

GEMEENTELIJK HUISVESTINGSPLAN

Gemeente Schaarbeek

Inhoudstafel

A.	PRODUCTIE VAN BETAALBARE WONINGEN.....	4
a.	Ontwikkeling van nieuwe openbare en sociale woningen	4
b.	Ontwikkeling van een gediversifieerd woonaanbod in Schaarbeek	5
c.	Renovatie van het bestaande openbare woningenbestand	6
d.	Ondersteuning van de ontwikkeling van nieuwe betaalbare private woningen.....	7
e.	Bestrijding van buitensporige huurprijzen	9
f.	Benutting van leegstaande woningen.....	9
g.	Bestrijding van de concurrentie met gezinswoningen	11
B.	ONWAARDIG WONEN EN DAK- EN THUISLOOSHEID.....	12
a.	Bestrijding van onwaardig wonen :	12
b.	Renovatie van het private woningenbestand	13
c.	Bestrijding van uithuiszettingen, tijdelijke huisvesting en toegang tot wonen.....	14
d.	Samenwerking met sociale en verenigingsactoren.....	16
C.	COÖRDINATIE EN STURING VAN HET PLAN	16

Voorwoord

In het licht van een steeds ernstiger wordende wooncrisis, die een groeiend aantal gezinnen in een kwetsbare positie brengt, is de gemeentelijke actie meer dan ooit een essentiële hefboom om ambitieuze, gecoördineerde en duurzame antwoorden te bieden. Wonen vormt immers voor iedereen de eerste leefomgeving. Het biedt bescherming en een veilig thuis. Toegang tot een kwaliteitsvolle woning tegen een betaalbare prijs is van fundamenteel belang zodat alle Schaarbekenaren de rest van hun gezinsbudget kunnen besteden aan gezondheid, cultuur of sport bijvoorbeeld.

Dit gemeentelijk huisvestingsplan past binnen deze ambitie en heeft als doel een duidelijke strategische leidraad te vormen. Na de goedkeuring van dit plan zal een operationeel sturingsinstrument worden ontwikkeld en zullen specifieke werkgroepen worden opgericht waarin de actoren die betrokken zijn bij de verschillende in dit plan behandelde thema's worden samengebracht.

Het plan is opgebouwd rond drie grote krachtlijnen. De eerste krachtlijn betreft de productie van betaalbare woningen, met als doel het aanbod voor gezinnen met een bescheiden inkomen uit te breiden. De tweede krachtlijn richt zich op de bestrijding van onwaardig wonen en dak- en thuisloosheid, door aangepaste antwoorden te bieden op situaties van bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting. De derde krachtlijn legt de nadruk op de coördinatie tussen de verschillende actoren uit de woonsector, een onmisbare voorwaarde om de samenhang, doeltreffendheid en impact van het gevoerde beleid te versterken.

Met deze drie prioriteiten bevestigt de Gemeente haar ambitie om, samen met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de federale overheid, een centrale rol te spelen in de aanpak van de wooncrisis. Zij zal daarbij haar eigen middelen inzetten en nauw samenwerken met haar partners. Dit plan wil tegelijk pragmatisch en ambitieus zijn en een passend antwoord bieden op de maatschappelijke uitdagingen waarmee ons grondgebied wordt geconfronteerd.

A. PRODUCTIE VAN BETAALBARE WONINGEN

Betaalbare woningen produceren is een fundamentele hefboom om de toenemende druk op de huur- en koopmarkt op te vangen en het recht op wonen voor iedereen te waarborgen. Het gemeentelijk beleid is gericht op het vergroten van het aanbod, het diversifiëren van de woonvormen en het inzetten van alle beschikbare hefboomen, zowel publieke als private.

a. Ontwikkeling van nieuwe openbare en sociale woningen

De Gemeente Schaarbeek zal de gewestelijke projecten voor de ontwikkeling van sociale en openbare woningen ondersteunen, met respect voor het evenwicht van de functies binnen de wijken en met de ambitie om te streven naar 15 % sociale woningen op het grondgebied van de gemeente, waarbij wordt gewaakt over een evenwichtige spreiding tussen én binnen de wijken.

De Gemeente wil de productie van openbare en sociale woningen aanzienlijk versterken door gebruik te maken van grondopportuniteiten, invloed uit te oefenen op de grote ruimtelijke ontwikkelingsprojecten en op de uitwerking van gewestelijke strategische planningsinstrumenten, zoals het GBP.

In dit kader ondersteunt de Gemeente actief de ontwikkeling van sociale en openbare woningen op initiatief van het Gewest (BGHM, Citydev en het Woningfonds) binnen grote stadsontwikkelingsprojecten zoals Josaphat en Mediapark. Daarbij wordt bijzondere aandacht besteed aan het waarborgen van een voldoende aandeel openbare woningen binnen deze projecten. Hiervoor worden de diensten Stadsontwikkeling en Stadsvernieuwing evenals de wooncoördinatie ingezet.

Daarnaast ondersteunt de Gemeente ook de creatie van betaalbare woningen binnen private projecten, zoals het project Juliet, dat 242 klassieke woningen combineert met 128 studentenwoningen met een sociaal oogmerk, evenals het project Britsiers, dat de realisatie van 49 woningen met een sociaal oogmerk omvat.

Bij de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen voor grootschalige projecten zal de Gemeente erop toezien dat aan projectontwikkelaars lasten worden opgelegd die, afhankelijk van de noden van de wijk, gericht zijn op de realisatie van de noodzakelijke openbare voorzieningen en publieke infrastructuur voor een harmonieuze ontwikkeling van de projecten of, waar aangewezen, op de realisatie van sociale en openbare woningen.

De Gemeente zal eveneens proactief locaties in transformatie identificeren, zoals de Paleizenstraat, waar verschillende grote gebouwen binnenkort te koop worden aangeboden, of de site Aeropolis, om hun evolutie op te volgen en, waar mogelijk, hun programmatie te beïnvloeden ten gunste van betaalbare huisvesting.

Daarnaast zet de Gemeente haar inspanningen voort om Infrabel ertoe aan te zetten haar gebouwen in de Vooruitgangstraat te verkopen tegen een prijs die verenigbaar is met een verwerving door openbare vastgoedbeheerders of private vastgoedbeheerders met een sociaal oogmerk.

De Gemeente zal tevens gebruikmaken van de verdere uitvoering van de Duurzame Wijkcontracten (DWC) en de Stadsvernieuwingscontracten (SVC) om met name bijkomende woningen met een sociaal oogmerk te realiseren.

Tot slot zet de Gemeente de geleidelijke overdracht van haar woningen naar gespecialiseerde openbare operatoren voort. Zo zullen de woningen die gerealiseerd worden in het kader van het DWC Pogge worden overgedragen aan ASIS (Bergéstraat) en aan de Schaarbeekse Haard (Les Fermettes). Ook zal worden onderzocht of de residentie Radium op termijn kan worden overgedragen aan een openbare vastgoed, met behoud van haar functie als ouderenhuisvesting en met voorrang voor het behoud van de huidige bewoners.

Actie 1 :

Infrabel ertoe aanzetten haar gebouwen in de Vooruitgangstraat te verkopen tegen een prijs die de verwerving door openbare vastgoedbeheerders en privé vastgoedbeheerders met een sociaal oogmerk mogelijk maakt

Actie 2 :

De ontwikkeling van sociale en openbare woningen ondersteunen binnen grote openbare projecten en bij de uitwerking van gewestelijke strategische planningsinstrumenten, zoals het GBP. Daarbij toezien op een voldoende aandeel sociale en openbare woningen.

Actie 3 :

De creatie van betaalbare woningen binnen private projecten ondersteunen door gebruik te maken van de beschikbare gemeentelijke instrumenten (publiek-private samenwerking, stedenbouwkundige overeenkomsten, begeleiding van projectontwikkelaars en valorisatie van gewestelijke ondersteuningsmaatregelen)

Actie 4 :

Bij de afgifte van vergunningen voor grootschalige projecten erop toezien dat projectontwikkelaars lasten opgelegd krijgen die, afhankelijk van de behoeften van de wijk, gericht zijn op de realisatie van de noodzakelijke openbare voorzieningen en publieke infrastructuur of, indien aangewezen, op sociale en openbare woningen

Actie 5 :

Locaties in transformatie op het gemeentelijk grondgebied (bv. Paleizenstraat, Aeropolis-site) identificeren en opvolgen en, waar mogelijk, hun ontwikkeling sturen naar een gemengd woonaanbod waarvan een aanzienlijk deel uit betaalbare woningen bestaat

Actie 6 :

De voortzetting van de Duurzame Wijkcontracten (DWC) en de Stadsvernieuwingscontracten (SVC) benutten om met name bijkomende woningen met een sociaal oogmerk te produceren

Actie 7 :

De overdracht van gemeentelijke woningen aan de Schaarbeekse Haard en ASIS verderzetten

b. Ontwikkeling van een gediversifieerd woonaanbod in Schaarbeek

Naast de uitbreiding van het woningaanbod wil de Gemeente ook inzetten op een grotere diversiteit aan woonvormen, zodat beter kan worden ingespeeld op de evoluerende behoeften van de gezinnen.

De Gemeente wil alternatieve woonvormen ondersteunen (intergenerationeel wonen, solidair wonen en gedeeld wonen) en de inschrijving van bewoners als afzonderlijke huishoudens in de bevolkingsregisters mogelijk maken, zodat zij administratief kunnen worden erkend overeenkomstig de rechtspraak.

Daarnaast zal de Gemeente onderzoeken in welke mate alternatieve woonvormen kunnen worden ontwikkeld in het kader van de Duurzame Wijkcontracten (DWC) en/of de Stadsvernieuwingscontracten (SVC), op plaatsen waar de realisatie van klassieke woningen minder goed aansluit bij de behoeften van de bewoners.

Ook de overdracht van het gebouw Albert De Latour biedt een interessante opportuniteit om deze site te herbestemmen, waarbij de woonfunctie voor ouderen behouden blijft en tegelijkertijd ruimte wordt gecreëerd voor nieuwe woonvormen.

Tot slot zal de door de dienst Stedenbouw gehanteerde richtlijn aangaande de opsplitsing en creatie van woningen in bestaande gebouwen worden herzien. Zo wil de Gemeente de toevoeging van woningen in bestaande gebouwen beter omkaderen, zowel via de opsplitsing van bestaande woningen als via de inrichting van woongelegenheden op zolders, tussenverdiepingen of door de herbestemming van voormalige handelszaken, kantoren en magazijnen, met naleving van de geldende stedenbouwkundige voorschriften (Gewestelijke en Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordeningen) en met als doel kwaliteitsvolle woningen te realiseren.

Actie 8 :

De ontwikkeling van nieuwe woonvormen (zoals intergenerationele woningen, solidaire woningen en gedeelde woonvormen) ondersteunen door bewoners, met naleving van de wetgeving, als afzonderlijke huishoudens in de bevolkingsregisters te kunnen inschrijven

Actie 9 :

Onderzoeken of nieuwe woonvormen (zoals intergenerationeel wonen, solidair wonen en gedeeld wonen) kunnen worden ontwikkeld in het kader van de Duurzame Wijkcontracten of bij de herbestemming van het gebouw Albert De Latour

Actie 10 :

De richtlijn van de dienst Stedenbouw aangaande de opsplitsing en creatie van woningen in bestaande gebouwen actualiseren

c. Renovatie van het bestaande openbare woningenbestand

De renovatie van het bestaande openbare woningenbestand vormt een centrale uitdaging. De Gemeente ondersteunt de modernisering van de woningen van de Schaarbeekse Haard door gewestelijke, federale en Europese financieringsbronnen aan te trekken (onder meer via Beliris en het EFRO).

Deze actie heeft tot doel de Schaarbeekse Haard te ondersteunen bij de uitvoering van haar masterplan 2015-2025 en bij de voorbereiding van haar nieuwe tienjarig investeringsplan.

Daarnaast wordt momenteel nagedacht over de renovatie van de seniorenresidentie Brems, gekoppeld aan een studie naar de haalbaarheid van de toepassing van het door SoHoNet ontwikkelde Housing Deal-model.

Ook zal de Gemeente gebruikmaken van renovatiehuurcontracten voor haar eigen woningen, zodat ingrijpende renovaties mogelijk worden binnen een budgettaire moeilijke context.

Actie 11 :

De renovatie en modernisering van de woningen van de Schaarbeekse Haard ondersteunen. Gewestelijke, federale en Europese financiering mobiliseren ter ondersteuning van haar nieuwe tienjarige investeringsplan.

Actie 12 :

Erover waken dat de renovatie van openbare woningen wordt opgenomen en gestimuleerd binnen de gewestelijke strategische planningsinstrumenten

Actie 13 :

De renovatie van de seniorenresidentie Brems garanderen en onder meer de haalbaarheid onderzoeken van het Housing Deal-model dat in samenwerking met SoHoNet werd ontwikkeld

d. Ondersteuning van de ontwikkeling van nieuwe betaalbare private woningen

De Sociale Verhuurkantoren (SVK's) spelen een sleutelrol bij het beschikbaar maken van betaalbare woningen.

Het Schaarbeeks Sociaal Verhuurkantoor (ASIS) werd in 1996 opgericht op initiatief van de Gemeente Schaarbeek en van verschillende verenigingen actief op het vlak van integratie via huisvesting. Vandaag beheert ASIS 401 woningen, waarvan 335 zich in Schaarbeek bevinden. Doorheen de jaren is de samenwerking tussen de Gemeente en ASIS aanzienlijk uitgebreid en gediversifieerd, onder meer via de overdracht van gemeentelijke woningen en het huurbeheer van de gemeentelijke transitwoningen.

Een voorbeeld hiervan is de samenwerking met RenovaS binnen de Duurzame Wijkcontracten via het project R+. Dat project voorziet in een volledige begeleiding van renovatieprojecten van verloederde woningen, waarbij de eigenaar de werken financiert of waarbij ASIS de renovatie voorfinanciert en deze investering nadien aan de eigenaar doorrekent. In ruil worden de woningen gedurende minstens vijftien jaar in beheer gegeven aan ASIS.

De Gemeente blijft ASIS ondersteunen via een jaarlijkse werkingssubsidie.

Het Sociaal Verhuurkantoor “Comme chez toi”, opgericht in 2005, vestigde zijn maatschappelijke zetel in Schaarbeek in 2016. Het beheert 258 woningen, waarvan ongeveer 40 % zich in Schaarbeek bevindt. In tegenstelling tot ASIS kunnen kandidaat-huurders zich rechtstreeks inschrijven bij “Comme chez toi”. Tussen 10 en 15 % van de woningen die door dit SVK worden beheerd, is voorbehouden voor partnerschappen met verenigingen die instaan voor de herhuisvesting van bijzonder kwetsbare doelgroepen. ASIS heeft daarentegen gekozen om de toewijzing van al haar woningen toe te vertrouwen aan sociale partnerdiensten waarmee samenwerkingsovereenkomsten werden afgesloten om de toegang tot huisvesting voor zeer kwetsbare personen te bevorderen.

De Gemeente blijft het SVK “Comme chez toi” financieel ondersteunen via een jaarlijkse werkingssubsidie van 10.450 euro in 2026.

Daarnaast genieten de Sociale Verhuurkantoren van een vrijstelling van de gemeentebelasting op gemeubelde kamers.

Een nieuwe maatregel bestaat erin eigenaars beter te informeren over de voordelen van verhuur via een SVK, onder meer via de brieven die worden verstuurd in het kader van de gemeentebelasting op verwaarloosde of onverzorgde gebouwen.

De Gemeente wil eveneens van innovatieve woonmodellen gebruikmaken in samenwerking met de private sector. Zij zal onder meer de ontwikkeling onderzoeken van wooncoöperaties (met partners zoals Cobha) en van Community

Land Trusts (met partners zoals CLTB), waardoor bewoners rechtstreeks kunnen bijdragen aan het beheer en het duurzame behoud van betaalbare woningen.

Daarnaast zal de Gemeente partnerschappen ontwikkelen met private vastgoedbeheerders met een sociaal oogmerk, onder meer in het kader van de door SoHoNet voorgestelde Social Housing Deal. Deze complementaire benaderingen moeten de instrumenten waarover de Gemeente beschikt diversifiëren en de productie van betaalbare woningen veiligstellen binnen een budgettair moeilijke context.

Eigendomsverwerving vormt eveneens een belangrijke hefboom om gezinnen duurzaam in Schaarbeek te verankeren en de sociale mix te versterken. De Gemeente zal gezinnen blijven ondersteunen bij hun aankoopproject, zowel via financiële steunmaatregelen als via een betere begeleiding en efficiënte administratieve procedures, in het bijzonder wanneer het gaat om de renovatie van een woning die zij zelf zullen bewonen.

Actie 14 :

De jaarlijkse gemeentelijke werkingssubsidies aan de SVK's ASIS en « Comme chez toi » voortzetten

Actie 15 :

Eigenaars beter informeren over de mogelijkheid hun woning via een Sociaal Verhuurkantoor te verhuren, bijvoorbeeld in het kader van de brieven over de belasting op verwaarloosde of onverzorgde gebouwen

Actie 16 :

De SVK's vrijstellen van de gemeentebelasting op gemeubelde kamers

Actie 17 :

De gemeentelijke Be Home-premie en de premie voor sociale begeleiding blijven inzetten ter ondersteuning van de toegang tot een gezinswoning, waarbij voor deze laatste sociale toekenningscriteria worden gehanteerd

Actie 18 :

Innovatieve modellen voor de productie en het beheer van betaalbare woningen onderzoeken en ondersteunen door partnerschappen te ontwikkelen met wooncoöperaties, Community Land Trusts en private vastgoedbeheerders met een sociaal oogmerk

Actie 19 :

De bekendheid vergroten van openbare instellingen die sociale of groene leningen en financiële steun aanbieden

Actie 20 :

Via de dienst Stedenbouw een snelle behandeling van aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen garanderen

e. Bestrijding van buitensporige huurprijzen

In een context van stijgende huurprijzen is het essentieel buitensporige huurprijzen te bestrijden om de meest kwetsbare inwoners te beschermen. De strategie berust op twee pijlers: enerzijds een versterkte informatieverstrekking via de gemeentelijke communicatiekanalen en anderzijds een nauwere samenwerking met het lokale verenigingsnetwerk om problematische situaties aan te pakken.

In dat kader voorziet de Gemeente in de organisatie van ontmoetingen tussen verhuurders en huurders in het gemeentehuis, in samenwerking met de vzw Loyers Négociés. Het doel is om huurgeschillen op een minnelijke wijze op te lossen via een neutrale en gestructureerde begeleiding (analyse van de situatie, eventueel plaatsbezoek, bemiddeling en de formalisering van afspraken).

Actie 21 :

Communiceren over de rol en werking van de bestaande gewestelijke instrumenten, zoals de Paritaire Huurcommissie, het rooster voor de referentiehuurprijs, de mogelijkheden om zich tot het Vredegerecht te wenden en, in voorkomend geval, in de toekomst ook over het systeem van conventionering

Actie 22 :

Problematische situaties die op gemeentelijk niveau worden vastgesteld, doorverwijzen naar het lokale verenigingsnetwerk (Huurdersunie van Schaarbeek, Loyers Négociés, enz.) en naar de bestaande gewestelijke hulpmiddelen

Actie 23 :

Ontmoetingen organiseren tussen verhuurders en huurders in het gemeentehuis, in samenwerking met de vzw Loyers Négociés, om een minnelijke oplossing van huurgeschillen te bevorderen

f. Benutting van leegstaande woningen

De Gemeente versterkt haar samenwerking met het Gewest om leegstaande woningen op te sporen en te sanctioneren door systematisch de betrokken adressen over te maken en na te gaan of de bestaande belastingen en sancties correct worden toegepast.

Eigenaars worden geïnformeerd over de beschikbare ondersteuningsmaatregelen om hun woning opnieuw op de markt te brengen. Indien nodig kunnen meer dwingende maatregelen worden genomen, zoals het uitvoerend beslag op onroerende goederen, de vordering tot staking of de toepassing van het openbaar beheersrecht.

Het zonder geldige reden leeg laten staan van een woning vormt een inbreuk op de Brusselse Huisvestingscode en kan aanleiding geven tot een gewestelijke administratieve boete. Sinds 2014 heeft de Gemeente haar eigen belasting op leegstaande woningen vervangen door deze gewestelijke sanctie. Informatie over vermoedelijk leegstaande woningen wordt gecentraliseerd door de dienst Patrimoniale Belastingen en overgemaakt aan Brussel Huisvesting wanneer de woning minstens één jaar leegstaat.

Wanneer de gewestelijke boete onvoldoende blijkt om een einde te maken aan de leegstand, kan de Gemeente twee juridische procedures inzetten :

- Het openbaar beheersrecht, waarbij de Gemeente de woning kan renoveren en verhuren, eventueel via een Sociaal Verhuurkantoor ;
- de vordering tot staking, waarbij de Gemeente zich tot de rechtbank van eerste aanleg wendt om de eigenaar te verplichten de leegstand binnen een redelijke termijn te beëindigen, eventueel op straffe van een dwangsom.

De keuze tussen beide procedures hangt onder meer af van de staat van de woning. Een plaatsbezoek en een raming van de noodzakelijke renovatiewerken maken het mogelijk de meest geschikte aanpak te bepalen.

Voor woningen waarvan de eigenaar overleden is zonder gekende erfgenamen kan de Gemeente de familierechtbank verzoeken een curator aan te stellen zodat het pand opnieuw op de markt kan worden gebracht.

Daarnaast verhogen twee gemeentelijke belastingen — op verwaarloosde of onverzorgde gebouwen en op de andere dan hoofdverblijven — de druk op eigenaars. In laatste instantie kan de Gemeente overgaan tot een gedwongen verkoop van het onroerend goed om achterstallige belastingen te innen.

De Gemeente wil bovendien de leegstand van openbare gebouwen zoveel mogelijk beperken door tijdelijke bezettingen met een sociaal oogmerk te stimuleren. In dat kader worden de gesprekken met de Schaarbeekse Haard en de operatoren voor tijdelijk gebruik voortgezet, zodat gebouwen die momenteel leegstaan in afwachting van renovatie tijdelijk kunnen worden bewoond.

○ Bestrijding van leegstaande private woningen

Actie 24 :

Systematisch aan het Gewest de adressen bezorgen van problematische andere dan hoofdverblijfplaatsen (vermoeden van leegstand, verwaarlozing, klachten enz.), zodat het Gewest de nodige onderzoeken kan uitvoeren. Op basis van de jaarlijkse feedback van het Gewest erop toezien dat elk pand wordt onderworpen aan de sanctie of belasting die overeenstemt met de werkelijke situatie.

Actie 25 :

De samenwerking met de gemeentelijke terreinactoren verbeteren om leegstaande, verwaarloosde en onverzorgde woningen beter in kaart te brengen

Actie 26 :

De communicatie naar eigenaars van leegstaande woningen herdenken, onder meer door hen een informatiebrief te sturen over renovatie- en verhuurpremies en andere ondersteuningsinstrumenten, zodat zij worden aangemoedigd hun woning opnieuw op de huur- of koopmarkt te brengen

Actie 27 :

Maatregelen nemen tegen eigenaars van leegstaande woningen wanneer de gewestelijke boete en de gemeentelijke belastingen onvoldoende effect hebben, door naargelang de situatie gebruik

te maken van het uitvoerend beslag op onroerend goed, de vordering tot staking of het openbaar beheersrecht

Actie 28 :

Samenwerken met verenigingen die actief zijn in de woonsector door hen een opdracht toe te vertrouwen voor het opsporen van leegstaande woningen

Actie 29 :

Communiceren over de negatieve impact op de leefomgeving van :

- Leegstaande woningen
- verwaarloosde of onverzorgde gebouwen ;
- onbebouwde terreinen.

Uitleg geven over de acties van de gemeentelijke diensten en aangeven hoe inwoners via meldingen kunnen bijdragen aan de aanpak van deze situaties

- Bestrijding van leegstaande openbare woningen

Actie 30 :

Woningen die op renovatie wachten tijdelijk in gebruik met een sociaal oogmerk geven wanneer hun staat dit toelaat (bijvoorbeeld leegstaande woningen van de Schaarbeekse Haard), met bijzondere aandacht voor een goede integratie in de wijk

g. Bestrijding van de concurrentie met gezinswoningen

De Gemeente wil fenomenen aanpakken die het aanbod aan gezinswoningen verminderen. Vermoedens van illegale toeristische logies worden systematisch overgemaakt aan Brussel Economie en Werkgelegenheid. Daarnaast wil de Gemeente haar samenwerking met deze gewestelijke administratie verder versterken.

Om de ontwikkeling van grootschalige vormen van coliving en gedeelde huisvesting beter te beheersen, zal een evenredige belasting worden ingevoerd.

De herziening van de gemeentelijke richtlijn aangaande de opsplitsing en creatie van woningen heeft eveneens tot doel nieuwe aanvragen voor colivingprojecten beter te omkaderen.

Actie 31 :

De samenwerking met Brussel Economie en Werkgelegenheid versterken en de uitwisseling van informatie verbeteren over vermoedens van illegale toeristische logies, zowel van de Gemeente naar het Gewest als omgekeerd, evenals over de opvolging van deze dossiers

Actie 32 :

Een proportionele belasting invoeren op coliving (belasting op gemeubelde kamers) en deze woonvorm stedenbouwkundig omkaderen via een gemeentelijke richtlijn

A.1.

B. ONWAARDIG WONEN EN DAK- EN THUISLOOSHEID

a. Bestrijding van onwaardig wonen :

De Gemeente zal haar strijd tegen onwaardig wonen (overbewoning, ongezonde woningen, huisjesmelkerij, stedenbouwkundige overtredingen enz.) verderzetten via de gemeentelijke transversale ILHO-regeling en het woonplatform dat wordt gecoördineerd door RenovaS.

Om deze opdracht doeltreffend uit te voeren zal de Gemeente gebruikmaken van de huidige en toekomstige mogelijkheden van de gewestelijke toepassing Nova en erop toezien dat de gewestelijke sanctionerend ambtenaar een passend gevolg geeft aan de vastgestelde stedenbouwkundige overtredingen.

In overleg met het Gewest zal de Gemeente de belasting op boventallige woningen herzien of desgevallend vervangen door stedenbouwkundige instrumenten. Daarbij wordt ingezet op een duidelijke beleidslijn, gerichte controles en een effectieve toepassing van administratieve sancties. Het doel is eigenaars sterker aan te moedigen hun woningen te regulariseren wanneer deze voldoen aan de kwaliteitsnormen en kunnen bijdragen aan het beschikbare woningaanbod. Wanneer daarentegen niet aan de minimale kwaliteits- en woonbaarheidsnormen wordt voldaan, wil de Gemeente een einde maken aan het gebruik van deze ruimten als zelfstandige woning, zodat iedere bewoner kan beschikken over een waardige en conforme huisvesting.

De Gemeente zal eveneens een gemeentelijk woonloket oprichten om inwoners te informeren en hen door te verwijzen naar de bestaande diensten en ondersteuningsmaatregelen.

Gewestelijke en gemeentelijke folders over ongezonde woningen en de beschikbare contactpunten worden vandaag al verspreid. De Gemeente wil deze communicatie uitbreiden zodat een ruimer publiek wordt bereikt.

Daarnaast organiseert RenovaS sensibiliseringsacties over het correct gebruik van woningen in het kader van de Duurzame Wijkcontracten. Deze acties zullen worden geëvalueerd om hun impact te vergroten en een bredere doelgroep te bereiken.

Actie 33 :

De strijd tegen onwaardig wonen verder versterken via de ILHO-regeling en het Woonplatform : overbewoning, ongezonde woningen, huisjesmelkerij, stedenbouwkundige overtredingen, enz.

Actie 34 :

De belasting op boventallige woningen hervormen of vervangen door stedenbouwkundige instrumenten om eigenaars aan te moedigen :

- woningen die aan de kwaliteitsnormen voldoen te regulariseren ;
- = of een einde te maken aan het gebruik van woningen die niet beantwoorden aan de minimale woonkwaliteitsnormen

Actie 35 :

Een geïntegreerd gemeentelijk woonloket opnieuw activeren dat inwoners informeert en doorverwijst naar de bevoegde diensten en partners (OCMW, RenovaS, Gemeente)

Actie 36 :

Erop toezien dat stedenbouwkundige overtredingsdossiers daadwerkelijk worden opgevolgd door de gewestelijke sanctionerend ambtenaar

Actie 37 :

De bestaande gewestelijke en gemeentelijke informatie over ongezonde woningen en de beschikbare wooncontactpunten op ruimere schaal verspreiden (met inbegrip via de gemeentelijke website)

Actie 38 :

Verenigingen ondersteunen die actief zijn in de strijd tegen onwaardig wonen

Actie 39 :

De sensibilisering rond het correct gebruik en onderhoud van woningen verder uitbreiden

b. Renovatie van het private woningenbestand

RenovaS is een sleutelfiguur op het vlak van woningrenovatie in Schaarbeek. De vzw biedt gratis renovatieadvies aan Schaarbeekse eigenaars en huurders en beschikt, dankzij haar coördinerende rol binnen de Duurzame Wijkcontracten en de Stadsvernieuwingscontracten, over een ruime ervaring in de begeleiding van kwetsbare eigenaars en huurders.

De Gemeente zal de bestaande renovatiebegeleidingsinstrumenten (RenovaS en Homegrade) blijven promoten en haar communicatie nog sterker richten op kwetsbare wijken en doelgroepen.

Het Huisvestingsplan sluit volledig aan bij de doelstellingen van het Klimaatplan door gebruik te maken van de belangrijke hefboom die de woningvoorraad vormt, met name door middel van renovatie, om zo bij te dragen aan de strijd tegen klimaatverandering en de gevolgen daarvan te beperken. Deze bijdrage komt enerzijds tot uiting in de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen door woongebouwen. Dit gebeurt met name door het begeleiden van gedragsveranderingen bij de bewoners, het ondersteunen van de verbetering van de energieprestaties van woongebouwen in het kader van het regionale beleid, en door het bevorderen van het gebruik van hernieuwbare energie. Anderzijds draagt het Huisvestingsplan bij aan een betere aanpassing van het gebouwenbestand aan de gevolgen van de klimaatverandering door ervoor te zorgen dat de gebouwen tijdens periodes van extreme hitte comfortabel te gebruiken blijven. Dit houdt in dat er meer inzicht wordt verkregen in de gebouwen in Schaarbeek met het oog op het risico van oververhitting in de zomer, dat er aangepaste regels worden ingevoerd in het kader van bouwvergunningen en dat de verschillende actoren in het gebied worden begeleid tijdens hittegolven. De gemeente zal de richtlijnen van de dienst Stedenbouw evalueren om de klimaatoverwegingen te versterken, en niet alleen de esthetische en erfgoedkundige overwegingen

De renovatiehuurovereenkomst vormt bovendien een nog te weinig gekend instrument om renovaties te versnellen. Hierbij verbindt de huurder zich ertoe renovatiewerken uit te voeren in ruil voor een vermindering of tijdelijke opschorting van de huurprijs. De Gemeente zal dit instrument actief promoten onder meer via de renovatiebegeleiding van RenovaS.

De Gemeente zal onderzoeken of eigenaars bijkomend kunnen worden aangemoedigd hun woning in samenwerking met RenovaS te renoveren en vervolgens via een Sociaal Verhuurkantoor te verhuren in ruil voor een vermindering of vrijstelling van de gemeentelijke belasting op verwaarloosde of onverzorgde gebouwen, op boventallige gebouwen en/of op de andere dan hoofdverblijven waarvoor zij eventueel belasting verschuldigd zouden zijn.

Actie 40 :

De renovatie en isolatie van particuliere en sociale woningen stimuleren, aangezien deze een directe positieve invloed hebben op de strijd tegen klimaatverandering en de aanpassing aan de negatieve gevolgen daarvan, met bijzondere aandacht voor minder welgestelde eigenaren. De promotie en voorlichting over bestaande instrumenten (RenovaS, HomeGrade) via gemeentelijke kanalen voortzetten en daarin maatregelen tegen klimaatverandering integreren: rationeel energiegebruik (REG), de impact van het verbruik op het klimaat, energiezuinige apparaten,

alternatieve oplossingen (warmtepompen, warmtekrachtkoppeling, fotovoltaïsche en thermische systemen, derde-partijinvesteerd, enz.) en door de grootste verbruiksposten (verwarming, verlichting, boiler, huishoudelijke apparaten, enz.) in kaart te brengen waarop de grootste besparingen kunnen worden gerealiseerd

Actie 41 :

De richtlijnen van de dienst Stedenbouw evalueren zodat klimaatdoelstellingen sterker worden geïntegreerd naast de bestaande esthetische en erfgoedkundige overwegingen.

Actie 42 :

De inwoners van Schaarbeek informeren over organisaties die gratis energieaudits aanbieden (Homegrade) of premies toekennen om dergelijke audits te stimuleren. De bewoners en technische beheerders van gebouwen die in het kader van een DWC of in bepaalde bijzondere situaties zijn opgeleverd, begeleiden bij het optimaliseren van het energieverbruik.

Actie 43 :

Zich aansluiten bij en actief bijdragen aan de lokale uitvoering van regionale strategieën ter verbetering van de energieprestaties van gebouwen

Actie 44 :

Informeren over en het stimuleren van de invoering van renovatiehuurovereenkomsten via RenovaS.

Actie 45 :

Onderzoeken of het haalbaar is om eigenaars in samenwerking met RenovaS meer te stimuleren hun woningen te renoveren en deze via een SVK opnieuw te verhuren, in ruil voor een bevestiging of vrijstelling van de gemeentelijke belastingen op verwaarloosde of onverzorgde gebouwen, op bovenstaande gebouwen en/of op de andere dan hoofdverblijven waarvoor zij eventueel belasting verschuldigd zouden zijn

c. Bestrijding van uithuiszettingen, tijdelijke huisvesting en toegang tot wonen

De gemeente beschikt momenteel over 15 transitwoningen, waarvan het verhuurbeheer wordt verzorgd door ASIS. ASIS ontvangt hiervoor in 2026 een jaarlijkse subsidie van 1.900 €, om kleine, dringende technische ingrepen in de transitwoningen te kunnen uitvoeren. De opvolging van de personen die in de transitwoningen zijn opgenomen, wordt verzorgd door het OCMW. De toewijzing van de transitwoningen is toevertrouwd aan het Coördinatiecomité voor Transitwoningen (CCLT), dat bestaat uit een gelijk aantal vertegenwoordigers van de gemeente, het OCMW en ASIS.

Er zijn momenteel geen noodwoningen in Schaarbeek.

De Gemeente wil daarom, in samenwerking met het OCMW en de bestaande partners, oplossingen ontwikkelen voor tijdelijke noodhuisvesting voor personen die onverwacht hun woning verliezen. In dat kader worden verschillende pistes onderzocht, zoals de tijdelijke ingebruikname van de leegstaande woningen in de seniorenresidentie Radium

(nadat voorrang werd gegeven aan de herhuisvesting van de bewoners van seniorenresidentie Brems in het kader van haar renovatie) en/of de uitbouw van een tijdelijke herhuisvestingsreserve via de hotelsector of andere partners.

Er wordt nagedacht over het in werking stellen van juridische mechanismen waarmee de kosten voor herhuisvesting bij de verhuurders kunnen worden verhaald.

Een jaarlijkse overeenkomst werd eveneens afgesloten tussen het OCMW en de Schaarbeekse Haard, die voorziet in de prioritaire toewijzing van een percentage sociale woningen. Deze overeenkomst heeft tot doel enerzijds de herhuisvesting mogelijk te maken van eenoudergezinnen die een leefloon ontvangen, en anderzijds van personen die hun woning moeten verlaten naar aanleiding van een besluit van de autoriteiten (voornamelijk om veiligheids- of gezondheidsredenen).

De bestrijding van discriminatie op de woningmarkt zal worden besproken in overleg met de gewestelijke overheden en de verenigingssector.

Ten slotte wordt er een specifieke begeleiding geboden aan de bewoners van de Vooruitgangstraat die hun woning moeten verlaten ten gevolge van de verkoop van de Infrabel-panden. Deze begeleiding wordt gefinancierd via een specifiek fonds dat door Infrabel aan de Gemeente werd toegekend en omvat drie luiken : een collectieve begeleiding en individuele ondersteuning bij het zoeken naar een nieuwe woning door de Huurdersunie van Schaarbeek; een gemeentelijke subsidie aan de vzw Woningen 123 Logements, die een deel van de tijdelijke bezettingen van de Infrabelgebouwen beheert; een de toekenning van een toelage aan de betrokken bewoners die in de bevolkingsregisters zijn ingeschreven.

Actie 46 :

De procedure voor de toewijzing van de gemeentelijke transitwoningen door het Coördinatiecomité voor Transitwoningen (CCTL) evalueren om de bezetting van de woningen te optimaliseren, de reactiesnelheid en de opvolging van aanvragen te verbeteren en de communicatie met de aanvrager te versterken

Actie 47 :

Oplossingen voor noodhuisvesting ontwikkelen in samenwerking met het OCMW

Actie 48 :

Onderzoeken hoe de bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode kunnen worden toegepast die gemeenten toelaten de kosten van een herhuisvesting te verhalen op de verhuurder wanneer een verhuurverbod wordt opgelegd door de Gewestelijke Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) of in het kader van een procedure voor het vrederecht

Actie 49 :

De overeenkomst tussen het OCMW en de Schaarbeekse Haard uitvoeren, die voorziet in de prioritaire toewijzing van een percentage sociale woningen aan vooraf bepaalde doelgroepen.

Actie 50 :

Samen met het Gewest en de verenigingssector nadenken over een kader voor praktijktesten in de strijd tegen discriminatie op de woningmarkt

Actie 51 :

De begeleiding voortzetten van de bewoners van de Vooruitgangstraat die hun woning moeten verlaten ten gevolge van de verkoop van de Infrabel-panden

d. Samenwerking met sociale en verenigingsactoren

Een ambitieus en doeltreffend woonbeleid kan slechts tot stand komen door een nauwe samenwerking tussen de verschillende beleidsniveaus en het middenveld. In dat opzicht wil de Gemeente de opvangstructuren ondersteunen door gebouwen ter beschikking te stellen die beantwoorden aan hun behoeften.

Actie 52 :

De samenwerking voortzetten tussen het OCMW, New Samusocial, Bruss'help, BelRefugees, de burgercollectieven en de Gemeente. Samenwerken in het kader van tijdelijke bezettingen van leegstaande openbare gebouwen

Actie 53 :

Tijdelijk gebruik van het rusthuis Albert de Latour als tijdelijk opvangcentrum voor 100 vrouwen in zeer kwetsbare situaties, voornamelijk vrouwen met een migratieachtergrond

C. COÖRDINATIE EN STURING VAN HET PLAN

Tal van gemeentelijke diensten zijn, rechtstreeks of onrechtstreeks, betrokken bij de uitvoering van het woonbeleid in Schaarbeek. Coördinatie vormt dan ook een essentieel onderdeel van het huisvestingsplan. Bovendien speelt de gemeente een centrale rol bij het samenbrengen van lokale en regionale actoren.

De Gemeente bevordert de transversale samenwerking tussen haar diensten en neemt actief deel aan collectieve initiatieven, zoals de Werkgroep Huisvesting, gecoördineerd door de Coördinatie van de Sociale Actie van Schaarbeek, evenals aan het woonplatform dat wordt gecoördineerd door RenovaS.

Daarnaast ondersteunt zij de samenwerking tussen de verschillende actoren bij de ontwikkeling van projecten en bij het aantrekken van financiering voor renovatieprojecten.

De gemeente versterkt haar samenwerking met de actoren uit de sector, met name in het kader van tijdelijke bezettingen met een sociaal oogmerk van openbare gebouwen.

Voor de uitvoering van dit Huisvestingsplan zal een operationeel sturingsinstrument worden ontwikkeld. Er zullen specifieke werkgroepen worden opgericht waarin de betrokken partijen bij de verschillende thema's die in dit plan aan bod komen, vertegenwoordigd zijn.

Actie 54 :

De woonactoren die actief zijn op het grondgebied van Schaarbeek coördineren en de verbinding verzekeren met de gewestelijke actoren

Actie 55 :

De verschillende woonactoren met elkaar in contact brengen in het kader van de ontwikkeling van projecten en de financiering van renovaties

Actie 56 :

De samenwerking tussen de gemeentelijke diensten die betrokken zijn bij de uitvoering van het huisvestingsbeleid versterken en specifieke werkgroepen oprichten voor de verschillende thema's die in dit plan aan bod komen, met het oog op de uitvoering ervan

Actie 57 :

Een operationeel instrument ontwikkelen voor de opvolging en de sturing van het plan en voorzien in een jaarlijkse rapportering over de uitvoering van het plan aan het College van Burgemeester en Schepenen en het Directiecomité (CODIR)