich aan nieuwe situaties aan te passen.
- **Het beheer van de transitwoningen aanpassen.**
Het beheer en de toekenning van de transitwoningen worden regelmatig aan de sociale realiteit aangepast. De werking van dit instrument kan niet worden vastgelegd.
- RenovaS actief begeleiden bij **stadsvernieuwingsoperaties** (SVC, DWC) waarbij een deel van de bewoners moet worden geherhuisvest: studentencentrum aan het Koninginneplein, Renovatiefabriek van het DWC Kleine Heuvel, Reno+-operatie.
- Ondersteuning van ASIS, dat het grootste deel van de herhuisvesting in deze stadsvernieuwingsoperaties zal verzorgen.

Te onderhouden/verbeteren/versterken samenwerkingsverbanden

- **Publieke woningen toekennen in verhouding tot de sociale noodsituaties.**
Samen met de gewestelijke instanties moet worden overwogen om een deel van het publieke woningpark toe te wijzen aan bewoners van ontoereikende woningen (en dan meer bepaald in het kader van gezinsuitplaatsingen).
- **De integratie vergemakkelijken** van de 'externe' operatoren ten opzichte van de gemeentelijke structuren en tussen hen.
De operatoren RenovaS, ASIS, SVK Comme Chez Toi, Haard en het OCMW moeten ook in de toekomst worden erkend en geïntegreerd in het gemeentelijke kader van de betrokken partijen. Zij vormen steunpunten en zijn bondgenoten om gemeenschappelijke doelstellingen te bereiken.
De samenwerkingen tussen het OCMW, Haard, ASIS, RenovaS en COCOF ondersteunen en vergemakkelijken.

- De piste van **tijdelijke bewoning** van leegstaande woningen van de Haard (**Housing First**) voortzetten.

Actoren: Gemeente, OCMW, ASIS, Haard en RenovaS

Een ambitie onder de loep!

De Renovatiefabriek

Dit project heeft tot doel een renovatiemodel van gebouwen te ontwikkelen waarbij de bewoners succesvol herhuisvesting vinden. Daarbij worden de verlaten, ongezonde of overmatig gesplitste gebouwen beoogd. Het is de bedoeling om met dit project een renovatiecyclus op gang te brengen:

- 1- Verlaten gebouwen zullen worden aangekocht en gerenoveerd om extra accommodatiecapaciteit te creëren voor mensen die in overmatig gesplitste gebouwen zijn gehuisvest.
- 2- Deze gebouwen zullen worden aangekocht en gerenoveerd. De bewoners zullen dan in reeds gerenoveerde woningen worden ondergebracht.
- 3- De huurinkomsten uit de bewoning van de gerenoveerde gebouwen zullen worden gebruikt om andere gebouwen te renoveren.

Dit project wordt geleid door RenovaS in het kader van het Duurzaam Wijkcontract Kleine Heuvel. Het is gebaseerd op een partnerschap met het SVK en is erop gericht om eerder overmatig gesplitste woningen instapklaar te renoveren.

In een studie zullen de operationele modaliteiten van dit proefproject worden geanalyseerd om de voorwaarden voor de verlenging en de duurzaamheid ervan na de looptijd van het DWC (4 tot 6 jaar) te beoordelen.

3. Beter leven in zijn woning

Doelstelling: Tips geven om de levenskwaliteit in de woning te verbeteren, waarbij een bijzondere aandacht gaat naar kwetsbare bevolkingsgroepen.

Wat de Gemeente doet

- De Dienst Stedenbouw en RenovaS zijn bekend en erkend als instanties die **advies en begeleiding verlenen** op het vlak van de regelgeving en de goede praktijken voor renovatie en de bijbehorende premies.
- RenovaS heeft intussen instrumenten ontwikkeld voor een beter gebruik en **besparing van energie**.
- RenovaS neemt ook initiatieven om huurders van sociale woningen te begeleiden op het vlak van goede praktijken in **het gebruik van hun woning** en energie - en dan in het bijzonder in gebouwen met hoge energieprestaties.
- Naast de transitsteun van de huisvestingseenheid hebben het OCMW en het ASIS projecten opgezet inzake huisvestingseducatie en de preventie van energiearmoede.

Wat de Gemeente wil verbeteren

- **De actie van RenovaS** op het vlak van advies over renovatie, premies en het energieloket blijven ondersteunen.
- Meer ruchtbaarheid geven aan de actie van Homegrade.brussels, die bestaat uit een gratis begeleiding in het kader van de **verbetering in zijn woning** en de **verkleining van zijn ecologische impact** in de ruime zin van het woord.
- Specifieke informatie verstrekken over onderwerpen zoals ventilatie, energiebesparing en woningonderhoud.

- De verspreiding van deze thematische informatie organiseren via de verenigingskanalen (RenovaS, ASIS) en via de website van de gemeente.
- Verenigingen en initiatieven voor integratie door wonen aanmoedigen in hun specifieke projecten op het grondgebied van Schaarbeek.
- Het gewestelijke instrument 'rooster van de indicatieve huurprijzen' evalueren om te vermijden dat een systematische toepassing van dit instrument leidt tot een stijging van de laagste particuliere huurprijzen.
- Meewerken aan elk nieuw gewestelijk initiatief van de 'paritaire huurcommissie', die ernaar streeft om via overleg de huurprijs aan de kwaliteit van de voorgestelde woning aan te passen.
- Mensen met slechte huisvesting helpen om beter te leven in hun woning of om een aangepaste woning te vinden.
- Een meer specifieke structuur aanmoedigen voor de ondersteuning van huurders?

Te onderhouden/verbeteren/versterken samenwerkingsverbanden

- Samenwerken met de vzw Loyers Négociés om in Schaarbeek een regeling te bekijken waarmee de huurprijs kan worden aangepast aan de realiteit van comfort van de woning, zodat de huurder zijn economische situatie zou kunnen verbeteren.

Actoren: OCMW, RenovaS, FSH, ASIS, vzw Loyers Négociés, ULS – Union des locataires de Schaarbeek

Een ambitie onder de loep!

Strijd tegen energiearmoede

Het OCMW heeft een cel energiepreventie en -ondersteuning ontwikkeld. Daarmee wordt advies verleend en kunnen technici ter plaatse komen voor begeleiding en interventies. Deze cel zal worden geïntegreerd in de cel Huisvesting, om preventie, schuldbemiddeling en huisvesting te coördineren.

Dit is een enorme onderneming, gezien de verloedering van veel particuliere woningen, de taalbarrière voor veel bewoners en de onwil van eigenaars om bepaalde aspecten van hun huurwoningen te verbeteren.

4. De informatie verbeteren

Doelstelling: De informatie specialiseren die aan de huurders wordt verleend

Wat de Gemeente doet

- In 2016 werd een **themabrochure** over huisvesting uitgegeven, die in 2019 werd geactualiseerd. In de brochure, die het resultaat is van een samenwerking tussen de gemeente en het OCMW, worden alle aspecten van huisvestingsonderzoek en -advies behandeld voor zowel huurders als eigenaars. Men vindt er ook een overzicht in van de lokale actoren.
- Op de **website** van de Gemeente is een thematische huisvestingspagina voorzien, die informatie verstrekt en de gebruikers eventueel doorverwijst naar de organisatie die belast is met specifieke opdrachten: RenovaS voor renovatie en premies, de Haard en ASIS voor inschrijvingen, diverse gewestelijke instellingen
...

Wat de Gemeente wil verbeteren

- De informatie specificeren en daarbij een onderscheid maken tussen het aspect 'bakstenen' en het 'menselijke' aspect.

- **Nieuwe communicatiekanalen** ontwikkelen. Er moet worden nagedacht over de programmering van vorm en inhoud: videoclip of themagebonden actie op het terrein ... Informatie uitsluitend op papieren media verspreiden, beantwoordt niet meer aan de gewoonten van een groot deel van het publiek ...
- **De digitale kloof vermijden** door doelgroepen te bereiken die verder afstaan van 'klassieke' communicatiekanalen. Cf. initiatieven van RenovaS: 'huisvestingscafé', forum, animatie enz.
- Samenwerkingen met verenigingen ontwikkelen (RenovaS, ASIS, SVK, UL) en op de gemeentelijke website verslag uitbrengen over hun acties.
- De organisatie van een gespecialiseerde juridische dienst overwegen. Huurders in staat stellen om hun rechten voor de rechter te doen gelden is een van de meest directe acties die kunnen worden ondernomen ... en een van de minst dure om te organiseren.
- Het eigen woningpark blijven overdragen aan de Haard en ASIS, zodat een gecentraliseerde registratie mogelijk wordt.

Te onderhouden/verbeteren/versterken samenwerkingsverbanden

- De werkzaamheden van de Renovatieraad blijven steunen. RenovaS: blijft een referentiegesprekspartner, die als zodanig is bekend en wordt erkend.
- Verenigingsactoren betrekken bij de verspreiding van thematische informatie (Schaarbeekse Haard, SVK, Huurdersbond).
- De werkwijze en de informatie over het door het OCMW georganiseerde Loket Huisvesting verder uitwerken. Ter herinnering: de Gemeente en het OCMW zijn overeengekomen om een algemene informatielocatie in te richten, die niet alleen gewijd is aan sociale begunstigen of de doelgroepen van het OCMW.

Actoren: OCMW, RenovaS, communicatiedienst, verenigingssector huisvesting (ULS, SL).

Een ambitie onder de loep!

Gerichte communicatie

Informatie uitsluitend op papieren media verspreiden, beantwoordt niet meer aan de gewoonten van een groot deel van het publiek ...

Via haar website of de specifieke actie van RenovaS kan de Gemeente **nieuwe communicatiekanalen voorstellen**. Themagebonden videoclips - in het ideale geval in meerdere talen - lijken in dit opzicht een geschikte oplossing. Toch is het belangrijk om in dit verband de digitale kloof niet uit het oog te verliezen! Dit vormt stof tot nadenken

B. Woning

Dit hoofdstuk betreft de prospectie en de mobilisatie van grond voor de bouw van nieuwe woningen.

5. In kaart brengen

Doelstelling: Het potentiële aanbod van nieuwe woningen in kaart brengen en de vraag beter specificeren. Monitoringinstrumenten ontwikkelen om diagnoses te stellen: de sociale realiteit en de huisvestingsbehoeften beter begrijpen, de kwaliteit van de huisvesting controleren.

Wat de Gemeente doet

- Er worden vaststellingen gedaan over **leegstaande of niet-bewoonde gebouwen en woningen**. Dergelijke situaties leiden meestal tot belastingen of administratieve boetes.
- Naar aanleiding van de programmering van de Wijkcontracten wordt een **diagnose** gesteld van de betrokken perimeter. Die diagnose biedt een fijnere beschrijving van de situatie en dan meer bepaald in verband met de onbewoonbaarheid, de oververdichting of de leegstand. Op die manier krijgt men ook een zicht op mogelijkheden tot renovatie of mobilisatie ten gunste van huisvesting of andere functies (buurtvoorzieningen).

Wat de Gemeente wil verbeteren

- Over een **kadaster van openbare terreinen** beschikken. Met behulp van die inventaris van alle openbare bouw mogelijkheden zal men de actie van de verschillende openbare (of andere) actoren kunnen stimuleren.
- **Het potentieel identificeren** van particuliere terreinen en gebouwen die tot woningen kunnen worden verbouwd.
Gezien de schaarste van grond moet de overheid waakzaam zijn bij het opstellen van een lijst van de operaties waarop zij beslag zou kunnen leggen: gebouwen die gerenoveerd of opnieuw geschikt gemaakt moeten worden voor huisvesting. In Schaarbeek kan het publieke woningpark alleen worden uitgebreid door op de bestaande bebouwing in te grijpen. Bedrijfsgebouwen (opslagplaatsen, kantoren enz.), die tot woningen zouden kunnen worden omgevormd, vormen in dit verband een aandachtspunt.
- Instrumenten voor inventarisatie, verwerking en informatie ontwikkelen. Cf. Gemeentelijk Observatorium voor de huisvesting, waarvan de acties voortaan zijn vastgelegd in het akkoordprotocol '**Noodplan voor Huisvesting (NPH)**.
- De stedenbouwkundige identificatie verbeteren: **betere kennis van het grondgebied, de bebouwing en de bewoningsrealiteit**. Deze werkzaamheden zijn intussen aan de gang bij de Dienst Stedenbouw, maar moeten worden uitgebreid tot alle bijna 16.000 gebouwen die overeenkomen met bijna 60.000 woningen. Met behulp van verschillende cartografische instrumenten kunnen we de status van een gebouw, het aantal woningen en de bezettingsgraad veronderstellen. Die instrumenten kunnen worden verbeterd en het gebruik ervan kan voor meer gebruikers toegankelijk worden gemaakt.
- Meer middelen inzetten voor de telling ter plaatse, met name via de straatagenten.
- De actie van **het sociaal observatorium van de huisvesting** van het OCMW aanvullen of er inspiratie uit putten om een beter inzicht te krijgen in de menselijke en de sociale behoeften op het vlak van huisvesting.
- Een referentiesysteem samenstellen van de behoeften, zodat de productie beter kan worden gericht en aangemoedigd.

- Er zou samen met de gewestelijke overheden kunnen worden nagedacht over een veralgemeend recht van voorkoop om in het Brussels Gewest woningen te creëren.

Te onderhouden/verbeteren/versterken samenwerkingsverbanden

- Gewestelijke cel voor leegstaande woningen, voor een betere feedback naar de Gemeente, die verantwoordelijk is voor de opsporing maar niet voor de behandeling.
- Sociaal observatorium van de huisvesting van het OCMW. Dit instrument is een uitstekende barometer van de sociale, economische en demografische realiteit in Schaarbeek. Het maakt analyses, aanbevelingen en beleidsoriëntaties mogelijk,
- Dialoog met het BISA, het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse, om de beschikbare analyse-instrumenten te verfijnen.

Actoren: Belastingen, Stedenbouw en ILHO, Geomaticus, straatagent - SPP - Satt (analyse van het grondgebied), sociaal observatorium van het OCMW, DSO - Dienst Stadsontwikkeling - Gewestelijke cel leegstaande woningen, BISA.

Een ambitie onder de loep!

De strijd tegen leegstand

Toegang tot huisvesting vereist de mobilisatie van bestaande gebouwen, ongeacht of ze verlaten, leegstaand of verwaarloosd zijn. De Gemeente pakt deze verschillende situaties aan.

Op het vlak van de leegstand heeft de Gemeente een deel van de bevoegdheid aan de Gewestelijke Cel Leegstand overgedragen. Hierdoor kon een zware administratieve verwerking van deze gemeentelijke belasting worden vermeden en kon deze opdracht aan het Gewest worden toevertrouwd.

Het mechanisme?

Dit werd onlangs gewijzigd en versterkt door het akkoord tussen het Gewest en de Gemeente over het **Noodplan voor Huisvesting**.

Het Gewest heeft zichzelf voorzien van geautomatiseerde tellingsmiddelen voor het vermoeden van leegstand. Het is dan ook het Gewest dat situaties opspoort, het dossier samenstelt en druk uitoefent op de eigenaar om de woning weer op de markt te brengen. Indien dit laatste niet gebeurt, kan het Gewest een administratieve boete opleggen, waarvan 25% van de opbrengst aan de Gemeente toekomt.

De Gemeente moet de eigenaars begeleiden en aanmoedigen om hun woning weer op de markt te brengen.

Het Gewest stelt aan de gemeenten een 'taskforce' ter beschikking bestaande uit architecten, een advocaat en verschillende technische profielen die de renovatie kunnen helpen aanmoedigen.

En het is aan de Gemeente om oplossingen te implementeren.

Wordt vervolgd!

6. Het potentieel mobiliseren

Doelstelling: De voorwaarden scheppen voor renovatie of herbestemming door middelen, instrumenten en procedures te activeren, waarbij een bewoning en een sociaal beheer worden gewaarborgd.

Wat de Gemeente doet

- De Gemeente brengt de verschillende openbare of verenigingsactoren op de hoogte van elke situatie die zij kunnen benutten om betaalbare en kwaliteitsvolle woningen te creëren.
- Bij de wijkcontracten worden **voorkoopplannen** gevoegd, die de Gemeente en de gewestelijke openbare en semi-openbare exploitanten de mogelijkheid bieden om tijdens de duur van het contract alle te koop aangeboden eigendommen binnen de perimeter te kopen.
- Registreert de situaties waarmee rechterlijke bevelen, voorkoop en onteigening kunnen worden benut. Wanneer de omstandigheden dat toelaten en na een opportuniteitsanalyse.
- Meerdere samenwerkingsverbanden en synergieën: via wijkcontracten, verschillende projectoproepen (Housing First, intergenerationale projecten), renovatie door verenigingen: of dagelijks beheer (overdracht van woningen, beheer van transitwoningen).
- Op dit vlak zijn intussen al verschillende verwezenlijkingen gerealiseerd:
 - Verschillende renovatiehuurprojecten: Renovassistance: Eisenhowerlaan 132; Dailly 134; Josafat 312 ...
 - Intergenerationele woningen: Paleizenstraat 36, 5 wooneenheden, project onder leiding van ASIS.
 - Partnerschap voor de huisvesting van mensen met een handicap en hun mantelzorgers, onder leiding van ASIS, Rigasquare.
 - Habitat & Humanisme, Jollystraat. Bouw van een gebouw met 9 woningen voor kansarme gezinnen.
 - Seniors@home, Kennisstraat door ASIS.
 - RePR, integratie van ex-gedetineerden door huisvesting.
 - Housing First in de Schaarbeekse Haard.
 - Diverse instrumenten en palet RenovaS.

Wat de Gemeente wil verbeteren

- Een **systematische aanpak** van die mobilisatie invoeren en dan meer bepaald door de acties tussen de diensten Belastingen, Stedenbouw en Stadsontwikkeling beter op elkaar af te stemmen.
- Door de gemeentelijke diensten uit te voeren **evaluatie** over de opportuniteit om gebruik te maken van het recht van voorkoop.
- Beheer en renovatie van woningen blijven **uitbesteden** via een aanbesteding met erfpacht, een recht van opstal, een renovatiehuur, een beheermandaat of onderhuur, een publiek-privaat partnerschap, de collectieve aankoop/renovatie van gebouwen door particulieren (cf. CLT en spaargroep).
- **Meer partnerschappen sluiten**, via publieke actoren (Woningfonds, citydev.brussels, Schaarbeekse Haard en BGHM) en/of operatoren uit het verenigingsleven (ASIS, SVK Comme Chez Toi, Renovassistance en EVA).
- **Innoverende acties** van het verenigingsleven aanmoedigen (Housing First en andere acties voor specifieke doelgroepen: senioren, studenten, personen met een handicap, daklozen, PBM's, slachtoffers van huiselijk geweld).
- Waakzaam blijven bij het reageren op oproepen voor projecten voor de productie van gesubsidieerde publieke huisvesting.
- De Gemeente zal een **huisvestingsreferent** aanwijzen die bij de verschillende diensten informatie verzamelt over potentieel mobiliseerbare terreinen (stedenbouwkundige-aanvraag, verkoop, enz.) en deze informatie doorgeeft aan potentiële partners die dit potentieel kunnen ontwikkelen (Schaarbeekse Haard, Citydev, Woningfond, enz.).

Te onderhouden/verbeteren/versterken samenwerkingsverbanden

Alle samenwerkingsverbanden verdienen aandacht. We zullen niet proberen om ze hier te prioriteren. En de deur blijft wijd open voor elk initiatief.

Actoren: Immo-beheer, RenovaS, DDU Infrastructuur, Stedenbouw, Belastingen, FSH, ASIS, perspective.brussels, citydev.brussels, BGHM, Woningfonds, Renovassistance, verenigings- en particuliere sector.

Een ambitie onder de loep!

Een partnerschap op het vlak van renovatie

Hoewel Schaarbeek geen grootgrondbezitter is zoals andere gemeenten, beschikt ze soms toch over wat onroerend goed. Alle woongebouwen zijn intussen overgedragen aan ASIS en de Haard. Er zijn nog wel kleine gebouwen, waarvan vele nog moeten worden gerenoveerd.

Die operaties zouden heel wat middelen hebben gemobiliseerd die in plaats daarvan werden geconcentreerd op voorzieningen: scholen en sport- of buurtvoorzieningen.

Het enige wat toen nog moest gebeuren, was nadenken over manieren om die opdrachten uit te besteden, zonder dat dit ten koste ging van de sociale doelstelling van de betrokken woningen.

De vzw Renovassistance heeft zich tot taak gesteld om verlaten gebouwen te renoveren om gezonde en degelijke woningen te creëren en deze tegen matige huurprijzen aan te bieden aan gezinnen met een bescheiden inkomen.

Er werden intussen verschillende overeenkomsten gesloten, die stuk voor stuk bestekken voor renovatieprojecten vertegenwoordigen. De vzw neemt daarbij de werkzaamheden voor haar rekening en schrijft de investering af op basis van de huurinkomsten, die door een SVK worden gegarandeerd. De duur van die **renovatieovereenkomst** is afhankelijk van de termijn die voor de afschrijving nodig is. Momenteel lopen drie operaties: aan de Eisenhowerlaan 132, Dailly 134 en Josafat 312.

7. Plannen

Doelstelling: Zorgen voor de creatie van kwaliteitswoningen in de laatste grote bebouwbare zones en bij de herontwikkeling van specifieke zones.

Wat de Gemeente doet

De Gemeente begeleidt alle gewestelijke planningprojecten (GewOP, GBP, RPA, mobiliteitsplannen), in die zin dat ze de onderzoeken organiseert, de meningen van de inwoners verzamelt en haar eigen aanbevelingen formuleert. Ze kan ook zelf het initiatief nemen: GemPDO, BBP, gemeentelijk mobiliteitsplan, Lichtplan, Cultuurplan, voetpadenplan ... of het plan dat u nu aan het lezen bent.

- Mediapark Revers:
- 1.600, waarvan 15 tot 30% publieke woningen (60% sociale woningen, 40% middelgrote woningen), 10% specifieke huisvesting (studenten, kunstenaars, onderzoekers, senioren). Troef: een park van 8 hectaren van de 20 die de site groot is.
- Site Josafatstation:
65.600 m² woningen op het Schaarbeekse deel van de site, de zogenaamde 'Wooncampus', waarvan 45% publieke woningen: 18% koopwoningen voor middeninkomens; 5 sociale koopwoningen en 22% sociale huurwoningen.
De gemeente heeft het recht verkregen om er een school, een sporthal en verschillende voorzieningen te bouwen die onmisbaar zijn voor de leefomgeving.
- De ontwikkeling van beide sites moet gebeuren met respect voor en luisterend naar de opmerkingen en bijdragen van de burgers van Schaarbeek en moet ook rekening houden met een te vinden evenwicht tussen de noodzaak om kwaliteitsvolle en betaalbare woningen te produceren en de noodzaak om voldoende ruimte te behouden om de biodiversiteit te garanderen en de inspanningen van onze Gemeente in de strijd tegen de opwarming van de aarde te ondersteunen. Deze ontwikkeling is niettemin een zeldzame kans voor de FSH om aan de vraag van haar publiek te kunnen voldoen door haar woningaanbod te vergroten en zelfs de overdracht mogelijk te maken van huurders die in oude gebouwen wonen. Hierdoor zou het RPA Josafat een hefboom kunnen zijn die de Haard in staat stelt om haar verouderde woningen te laten ontruimen en ze te renoveren.
- CCN Station Brussel-Noord – BBP 19- 'Westwijk van Station Brussel-Noord'
Een privaat consortium voorziet hier een sloop- en wederopbouwproject. Naast andere uitdagingen (kantoren, mobiliteit) zullen er ook nieuwe woningen worden aangeboden: +/- 55.000 m², of een potentieel van meer dan 500 woningen, waarvan 350 (35.000 m²) op het grondgebied van Schaarbeek.
- BBP Masui-Vooruitgang
Herinrichting van de oude bedding van de Zenne, ontwikkeling van economische activiteiten, verbetering van de landschappelijke kwaliteiten van de binnenplaatsen van de huizenblokken. Dit project, dat meer bepaald verband houdt met de toekomstige ontwikkeling van het Vierhoekblok langs de Vooruitgangsstraat, is tijdelijk on hold geplaatst. De Gemeente wacht momenteel op de voltooiing van het project van Infrabel voor de uitbreiding van de sporen.

Wat de Gemeente wil verbeteren

- Er moet worden nagedacht over:
 - de te ontwikkelen woningtypes: welk woningaanbod moet op specifieke sites worden voorgesteld?
 - de opportuniteit om recente publieke bouwwerken als middelgrote woningen te beschouwen.
 - de mogelijkheid om de woonstatus niet aan de woning, maar wel aan het inkomensniveau van de bewoner te koppelen.
- Toch moeten de overheid en de gemeentelijke diensten op dit vlak waakzaam blijven, aangezien:

- de Gemeente niet de eigenaar van de grond is en er ook geen eindbeslissing over heeft; - de procedures lang en onzeker zijn;
 - Reyers: risico op hoge woningdichtheid op basis van het 'medium' scenario;
 - de particuliere woningen zullen worden gebruikt om de voorzieningen te financieren.
 - ontwikkelingsproject van het station Schaarbeek op het grondgebied van Brussel-Stad.
- Omwonenden en bij deze grote projecten betrokken doelgroepen blijven informeren.
 - Instrumenten voor burgerparticipatie ontwikkelen.
 - De hefboom van de stedenbouwkundige lasten blijven gebruiken voor de bouw van sociale woningen

Te onderhouden/verbeteren/versterken samenwerkingsverbanden

- Dialoog met perspective.brussels, met de MSI en met Brussel-Stad.

Actoren: MSI, perspective.brussels, Urban, BGHM, DDU, Stedenbouw, diverse kabinetten van Burgemeester en Schepenen ... en de burgers

Een ambitie onder de loep!

De ontwikkeling van de gemeentelijke site aan de **Waelhemstraat**

Het gemeentelijke containerpark zal moeten worden verplaatst wegens de bouw van het toekomstige metrostation Verboeckhoven. De Gemeente maakte van de gelegenheid gebruik om het terrein, waarvan zij de eigenaar is, opnieuw te ontwikkelen. In 2025 moet daar het derde gemeentelijke tehuis voor ouderen worden gebouwd. En in het bovenste gedeelte van het metrostation zullen gemeentelijke voorzieningen worden ondergebracht. Aan de kant van de Helmetsesteenweg zouden nog andere functies kunnen worden gevestigd: woningen, een kinderdagverblijf.

De Gemeente werkt momenteel aan een masterplan en een studie voor de definitie van een gemeentelijke voorziening in verband met economie/werkgelegenheid/opleiding!

8. De renovatie van het publieke woningpark garanderen

Doelstelling: Het woningpark van de Schaarbeekse Haard renoveren - en het gemeentelijke woningpark overdragen.

Wat de Gemeente doet

- De renovatie van het woningpark van de Haard ondersteunen. Het Masterplan 2015-2025 vermeldde 844 te renoveren woningen. De resultaten op dit vlak zijn meer dan bemoedigend: 40% van de woningen is intussen gerenoveerd en 40% is gefinancierd; voor de laatste 20% moet nog financiering worden verkregen.⁹ De Gemeente stimuleert initiatieven die de Haard in staat stellen om bewoners uit te renoveren gebouwen naar nieuwe of opgewaardeerde woningen over de plaatsen.

⁹ In 'Schaarbeekse Haard, Strategisch Plan 2021, pp. 14-15.

- **Overdracht** ¹⁰ van de bestaande gemeentelijke woningen of de gemeentelijke woningen die via de DWC's werden geproduceerd, naar de Haard en ASIS. Het onderhoud van dit woningpark wordt voortaan buiten de begrotingen van de Gemeente verzekerd.
- Sommige operaties worden occasioneel aan derden toevertrouwd (bv. Renovassistance; 312 Josafat, Daillylaan 134, Haachtsesteenweg 406) via renovatiehuurcontracten met terbeschikkingstelling van SVK's.

Wat de Gemeente wil verbeteren

- De Schaarbeekse Haard blijven steunen in haar inspanningen om bij het Gewest en Beliris de nodige middelen te verkrijgen voor de renovatie van het sociale woningpark. Financieringsbehoeften voor het Masterplan 2025-2035: bijna 60 miljoen euro!!!!
- De bouw van 48 nieuwe woningen voor de Haard in de Evenepoelstraat vergemakkelijken.
- Opnieuw contact opnemen met het OCMW van Brussel-Stad met het oog op de integratie van de woningen van de BWNV.
- De Gemeente zal aan de Schaarbeekse Haard en aan de BGHM voorstellen om het voorstel van het college om de gemeentelijke **seniorieën over te dragen** aan de OVM te onderzoeken.
- **Meer partnerschappen sluiten**, via publieke actoren (Woningfonds, citydev.brussels, Schaarbeekse Haard en BGHM) en/of operatoren uit het verenigingsleven (ASIS, SVK Comme Chez Toi, Renovassistance en EVA).

Te onderhouden/verbeteren/versterken samenwerkingsverbanden

- BGHM, Beliris, Woningfonds, citydev.brussels, ...

Actoren FSH, BGHM, ASIS, Gemeentelijk vastgoedbeheer, Beliris, Subsidies en Partnerschappen

Een ambitie onder de loep! Bouwen ten voordele van ... de renovatie!

Achter het RTBF-gebouw, in de Evenepoelstraat, beheert de Schaarbeekse Haard meerdere gebouwen waarin sociale woningen zijn ingericht. De site is geschikt voor de inplanting van een nieuw bouwwerk, een gebouw met +/- 42 woningen.

Ondanks enkele stedenbouwkundige moeilijkheden die nog moeten worden opgelost, is het project goed opgeschoten. Die woningen zullen de Haard ook en vooral de kans bieden om bewoners van andere verouderde woningen in zijn woningpark te laten verhuizen. Een van de grootste uitdagingen voor de Schaarbeekse Haard is immers het ontruimen van zijn oude gebouwen die niet meer aan de kwaliteits- en de comfortnormen beantwoorden, om ze te kunnen renoveren.

¹⁰ 202 woningen naar de Schaarbeekse Haard en 32 naar ASIS sinds 01.01.2015. Erfpachtcontracten met een looptijd van: 27 jaar. Bijdrage ('canon') die jaarlijks aan de Gemeente wordt betaald.

9. Van particuliere woningen sociale woningen maken

Doelstelling: Particuliere woningen, waarvan de huurprijs zal worden omkaderd, ter beschikking stellen van de doelgroepen waarvan het inkomen overeenstemt met dat van groepen die een sociale woning kunnen kopen.

Wat de Gemeente doet

- **De actie van de SVK's** aanmoedigen via een actieve medewerking aan projecten en een financiële stimulans (gemeentesubsidies). In 2021 werd bij ASIS de kaap van 350 woningen in beheer gerond.
- **Overdracht van gemeentelijke woningen** aan ASIS, naarmate ze worden geproduceerd via de duurzame wijkcontracten. : intussen 32 eenheden.
- Schaarbeek is de Gemeente waar het aantal door SVK's aangeboden particuliere woningen het hoogst is¹¹: 663/5.420, of 12% van het woningpark van de SVK's.
- Het SVK Comme Chez Toi is sinds 2015 in Schaarbeek gevestigd. Het kantoor wordt ook door de Gemeente ondersteund. Meer dan een derde van de woningen uit zijn park ligt overigens op ons grondgebied.
- Via de verschillende wijkcontracten worden **renovatie/huurprojecten** van particuliere woningen door RenovaS en ASIS geleid. Dit mechanisme biedt de mogelijkheid om bij elk duurzaam wijkcontract enkele woningen voor beheer aan ASIS toe te vertrouwen.
- De SVK's leiden naar gebouwen die in aanmerking kunnen komen voor hun projecten, zoals de projecten onder leiding van ASIS: Seniors@home, Kennisstraat - woningen of voor gezinnen met een lid met een handicap, Rigasquare, en intergenerationele woningen in de Paleizenstraat 36, 5 wooneenheden.

Wat de Gemeente wil verbeteren

- ASIS helpen om zijn beheer te consolideren en geleidelijk aan uit te breiden.
- Het experiment 'Renovation Lease' van het wijkcontract Wijnheuvelen-Josafat bestendigen en op grotere schaal reproduceren: ondersteuning bij de Reno+-activiteiten van het DWC Pogge en Stephenson en het project '**Renovatiefabriek**' van het DWC Kleine Heuvel.
- De projecten van andere SVK's ondersteunen.

Te onderhouden/verbeteren/versterken samenwerkingsverbanden

- Goede communicatie en uitwisseling van competenties tussen Gemeente, RenovaS en ASIS

Actoren: Asis, RenovaS, Huisvesting, FEDSVK

Een ambitie onder de loep!

Het R+-project

Dit project, dat door RenovaS wordt geleid, bestaat uit een **volledige begeleiding** en **subsidies** van het wijkcontract, die 35% dekt van de kosten van de renovatiewerken van de woning - met daar bovenop nog vermeerderde gewestelijke premies.

De woningen worden voor 15 of 20 jaar via een sociaal verhuurkantoor (ASIS) op de huurmarkt aangeboden. Naast het financiële voordeel is het voor de eigenaar ook belangrijk dat de renovatieoperatie administratief en technisch van A tot Z wordt verzorgd.

ASIS kan daarbij alle werkzaamheden voorfinancieren (eventueel hoeft de eigenaar niets te betalen) en zichzelf terugbetalen door een deel van de huur in te houden.

¹¹ In FEDSVK - Voorstelling van de activiteiten van de SVK's - februari/maart 2019, p.

10. Strijden tegen leegstand en niet-bewoonde en/of onbewoonbare woningen.

Doelstelling: Een duidelijker zicht krijgen op de mechanismen van leegstand of niet-bewoning en oplossingen invoeren.

Wat de Gemeente doet

- De fiscale regelgeving (verlaten, verwaarloosde of leegstaande gebouwen) wordt regelmatig herzien en aangepast.
- Conventie tussen Gemeente en Gewest betreffende de samenwerking via het **Noodplan voor Huisvesting (NPH)** om niet-bewoonde woningen op te sporen en te mobiliseren om de plaag van onbewoonbare woningen te bestrijden.
- Sinds 2016 wordt jaarlijks een subsidie verkregen om de tellingsactiviteiten via het Gemeentelijk Observatorium voor de Onbewoonde Woonruimte te dekken.
- Specifieke actie via **ILHO** en de wijkcontracten voor problematische gebouwen - leegstaand, ongezond en overmatig gesplitst. Cf. 'Renovatiefabriek' en 'Interface Reno'.

Wat de Gemeente wil verbeteren

- De samenwerking tussen de gemeentelijke diensten en de gewestelijke eenheid die belast is met de leegstand, voortzetten.
- De samenwerking en de instrumenten ontwikkelen die het Gewest ter beschikking stelt via het NPH (Noodplan voor Huisvesting), om de leegstand van woningen te bestrijden
- De impact evalueren van haar belasting op verwaarloosde gebouwen, die gezinnen in nog grotere onzekerheid kunnen storten. Wordt de doelstelling van gelijke behandeling niet ondermijnd wanneer de 'strikte' toepassing van een regeling tot grotere ongelijkheid leidt?
- Verdere verkenning van de beschikbare juridische middelen om leegstaande woningen opnieuw te verhuren (rechten van openbaar beheer, dwangbevelen enz.).

Te onderhouden/verbeteren/versterken samenwerkingsverbanden

- De dialoog verbeteren met de gewestelijke cel die belast is met onbewoonde woningen.

Actoren Belastingen, Stedenbouw-ILHO, Huisvesting, Gewest

Een ambitie onder de loep!

ILHO

ILHO, wat staat voor 'Investigation logement - huisvesting onderzoek' is een gemeentelijk initiatief dat bedoeld is om slechte woon- en slaapsituaties op te sporen. Daarbij wordt gelet op overbewoning van gebouwen of extreme onbewoonbaarheid.

Deze aanpak is vernieuwend omdat de Dienst Stedenbouw en de Dienst Bevolking, met medewerking van de politie, daarvoor de handen ineen slaan. Dankzij die taskforce kunnen kritieke situaties worden opgespoord en kan heel gericht worden ingegrepen.

Door de acties van ILHO kunnen ook gebouwen worden geïdentificeerd die mogelijkheden bieden voor de acties van de duurzame wijkcontracten.

11. De renovatie van het particuliere woningpark blijven aanmoedigen

Doelstelling: Deze opdracht voortzetten via de Renovatieraad van **RenovaS** voor het stimuleringsaspect, de ondersteuning en de procedures voor diverse premies en/of via de adviezen en de begeleiding van de Dienst **Stedenbouw**

Wat de Gemeente doet

- De gemeentelijke diensten en RenovaS werken op een actieve manier samen om de initiatieven van particulieren te **adviseren, te sturen en te ondersteunen**.
- Het aantal aanvragen voor de **Renovatieraad van RenovaS** neemt nog steeds toe: 1.600 aanvragen, waarvan er 880 werden behandeld. Die adviezen hebben niet alleen betrekking op premies of stedenbouwkundige voorschriften. De informatie betreft ook technisch advies, ramingen van werkzaamheden, analyse van bestekken, rationeel energiegebruik ...
- Sterke band tussen de Renovatieraad van RenovaS en de actie van de SVK's.
- Er worden meer gerichte ondersteuningsinitiatieven genomen voor verhuurders: **R+, Interface Reno, Renovatiefabriek**. *'De incentives (premies) voor dit doelpubliek zijn slechts weinig ontwikkeld en met de bestaande dwingende hefboomen blijkt het niet mogelijk om een groot deel van dit vastgoedpark te bereiken'*.¹²

Wat de Gemeente wil verbeteren

- Contacten met de gewestelijke stedenbouwkundige autoriteiten om de stedenbouwkundige obstakels in verband met renovaties weg te nemen (bv. om een gebouw aan de buitenkant isoleren, moet een stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd, hoewel deze werkzaamheden geen structurele wijziging van het gebouw met zich brengen).
- Door RenovaS en ASIS gestuurde initiatieven met betrekking tot begeleiding van projecten **R+, renovatie/verhuur, Interface en Renovatiefabriek** ondersteunen.

Te onderhouden/verbeteren/versterken samenwerkingsverbanden

- Van het Gewest meer duidelijke informatie verkrijgen over het aantal premies die in Schaarbeek worden toegekend. Met 2,87 gewestelijke premies per 1.000 huishoudens (cijfers van 2014) is Schaarbeek de op één na beste leerling op het niveau van het Gewest.
- De werken op het vlak van energie aanmoedigen via de actie van de Renovatieraad van RenovaS en via de actiepistes die door het Gemeentelijk Actieplan zullen worden verduidelijkt.

Actoren: Renovatieraad van RenovaS, Stedenbouw, Homegrade

Een ambitie onder de loep!

Het R+-project

Dit project, dat door RenovaS wordt geleid, bestaat uit een **volledige begeleiding** en **subsidies** van het wijkcontract, die 35% dekt van de kosten van de renovatiewerken van de woning - met daar bovenop nog vermeerderde gewestelijke premies.

¹² In RenovaS - Jaarverslag van de activiteiten van het jaar 2019 – p. 132.

De woningen worden voor 15 of 20 jaar via een sociaal verhuurkantoor (ASIS) op de huurmarkt aangeboden. Naast het financiële voordeel is het voor de eigenaar ook belangrijk dat de renovatieoperatie administratief en technisch van A tot Z wordt verzorgd.

ASIS kan daarbij alle werkzaamheden voorfinancieren (eventueel hoeft de eigenaar niets te betalen) en zichzelf terugbetalen door een deel van de huur in te houden.

12. Het beleid voortzetten dat als doel heeft om de senioren zo lang mogelijk in de wijken te laten wonen die ze kennen.

Doelstelling: Betaalbare woningen voor senioren aanbieden.

Wat de Gemeente doet

- Twee **gemeentelijke tehuizen voor ouderen** bieden specifieke woningen voor gepensioneerden aan (Brems, 107 appartementen en Hugo, 24 appartementen).
- Het reglement voor de toekenning van de gemeentelijke woningen werd verbeterd: toekenning op basis van prioriteitspunten en niet langer op basis van inschrijvingsanciënniteit, toekenning vanaf 65 jaar en niet langer 60 jaar, oprichting van een toekenningscomité.
- Bouw van een **3e gemeentelijk tehuis voor ouderen** als ‘voorbeeldgebouw’ op de site van Waelhem, waarbij de leiding van het project werd toevertrouwd aan de BGHM onder controle van de Gemeente - 15 woningen + 80 m² gemeenschappelijke ruimte.
- Begeleiding van innoverende projecten van ASIS, zoals:
 - **Seniors@home**, Kennisstraat 66, voormalig privéruithuis dat door de eigenaar een nieuwe bestemming kreeg en beheer voor een periode van 30 jaar door ASIS. 37 studio's + gemeenschappelijke ruimte.
 - **intergenerationele woningen** Paleizenstraat 36, 5 wooneenheden.
- Partnerschap Haard – **Maison BilobaHuis** voor opvang van senioren en hun mantelzorgers. Financiële ondersteuning van Biloba.
- **Corbeau-project:** de Schaarbeekse Haard heeft een specifiek project voor senioren ontwikkeld in de voormalige Nederlandstalige gemeentelijke bibliotheek. Op de benedenverdieping is een specifiek lokaal toegewezen aan een vereniging die gespecialiseerd is in de begeleiding van senioren.
- Terbeschikkingstelling van een voormalige gemeentelijke ruimte aan de Haard als gemeentelijke animatieplaats voor senioren - Apollosquare.
- Meerdere culturele activiteiten van de Dienst Senioren, die bijdragen aan de plaatselijke verankering van deze doelgroep in hun wijken.

Wat de Gemeente wil verbeteren

- De Gemeente zal aan de Schaarbeekse Haard en aan de BGHM voorstellen om het voorstel van het college om de gemeentelijke **seniorieën over te dragen** aan de OVM te onderzoeken.
- Een gemeenschappelijke bewoning van het 3e gemeentelijke tehuis voor ouderen in de Waelhemstraat verzekeren. De gemeentelijke actoren en verschillende verenigingen onderzoeken hiervoor samen met ons de mogelijkheden. Opening voorzien in 2025.
- Initiatieven nemen en/of aanmoedigen van meer innoverende, publieke partnerschappen met verenigingen of particulieren.

Te onderhouden/verbeteren/versterken samenwerkingsverbanden

Biloba, Eva, andere initiatieven voor huisvesting voor senioren, waarbij sociale huurtarieven worden gehanteerd.

Actoren Immo-beheer, Infra, DDU, Haard, ASIS, Biloba, EVA, ... andere verenigingen + gemeentelijke Dienst Senioren

Een ambitie onder de loep!

Seniors@home

In de Kennisstraat kon ASIS een project voor woningen voor senioren ontwikkelen.

Aanvankelijk was dit een gebouw dat als rusthuis was ingericht, maar de vergunning kon niet worden verlengd. Op die locatie konden verschillende functies niet meer worden aangeboden. De eigenaar wilde dan ook de gebouwen verbouwen. De configuratie van de locatie was echter wel geschikt voor het behoud van een bestemming als woningen en dan meer bepaald voor senioren.

ASIS wist een project uit te werken waarmee het de eigenaar kon overtuigen en waarmee gelijktijdig aan de stedenbouwkundige eisen kon worden voldaan.

Resultaat?

37 gerenoveerde woningen in beheer voor een maximale duur van 30 jaar

De **sociale cohesie en de solidariteit** tussen de bewoners zijn essentiële waarden van dit project. Net als het model van het Biloba huis wil Seniors@home banden tussen de bewoners tot stand brengen en aanmoedigen.

13. Vlottere toegang tot eigendom

Doelstelling: Gezinnen blijven aanmoedigen om eigenaar te worden van een woning in Schaarbeek.

Wat de Gemeente doet

- Toekenning van een gemeentelijke premie die bedoeld is om toegang tot een eigen woning aan te moedigen - de zogenaamde **'Be Home'-premie**: 18.000 premies van € 70 toegekend in 2020 en 19.800 naar € 73 verhoogde premies in 2022, wat overeenstemt met een budget van bijna € 1.450.000.
- **Premie voor sociale begeleiding.** Deze gemeentelijke premie¹³ wordt toegekend aan eigenaars van een woning die ze zelf bewonen en die deze premie aanvragen, met de bedoeling om de stijgingen van de gemeentelijke opcentiemen voor de onroerende voorheffing teniet te doen. Budget voor 2022: € 450.000.

Wat de Gemeente wil verbeteren

- De actie van het Woningfonds, citydev.brussels en CLTB (Community Land Trust Brussels) aanmoedigen, dat streeft naar een betere gedifferentieerde toegang tot een eigen woning voor minder bemiddelde doelgroepen.
- Openbare instellingen voor hulp en sociale of groene leningen bekender maken; Triodos, Brusselse Groene Lening, Credal enz.

Te onderhouden/verbeteren/versterken samenwerkingsverbanden. Fiscaliteit. Brussels

Actoren Gemeentelijke Dienst Belastingen, Fiscaliteit. Brussels.

Een ambitie onder de loep!

De BE Home-premie

Deze gemeentelijke premie is bedoeld om de toegang tot een eigen woning aan te moedigen. De inwonende eigenaar ontvangt daarbij € 70.

Voorwaarden? De begunstigde moet gedomicilieerd zijn op het adres van de woning en moet onderworpen zijn aan de onroerende voorheffing voor het vastgoed in kwestie. Het bedrag van de premie wordt afgetrokken van het bedrag van de belasting die moet worden betaald en dat wordt vermeld op het aanslagbiljet voor de onroerende voorheffing. Het volledige beheer van deze premie wordt via een akkoordprotocol toevertrouwd aan de Gewestelijke Overheidsdienst van Brussel Fiscaliteit.

• ¹³ Sinds 2020 gelden geen beperkingen meer voor het aantal onroerende goederen waarover de aanvrager van de premie beschikt, het globaal belastbare gezinsinkomen en het bedrag van de premie. De premie kan ook worden aangevraagd door een eigenaar die in een rusthuis verblijft en die geen huurinkomsten heeft ontvangen.

C. Duurzaamheid

Dit hoofdstuk behandelt de energiedimensie van de huisvesting en de klimaatimpact ervan vanuit het oogpunt van het comfort van de bewoner.

14. Sensibiliseren om bebouwing performanter te maken

Doelstelling: De burgers en de privésector aanmoedigen en begeleiden in de transitie naar gebouwen die betere energieprestaties leveren.

Wat de Gemeente doet

- Er worden door RenovaS specifieke activiteiten ontwikkeld voor **kwetsbare publieksgroepen**: het Interface Reno-project en de Renovatiefabriek, renovatieproject en het R+-project. De eerste twee zouden kunnen worden bestendigd.
- Er bestaan hulpmiddelen voor de burgers: RenovaS et Homegrade, schoolkaart van Leefmilieu Brussel, Brusselse Groene Lening. Toch worden deze instrumenten op het niveau van de Gemeente blijkbaar weinig gebruikt; ze zouden dan ook beter meer zichtbaarheid krijgen bij burgers met een renovatieproject.
- RenovaS voert momenteel een proefproject uit voor de begeleiding van de bewoners en de beheerders van **woningen met hoge energieprestaties**.
- Goedkeuring van strategische doelstellingen die gericht zijn op een verlaging van de emissies in verband met woongebouwen in het kader van het Klimaatplan 1030.

Wat de Gemeente wil verbeteren

- De zichtbaarheid van de technische adviesdiensten versterken (RenovaS, Home Grade enz.)
- Een communicatiecampagne organiseren over rationeel energiegebruik (REG), de impact van verbruik op het klimaat, efficiënte toestellen en alternatieve oplossingen (warmtepomp, warmtekrachtkoppeling, FV en thermische technieken, derde investeerders enz.).
- Verspreiding van specifieke documentatie over de posten die het meeste energie verbruiken (verwarming, verlichting, warmwatertoestellen, huishoudelijke apparaten enz.) en waarmee de grootste besparingen kunnen worden gerealiseerd. (= sensibiliseringscampagne over energiebesparing)
- Huurders die met energiearmoede kampen, begeleiden. Vereenvoudigde audit. 'Technische begeleiding' --> OCMW?
- De in de wijkcontracten ontwikkelde proefinstrumenten bestendigen: Interface Reno en Renovatiefabriek

Actoren RenovaS, Homegrade, Stedenbouw

Een ambitie onder de loep! ?

Energie: de kleine gebaren!

RenovaS heeft een animatie ontwikkeld op basis van haar ervaring met advies over renovaties om energie te besparen. Haar 'Wonen in vragen'-videoclips geven advies over hoe u energie kunt besparen, uw rekeningen kunt verlagen en de hygiëne van uw woning kunt waarborgen, zodat u zich thuis goed voelt.

In de clips worden eenvoudige en gemakkelijk te reproduceren gebaren voorgesteld. Tot eind 2020 kwamen hierbij de volgende thema's aan bod:

- Hoe goed ventileren in één stap?
- Welke gewoonten toepassen bij het koken?
- Hoe oververhitting voorkomen deze zomer?
- Met welke kleine gebaren kunt u thuis energie en geld besparen?
- Welke tips om water in de badkamer te besparen?
- Afwassen: met de hand of met de vaatwasser; hoe bespaart u water?
(beschikbaar op YouTube)

15. Lokale instrumenten ontwikkelen voor een efficiënter gebouw

Doelstelling: Een proactieve gemeentelijke strategie goedkeuren om woongebouwen efficiënter te maken.

Wat de Gemeente doet

- Bewustwording van de noodzaak om een gemeentelijke strategie te bepalen om de inwoners van Schaarbeek aan te moedigen om hun gebouwen te renoveren.
- Goedkeuring van strategische doelstellingen die gericht zijn op een verlaging van de emissies in verband met woongebouwen in het kader van het Klimaatplan 1030

Wat de Gemeente wil verbeteren

- Individuele **thermograpieën** vanuit de lucht uitvoeren (gebruik en actualisering van de studie die 10 jaar geleden in de Terdelt-wijk werd uitgevoerd en het systeem voor de verspreiding van de resultaten bewerken) om de staat van ieder dak in kaart te brengen.
- Zich aansluiten bij en actief bijdragen aan de uitvoering van de gewestelijke 'Renolution'-strategie op lokaal niveau.
- Een lijst opstellen van bouwprofessionals die informatie kunnen doorgeven aan de burgers (type isolatie, beschikbare premie enz.)
- Inwoners van Schaarbeek op de hoogte brengen van de instellingen die gratis **energieaudits** (Homegrade) uitvoeren of die premies aanbieden met de bedoeling om audits te bevorderen
- Bewustmaking voor de grijze energie van bouwmaterialen
- Eigenaars van woningen, syndici en mede-eigenaren benaderen voor gebouwisolatie volgens een aangepaste methodologie
- Domotica promoten, regelgeving aangepast aan de bewoner
- Financiële incentives of bonnen aanbieden om het gebruik van ecologische materialen aan te moedigen.
- Proefprojecten ontwikkelen voor energieautonome gebouwen die rekening houden met het thermische comfort van de bewoners (zomer en winter). Eenvoudige oplossingen (night cooling, natuurlijke ventilatie enz.) genieten de voorkeur en het energieontwerp is het pijler waarrond deze projecten worden opgebouwd.

Actoren: RenovaS, Homegrade, Stedenbouw, Leefmilieu Brussel

Een ambitie onder de loep!

Klimaatplan 1030

In juni 2022 keurde de gemeente Schaarbeek een ambitieus klimaatplan goed. Dit omvat een reeks strategische doelstellingen en voorstellen voor acties in verband met het energieaspect van de residentiële gebouwen in Schaarbeek. De woonsector alleen al is immers verantwoordelijk voor 43% van de territoriale koolstofvoetafdruk van Schaarbeek.

De strategische doelstelling om de emissies in verband met de woongebouwen te beperken, wordt in de volgende drie operationele doelstellingen opgesplitst: 1. Begeleiding van de gedragsveranderingen bij de bewoners.

2. Ondersteuning van de verbetering van de energieprestaties van de woongebouwen in het kader van het gewestelijke beleid.

3. Bevordering van de transitie naar hernieuwbare energie.

16. Controle van de naleving van de kwaliteits- en de energienormen

Doelstelling: Blijven nagaan of het particuliere woningpark in overeenstemming is met de Huisvestingscode, de GSV en de toegankelijkheid voor PBM's. Dit gebeurt door de gecoördineerde actie van de in het plan genoemde actoren (Stedenbouw, DGHI, OCMW, Cel Huisvesting), voor wie deze controle al verplicht is.

Wat de Gemeente doet

- De dienst **Stedenbouw** blijft stedenbouwkundige vergunningen afgeven, samen met EPB-certificaten (energieprestatie van gebouwen), en deze controleren.
- Inbreuken die moeten worden geregulariseerd en die een specifieke ondersteuning vereisen, worden naar de **Renovatieraad** van RenovaS doorverwezen.
- **RenovaS** verleent advies en biedt begeleiding met betrekking tot de renovatie- en groene premies. Dat advies heeft niet alleen betrekking op premies of stedenbouwkundige voorschriften. De informatie betreft ook technisch advies, ramingen van werkzaamheden, analyse van bestekken, rationeel energiegebruik ...
- De cel **ILHO**- 'Investigationlogement Huisvesting onderzoek' - spoort situaties op van slechte huisvesting in de vorm van overmatige splitsing van gebouwen en huisjesmelkers.
- De diensten van de **DGHI** – de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie - worden te hulp geroepen bij flagrant slechte woonomstandigheden. De Gemeente en het OCMW helpen om misstanden aan te klagen.
- Het **OCMW** wordt vaak geconfronteerd met situaties van slechte huisvesting, waarvoor het dan contact opneemt met de eigenaar om hem te wijzen op de noodzaak om de tekortkomingen van de huisvesting te verhelpen.

Wat de Gemeente wil verbeteren

- Een duidelijker zicht krijgen op de correlatie tussen het lage aantal klachten van de DGHI en het hoge aantal door het OCMW aangetroffen situaties. In het ene geval gaat het om tientallen gevallen; in het andere om honderden. De huurders zijn niet erg geneigd om een klacht in te dienen bij de DGHI, omdat ze dan het risico lopen dat ze uit hun woning zullen worden gezet.
- De informatie verbeteren naar de **verhuurders/eigenaars**, die vaak niet goed op de hoogte zijn van de geldende regels - zie projecten onder leiding van RenovaS: Reno+, Interface, Platform Huisvesting, Renovatiefabriek.
- Toekomstige maatregelen ter **bestrijding van energiearmoede aanmoedigen en informatie daarover helpen verspreiden**.
- Meer bekendheid geven aan de toegang tot maatregelen zoals de BE-bonus en de Brusselse Groene Lening.

Te onderhouden/verbeteren/versterken samenwerkingsverbanden

- Samenwerken met de vzw Loyers Négociés om verhuurders en huurders te helpen om een 'eerlijke' huurprijs te bepalen

Actoren: RenovaS, Homegrade, DGHI Stedenbouw, ILHO, OCMW, FSH, ASIS

Een ambitie onder de loep!

Paritaire huurcommissie

Het Gewest heeft een 'Paritaire huurcommissie' opgericht, een adviesorgaan dat bevoegd is om te beslissen of een huurprijs al dan niet onrechtmatig is en om eventueel een gecorrigeerd huurbedrag voor te stellen.

Dankzij deze commissie zal het in de toekomst mogelijk zijn om een 'eerlijke huurprijs' voor de gehuurde woning te garanderen.

Samen met het Gewest zal de Gemeente meewerken aan de bevordering van de bekendheid van die commissie en aan de evaluatie van het **gewestelijke rooster van de indicatieve huurprijzen**. Met dit instrument kan een eigenaar/huurder nagaan of de prijs van de gehuurde woning overeenstemt met de kwaliteit van de woning en de indexen van de wijk.