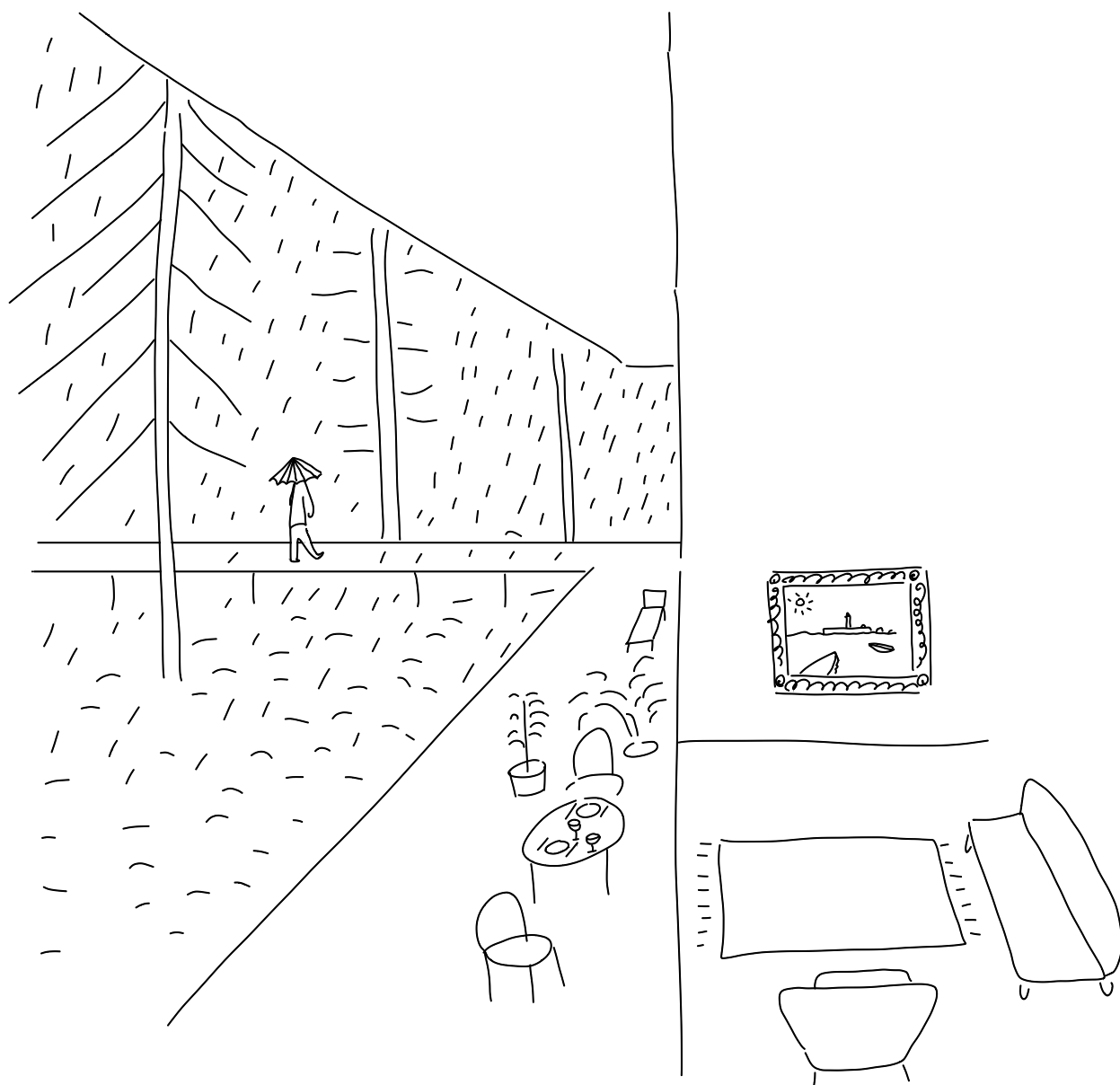


# WCH



WETENSCHAPPELIJK COMITÉ HUISVESTING



VERSLAG VAN DE WERKZAAMHEDEN

Versie van 25/11/2020



# INHOUDSOPGAVE

<b>INLEIDING</b>	<b>P.05</b>
<b>1. HERHALING VAN DE OPDRACHT DIE AAN HET WETENSCHAPPELIJK COMITÉ HUISVESTING IS TOEVERTROUWD</b>	<b>P.06</b>
<b>2. WERKMETHODE</b>	<b>P.07</b>
— 2.1 VERLOOP VAN DE VERGADERINGEN	P.07
— 2.2 VOORAFGAANDE BESCHOUWINGEN	P.08
<b>3. VASTSTELLINGEN</b>	<b>P.11</b>
<b>4. VIJF FUNDAMENTELE KWESTIES</b>	<b>P.13</b>
<b>5. AANBEVELINGEN</b>	<b>P.15</b>
— 5.1. HET BEHEER BIJ DE PRODUCTIE VAN OPENBARE WONINGEN VERBETEREN, DE SOCIALISATIE VAN HET PARTICULIERE WONINGPARK WAARBORGEN, NIEUWE INSTRUMENTEN INVOEREN	P.15
5.1.1 Een "Operationele Cel Huisvesting" in het leven roepen om de operationalisering van het Noodplan voor het Sociale Huisvestingsbeleid te verzekeren	P.15
5.1.2. Binnen de RPA's systematisch voorzien in grond voor de productie van betaalbare woningen	P.16
5.1.3. Voor openbare operatoren, werken aan een overgang naar formules van erfpacht of meer veralgemeende opstalrechten	P.16
5.1.4. Alternatieve woonvormen en innovatieve vormen van huisvesting: het eenvoudiger maken om deze initiatieven op grote schaal toe te passen	P.18
5.1.5. In de context van openbare, openbare/particuliere of particuliere woningbouwactiviteiten van een bepaalde omvang of met een structurerend karakter, afstappen van een cultuur van systematische afwijking en overgaan op een striktere toepassing van de voorschriften inzake toegestane bebouwingsdichtheid (GSV, Titel 1)	P.20
5.1.6. Voor structurerende openbare projecten, protocollen voor lokale partnerschappen tussen gewestelijke en gemeentelijke openbare actoren ontwikkelen	P.21
5.1.7. Een nieuw operationeel instrument voor stadsplanning ontwikkelen dat de realisatie van complementaire openbare projecten bij projecten voor openbare huisvesting mogelijk maakt en de uitvoering van de "15 minuten Stad" concreetiseert	P.22
5.1.8. De link tussen parkeernormen en huisvesting verbreken	P.23
5.1.9. De mechanismen voor verduurzaming van particuliere huisvesting voor sociale doeleinden versterken	P.24
5.1.10. Het mechanisme van de stedenbouwkundige lasten herbekijken ten gunste van een toename van het aantal openbare woningen	P.24

— 5.2. DE KWALITEIT EN DE LEEFOMSTANDIGHEDEN BINNEN HET BESTAANDE WONINGENPATRIMONIUM VERBETEREN	P.25
5.2.1 De strijd tegen verkrotting en slechte woonomstandigheden opvoeren	P.25
5.2.2. Actie ondernemen tegen het fenomeen van over- en onderbezetting van bestaande woningen	P.25
5.2.3. De renovatie en socialisatie van het particuliere woningpark stimuleren door middel van een opsplitsing van de eigendom voor eigenaars in moeilijkheden	P.26
5.2.4. Kwetsbare eigenaars beter ondersteunen bij duurzame renovatie door middel van aangepaste leningen	P.26
5.2.5. Het stedelijke herwaarderingsbeleid voortzetten door opnieuw de nadruk te leggen op de renovatie van bestaande gebouwen	P.27
— 5.3. DE INFRASTRUCTURELE VEERKRACHT VAN HET WONINGPARK VERGROTEN	P.28
5.3.1. Aanbevelingen met betrekking tot het bouwkundige ontwerp van de woning	P.28
5.3.2. De woning binnen het gebouw / het wooncomplex	P.29
5.3.3. De woning en haar relatie tot de externe context en de natuur	P.30
5.3.4. De woning en haar relatie tot de openbare en collectieve ruimte, diensten en buurtvoorzieningen ("15 minuten Stad")	P.32
5.3.5. Via het project "Huisvesting in Transitie" onderzoek doen rond uitdagingen op het vlak van huisvesting / klimaat / relatie tot de natuur	P.34
— 5.4. EEN GEDEELDE VISIE EN KADER INZAKE HUISVESTING TOT STAND BRENGEN TUSSEN DE VELE ACTOREN DIE IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST ACTIEF ZIJN OP HET VLAK VAN HUISVESTING	P.35
5.4.1 De transversale kennis over het thema huisvesting op een dynamische manier verbeteren	P.35
5.4.2 Een inventaris opmaken van de bezetting van de gebouwen in Brussel en van de braakliggende terreinen	P.35
5.4.3 Een transversaal instrument voor het huisvestingsbeleid ontwikkelen: "Good living" - een gewestelijk Huisvestingsplan	P.36
5.4.4 Het perspectief van de klimaatverandering (stijgende temperaturen, toenemende droogte) integreren in de manier waarop de stad, de architectuur en het landschap worden vormgegeven	P.37
5.4.5. Alternatieve woonvormen in de wet opnemen en parallel daarmee een gewestelijk systeem voor labeling van deze woonvormen definiëren	P.38
5.4.6. Onderzoek voeren met het oog op het opbouwen van kennis over de voorwaarden voor samenleving	P.38
5.4.7. Onderzoek voeren en informatie verzamelen met het oog op een diagnose van de ongelijkheid tussen mannen en vrouwen op het gebied van huisvesting, op basis van genderstudies in de ruime zin van het woord	P.39
5.4.8. Vanuit een genderperspectief gedeelde kennis in de architectuur opbouwen	P.39
<b>OVERZICHTSTABEL</b>	<b>P.42</b>

## INLEIDING

Dit document is het verslag dat het Wetenschappelijk Comité Huisvesting aan de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voorlegt. Het is het resultaat van het werk dat het Comité heeft gerealiseerd in negen vergaderingen die tussen juni en november 2020 werden georganiseerd.

Het werd gezamenlijk opgesteld door alle leden van het comité. De inhoud ervan is een consensus die door alle collega's wordt gedeeld.

Dit document bevat:

- een herhaling van de elementen van de opdracht die aan het Wetenschappelijk Comité Huisvesting is toevertrouwd;
- de methodologie op basis waarvan het Wetenschappelijk Comité te werk is gegaan;
- enkele belangrijke bevindingen;
- de identificatie van vijf fundamentele uitdagingen op het vlak van huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- de aanbevelingen aan de regering, ondergebracht in vier grote thema's.

Er wordt voor elke aanbeveling ook een suggestie gedaan wat betreft de instelling die verantwoordelijk is voor de uitvoering ervan. Op deze manier wilde het Wetenschappelijk Comité een eerste oriëntatie geven op basis van de kennis waarover het beschikt aangaande de opdrachten van alle betrokken actoren.

Het spreekt voor zich dat de Brusselse regering uiteindelijk moet beslissen welk gevolg er aan elke aanbeveling zal worden gegeven en welke instelling verantwoordelijk zal zijn voor de ontwikkeling en uitvoering ervan.

Ook zal het nodige budgettaire kader moeten worden uitgewerkt om ervoor te zorgen dat elke instelling de aanbeveling die haar is toegewezen, kan uitvoeren.

# 1. HERHALING VAN DE OPDRACHT DIE AAN HET WETENSCHAPPELIJK COMITÉ HUISVESTING IS TOEVERTROUWD

De regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft op haar vergadering van 18/06/2020 besloten om een Wetenschappelijk Comité Huisvesting op te richten.

*Binnen de vaststellingen die hierboven in zeer algemene termen worden beschreven, komt de problematiek van de woonbaarheid van woningen in een context van algemene lockdown en telewerk concreet naar voren. Parallel met de klassieke opdracht van Perspective, richt de RBHG een wetenschappelijk comité op dat zich specifiek toelegt op de kwestie van de huisvesting en de intrinsieke verbanden daarvan met het vraagstuk van de dichtheid, met de bedoeling om binnen 6 maanden een gedetailleerd rapport met aanbevelingen voor te leggen. Het is duidelijk dat de huidige crisis de ongelijkheden tussen "huisbewoners" op scherp stelt en de reeds lang bestaande vaststelling benadrukt dat de huisvesting van kansarme bevolkingsgroepen ontoereikend is - en soms zelfs ongezond - en dat er weinig aandacht wordt besteed aan de daklozen of mensen zonder vaste verblijfplaats. Ook het verlangen de stad te ontvluchten (preventief verboden in Brussel, maar wel vastgesteld in Frankrijk) naar een tweede woonst toont aan dat de vraag naar/behoefte aan woningen op korte tijd radicaal kan veranderen. Van één belangrijke ruimte uit verschillende ruimten, wordt de woning de plek waar het volledige leven zich afspeelt, waarbij de beschikbare ruimte, de toegang tot de buitenruimte (terras, privé-tuin, balkon) indicatoren van sociale positie en factoren van sociale dualisatie worden. Tot slot creëert de opkomst van telewerk - een realiteit die sterk wordt geaccentueerd door de lockdown - een scheiding tussen mensen die thuis moeten werken en mensen die worden blootgesteld aan het risico, waardoor we ook moeten gaan nadenken over de woning als potentiële werkplek.*

*Aangezien het recht op behoorlijke huisvesting in de Grondwet is vastgelegd, is ook de woonbaarheid van woningen een essentiële kwestie. Er wordt aan het Wetenschappelijk Comité gevraagd om zich over dit probleem te buigen en de contouren ervan te (her)definiëren. Deze wetenschappelijke analyse zal gebaseerd zijn op de diagnose die door Perspective werd uitgewerkt in het kader van de herstructureringsstrategie en moet de regering met name in staat stellen om:*

- *de specifieke Brusselse problemen met betrekking tot huisvesting in een stedelijke omgeving in de context van een gezondheids crisis en de periode erna te bepalen;*
- *de lopende reflecties op het vlak van ruimtelijke ordening, huisvesting en stedenbouw te voeren;*
- *openbare vastgoedoperatoren informatie te verschaffen over operationele en concrete kwesties (opstellen van bestekken, enz.);*
- *bij te dragen aan de ontwikkeling van het Handvest voor Vastgoedontwikkeling, zoals bepaald in de GBV.*

*De Regering van het BHG beslist:*

- *een wetenschappelijk comité op te richten om na te denken over de impact van Covid 19 op de kwestie van de huisvesting en het wonen in de stad.*
- *geeft dit comité de opdracht om binnen de zes maanden een verslag met aanbevelingen voor te leggen".*

*Het besluit van de regering stelt dat het Wetenschappelijk Comité als volgt wordt samengesteld:*

- *Dhr. Benoit Moritz - Voorzitter: docent aan de Université Libre de Bruxelles, co-coördinator van Metrolab.Brussels, stedenbouwkundig architect MSA*
- *Mevr. Aglaée Degros: docent Stedenbouw aan de TU Graz (Oostenrijk), directeur van het Instituut voor Stedenbouw aan de TU Graz, stedenbouwkundig architect, bureau Artgineering (Brussel)*
- *Mevr. Susanne Eliasson: stedenbouwkundig architect GRAU (Parijs), docent aan de Peter Berhens School of Arts - Düsseldorf (Duitsland)*
- *Dhr. Philippe Rahm: architect, docent aan EN-SA-Versailles (Frankrijk)*
- *Dhr. Michael Ryckewaert: stedenbouwkundig architect, docent stedenbouw aan de Vrije Universiteit Brussel.*
- *Mevr. Christine Schaut: sociologe, docente aan de Université Libre de Bruxelles en aan de Université Saint-Louis.*
- *Mevr. Apolline Vranken: architect, oprichter van het platform "L'architecture qui dégenre"*

Verder stond Yves Van de Castele, Referent Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in voor het secretariaat van het Comi , zonder dat dit het voorwerp was van een beslissing van de Regering.

Sarah Moutury (Perspective) en Marie Didier (Perspective) waren ook aanwezig en namen deel aan al de werkzaamheden.

De beslissing van de regering bepaalt dat "deze wetenschappelijke opdracht wordt uitgevoerd met medewerking van Perspective, de BMA, Urban en Brussel Huisvesting, overeenkomstig de modaliteiten die tussen de partijen worden vastgelegd". De opvolgingsmodaliteiten waartoe effectief werd beslist, worden hieronder beschreven.

In vergelijking met andere organen die de gewestelijke regering raad geven en adviseren (GOC, de Adviesraad voor Huisvesting), onderscheidt het Wetenschappelijk Comité Huisvesting zich door zijn tijdelijke karakter en het feit dat de zeven leden ervan allemaal academici zijn, die Belgische en internationale expertise combineren.

## 2. WERKMETHODE

### 2.1 VERLOOP VAN DE VERGADERINGEN

De Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft geen werkmethode opgelegd maar enkel een termijn bepaald (zes maanden vanaf de oprichting van het Comité) en een maximum aantal werkvergaderingen (10). Bijgevolg werd de werkmethode op basis van een voorstel van de Voorzitter en de Secretaris door de leden van het Comité bepaald.

De methode verliep als volgt:

- tijdens de eerste vier vergaderingen werd er een reeks ontmoetingen georganiseerd met openbare actoren die woningen produceren of de productie ervan begeleiden, particuliere actoren die al dan niet initiatieven stimuleren om het particuliere woningpark te socialiseren, de Brusselse instanties die betrokken zijn bij stedenbouw, milieu, ruimtelijke ordening, enz.
- tijdens deze eerste vier vergaderingen heeft het Comité ook ontmoetingen gehad met academici die ideeën hebben ontwikkeld met betrekking tot de problematiek van huisvesting en de lockdown;
- tijdens de 4e en 5e vergaderingen hebben de leden elk een presentatie gegeven over een specifiek thema, gevolgd door discussies;
- in de daaropvolgende vergaderingen werd dan het samenvattende verslag met de aanbevelingen opgesteld, en werden deze aanbevelingen besproken met de instellingen die door de regering waren aangeduid om de werkzaamheden van het Comité op te volgen.

Zodra het verslag aan de Brusselse regering is voorgelegd, zal er worden teruggekoppeld naar alle actoren die in het kader van de werkzaamheden van het Comité werden geraadpleegd.

#### **Vergadering 1 (25 juni 2020): Inleidende vergadering**

- Algemene inleiding door : Mevr. Justine Harzé (adjunct-directeur van het kabinet van Minister-President Rudi Vervoort), Mevr. Deborah Gustin (adjunct-directeur van het kabinet van Staatssecretaris Nawal Ben Hamou), Dhr. Jan Verheyen (coördinator stedenbouw van Staatssecretaris Pascal Smet).
- Dhr. Benoit Moritz, voorzitter van het Wetenschappelijk Comité
- Dhr. Yves Van de Castele, Referent Huisvesting, Perspective

#### **Vergadering 2 (10 juli 2020): Openbare en particuliere actoren op het gebied van huisvesting**

- Mevr. Dorien Robben, adjunct directeur-generaal BGHM

- Dhr. Benjamin Cadranel, algemeen bestuurder van Citydev, vergezeld door Dhr. Georges Hupin, architect bij Citydev.
- Mevr. Catherine Scheid, algemeen directeur van het Woningfonds
- Dhr. Xavier Mertens, CEO Inclusio
- Dhr. Eric Verlinden, CEO Trevi
- Dhr. Bart Vandeven, BBRoW
- Mevr. Barbara Charles de la Brousse, coördinator van Sohonet
- Dhr. Pierre Alain Franck, bestuurder van de BVS

#### **Vergadering 3 (16 juli 2020): Openbare en particuliere actoren op het gebied van huisvesting**

- Mevr. Bety Waknine, algemeen directrice Urban
- Dhr. Kristiaan Borret, Bouwmeester (verontschuldigd), Perspective
- Mevr. Arlette Verkruyssen, directeur-generaal van Brussel Huisvesting, vergezeld door Dhr. Fotios Topalidis, medewerker bij Brussel Huisvesting.
- Mevr. Tine Cooreman, Leefmilieu Brussel
- Dhr. Andre Rea (ULB): "Sociale ongelijkheden en Covid".
- Dhr. Gery Leloutre (ULB + Karbon)
- Dhr. Thierry Kandjee (UCL + ULB / Taktyk)

#### **Vergadering 4 (20 augustus 2020): Perspectieven van de leden en externe inbreng (Calico)**

- Mevr. Anne-Laure Wibrin (CLTB) - Mevr. Isabelle Verbist (EVA Bxl) - Dhr. Thibault Leroy (CLTB), voorstelling van het Calico-project.
- Mevr. Susanne Eliasson
- Mevr. Apolline Vranken
- Dhr. Philippe Rahm
- Dhr. Benoit Moritz

#### **Vergadering 5 (31 augustus 2020): Perspectieven van de leden en externe inbreng (N. Bernard)**

- Dhr. Nicolas Bernard (Université Saint-Louis): "Bevordering van het recht op alternatieve huisvesting".
- Mevr. Aglaée Degros
- Mevr. Christine Schaut
- Dhr. Michael Ryckewaert
- Dhr. Yves Van de Castele, Referent Huisvesting, Perspective

#### **Vergadering 6 (1 oktober 2020): Samenvatting van de werkzaamheden en externe inbreng (GOC)**

- Cel "Prospectie" van de GOC
- Voorstel en bespreking van de samenvatting van de werkzaamheden

#### **Vergadering 7 (16 oktober 2020) : Samenvatting van de werkzaamheden en externe inbreng (T.Sanders)**

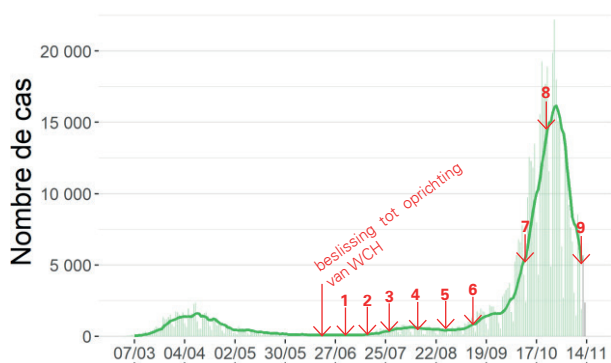
- Dhr. Tom Sanders (Perspective)
- Samenvatting van de werkzaamheden

**Vergadering 8 (30 oktober 2020): Bespreking van het werkverslag**

- Bespreking van het werkverslag met de diensten die belast zijn met de opvolging van de werkzaamheden van het Comité (Brussel Huisvesting, Urban, Perspective, BMA).

**Vergadering 9 (20 november 2020) : Afwerking van het verslag en externe inbreng (J.Aerts)**

- Presentatie Dhr. Jens Aerts (expert UNICEF + BUUR)
- Afwerking van het verslag



Deze grafiek toont de evolutie van de besmettingsgraad, o.a. tijdens de periode waarin het Wetenschappelijk Comité werd gevraagd om bijeen te komen om dit document op te stellen. Bron: Covid 19 - Epidemiologisch Bulletin van 15 november 2020, gepubliceerd door Sciensano.

Vergaderingen 1 tot 3 verliepen volledig via videoconferenties. Vanaf de vierde vergadering 4 waren sommige leden fysiek aanwezig en namen anderen online deel. Gezien de huidige tweede besmettingsgolf vonden de werkzaamheden vanaf vergadering 8 opnieuw uitsluitend via videoconferentie plaats. De gewestelijke overheidsinstellingen die in het besluit van de regering werden aangeduid voor de opvolging van de werkzaamheden, hebben deelgenomen aan de eerste drie vergaderingen en aan de achtste vergadering. Het doel van de vergaderingen 4, 5, 6 en 7 was om de leden van het Comité de gelegenheid te geven hun visie en ideeën te geven, in kleinere groepen te vergaderen en het samenvattende verslag op te stellen. Het Secretariaat, dat door Perspective werd verzorgd, heeft uiteraard aan alle vergaderingen deelgenomen. Tijdens vergadering 6 vond er een ontmoeting plaats met de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie<sup>1</sup> (GOC). Tijdens deze vergadering stelde de GOC aan het Wetenschappelijk Comité Huisvesting het advies voor met betrekking tot het "Herstel- en Herontwikkelingsplan voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor de aanpak van de covid-19 crisis" - versie juli 2020. Daarna werd hierover van gedachten gewisseld.

Hier moet een algemene opmerking worden gemaakt. In de loop van de werkzaamheden werd het Wetenschappelijk Comité in kennis gesteld van verschillende plannen<sup>2</sup> en adviezen<sup>3</sup> van overheidsinstanties en het maatschap-

pelijk middenveld<sup>4</sup> met betrekking tot het herstel na de eerste covid-19 golf<sup>5</sup>.

Het Comité wil erop wijzen dat er sterke convergenties bestaan tussen de diagnostische elementen en aanbevelingen in deze documenten en de inhoud van zijn eigen aanbevelingen. Wat het thema "huisvesting" betreft, merkt het Wetenschappelijk Comité op dat er in het kader van het Herstelplan (versie juli 2020) een aanzienlijk bedrag wordt voorzien voor de uitvoering van een strategie voor de aankoop en renovatie van bestaande woningen om die daarna op de sociale huurmarkt te brengen. Het Wetenschappelijk Comité steunt dit initiatief dat erop gericht is om woningen die deel uitmaken van het bestaande woningpark te renoveren.

## 2.2 VOORAFGAANDE BESCHOUWINGEN VAN HET WETENSCHAPPELIJK COMITÉ HUISVESTING

Voorafgaand aan zijn aanbevelingen wil het Wetenschappelijk Comité eraan te herinneren dat toegang tot behoorlijke huisvesting en tot een gezond leefmilieu grondrechten zijn die worden gewaarborgd door artikel 23 van de Belgische Grondwet. Dit artikel garandeert dat iedereen het recht heeft een menswaardig leven te leiden. Het recht op huisvesting is ook terug te vinden in andere fundamentele teksten die door België zijn geratificeerd, zoals het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie en de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens. Wat betreft de verwachtingen die voortvloeien uit de aan het Comité toevertrouwde opdracht wil het Comité de aandacht van de Gewestregering vestigen op de volgende punten:

- De regering heeft het Wetenschappelijk Comité Huisvesting gevraagd om een reeks aanbevelingen te doen met betrekking tot huisvesting in de stedelijke omgeving in de context van een situatie volgend op een gezondheids crisis. In het licht hiervan wil het Comité erop wijzen dat het moeilijk is om conclusies te trekken over een gezondheids crisis die nog steeds aan de gang is, waarvan we niet weten wanneer die zal eindigen en waarvan de uitkomst zowel vanuit sociaal als vanuit economisch oogpunt onzeker is;
- Verder wil het Comité ook benadrukken dat het moeilijk, en mogelijk niet opportuun, is om lessen te trekken over huisvesting in wat a priori een uitzonderlijke toestand is (lockdown). Daarom wil het Comité de lockdown en, meer in het algemeen, de covid-19 crisis kaderen in een ruimere context van huidige en toekomstige crisissen: de klimaatverandering<sup>6</sup>, de economische en sociale crisis, maar ook andere mogelijke toekomstige gezondheids crisissen<sup>7</sup>, enz. Op die manier is de huidige gezondheids crisis geen uitzondering in die zin dat

<sup>1</sup> Dhr. Benoit Périlleux, voorzitter / Dhr. Eric Corijn cel Prospect / Dhr. Thierry Mercken en Mevr. Caroline Warnecke, Secretariaat GOC

<sup>2</sup> "Ontwerp Herstel- en Herontwikkelingsplan voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor de aanpak van de covid-19 crisis", Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, versie van 7 juli 2020.

<sup>3</sup> Advies van de GOC over het "Ontwerp Herstel- en Herontwikkelingsplan voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor de aanpak van de covid-19 crisis", zie : [http://www.crd-goc.be/wp/wp-content/uploads/20077\\_1995AD.pdf](http://www.crd-goc.be/wp/wp-content/uploads/20077_1995AD.pdf).

<sup>4</sup> Bijv. "Plan Sophia - een transitieplan voor België voor een duurzaam herstel post-covid-19", gepubliceerd in juli 2020 zie: <https://www.groupeone.be/plansophia/>.

<sup>5</sup> Op het moment waarop dit document wordt geschreven (november 2020) woedt er een tweede besmettingsgolf.

<sup>6</sup> We weten ondertussen dat de klimaatverandering wordt gekenmerkt door stijgende temperaturen en een toename van het aantal ernstige hittegolven. Voor meer informatie, zie de "De Belgische federale site voor betrouwbare informatie over klimaatverandering": <https://klimaat.be>.

<sup>7</sup> Lees ook het artikel "Coronavirus ou le retour à la normale" van Ph. Rahm dat is verschenen in het onlinetijdschrift AOC op 10/03/2020 zie : <https://aoc.media/opinion/2020/03/09/coronavirus-ou-le-retour-a-la-normale/>



hij deel uitmaakt van een breder perspectief op toekomstige crisissen die één enkel probleem vormen dat we moeten aanpakken;

- Het Comité wil zich ook niet laten meeslepen in discussies over mogelijke verbanden tussen de dichtheid van het bebouwde weefsel en de verspreiding van de pandemie, en wil voorkomen dat de discussies worden gepolariseerd. Het Comité is van mening dat het voorbarig is om nu al conclusies te trekken terwijl het virus nog woedt. Het Comité wijst erop dat het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse een publicatie heeft uitgebracht met de titel "Waarom heeft Covid-19 het Brussels Hoofdstedelijk Gewest hard getroffen?"<sup>8</sup> en dat de dichtheid van het bebouwde en bewoonde weefsel daarin niet als een bepalende factor voor de verspreiding van het virus wordt beschouwd. Er zijn andere factoren die als doorslaggevend worden aangemerkt, zoals de stedelijke realiteit van Brussel, die veelvuldige interacties tussen mensen in de hand werkt, de socio-economische situatie van bepaalde bevolkingsgroepen, de situering van Brussel in netwerken voor nationale en internationale connectiviteit, enz. We weten bovendien dat er heel wat verspreidingskanalen zijn, die onlosmakelijk verbonden zijn met de globalisering van de economie en de productieplaatsen die daarin een rol spelen, en die sterk verbonden zijn met de effecten van netwerken en uitwisselingen die dit met zich meebrengt.<sup>9</sup> Daarom heeft het Comité zich eerder tot doel gesteld om aanbevelingen te doen die betrekking hebben op kwalitatieve aspecten van huisvesting en die een antwoord geven op de vraag "wat heeft een woning nodig"?
- Ook wat betreft de effecten van de pandemie op een mogelijke stadsvlucht, moet erover worden gewaakt dat er geen voorbarige voorspellingen worden gedaan. Enerzijds zagen we in Brussel geen vlucht naar vakantieoordens zoals die in Parijs bij het begin van de lockdown werd vastgesteld,<sup>10</sup> omdat het gewoonweg verboden was. Anderzijds zal het effect van de pandemie op de verstedelijking afhangen van de duur ervan en het moment waarop er een vaccin beschikbaar zal zijn. Om het in de woorden van onderzoekers E. Charmes en M. Rousseau te zeggen, zoals die werden gepubliceerd in het onlinetijdschrift *La Vie des idées*<sup>11</sup>: "Als ze op een of andere manier snel onder controle kan worden gebracht, kunnen we verwachten dat de situatie weer

zal normaliseren. Maar als het virus vaste voet aan de grond krijgt, zullen de sociale verhoudingen en het economische leven ernstig worden verstoord"<sup>12</sup>.

- Bovendien is het Comité Huisvesting van mening dat huisvesting weliswaar het fundament van de stad vormt, maar dat het niet op een individuele, geïsoleerde manier en vanuit een reducerende logica kan worden benaderd; integendeel, huisvesting moet worden bestudeerd in samenhang met andere ruimtes (de straat, de wijk, de stad, de werkplek), met andere programma's (voorzieningen, activiteiten, diensten, enz.) en met andere problemen (sociaal traject, sociaal kapitaal, enz.).
- Tot slot benadrukt het Comité de relevantie van het door de econoom K. Raworth<sup>13</sup> ontwikkelde Donut-model, om over huisvesting na te denken, omdat de ruimtelijke vorm ervan een beter begrip mogelijk maakt van de ecologische uitdagingen waar we voor staan en de fundamentele rol die huisvesting kan spelen in de oplossing daarvan:
  - de visualisering van duurzame ontwikkeling als een fysieke ruimte (de dikte van de Donut) die het model biedt, stelt iedereen in staat om deze uitdagingen beter te begrijpen;
  - huisvesting, gendergelijkheid en sociale gelijkheid worden expliciet genoemd als pijlers van het sociale fundament: ze herinneren ons er duidelijk aan dat het om fundamentele mensenrechten gaat;
  - de bouwsector is een vector voor werkgelegenheid die kan worden gestimuleerd door renovatie in het kader van de ecologische transitie<sup>14</sup> en die ook invloed heeft op alle indicatoren van het ecologische plafond;
  - één specifieke indicator, het grondgebruik, stelt de kwestie van de dichtheid expliciet voorop als centraal thema in het stedenbouwkundig debat;
  - tot slot stelt het Donut-model, als een eindig model, impliciet niet alleen de vraag wat het minimum is, maar eveneens wat het maximum is, ook wat betreft de ruimte die elk individu kan innemen. Hoewel het mogelijk niet realistisch is om een maximumplafond voor woonoppervlakken vast te leggen, kan volgens het Donut-model wel de vraag worden gesteld of er vanaf een bepaalde bebouwde oppervlakte een hogere belasting kan worden geheven (principe vergelijkbaar met de koolstofbelasting).

<sup>8</sup> "Waarom heeft Covid-19 het Brussels Hoofdstedelijk Gewest hard getroffen?" Dehaibe, X. Hin S. en Wertz, I. in *Focus* nr. 39, oktober 2020

zie: [https://bisa.brussels/sites/default/files/publication/documents/Focus-39\\_NL\\_final.pdf](https://bisa.brussels/sites/default/files/publication/documents/Focus-39_NL_final.pdf)

<sup>9</sup> In een artikel in het onlinetijdschrift "La vie des idées" tonen onderzoekers E. Charmes en M. Rousseau aan dat de eerste Europese haarden niet ontstonden in grootstedelijke kernen: "Discussies over de geografie van de globalisering zetten verdichte grootstedelijke kernen vaak tegenover verlaten gebieden in de periferie van Frankrijk. De verspreiding van het virus legt echter een veel complexere geografie van de globalisering bloot, die duidelijk terug te vinden is in de stelling van de wereldwijde verstedelijking. In Frankrijk werden de eerste haarden vastgesteld in Méry-sur-Oise (een gemeente met 10.000 inwoners, gelegen aan de rand van Parijs), Les Contamines-Montjoie (een skistation in de Alpen), La Balme-de-Sillingy (een dorp aan de rand van Annecy) en een evangelische kerk in Mulhouse. Dit zijn dus allesbehalve grote Franse metropolen. Ook in Italië situeerden de eerste haarden zich in dorpen of kleine steden (Codogno of Vo') eerder dan in de centrale wijken van Milaan of Venetië." in "La mondialisation du confinement - Une faille dans la planétarisation de l'urbain ? », E. Charmes et M. Rousseau, *La vie des idées*, 12 mei 2020

zie: <https://laviedesidees.fr/La-mondialisation-du-confinement.html>

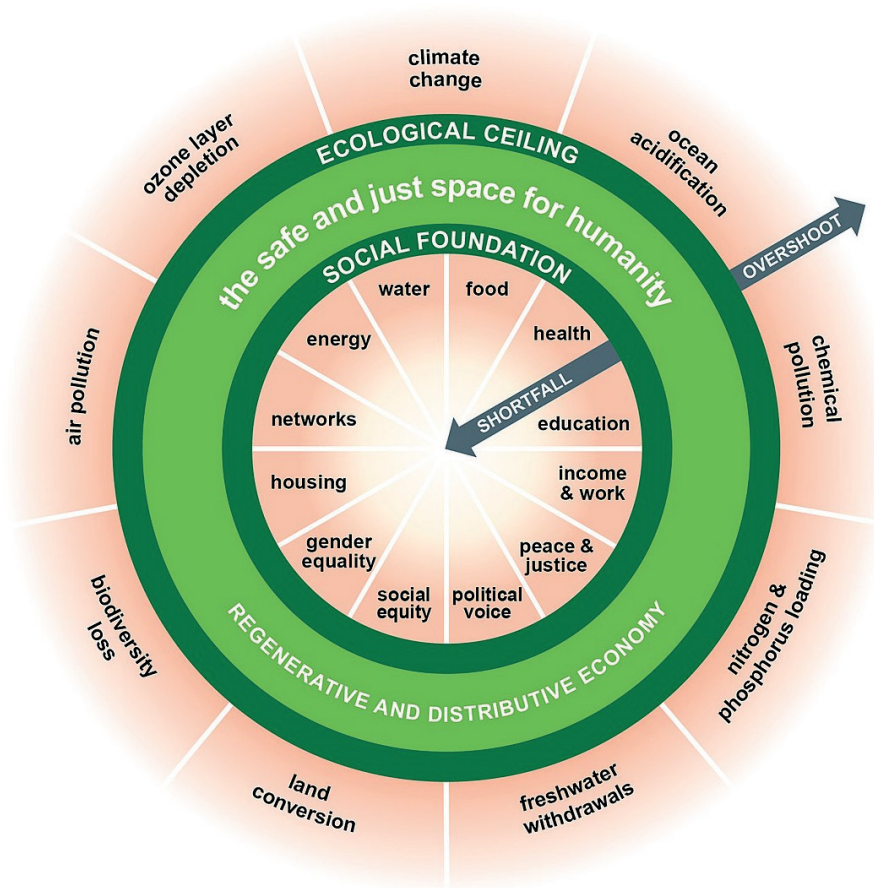
<sup>10</sup> In Parijs verliet 11% van de Parijzenaren hun woning bij het begin van de lockdown - zie: <https://www.insee.fr/fr/information/4477356>

<sup>11</sup> *La Vie des Idées* is een onlinetijdschrift dat is verbonden aan het Institut du Monde Contemporain (Collège de France), zie: <https://laviedesidees.fr>.

<sup>12</sup> *Ibid* 9

<sup>13</sup> "Doughnut Economics: Seven Ways to Think Like a 21st-Century", Raworth K., Random House Business, 2017.

<sup>14</sup> Zie in dit verband ook de maatregelen met betrekking tot de renovatie en transformatie van het woningpark die worden voorgesteld in het kader van het plan 'Sophia' zie: <https://www.groupeone.be/plansophia/>.



Grafische weergave van de economische theorie van de Donut. Tussen de binnenste en buitenste grenzen van het initiële diagram tekent zich de vorm van een Donut af. Daarbinnen ligt de veilige en redelijke ruimte voor de mens, waar een inclusieve en duurzame economie kan gedijen. Huisvesting is binnen de Donut een van de onderdelen van de sociale basisbehoeften die de sociale basis ("social foundation").

Bovendien moet de reflectie over de problematiek van huisvesting in stedelijke gebieden gaan over functies zoals bescherming of onderdak, maar daarnaast omsluit ze nog andere dimensies. Het leek ons essentieel dat een aantal daarvan, die tijdens de vergaderingen ter sprake kwamen, hier worden signaleerd:

- huisvesting kan een vector zijn voor emancipatie en sociale integratie. Om deze functies te kunnen vervullen, moet worden voldaan aan bepaalde voorwaarden, zoals woonbaarheid en comfort, maar ook bestaanszekerheid en het vermogen van de bewoners om zich hun woning toe te eigenen... Op die manier beantwoordt huisvesting niet alleen aan een functionele logica (onderdak), maar vervult ze ook een sociale, politieke en symbolische functie: het verbindt de bewoners met de wereld<sup>15</sup>. Dit betekent echter niet dat er maar één juiste manier van wonen is. Er zijn verschillende vormen die naast elkaar bestaan en zich ontwikkelen: co-housing, modulair wonen, tiny housing (dat codes uit het nomadisme overneemt);
- huisvesting kan een vector zijn voor participatie en mobilisatie, vooral voor bevolkingsgroepen die gewoonlijk "onzichtbaar" zijn (zie voorbeeld Calico). Studies tonen inderdaad aan dat huisvesting een thema's is dat mensen of groepen kan mobiliseren die meestal moeilijk te mobiliseren zijn: zoals bijvoorbeeld vrouwen van allochtone afkomst. Het is met andere woorden een bron van participatie;
- Zoals we hierboven al schreven, is huisvesting geen vast omlijnd programma. Het evolueert mee met de tijd en met de manieren van wonen. In die zin moet het op een flexibele manier worden benaderd om evoluties en aanpassingen mogelijk te maken;
- huisvesting mag niet als een geïsoleerd of een op zichzelf staand thema gezien worden, maar moet een middel vormen om "te wonen in de wereld" en een verbinding tot stand te brengen met een ruimere omgeving.

<sup>15</sup> "J'habite donc je suis : Pour un nouveau rapport au logement", N. Bernard, Editions Labor, Bruxelles, 2005

### 3. VASTSTELLINGEN

Na de verschillende vergaderingen en rekening houdend met zijn eigen reflecties, heeft het Wetenschappelijk Comité twee soorten bevindingen gedaan waarop de identificatie van de uitdagingen en de daaruit voortvloeiende aanbevelingen werden gebaseerd. Bij het formuleren van deze bevindingen werd rekening gehouden met de deskundigheid van de leden, de interne discussies, de beschikbare statistische informatie die specifiek betrekking heeft op het Brusselse grondgebied (die niet erg gedetailleerd is wat het gemeentelijke niveau betreft<sup>16</sup>), de gesprekken die het Comité tijdens de verschillende vergaderingen heeft gevoerd, enz.

Gezien de beperkte tijd die verstreken is sinds de invoering van de lockdownmaatregelen, zijn de bevindingen die hier worden voorgesteld niet meer dan eerste hypothesen en zijn ze waarschijnlijk slechts gedeeltelijk. Het is aan te raden om ze in de toekomst te controleren en aan te vullen, naargelang er meer volledige gegevens beschikbaar worden en de afstand in de tijd groter wordt. Bovendien woedt er op het moment waarop dit document wordt opgesteld (november 2020) een tweede besmettingsgolf<sup>17</sup> die er waarschijnlijk toe zal leiden dat er later verdere bevindingen zullen volgen.

- De lockdown tijdens de eerste besmettingsgolf was een uitzonderlijke maatregel die een impact had op de mobiliteit van mensen, die activiteiten die buiten konden worden uitgevoerd aan banden legde en die ook een reeks activiteiten binnen de woning beperkte. Als gevolg daarvan is de woning een opvangplaats geworden voor mensen en activiteiten die "geïmmobiliseerd" zijn geraakt en beperkt werden door de staat van de woning, de bouwkundige en ruimtelijke kenmerken ervan, de beschikbaarheid van eigen buitenruimten, enz. Deze parameters zijn tijdens de lockdown elementen geworden die nadrukkelijk de structuur van deze ingeperkte immobiliteit hebben bepaald.
- De huidige gezondheidssituatie en de lockdownperiode hebben de sociale problemen en tekortkomingen die eerder al in Brussel bestonden en die door de gezondheidscrisis nog erger zijn geworden, duidelijk aan het licht gebracht. Het gaat met name om sociaal-ruimtelijke ongelijkheden, genderongelijkheden, slechte huisvesting, isolement van de mensen, enz. De manier waarop mensen de lockdown ervaren hebben, verschilde naargelang de wijk waarin ze wonen, maar ook naargelang de kwaliteit van hun woningen, enz. Deze vaststelling vormt het belangrijkste argument van de presentatie die professor A. Rea<sup>18</sup> voor het Comité gaf.
- Een goede huisvesting en een kwalitatieve stedelijke omgeving fungeerden als immunologische en bescher-

mende factoren tegen het virus, zowel tijdens de lockdown als daarna. Bij het begin van de eerste "terugval", eind juli/begin augustus 2020, publiceerde het instituut voor volksgezondheid Sciensano een reeks kaarten waarop de verontreinigingen per gemeente werden getoond en waaruit de arme sikkels van Brussel duidelijk naar voren kwamen als een zone waarin de bevolking bijzonder blootgesteld is aan het virus. In het licht van deze kaarten kunnen we duidelijk stellen dat de kwaliteit van de levensomstandigheden (krappe woningen waar iedereen dicht op elkaar woont) een factor is die de overdracht van het virus in de hand werkt.

- In juni 2020 heeft Brussel Preventie en Veiligheid een verslag opgesteld over de situatie van huiselijk geweld tijdens de moeilijke lockdownperiode (van 16/03/2020 tot 17/05/2020)<sup>19</sup>. Dit zeer uitvoerige verslag bevat een reeks opvallende bevindingen waaruit we hieronder enkele elementen signaleren:
  - De politie stelt een aanzienlijke daling vast van het aantal opgemaakte PV's voor geweld tussen echtgenoten (-12,3% ten opzichte van het gemiddelde voor de jaren 2018 en 2019) en tegen minderjarigen (-49,6% ten opzichte van het gemiddelde voor de jaren 2018 en 2019). Enkel de PV's voor "familiale geschillen" waarbij geen sprake is van slagen en verwondingen zijn duidelijk toegenomen (+28,2% ten opzichte van het gemiddelde voor de jaren 2018 en 2019).
  - Bij de "informatiefiches" (geen vertraging in de codering dus een betere momentopname van een situatie) die door de politiezones worden verzameld, vermelden alle zones daarentegen wel een toename van de "familiale conflicten/familiale geschillen" in april 2020 ten opzichte van het maandgemiddelde voor 2019. De gemeenten in het zuiden en oosten van het Gewest vertonen opnieuw de hoogste stijgingspercentages, maar krijgen daarbij het gezelschap van de gemeenten in de zone Brussel-West.
  - Bij de telefoonlijnen ("Ecoute Violences Conjugales" en 1712) verdrievoudigde het aantal oproepen tussen de eerste en de laatste week van de volledige lockdown. Bij EVC ging het bij 92% van de slachtoffers om vrouwen. BPV benadrukt dat een verdrievoudiging van het aantal oproepen niet betekent dat er ook driemaal zoveel geweld is, aangezien de lijnen ook veel oproepen hebben gekregen van familie en naasten van slachtoffers enerzijds en van particulieren of professionelen die hulp aanbieden anderzijds.

<sup>16</sup>Op verzoek van het Wetenschappelijk Comité heeft Perspective gevraagd om toegang te krijgen tot de gedetailleerde gegevens van Sciensano. Aan deze vraag kon niet worden voldaan.

<sup>17</sup>De term "tweede golf" werd voor het eerst gebruikt op 14 oktober 2020 door Dr. Y. Van Laethem tijdens de persconferentie van het Interfederaal Centrum Covid-19.

zie: [https://www.rtbef.be/info/societe/detail\\_coronavirus-en-belgique-ce-14-octobre-retrouvez-le-point-presse-du-centre-de-crise-direct-a-11h?id=10608162](https://www.rtbef.be/info/societe/detail_coronavirus-en-belgique-ce-14-octobre-retrouvez-le-point-presse-du-centre-de-crise-direct-a-11h?id=10608162)

<sup>18</sup>Zie in verband hiermee het door de ULB georganiseerde webinar "L'exacerbation des inégalités sociales durant la pandémie Covid 19" dat beschikbaar is op het volgende adres: <https://www.dropbox.com/s/9nazyc73ynj1xna/lexacerbation-des-inegalites-sociales-durant-la-pandemie-covid-19-replay-2020-05-20.mp4?dl=0>.

<sup>19</sup>"Intrafamiliaal Geweld in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tijdens de lockdownperiode", Brussel Preventie en Veiligheid, Focus van het Observatorium, juni 2020

- In Opvangtehuizen die uitsluitend vrouwen opvangen, is de stijging van het aantal ontvangen oproepen in april zeer aanzienlijk (+87%), maar het is vooral de stijging van de aanvragen voor onderdak die indrukwekkend is (+253%). Uit deze cijfers komt dus duidelijk een zoektocht naar een andere woning naar voren.

BPV verwoordt de mening van professionals in de sector die het erover eens zijn dat de lockdown geen nieuwe situaties van huiselijk geweld heeft veroorzaakt, die al eerder bestonden. De lockdown heeft daarentegen wel de problemen van de slachtoffers vergroot, wat aanleiding heeft gegeven tot meer stress en angst.

- Tot slot - en opnieuw zonder vooruit te willen lopen op de toekomstige situatie - is er alle reden om aan te nemen dat de economische crisis die eraan komt (een daling van het BBP met 7,4% in 2020 volgens de meest recente prognoses van het Federaal Planbureau<sup>20</sup>) woningen nog minder bereikbaar zal maken voor de meest kwetsbare categorieën gezinnen, zowel wat betreft huren als kopen, wat de vraag naar betaalbare woningen meer dan waarschijnlijk zal doen toenemen. Bovendien kunnen we aannemen dat zowel de huur- als de verkoopprijzen van vastgoed in 2020 zullen stijgen<sup>21</sup>.

Op basis van de gesprekken met de verschillende belanghebbenden (zie lijst hierboven), kan het Comité voor het thema huisvesting in het algemeen de volgende bevindingen formuleren:

- Het Comité stelt vast dat er in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heel wat verschillende manieren bestaan waarop woningen kunnen worden gerealiseerd, zowel door de openbare sector als door de particuliere en de non-profit sector, en dat op verschillende schalen en zowel in traditionele als in innovatieve vormen. Het Comité benadrukt de rijkdom van dit ruime scala aan actoren. Anderzijds hebben deze verschillende actoren geen gezamenlijke visie maar handelen ze elk volgens hun eigen prerogatieven en in functie van de projectmogelijkheden die zich aan hen voordoen.
- Wat de bestaande kennis betreft, stelt het Comité vast dat er verschillende Observatoria op het vlak van huisvesting bestaan (Observatorium van de Huurprijzen, Overzicht van de Huisvestingsvergunningen, Monitoring van openbare woonprojecten, Observatorium Brussel Huisvesting, ...), maar dat ook hier een transversale analytische visie ontbreekt. Verder stelt het Comité vast dat er op het niveau van het Gewest geen globale gegevens en visies zijn met betrekking tot het bestaande woningpark en de bewoningsomstandigheden daarvan: onbewoonbaarheid, leegstand, overbevolking, onderbezetting, enz.
- Er ontbreekt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de gemeenten duidelijk een gedefinieerd gemeenschappelijk kader voor de doelstellingen die moeten worden bereikt op het vlak van de productie van openbare woningen (nieuw of gerenoveerd)<sup>22</sup> waardoor er ook geen algemeen en objectief overzichtsbeeld is. Het hoofdstuk in de Algemene Beleidsverklaring van de Regering (2019-2024) over het "Noodplan voor het Sociaal Huisvestingsbeleid" vermeldt een reeks ele-

menten met betrekking tot dit onderwerp<sup>23</sup>, maar er bestaan op dit moment nog geen operationele instrumenten om die concreet te maken.

- Het Comité stelt vast dat de openbare gronden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beperkt zijn, wat het niet eenvoudiger maakt om de ambities op het vlak van de productie van betaalbare woningen te realiseren. Het Comité stelt ook vast dat er, ondanks pogingen in het verleden, geen sprake is van een echt gecoördineerd gewestelijk grondbeleid waarbij alle actoren op het gebied van huisvesting betrokken zijn, en dat elke speler probeert zijn eigen weg te vinden, wat in sommige gevallen leidt tot concurrentie en overbieding op de beschikbare grond. Er bestaan wel samenwerkingen op het vlak van huisvesting tussen actoren uit de overheidssector (Citydev, BGHM, Woningfonds), maar die zijn zeldzaam (bv. Tivoli, Klein Eiland).
- Om de "wedloop" om grond die steeds schaarser en bijgevolg steeds duurder wordt te winnen, zetten particuliere spelers in op de realisatie van een groter aandeel van de woningen op nog te ontwikkelen terreinen. Op die manier kunnen zij de hogere kosten van de grond spreiden over een groter aantal woningen waarvan de verkoopprijzen zijn afgestemd op de koopkracht van de "hoge" en "middelhoge" inkomens. Het Comité stelt vast dat deze situatie van overbieding resulteert in een stadsplanning waarbij wordt afgeweken van de voorschriften inzake plaatsing en bouwprofiel (titel 1 van de GSV) en dat er nood is aan een striktere naleving van de voorschriften en aan openbare instrumenten voor controle op de gronden, om deze evolutie tegen te gaan.
- Hoewel de bescherming van de biodiversiteit vaak een argument blijkt te zijn dat op lokaal niveau wordt gebruikt om de succesvolle uitvoering van overheidsprojecten te belemmeren, stellen we vast dat erkende en operationele samenwerkingen tussen gewestelijke huisvestingsoperatoren (BGHM, Citydev en Woningfonds) en Brussel Leefmilieu eerder zeldzaam zijn.
- Het aanbod van sociale woningen is verzadigd door de vraag (49.000 gezinnen op de wachtlijst), wat de laatste jaren heeft geleid tot de komst van nieuwe actoren of nieuwe mechanismen die de bouw van betaalbare woningen bevorderen: particuliere projectontwikkelaars die woningen aanbieden die beschikbaar zijn via SVK's, de aankoop van "sleutel op de deur" woningen door de BGHM/het Woning, alternatieve woonvormen, enz. Er is nu nood aan de nodige instrumenten en een doelgericht beleid om deze diversiteit beter te structureren.
- Tot slot is uit de gesprekken gebleken dat er een zekere kloof bestond tussen de stedenbouwkundige regels en het thema huisvesting, met name wat betreft bewonersinitiatieven of initiatieven op het vlak van innovatieve huisvesting. Het is nodig dat die kloof wordt overbrugd omdat deze woonvormen deel uitmaken van de oplossingen die moeten worden gerealiseerd om aan de vraag te voldoen.

<sup>20</sup> zie : [https://www.plan.be/press/communique-2034-fr\\_l\\_economie\\_belge\\_devrait\\_se\\_contracter\\_de\\_7\\_4\\_en\\_2020\\_puis\\_se\\_redresser\\_partiellement\\_en\\_2021\\_6\\_5](https://www.plan.be/press/communique-2034-fr_l_economie_belge_devrait_se_contracter_de_7_4_en_2020_puis_se_redresser_partiellement_en_2021_6_5)

<sup>21</sup> zie: <https://www.lecho.be/entreprises/immobilier/les-prix-de-l-immobilier-grimpent-encore/10253926.html>

<sup>22</sup> NB: Onder "productie" van woningen verstaat het Wetenschappelijk Comité zowel de renovatie van bestaande woningen als de bouw van nieuwe woningen.

<sup>23</sup> Evenwichtige verdeling per gemeente en per wijk van 15% sociale woningen over het hele grondgebied van het Gewest, opstelling van een contract dat elke gemeente aan het gewest bindt aan de hand van gemeenschappelijke doelstellingen, enz.

## 4. VIJF FUNDAMENTELE KWESTIES

In het licht van deze bevindingen en met het oog op de vraag die aan het Comité werd gesteld om duidelijkheid te verschaffen over de specifieke Brusselse problemen met betrekking tot huisvesting in een stedelijke omgeving in de context van een gezondheidscrisis en de periode erna, wil het Comité de aandacht vestigen op vijf fundamentele uitdagingen.

1. De eerste uitdaging betreft de urgentie om op korte, middellange en lange termijn oplossingen aan te reiken voor de steeds toenemende vraag naar openbare woningen die tegen een betaalbare prijs kunnen worden gekocht of gehuurd. Dit eerste punt is gebaseerd op de veronderstelling dat een geschikte, gezonde en voldoende grote woning die beantwoordt aan de behoeften van de bewoners en die hen in staat stelt om zich te wapenen tegen invloeden van buitenaf (hitte, virussen, koude, enz.) een manier is om te anticiperen op de effecten van een crisissituatie (zoals een lockdown, maar ook tegen de opwarming van de aarde). Dit eerste punt heeft, vanuit een eerder kwantitatief oogpunt, betrekking op aspecten van openbaar bestuur en operationele instrumenten die een efficiëntere en snellere realisatie van projecten mogelijk maken.
2. Een tweede uitdaging heeft betrekking op een verbetering van de kwaliteit en de leefomstandigheden binnen het bestaande vastgoedpatrimonium. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is een van de weinige Europese grootsteden waar wijken waar meerdere armoede-indicatoren, zoals een hoge werkloosheid en lage gemiddelde inkomens, samenvallen, zich in het centrum van de stad bevinden (bekend als de arme sikkkel), en niet in de verder weg gelegen periferie. Hoewel er meer onderzoek nodig is naar de correlatie tussen sociaal-economische indicatoren, factoren op het vlak van milieu of huisvesting en de verspreiding van het virus, met name tijdens de tweede golf van covid-19, tonen studies in Parijs aan dat er een verband bestaat tussen oversterfte als gevolg van covid en het wonen in preciaire omstandigheden waar mensen die in de eerste lijn in preciaire omstandigheden werken, gehuisvest zijn in te kleine woningen van slechte kwaliteit<sup>24</sup>. De verbetering van de kwaliteit van de huisvesting en leefomgeving verdient dan ook bijzondere aandacht, zowel vanuit het oogpunt van sociaal-ruimtelijke rechtvaardigheid als van gezondheid.

Op die manier kan ook beter weerstand worden geboden tegen hittegolven en andere klimaatuitdagingen.

3. De derde uitdaging betreft de infrastructurele dimensie van woningen, d.w.z. aspecten die verband houden met de inrichting en de ordening van de ruimtes in de woning, de relatie tussen de woning en de directe omgeving, de relatie met de natuur, enz. In het licht van deze uitdaging kunnen we stellen dat de ervaring van de lockdown alsook het vooruitzicht op toekomstige crisissen (energie, klimaat, gezondheid<sup>25</sup>) ertoe leidt:
  - dat we enerzijds lessen moeten trekken uit deze situatie waarin mensen gedurende een min of meer lange periode samen in een woning verblijven,
  - dat we anderzijds moeten anticiperen op aanpassingen van de architecturale configuratie van woningen in de context van de verwachte klimaatveranderingen.
  - In die zin moet de infrastructurele dimensie van huisvesting worden gekoppeld aan de noodzaak om meer ecologische banden te smeden tussen de elementen die de stedelijke omgeving bepalen. Er moet met name opnieuw worden nagedacht over de verbanden tussen gezondheid en architectuur en tussen gezondheid en stedenbouw, en we moeten ook onze relatie met de natuur in haar verschillende vormen opnieuw in vraag stellen.
4. De vierde uitdaging betreft de bestaande kennis over het thema huisvesting, zowel wat betreft bepaalde aspecten van de huidige stand van zaken als wat betreft elementen van meer reflexieve of prospectieve dimensies. Het Comité heeft vastgesteld dat bepaalde informatie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gewoonweg ontbreekt (statistieken over leegstand, over onder- of overbezetting, over de staat van de gebouwen, enz...) en dat bepaalde essentiële begrippen (sociale mix, het ecosysteem stad-natuur, stad en gender, enz) moeten worden onderzocht en dat er een reflectie en discussie moet worden gevoerd over definitie ervan maar ook over de toepassingsgebieden ervan. Deze uitdaging gaat dus in feite over het opbouwen van nieuwe kennis die moet worden ontwikkeld en op grote schaal moet worden verspreid onder openbare en private actoren die woningen produceren.

<sup>24</sup> Zie onder andere het nog niet gepubliceerde onderzoek van G. Burgel, docent Stedelijke Geografie aan de Universiteit van Parijs-Nanterre. *Le Monde*, 3 november 2020.

zie : [https://www.lemonde.fr/planete/article/2020/11/03/dans-le-grand-paris-les-personnes-agees-defavorisees-premieres-victimes-du-covid-19\\_6058265\\_3244.html](https://www.lemonde.fr/planete/article/2020/11/03/dans-le-grand-paris-les-personnes-agees-defavorisees-premieres-victimes-du-covid-19_6058265_3244.html)

<sup>25</sup> Journalist G. Toussaint had over dit onderwerp een gesprek met B. Roche, specialist in interacties tussen het milieu en infectieziekten en onderzoeksdirecteur van het Institut de Recherche pour le Développement, *La Libre* 2/11/2020 "Anticiper les pandémies plutôt que les subir": "Het wordt vandaag de dag steeds duidelijker dat pandemieën elkaar aan een steeds sneller tempo opvolgen. Vroeger hadden we gemiddeld ongeveer één pandemie per eeuw. Sinds het begin van de twintigste eeuw tellen we er nu al zes. Er waren de verschillende griep-pandemieën, HIV, Zika en nu Covid. En het wordt steeds duidelijker dat de oorzaak voor het ontstaan van pandemieën moet worden gezocht bij de druk door menselijke activiteiten."

5. De vijfde uitdaging betreft de nood aan een meer gestructureerd, beter georganiseerd en meer transversaal huisvestingsbeleid in het Brussels Gewest, waarbij huisvesting wordt gezien in relatie tot de andere functies en programma's van de stad. De covidcrisis heeft aangetoond dat huisvesting een doorslaggevende factor is voor de manier waarop men zich kan beschermen of met het virus om kan gaan. Wat dit zeer specifieke onderwerp betreft, is het volgens het Comité van essentieel belang dat het huisvestingsbeleid grondig wordt geheroriënteerd en dat de beschikbare publieke instrumenten en middelen worden ingezet om dit mogelijk te maken. Het Comité stelt vast dat de Algemene Beleidsverklaring wel blijk geeft van de nodige politieke wil daarvoor, maar is van mening dat die op dit moment nog niet is omgezet in concrete acties of gebaren. Het Comité wil aan deze heroriëntatie bijdragen aan de hand van de aanbevelingen die uit zijn werkzaamheden zijn voortgevloeid.

**In het licht van deze uitdagingen doen we vier belangrijke aanbevelingen:**

1. **Het beheer bij de productie van openbare huisvesting verbeteren, de socialisatie van het particuliere woningpark waarborgen en nieuwe instrumenten invoeren;**
2. **De kwaliteit en de leefomstandigheden binnen het bestaande woningenpatrimonium verbeteren;**
3. **De infrastructurale veerkracht van het woningpark vergroten;**
4. **Een gedeelde visie en kader tot stand brengen tussen de vele actoren die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest actief zijn op het vlak van huisvesting.**

**De uitbreiding van de kennis over huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is een transversale uitdaging die van toepassing is op de vier belangrijke aanbevelingen.**

## 5. AANBEVELINGEN

### 5.1 HET BEHEER BIJ DE PRODUCTIE VAN OPENBARE HUISVESTING VERBETEREN, DE SOCIALISATIE VAN HET PARTICULIERE WONINGPARK WAARBORGEN, NIEUWE INSTRUMENTEN INVOEREN

De volgende aanbevelingen hebben betrekking op aspecten van het beheer bij de productie van openbare woningen, met bijzondere aandacht voor de ontwikkeling van nieuwe instrumenten en zelfs van nieuwe mechanismen. Deze aanbevelingen vloeien voort uit de vaststelling dat er met het bestaande systeem van actoren en de verschillende beschikbare mechanismen (Gewestelijk Huisvestingsplan, Alliantie Wonen) niet snel genoeg kan worden ingespeeld op de steeds toenemende vraag, en dat er dus moet worden gedacht aan andere mechanismen die ervoor zorgen dat betaalbare woningen sneller ter beschikking kunnen worden gesteld.

#### 5.1.1. Een "Operationele Cel Huisvesting" in het leven roepen om de operationalisering van het Noodplan voor het Sociale Huisvestingsbeleid te verzekeren

We wezen er eerder al op dat het creëren van betaalbare openbare woningen een belangrijk antwoord is op de sociale uitdagingen op het vlak van stedelijke huisvesting in de context van een lockdown. Hoewel er al vele jaren een politieke wil bestaat om een groot aantal openbare woningen te produceren (sociaal, gematigd en gemiddeld), moeten we vaststellen dat deze wil vastloopt op verschillende obstakels die al vaak het voorwerp hebben gevormd van heel wat analyses.

Het Comité stelt ook vast dat de gewestelijke beleidsverklaring als hoofdprioriteit stelt dat de toegang tot huisvesting aan een redelijke prijs moet worden gegarandeerd, en dat de Regering daarom van plan is om een Noodplan voor het beleid inzake sociale huisvesting op te stellen "met als doelstelling om 15.000 Brusselse gezinnen die wachten op een sociale woning een concrete oplossing te bieden".

Op basis van de verschillende bijeenkomsten die het Comité heeft gehad en uitgaande van de gedeelde vaststelling dat er geen transversaal huisvestingsplan (van het type Gewestelijk Huisvestingsplan) is, noch een speler met de nodige operationele capaciteit voor de coördinatie

van het openbare huisvestingsbeleid (uitgevoerd door de BGHM, Citydev, het Woningfonds, de gemeenten, enz.), is het Comité van mening dat er voor de invoering van een dergelijk Noodplan moet worden gewerkt met een overkoepelende operationele cel.

Deze operationele cel moet de vorm aannemen van een klein, compact, ervaren en solide team dat zich uitsluitend bezighoudt met de uitvoering en de systematische opvolging van het Noodplan voor het sociale huisvestingsbeleid.

Om de best mogelijke werkwijze en het succes van deze "Operationele Cel Huisvesting" (OCH) te garanderen, moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- een duidelijke en in de tijd begrensde opdracht (in dit geval het einde van deze legislatuur);
- een compact, getalenteerd en gemotiveerd team waarvan de leden onderling solidair zijn;
- een beperkt aantal projecten die in de loop van de beschikbare tijd moeten worden uitgevoerd;
- institutionele onafhankelijkheid en verantwoordingsplicht tegenover de Regering.

Meer in het bijzonder met betrekking tot openbare huisvesting, zou deze nieuwe Cel de leiding kunnen hebben over verschillende projecten:

- aansturing van werkgroepen om lopende projecten te deblokken, in samenwerking met projectleiders en openbare actoren;
- monitoring van de productie en opvolging van aankopen (meerdere operatoren);
- ontwikkeling en toepassing van instrumenten voor de socialisatie van het particuliere woningpark;
- doorlichting van de bestaande systemen en ontwikkeling van processen en instrumenten om de doorstroming van overheidsprojecten stroomopwaarts te vergemakkelijken;
- enz.

Door het netwerk dat hij in de afgelopen 4 jaar heeft opgebouwd en de ervaring die hij in dezelfde periode in deze materie heeft opgedaan, zou de Brusselse Referent Huisvesting integraal deel moeten uitmaken van deze cel. Ook bij andere Brusselse instanties zoals Urban, Brussel Huisvesting, Perspective, Leefmilieu Brussel, enz. moet op zoek worden gegaan naar mensen die deze cel kunnen komen versterken.

#### **Aanbeveling**

- > *Oprichting door de Gewestregering van een Operationele Cel Huisvesting, voor een termijn die overeenkomt met die van de legislatuur.*



### IBA - Een tijdelijke operationele structuur ter bevordering van de stedelijke transformatie

De Internationale Bau Ausstellung (IBA) is een operationele stedenbouwkundige en ontwikkelingsstructuur die in Duitstalige landen (Duitsland, Zwitserland, Oostenrijk) wordt gebruikt om stedelijke en landschappelijke transformaties te stimuleren.

Een operationele structuur van het type IBA onderscheidt zich met name door het innovatieve karakter ervan en door het feit dat de doelstellingen die worden nagestreefd niet met conventionele instrumenten en formaten kunnen worden bewerkstelligd. Het tijdelijke karakter van de operationele structuur (tussen vijf en tien jaar) schept ruimte voor experimenten en maakt het dus mogelijk om een opdracht te formuleren die erop gericht is om de planning in haar geheel te verbeteren nadat de IBA afloopt.

Al meer dan een eeuw zetten IBA's actuele vraagstukken op het vlak van planning, architectonisch ontwerp en bouwkunde centraal in het nationale en internationale debat. Terwijl het innovatieve karakter van de eerste IBA's erin bestond dat ze een visie op gebouwde vormen en een visie op moderne huisvesting ontwikkelden (IBA Stuttgart 1927, IBA Berlin 1957), zijn de IBA's sindsdien aanzienlijk geëvolueerd, zowel wat betreft hun ruimtelijke dimensie als wat betreft hun sociale betekenis: vandaag de dag liggen de IBA's aan de basis van "bouwbeurzen" die, naast de esthetische en technologische aspecten, steeds meer sociale, economische en ecologische kwesties aankaarten die verband houden de transformatie van grote gebieden (IBA Emscher Park 1989-1999, IBA Hamburg 2006-2013). Zo ontwikkelde de IBA Berlin (1984-1987) twee verschillende benaderingen van stedelijke ontwikkeling in het stadscentrum: IBA-Neubau en IBA-Altbau.

De IBA-Neubau zocht naar manieren om de historische stad op kritische wijze te herbouwen door nieuwe constructies te bouwen op braakliggende terreinen. De IBA-Altbau was een reactie op de massale protesten en woningtekorten die hadden geleid tot de illegale bezetting en renovatie van woningen door "doe-het-zelvers" in de wijk Kreuzberg. Dankzij de IBA-Altbau kon deze dynamiek worden versterkt en kon de renovatie van het bestaande bebouwde weefsel op grotere schaal worden uitgerold.

Op dit moment lopen er zes IBA's die zich in verschillende fases van hun ontwikkeling en uitvoering bevinden (Basel 2010-2020, Thüringen 2012-2023, Heidelberg 2012-2022, Parkstad 2013-2020, Wenen 2016-2022, stadsregio Stuttgart 2017-2027).

De IBA Basel 2020 is het eerste grensoverschrijdende initiatief in zijn soort en werd opgezet als een internationale samenwerking tussen Zwitserland, Duitsland en Frankrijk. De stad Wenen heeft als toonaangevende stad op het vlak van sociale woningbouw besloten om in het kader van IBA Wien 2022 - "Neues soziales Wohnen" (nieuwe sociale woningbouw) een ruimte voor reflectie en innovatie te creëren waar zal worden nagedacht over de toekomst van betaalbare en milieuvriendelijke woningen in een levendige stad.

zie: <https://www.internationale-bauausstellungen.de>

### **5.1.2. Binnen de RPA's systematisch voorzien in grond voor de productie van betaalbare woningen.**

Door verschillende Richtplannen van Aanleg op te stellen, wilde het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een instrument ontwikkelen om de ruimtelijke ordening van zijn grondgebied op lange termijn te sturen. Deze RPA's hebben betrekking op gebieden die veranderen en waarvan we weten dat ze de komende jaren zullen evolueren. Naargelang de zone die wordt bestreken, varieert de procentuele verdeling van de aard van de grond, openbaar of particulier.

Volgens de informatie die het Comité heeft ontvangen, is in de verschillende RPA's die momenteel zijn gelanceerd, bijna 1,2 miljoen m<sup>2</sup> aan te activeren woningen op de betrokken gronden gepland. In het licht van deze ambitie en gezien de schaarste aan gronden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zou een van de manieren om in de toekomst grond voor betaalbare woningen te garanderen, erin kunnen bestaan om op reglementair en strategisch niveau systematisch een deel van de grond voor te behouden voor de productie van betaalbare woningen. Op dit moment is er in de strategische luiken van de ontwerpen van de RPA's Mediapark en Josafat betaalbare huisvesting voorzien, aangezien de grond in deze gevallen openbare grond is. In het ontwerp van het RPA Heyvaert wordt, als aanvulling op het strategische luik dat erin is voorzien, via een verordenend voorschrift bepaald dat er een minimumpercentage aan sociale woningen moet worden geproduceerd. Het Comité is van mening dat deze aanpak moet worden voortgezet.

#### **Aanbeveling**

- > *Aan Perspective vragen om in de strategische en reglementaire luiken van de (huidige en toekomstige) RPA's systematisch grond voor te behouden voor de productie van betaalbare woningen (openbare huurwoningen en private sociale woningen). In het reglementaire luik minimumdoelstellingen vastleggen die moeten worden bereikt.*

### **5.1.3. Voor openbare operatoren, werken aan een overgang naar formules van erfpacht of meer veralgemeende opstalrechten.**

Vandaag worden in het Gewest (koop)woningen gerealiseerd door publieke (Fonds du logements, SISF,...) of private actoren of in publiek private samenwerking (bv Citydev) op gronden in eigendom van het Gewest of van andere gewestelijke publieke actoren. We bevelen aan om voor dergelijke projecten de mogelijkheden die erfpacht en opstalformules bieden veel breder toe te passen. (Para)publieke actoren als Citydev, het Woningfonds en Community Land Trust Brussels hebben reeds erfpacht en opstalformules toegepast voor de realisatie van koopwoningen.



Deze erfpacht en opstalformules bieden verschillende voordelen:

1. Ten eerste laten erfpacht- of opstalformules toe om nauwer toe te zien op stedenbouwkundige doelstellingen wanneer private partijen uitgenodigd worden om projecten te ontwikkelen op publieke gronden. Naast stedenbouwkundige lasten kunnen in erfpachtovereenkomsten met private ontwikkelaars de realisatie van bepaalde voorzieningen (betaalbare woningen, publieke of groene ruimte, buurtvoorzieningen) en ook het beheer ervan vastgelegd worden. Bovendien kan het risico op de negatieve effecten van grondspeculatie dat ontstaat wanneer verschillende private partijen bieden op het verwerven van (publieke) gronden (zie paragraaf hierboven) vermeden worden. Op lange termijn, aan het einde van erfpachtperiode, kunnen bij de hernieuwing van de erfpacht voorwaarden heronderhandeld worden, waardoor de publieke overheid meer grip behoudt op de lange termijn ontwikkeling van de woningprijzen (zie punt 2.) maar ook op de eventuele herontwikkeling (dichtheid, woontypologie) van dergelijke sites.
2. Ten tweede laten erfpachtformules toe om betaalbaar woonaanbod op veel langere termijn te garanderen door aan de kopers van de woningen een erfpacht te geven. Naast het vastleggen van herverkoopformules gekoppeld aan een bepaalde looptijd, komt de eigendom van de woning bij herverkoop of na aflopen van de erfpacht opnieuw bij de publieke instantie (bvb Citydev, Woningfonds, CLTB...) terecht, waardoor de woning opnieuw volgens dezelfde voorwaarden aan de volgende koper ter beschikking gesteld kan worden. Een belangrijk voordeel hiervan is subsidieretentie: de oorspronkelijke subsidie in de woning kan gerecupereerd worden en zorgt voor woningen die op zeer lange termijn betaalbaar blijven. Dit in tegenstelling tot de huidige situatie bij bijvoorbeeld Citydev woningen bijvoorbeeld waarbij de meerwaarde op lange termijn volledig ten gunste van de eerste koper komt.  
We bevelen ook aan dat wanneer private ontwikkelaars zich aanbieden om betaalbare woningen (beheer via AIS bijvoorbeeld) te realiseren op gronden in publieke eigendom de grondeigendom steeds bij een publieke instantie behouden blijft. De ontwikkelaar verkrijgt een recht van opstal en/of erfpacht. Dit zou een bijkomende conditie kunnen zijn om van het gunstigste BTW-tarief van 6% zouden kunnen genieten. Een meer doorgedreven versie van deze maatregelen zou kunnen zijn dat deze conditie veralgemeend wordt. Ontwikkelaars die eigen gronden inbrengen zouden dan slechts van het laagste BTW-tarief van 6% kunnen genieten indien zij de grond overdragen aan een publieke instantie en slechts de erfpacht en/of opstalrecht (dit laatste tijdens oprichting van het gebouw) behouden. Dit garandeert opnieuw dat de woningen voor lange termijn als betaalbaar woonaanbod (bvb aan AIS-voorwaarden) ter beschikking blijven.
3. Ten derde laten erfpachtformules toe om woningeigendom voor een grotere groep toegankelijk te maken omdat er slechts een lening moet aangegaan worden voor de woning en niet voor het verwerven van de grond. Voor zover publieke instanties deze woningen aanbieden kunnen zij de hoogte van de canon voor erfpacht vastleggen op een bedrag waarbij de totale woonkost (leningaflossing + canon) lager is dan bij een hypothecaire lening voor volle eigendom.
4. Ten vierde kunnen erfpachtformules een rol spelen bij het betaalbaar maken van woningrenovaties. Een (para)publieke instantie als CLTB zou de grond 'onder' woningen van eigenaars die geen eigen middelen hebben voor renovaties kunnen overkopen. Met de ontvangen grondprijs kunnen eigenaars renovaties bekostigen. De eigenaars behouden het erfpacht op grond. Bij herverkoop of na afloop van de erfpacht komt de woning ter beschikking als betaalbare woning volgens bijvoorbeeld het CLTB-model, als AIS-woning... Op deze manier zou een dergelijke oplossing bijdragen aan het uitbreiden van het aanbod aan kwalitatief gerenoveerde en betaalbare woningen. Renovatieondersteuning en ontzorging (door organisaties als RenovaS) kunnen hier aan bijdragen.

Deze mogelijkheden van erfpacht- en opstalrechten worden vandaag ondermeer in het model van CLTB Brussel toegepast. Maar ze zijn even goed toepasbaar door andere overheidsinstanties die instaan voor woon- of vastgoedontwikkeling. Het voordeel van het CLTB model is dat deze organisatie ook werkt aan community vorming, besluitvorming, omkadering van bewoners, ondersteuning bij renovaties en dergelijke. Tenslotte toont het Zwitserse voorbeeld dat een combinatie met coöperatieve modellen nog bijkomende mogelijkheden biedt voor multi-generationale woonprojecten. Het coöperatieve model biedt nog als bijkomend voordeel dat investeringsfondsen van coöperanten (niet-bewoners) kunnen bijeengebracht worden, waardoor projecten ontstaan waarin huur- en koopwoningen gecombineerd aangeboden kunnen worden.

#### **Aanbeveling**

- > *Publieke operatoren die betaalbare woningen laten ontwikkelen of zelf te koop aanbieden dienen de naakte eigendom van grond te behouden en slechts erfpacht- of opstalrechten te verlenen aan de kopers of bouwers.*

### 5.1.4. Alternatieve woonvormen en innovatieve vormen van huisvesting: het eenvoudiger maken om deze initiatieven op grote schaal toe te passen

De situatie op het vlak van huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt gekenmerkt door een diversiteit aan initiatieven met betrekking tot alternatieve of innovatieve vormen van woningproductie. Naast de productie die wordt gedragen door openbare en private institutionele actoren, zijn er inderdaad veel opkomende initiatieven, zoals de CLTB (Community Land Trust Brussels), de intergenerationale huisvesting van Calico, de modulaire woningen van Woonbox, projecten die oplossingen bieden voor daklozen zoals Home for Less, Moving Nest, Issue, initiatieven die erop gericht zijn om woningcoöperaties nieuw leven in te blazen, enz. Enerzijds bieden al deze initiatieven mee een antwoord op de vraag naar betaalbare huisvesting en anderzijds stellen ze formules voor die huisvesting buiten een speculatief kader plaatsen. Binnen deze initiatieven worden op projectniveau vaak participatieve processen uitgewerkt waarbij de toekomstige bewoners betrokken worden.

Tot op heden gaat het hier nog steeds om niche-initiatieven<sup>26</sup>, maar het Comité is van mening dat ze in de toekomst moeten worden uitgebreid, enerzijds omdat het maatschappelijke model waarop ze zijn gebaseerd huisvesting buiten de markt plaatst, en anderzijds omdat er in de woonvormen die ze creëren ook mechanismen voor wederzijdse hulp en solidariteit tussen de bewoners kunnen worden ontwikkeld. Deze ondersteuning betekent ook meer stabiliteit voor operatoren uit het verenigingswezen, aangezien er wordt afgestapt van de logica van projectoproepen door een meer structurele ondersteuning van de openbare diensten.

Er kan dan ook worden gedacht aan een dergelijke ondersteuning op het moment waarop de stedenbouwkundige vergunning wordt afgegeven, met name door de dialoog tussen de projectbeheerder en de afgevendende instantie te stimuleren.

Het viel het Comité inderdaad op dat innovatie op het vlak van het projectopzet of het type project niet werd doorgetrokken naar de architecturale reflectie, uit vrees dat innovatie zou kunnen leiden tot een weigering van de stedenbouwkundige vergunning waardoor het hele project op de helling zou komen te staan. Om ervoor te zorgen dat er meer en betere projecten van dit type komen, worden er verschillende aanbevelingen gedaan:

- een gids met goede praktijken opstellen;
- de juridische obstakels waarmee deze innovatieve woonvormen worden geconfronteerd, uit de weg ruimen;
- de financiële belemmeringen (op het niveau van banken of kredietinstellingen zoals het Woningfonds) voor deze innovatieve woonvormen weg-

nemen, zoals de toekenning van hypothecaire leningen om de kosten van de gemeenschappelijke ruimten in projecten rond gedeelde woningen te dekken (over het algemeen uitgesloten door banken), of om aandelen in woningcoöperaties te verwerven (momenteel is het verboden om te lenen voor aandelen in coöperaties, wat de toegang tot een coöperatieve woning sterk bemoeilijkt);

- een projectopzet in het leven roepen dat de realisatie van grootschalige innovatieve woningbouw mogelijk maakt;
- eigenaars begeleiden bij het beheer van hun woning, wat tot nu toe een blinde vlek is bij de participatie van bewoners in hun woning. Binnen de CLT wordt hieraan gedacht voor de aankoop, niet erna. Verder moeten diensten voor woonbegeleiding die erop gericht zijn om de initiële herintegratie van mensen die op straat hebben gewoond in opvangstructuren voor daklozen te bestendigen, worden uitgebreid en als model dienen;
- operatoren uit het verenigingswezen meer stabiliteit bieden;
- architecturale innovatie in de woningbouw ondersteunen en stimuleren.

#### Aanbevelingen

- > *Een gids met goede praktijken laten opstellen door Brussel Huisvesting, in samenwerking met Perspective.*
- > *Binnen de zones die onder een RPA vallen of in het kader van alle soorten structurende overheidsprojecten<sup>27</sup>, grond (openbaar en/of privé) voorbehouden voor projecten rond alternatieve woonvormen of innovatieve huisvesting.*
- > *Met de gegarandeerde medewerking van de OCH een privéproject met een sociaal doel van een zekere omvang realiseren op openbare grond, gebaseerd op een coöperatief systeem dat is geïnspireerd op de ervaringen van Zürich en dat het sociale doel van de woningen op zeer lange termijn garandeert. De grond, die in erfpacht wordt gegeven, zou de enige overheidsinvestering in dit project zijn.*
- > *De sociale ondersteuning voor en na de toegang tot een woning uitbreiden.*
- > *Een beleid van subsidiëring van de operatoren via de exploitanten via de COCOF of de VGC stimuleren.*
- > *Bijzondere aandacht schenken aan woningen waarin ook een inclusieve dimensie wordt opgenomen.*
- > *Architecturale innovatie bij openbare en particuliere huisvestingsprojecten ondersteunen en stimuleren via de BMA, Urban, of culturele initiatieven die worden gedragen door het ISCA.*

<sup>26</sup> Zo heeft de CLTB sinds 2014 49 woningen geproduceerd.

<sup>27</sup> Hierbij willen we in het bijzonder de goede praktijken vermelden die werden ontwikkeld in het kader van het "Tivoli Greencity"-project van Citydev, waarbij een perceel werd voorbehouden voor een project van de CLT, en een perceel werd voorbehouden voor het "GroepsHuis Tivoli"-project.



«Snabba Hus»

“Snabba Hus” - wat zoveel betekent als “Snelle huizen” - is een initiatief dat enkele jaren geleden werd gelanceerd door de Zweedse bouwpromotor Svenska Bostäder samen met de architect Andreas Martin Löf. In het kader van Snabba Hus worden woningen voor een welbepaalde duur gebouwd op locaties die momenteel braak liggen en wachten om in het kader van stadsprojecten te worden ontwikkeld. Het initiatief wil het grote tekort aan woningen in Zweden aanpakken door een snelle, goedkope en kwalitatieve oplossing te bieden.

Het principe is eenvoudig:

- er wordt voor de projecten een tijdelijke bouwvergunning voor maximaal 15 jaar verleend, zodanig dat de betrokken terreinen in de loop van de tijd verder kunnen evolueren
  - de gebouwen worden modulair opgebouwd (geprefabriceerde betonstructuur die ter plaatse wordt opgezet met woonmodules die volledig in de fabriek worden gebouwd en vervolgens worden getransporteerd en geïntegreerd in de structuur) en zijn ontworpen om tot drie keer toe te worden gedemonteerd en opnieuw te worden opgebouwd
  - de woningen, kleine types met een meerderheid aan studio's, kunnen worden gehuurd door 18-30 jarigen door middel van een contract van maximum 4 jaar met die specifieke bepaling dat de huurders hun plaats op de wachtlijst voor een klassieke woning behouden.
  - de tijd van de bouwwerkzaamheden wordt verminderd tot een derde van de gemiddelde bouwtijd (7 maanden) en de gebouwen worden verkocht aan 60% van de standaardprijs
- Wat dit project zo interessant maakt, is het kwantitatieve aspect ervan. Tot nu toe zijn er rond het centrum van Stockholm 5 woningbouwprojecten gerealiseerd, samen goed voor een totaal van 877 woningen. Andere worden momenteel gepland.

zie : <https://martinlof.se/filter-progress/snabbahus/>



De ervaring van woningcoöperaties in Zwitserland

In Zwitserland maken woningcoöperaties een belangrijk deel van de woningmarkt uit.

In Zürich zit 19% van de woningen in particuliere woningcoöperaties zonder winstoogmerk. Bewoners verwerven aandelen in de coöperatie, waardoor ze toegang krijgen tot een woning zonder dat ze daar eigenaar van worden.

Coöperaties zoals Kalkbreite resulteren in projecten met een ruime mix van woningtypes en -groottes, waardoor de coöperanten kunnen verhuizen naar een wooneenheid die aangepast is aan de grootte van het gezin en van woning kunnen veranderen, afhankelijk van de levensfase waarin ze zich bevinden.

De meeste woningcoöperatie-projecten worden gerealiseerd op grond die door de kantons ter beschikking wordt gesteld (langlopende erfelijke opstalrechten met reglementeringen wat betreft sloop en vervreemding). In ruil daarvoor eisen de kantons dat de coöperaties een bepaald percentage betaalbare woningen leveren, wat leidt tot gemengde projecten waarbij het onderscheid tussen private en betaalbare woningen onzichtbaar is. De gebouwen worden gezamenlijk beheerd door alle bewoners-coöperanten.

### **5.1.5. In de context van openbare, openbare/particuliere of particuliere woningbouwactiviteiten van een bepaalde omvang of met een structurerend karakter, afstappen van een cultuur van systematische afwijking en overgaan op een striktere toepassing van de voorschriften inzake toegestane bebouwingsdichtheid (GSV, Titel 1)**

Tijdens de vergaderingen van het Comité is de kwestie van de naleving van de geldende regelgeving, met name met betrekking tot de bebouwde dichtheid, herhaaldelijk aan de orde gesteld, zowel door openbare operatoren die woningen produceren als door de gewestelijke administratie die belast is met de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen, maar ook in bijdragen van verschillende deskundigen.

Deze problematiek beslaat verschillende aspecten:

- enerzijds is de waarde van een eigendom/grond sterk afhankelijk van de bebouwbaarheid ervan. In een context van concurrentie tussen kopers neemt deze waarde proportioneel toe met de afwijking van de regels inzake plaatsing en bouwprofiel. Een manier om de druk en speculatie op de waarde van de gronden te verminderen, zou erin kunnen bestaan om a priori bebouwde dichtheden te definiëren in overeenstemming met de toewijzingen in het GBP. De toepassing van dit principe is helemaal niet vanzelfsprekend, aangezien het reeds bij verschillende gelegenheden is besproken en nooit is aangenomen. Daarentegen maakt een strikte toepassing van de principes van Titel 1 van de GSV in dichtbevolkte stedelijke gebieden het mogelijk om de toegestane dichtheden te definiëren, zonder mogelijke afwijking daarvan, en zo te ontsnappen aan de speculatieve logica. Voor zones met een lage dichtheid van het bebouwde weefsel waar de regels van de GSV inzake het bouwprofiel moeilijk toe te passen zijn en die niet onder de BPA's, verkavelingsvergunningen, de RPA's, enz. vallen, moeten er richtlijnen worden opgesteld door het Gewest ;
- Anderzijds hebben zowel Urban als de Referent Huisvesting melding gemaakt van vertragingen in de administratieve verwerking van de aanvraagdossiers voor stedenbouwkundige vergunningen (voor zowel openbare als particuliere projecten) als gevolg van een wildgroei aan afwijkingen van de regels inzake plaatsing en bouwprofiel. De boodschap van deze actoren was duidelijk dat er meer overleg stroomopwaarts moet komen tussen de producenten van openbare woningen en de administratie die belast is met de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen;
- tot slot moet worden opgemerkt dat de afwijking van het wettelijke en regelgevende kader ongetwijfeld een instrument is dat tegenstanders van overheidsprojecten gemakkelijk kunnen gebruiken om dit aan te vechten (ook wettelijk).

Deze drie aspecten brengen ons ertoe om ervoor te pleiten dat:

- wordt afgestapt van de cultuur van afwijkingen (die in Brussel behoorlijk wijdverbreid is) en dat er, waar mogelijk<sup>28</sup>, wordt gewerkt aan een betere naleving van de regelgeving in alle ontwikkelingsfasen van het project;
- de actoren die instaan voor de afgifte van de bouwvergunning betrokken worden vanaf de fase van de aankoop van de grond, de vastlegging van het programma, de organisatie van de procedures voor overheidsopdrachten met het oog op de aanwijzing van een projectleider, enz.
- er een veralgemeend voorkeurecht voor het gewestelijke grondgebied wordt vastgelegd, waardoor openbare actoren zich kunnen onttrekken aan de logica van concurrentie en speculatie over de waarde van de grond, die leidt tot systematische afwijkingen, en door de daaruit voortvloeiende effecten, tot een vertraging in de projecten.

#### **Aanbevelingen**

- > *Met de gegarandeerde medewerking van de OCH zorgen voor een betere integratie van Urban in het proces van overheidsprojecten, voordat de stedenbouwkundige vergunningen worden aangevraagd: op het moment waarop de grond wordt aangekocht, op het moment waarop het programmakader van de projecten wordt vastgelegd, enz.*
- > *Voor veranderende gebieden met een lage dichtheid van het bebouwde weefsel (waar de regels van de GSV met betrekking tot het bouwprofiel moeilijk toe te passen zijn en die niet worden gedekt door een BPA, verkavelingsvergunning, RPA, enz.), moet Urban, in overleg met de BMA, een handleiding/ontwerpgids opstellen met richtlijnen voor de procedure die moet worden gevolgd om de site te ontwikkelen en de verdichting ervan mogelijk te maken zonder de regels voor een goede ruimtelijke ordening te schenden.*
- > *Invoering van een veralgemeend voorkeurecht op het hele brusselse grondgebied.*

<sup>28</sup> De regels van de GSV met betrekking tot het bouwprofiel zijn inderdaad moeilijk toe te passen op gebieden met een lage dichtheid van het bebouwde weefsel in de veranderende stad.

### 5.1.6 Voor structurerende openbare projecten, protocollen voor lokale partnerschappen tussen gewestelijke en gemeentelijke openbare actoren ontwikkelen

Deze aanbeveling moet worden gezien in samenhang met de vorige aanbeveling. We stellen vast dat wanneer een gewestelijke openbare actor een belangrijk huisvestingsproject ontwikkelt, er geen enkele vorm van contractualisering of wederzijdse politieke of financiële verbintenis ten aanzien van de lokale actoren (met name de gemeenten) bestaat. Het feit dat er geen contractualisering en aanvullende financiële toezeggingen op het vlak van huisvesting bestaan, staat een coherente positionering van lokale en gewestelijke overheden in de weg waardoor die vaak tegenover elkaar komen te staan.

De Gewestelijke Beleidsverklaring stelt dat "*de Regering gedeelde doelstellingen zal vastleggen middels een contract dat elke gemeente bindt aan het Gewest*". Het is duidelijk dat deze doelstellingen algemeen zijn en tot doel hebben om de grote lijnen uit te zetten die elk van de betrokken partijen zullen binden.

Het Comité is van mening dat hierbij best nog verder wordt gegaan, en dat er zelfs partnerschapsprotocollen per project worden uitgewerkt waarbij de gemeente, het Gewest, lokale verenigingen, enz. worden gebonden aan aspecten die betrekking hebben op methodes, rollen, financiële aspecten, soorten huisvesting, enz. Het gaat erom dat partijen gedurende het hele project worden betrokken, vanaf het begin van het projectproces en bij de participatiefase, het openbare onderzoek, de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning, tot en met de uiteindelijke oplevering.

#### **Aanbeveling**

- > *Met de gegarandeerde medewerking van de OCH voor elk project een Partnerschapsovereenkomst tussen het Gewest, de gemeenten en de openbare operatoren op het vlak van huisvesting afsluiten.*



#### Partnerschapsovereenkomst in het kader van de uitvoering van het programma "Bordeaux 50000 Logements".

In het kader van de uitvoering van de huisvestingsprojecten van de FAB (openbare ontwikkelaar, belast met de uitvoering van het programma "Bordeaux 50000 Logements") worden bij de start van de projecten partnerschapsovereenkomsten gesloten tussen de openbare instanties (Bordeaux-Métropole, La Fab, de bij het project betrokken gemeente) en, in voorkomend geval, de eventuele geassocieerde particuliere actoren.

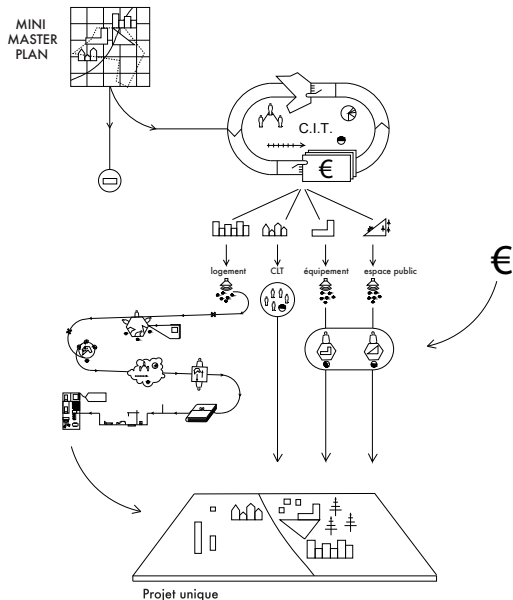
Deze overeenkomsten hebben tot doel om de voorwaarden van het partnerschap vast te stellen door het specificeren van:

- de werkafspraken tussen de partijen,
- de gedetailleerde beschrijving van het project: programma, kwaliteit van de woningen, huurprijs/verkoopprijs, marketingmethoden, gedetailleerde voorlopige planning (indienen, verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, procedure voor aanpassing van het Lokaal Stedenbouwkundig Plan, in voorkomend geval, duur van de bouwwerkzaamheden, enz.).
- de rol en de verplichtingen (waaronder ook de financiële verplichtingen) van elke partij in elke fase van het project, van de ontwikkeling tot de voltooiing en de oplevering ervan,

de voorlopige planning.

Dit type overeenkomst garandeert de kwaliteit van het project en de uitvoering ervan binnen een geoptimaliseerde planning. Bovendien helpt het om de rol van elke partij te definiëren en bindt het alle partijen aan de succesvolle realisatie van het project.

### 5.1.7. Een nieuw operationeel instrument voor stadsplanning ontwikkelen dat de realisatie van complementaire openbare projecten bij projecten voor openbare huisvesting mogelijk maakt en de uitvoering van de "15 minuten Stad" concreetiseert



Het Voorbeeldblokcontract als nieuw operationeel instrument ter ondersteuning van de bouw van openbare woningen

De voorgaande aanbeveling heeft betrekking op de invoering van een mechanisme waarmee overeenkomsten tussen gemeentelijke en gewestelijke openbare actoren kunnen worden gesloten in de vorm van een lokaal partnerschapsprotocol. Dit protocol is een soort morele verbintenis die de verschillende actoren aangaan om samen te werken: de overeenkomst specificeert voor elk project de werkafspraken tussen de partijen, de rol en de verbintenissen van elke partij in elke fase van het project, een voorlopige planning, het uit te voeren programma. Het is dus zeer sterk gericht op werkmethoden, respect voor het programma en de uitvoeringsplanning, enz.

Als aanvulling op dit protocol stellen wij voor om de samenwerking tussen publieke actoren te formaliseren door een nieuwe financiële stimuleringsregeling te creëren in de vorm van een Voorbeeldblokcontract. Het is de bedoeling dat er een contract tussen de gemeente en het Gewest wordt ondertekend dat enerzijds aanvullende gewestelijke financiële verbintenissen bevat om een goede integratie van het openbare huisvestingsproject te vergemakkelijken (investerings in mobiliteit, creatie van voorzieningen, groenaanleg, enz.) en om de realisatie van het concept van de 15-minuten Stad te concretiseren, en dat anderzijds aan de gemeenten financiële incentives voorstelt voor de realisatie van aanvullende projecten (inrichting van openbare ruimten, groene ruimten, lokale voorzieningen, enz.) die afhankelijk zijn van de verwezenlijking van de doelstellingen van het Gewest door de lokale overheden.

Concreet zou de uitwerking van een Voorbeeldblokcontract de volgende stappen omvatten:

- het opstellen van een Contract op schaal van de gemeenten (zie GBV) en uitwerking ervan op het

- niveau van concrete operaties op het vlak van nieuwbouw of renovatie van gebouwen;
- voor structurerende projecten, het uitwerken van een Mini-Masterplan voor elke site, waarin de programmatische voorwaarden voor een goede integratie van het project worden vastgelegd. Deze voorstudie wordt gefinancierd door het Gewest, in overleg met de gemeente, de verenigingen, enz. Dit Mini-Masterplan per site omvat:
  - de perimeter van het Contract die overeenkomt met de operationele perimeter,
  - een gedetailleerde programmering van het project met een duidelijk onderscheid tussen de projectonderdelen per betrokken stuk grond en de stedenbouwkundige aanpak,
  - de identificatie van mogelijkheden voor aanvullende grond- en vastgoedprojecten,
  - de aanvullende projecten die door de gemeenten of door het Gewest moeten worden uitgevoerd,
  - een gedetailleerde beschrijving van de stappen (uitwerking en uitvoering van het project) en de voorgestelde fasering,
  - een gedetailleerde financiële structuur van de projecten die duidelijk de kosten, de gewaarborgde inkomsten, de onzekere inkomsten, de kosten bij het verlaten van woningen, enz. aangeeft;
- de goedkeuring en uitvoeringsbeslissing van de gewestregering en het sluiten van het contract met de gemeente;
- operationalisering: zodra het Voorbeeldblokcontract is ondertekend, kan de operationaliseringsfase beginnen. Die heeft betrekking op verschillende soorten projecten die worden gecoördineerd door een gewestelijke instantie die hiervoor zal aangeduid.
  - een hoofdproject voor openbare woningen BGHM, Huisvestingsfonds of Citydev,
  - kleinere projecten wat betreft het aantal geproduceerde wooneenheden die door opdrachtgeverschappen van het type "innovatieve huisvesting" zouden kunnen worden gedragen,
  - projecten voor de inrichting van de openbare ruimte, als aanvulling op degene die in het kader van het hoofdproject worden uitgevoerd. Vaak zal de verkaveling van de grond ertoe leiden dat er een nieuw openbaar domein ontstaat dat in het kader van het openbare huisvestingsproject zal worden ingericht,
  - projecten voor lokale voorzieningen ter aanvulling op het hoofdproject.

De budgetten voor de projecten voor de inrichting van de openbare ruimte en voor lokale voorzieningen zijn de indirecte financiële incentives voor de gemeenten.

#### Aanbeveling

- > *In het kader van een samenwerking tussen Urban, Perspective en de BMA, met de gegarandeerde medewerking van de OCH, het operationele kader ontwikkelen en het systeem van het Voorbeeldblokcontract implementeren > een extrapolatie naar het grondgebied van het Gewest van het "Duurzaam Huizenblokcontract"-systeem, zie Richtplan 2013 en de Gewestelijke Beleidsverklaring 2019-2024. De financiering van de realisaties zal worden verzekerd door budgetten die voortvloeien uit het sectorale beleid (mobiliteit, milieu, huisvesting, enz.).*

### 5.1.8. De link tussen parkeernormen en huisvesting verbreken

Tijdens de verschillende gesprekken met de openbare actoren werden auto's en de vereisten op het vlak van parkeerplaatsen als problematisch voor de projecten beschreven.

Ze wegen zwaar op het budget van een project en maken de uitvoering ervan duurder (een parkeerplaats is goed voor ongeveer 9% van de kosten van de bouw van een appartement), zonder dat ze aan reële noden van de bewoners tegemoetkomen.

Hoewel titel VIII in het kader van de bouw van sociale of daarmee gelijkgestelde woningen afwijkingen toestaat wat betreft de aanleg van parkeerplaatsen, kunnen deze in de praktijk worden opgelegd door de vergunnende overheid (Gewest en/of gemeenten) die vreest dat door dergelijke afwijkingen meer op de openbare weg zal worden geparkeerd, wat vaak een van de grootste bekommernissen van de omwonenden is bij bouwprojecten. Om de vraag naar parkeerplaatsen in nieuwe projecten te verminderen zonder daarbij een verschuiving naar parkeren op de openbare weg te creëren, zijn verschillende steden in Europa overgestapt van het idee van een door een wagen gegarandeerde mobiliteit naar het idee van een plurimodale mobiliteit. Op basis van de Oostenrijkse ervaringen en in het licht van de evoluties op het vlak van mobiliteit, meent het Comité dat het goed zou zijn om een haalbaarheidsstudie uit te voeren om het model van "mobiliteitscontracten en -fondsen" dat in de steden Graz en Wenen is opgezet, verder uit te werken.

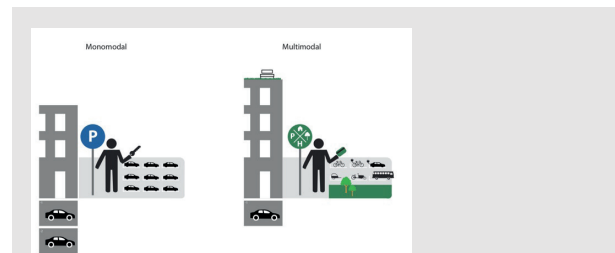
In principe is deze soort contracten erop gericht om het mobiliteitsaanbod te verbeteren zonder dat hierbij noodzakelijkerwijze wordt uitgegaan van het privébezit van een auto. Niet alleen maken deze contracten het mogelijk om goedkoper te bouwen en te wonen. Ze zijn ook essentieel in de strijd tegen de klimaatverandering, omdat ze de uitstoot door verplaatsingen met de auto verminderen. Een mobiliteitscontract laat de projectontwikkelaar toe om af te wijken van de norm op het vlak van parkeerplaatsen voor auto's, maar bepaalt anderzijds dat het geld dat op deze manier wordt bespaard, moet worden geïnvesteerd in een duurzaam mobiliteitsaanbod voor het woongebouw of in een fonds dat wordt gebruikt om de lokale mobiliteit in de wijk waarin het project wordt gerealiseerd, te verbeteren.

Dit contract is een juridisch document dat wordt gesloten tussen de projectontwikkelaar en de stad/gewest, voor de bouw van de woningen. Het bepaalt welke investeringen er moeten worden gedaan om een gepast mobiliteitsaanbod voor de bewoners te garanderen: goede voetgangersverbinding, deelauto's, laadpunten voor e-bikes, fietsenstalling, fietsservice, bus voor ontvangst van pakjes, enz. Het mobiliteitsfonds, bijvoorbeeld in Wenen Aspern, wordt gesloten tussen de ontwikkelaar en de stad/gewest, maar omvat ook de uitbater van de woningen. De middelen van dit fonds zijn afkomstig van de betaling van een vast bedrag bij oplevering van het project en 2% van de jaarlijkse huurinkomsten vanaf het zesde jaar van uitbating. Aangezien het fonds bestemd is voor een welbepaalde buurt, wordt het in Wenen beheerd door het lokale bestuur van die buurt, dat eventuele voorstellen ter verbetering van de mobiliteit die worden gedaan door het bestuur, maar ook door de bewoners, beoordeelt op hun inhoud en het economische bereik ervan.

De mobiliteitscontracten zijn gebaseerd op een analyse van het bestaande mobiliteitsaanbod (afstand tot een bushalte, tot een station, aanwezigheid van fietsinfrastructuur, enz.) en bepalen welke maatregelen er moeten worden genomen (en welke kosten dit met zich meebrengt voor de ontwikkelaar) om het mobiliteitsaanbod ten opzichte van de bestaande situatie te verbeteren. Dit betekent dat een project dat minder goed gelegen is ten opzichte van het openbaar vervoer meer investeringen zal vergen. Dit mechanisme probeert de ontwikkeling tegen te gaan van projecten in de periferie van de stad, waar lage grondprijzen (ten gevolge van de perifere ligging) door de inwoners worden gecompenseerd met hoge vervoerskosten. Mobiliteitscontracten of -fondsen zijn juridische instrumenten waarmee de kosten voor de bewoners kunnen worden verlaagd en de mobiliteit in een wijk in de richting van een duurzame modale verdeling kan evolueren.

#### Aanbeveling

- > *Onderzoek naar de haalbaarheid van het model van het Mobiliteitscontract (met eventuele integratie in het kader van de Partnerschapsovereenkomsten per project) door Brussel Mobiliteit in samenwerking met Urban en met de gegarandeerde medewerking van de OCH.*



#### De Mobiliteitscontracten (Graz) en de mobiliteitsclausules in stadsontwikkelingscontracten (Wenen).

Om de multimodaliteit te stimuleren, hebben de steden Wenen en Graz Mobiliteitscontracten in het leven geroepen die de norm van een parkeerplaats per woning omzetten in een mobiliteitsaanbod per woongebouw.

Dit zijn enkele principes uit deze contracten:

- De Mobiliteitscontracten zijn privaatrechtelijke contracten tussen lokale overheden en bouwpromotoren. Zij bepalen en controleren de planning van de maatregelen die op het vlak van mobiliteit moeten worden genomen in het kader van de creatie van nieuwe woningen.

- In deze contracten, of in het deel van het stadsontwikkelingscontract dat betrekking heeft op mobiliteit, worden "push and pull"-maatregelen gedefinieerd. Mogelijke voorbeelden van deze maatregelen zijn: een lagere parkeernorm per woning dan de bestaande norm, een garage die minder goed bereikbaar is dan de eerste halte van het openbaar vervoer, voldoende en goed gelegen fietsenstallingen, comfortabele verbindingen voor alle gebruikers van het openbaar vervoer.

- Ook vernieuwende vormen van mobiliteit worden in deze contracten verankerd: het aantal deelauto's, elektrische laadpunten, gedeelde parkeerplaatsen, enz. Om de productie van woningen sterker te linken aan duurzame vormen van mobiliteit heeft de stad Wenen het Mobiliteitsfonds ontwikkeld.

Het geld voor dit Fonds is afkomstig van de promotoren. Zij betalen een bedrag dat gelijk is aan dat van de parkeerplaatsen die niet worden gebouwd. Het fonds wordt beheerd door de stad Wenen en wordt gebruikt om alternatieve mobiliteitsprojecten te financieren die bijvoorbeeld door bewoners worden voorgesteld in het kader van een projectoproep voor de ontwikkeling van een wijk.

### 5.1.9. De mechanismen voor verduurzaming van particuliere huisvesting voor sociale doeleinden versterken

Met uitzondering van de verlaagde btw voor nieuwe woningen worden de verschillende openbare steunmaatregelen die worden toegekend aan particuliere eigenaren die het beheer van hun woning aan een SVK toevertrouwen, op geen enkele wijze gemoduleerd in functie van de duur van de overeenkomst met het SVK. Op die manier wordt er een speculatief vastgoedproduct gecreëerd dat bijna geen risico's inhoudt maar waarvan het rendement, dat beperkt is, door deze overheidssteun wordt gewaarborgd en dit zonder dat het sociale doel van dit type woningen op lange termijn is gewaarborgd. Om deze situatie te verhelpen stelt het Wetenschappelijk Comité verschillende pistes voor:

- Onderhandelingen met de federale overheid opstarten om de btw-verlaging voor nieuwe woningen waarvan het beheer aan een SVK wordt toevertrouwd, te moduleren zodat die varieert in functie van de duur van de overeenkomst. Het huidige mechanisme zou behouden kunnen blijven (12% btw als de overeenkomst bepaalt dat de woning minstens 15 jaar door een SVK wordt beheerd) en kan worden aangevuld met een btw van 6% voor de bouw van nieuwe woningen als de overeenkomst met het SVK voor minstens 30 jaar geldt. Wanneer een dergelijk project op openbare grond wordt ontwikkeld, zou erfpacht verplicht moeten worden.
- Het bovenstaande voorstel heeft alleen betrekking op nieuwbouw en is afhankelijk van de federale wetgeving. Er zou ook kunnen worden gedacht aan een soortgelijke maatregel voor bestaande woningen, waarbij dan de registratierechten ervan worden gemoduleerd in functie van de duur van de overeenkomst met het SVK (en waarbij die volledig worden afgeschaft voor overeenkomsten van meer dan 30 jaar). Deze maatregel valt onder de gewestelijke bevoegdheid.
- Een langere duur van het sociale doel stimuleren door een label "privéwoning voor sociale doeleinden" te creëren dat een overeenkomst op lange termijn garandeert (minstens 20 jaar naar het model van Citydev), een mix van verschillende types (van studio's tot appartementen met 5 kamers), de aanwezigheid van niet-woonruimtes, in ruil voor stedenbouwkundige en fiscale faciliteiten (parkeernormen, aanpassing van de GSV voor gedeelde oppervlakten, btw, ...).

#### Aanbevelingen

- > *De Gewestregering moet onderhandelingen met de federale overheid opstarten om de btw-verlaging voor nieuwe woningen waarvan het beheer aan een SVK wordt toevertrouwd, te moduleren.*
- > *Aan Brussel Financiën en Begroting vragen om voor bestaande woningen de registratierechten te moduleren in functie van de duur van de overeenkomst met het SVK.*
- > *Een langere duur van het sociale doel stimuleren door een label "privéwoning voor sociale doeleinden" in het leven te roepen dat een overeenkomst op lange termijn garandeert (Brussel Huisvesting).*

### 5.1.10. Het mechanisme van de stedenbouwkundige lasten herbekijken ten gunste van een toename van het aantal openbare woningen

Het Regeringsbesluit van 2013 levert niet de verwachte resultaten op wat betreft de bijkomende productie van openbare woningen. Het feit dat de ontwikkelaar de keuze krijgt om de lasten in contanten of in natura te betalen, heeft tot gevolg dat die lasten maar zelden in natura worden betaald. En hoewel het Besluit bepaalt dat lasten die in contanten worden betaald "prioritair" moeten worden gebruikt voor huisvesting, geven veel gemeenten er de voorkeur aan om die lasten voor andere doeleinden te gebruiken. Het argument dat doorgaans wordt aangevoerd, is dat extra inwoners extra kosten voor de gemeenschap met zich meebrengen (kinderopvang, school, enz.).

Om deze situatie te verhelpen stelt het Wetenschappelijk Comité verschillende pistes voor:

- Verplichten dat de stedenbouwkundige lasten die door de bouw van particuliere woningen worden gegenereerd, worden gebruikt voor de productie van nieuwe openbare woningen.
- Om te voldoen aan de doelstelling van de regering om te komen tot een verdeling van de sociale woningen van 15% op het niveau van de gemeenten en de wijken, moet een betaling van de stedenbouwkundige lasten in natura worden verplicht (en moet de mogelijkheid om die in contanten te betalen wordt uitgesloten) voor alle woningbouwprojecten in een gemeente die de drempel van 15% sociale woningen nog niet heeft gehaald.
- Het huidige Besluit voorziet in een reeks gevallen waarin projecten zijn vrijgesteld van stedenbouwkundige lasten. Het gaat hierbij onder meer om particuliere projecten die in beheer worden gegeven aan een SVK. Om het sociale doel van deze woningen voor langere tijd te bestendigen, zou moeten worden bepaald dat een vrijstelling van stedenbouwkundige lasten pas mogelijk is vanaf een bepaalde duur van de overeenkomst met het SVK (bijvoorbeeld 20 jaar, naar het model van Citydev).

#### Aanbevelingen

*In het kader van de hervorming van het Besluit betreffende de Stedenbouwkundige Lasten, aan Urban vragen om:*

- > *te verplichten dat de stedenbouwkundige lasten die door de bouw van particuliere woningen worden gegenereerd, worden gebruikt voor de productie van nieuwe openbare woningen.*
- > *te verplichten dat de stedenbouwkundige lasten in natura worden betaald (en niet langer in contanten kunnen worden betaald) voor alle woningbouwprojecten in een gemeente die de drempel van 15% sociale woningen nog niet heeft gehaald.*
- > *vrijstelling van betaling van stedenbouwkundige lasten te verlenen aan particuliere projecten die in beheer worden gegeven aan een SVK, vanaf een bepaalde duur van de overeenkomst met het SVK > 20 jaar, bijvoorbeeld naar het model van de termijnen die door Citydev worden gehanteerd.*



## 5.2 DE KWALITEIT EN DE LEEFOMSTANDIGHEDEN BINNEN HET BESTAANDE WONINGENPATRIMONIUM VERBETEREN

We schreven hierboven al dat slechte huisvesting, met name in de arme sikkels van Brussel, sociale ongelijkheid onder de Brusselse bevolking aan het licht brengt en creëert. De meest kwetsbare bevolkingsgroepen werden hierdoor niet tegen de pandemie beschermd, integendeel, ze werden er extra aan blootgesteld.

De aanbevelingen die hieronder volgen, hebben tot doel om dit probleem aan te pakken.

Ze hebben meer bepaald betrekking op:

- het opvoeren van de strijd tegen onbewoonbaarheid,
- het beheersen van situaties van over- en onderbezetting,
- het stimuleren van de renovatie en socialisatie van het particuliere woningpark door middel van een opsplitsing van de eigendom voor eigenaars in moeilijkheden,
- het versterken van de steun voor renovatiewerken voor kwetsbare huiseigenaren door middel van leningen en steun aan renovatieverenigingen,
- het voortzetten van het stedelijke herwaarderingsbeleid door opnieuw de nadruk te leggen op de renovatie van bestaande gebouwen.

### 5.2.1. De strijd tegen verkrotting en slechte woonomstandigheden opvoeren

De Brusselse Huisvestingscode legt de vereisten inzake bewoonbaarheid van een woning vast<sup>29</sup>. Het is een controle-instrument voor verenigingen die in de sector werkzaam zijn. Het geeft hen de mogelijkheid om klacht in te dienen bij de Gewestelijke Huisvestingsinspectie. Het is de taak van de inspecteurs van deze dienst om de betrokken woning te bezoeken, eventuele tekortkomingen vast te stellen en de eigenaar te verplichten om de woning weer in goede staat te brengen of hem te verbieden de woning verder te verhuren tot ze weer in goede staat is hersteld. Er zijn boetes voorzien.

In het Armoedeverslag waaruit deze informatie afkomstig is, wordt nog steeds gewezen op de moeilijkheden op het terrein, onder meer op het feit dat huurders bang zijn om klacht in te dienen omdat ze vrezen dat dit zou leiden tot represailles en een mogelijke uithuiszetting. Een andere moeilijkheid ligt in het feit dat eigenaars die hun woning niet langer in de huidige staat mogen verhuren, niet worden gecontroleerd en die toch opnieuw gaan verhuren zonder dat ze de werkzaamheden hebben uitgevoerd om hun woning in overeenstemming te brengen met de voorschriften.

De twee onderstaande aanbevelingen komen uit het Armoedeverslag 2018.

### Aanbevelingen

- > Ervoor zorgen dat woningen die worden verhuurd, een technische controle ondergaan. Eigenaars van wie ten minste een deel van de woningen op bevel van de gewestelijke inspectie niet langer mag worden verhuurd, moeten op het moment dat ze besluiten om die opnieuw te verhuren, bewijzen dat ze aan de voorschriften voldoen.
- > Coördinatieacties tussen de verschillende betrokken actoren (gewestelijke en lokale overheden en verenigingen) bevorderen om de doeltreffendheid van de acties en de verspreiding van informatie te garanderen.

### 5.2.2. Actie ondernemen tegen het fenomeen van over- en onderbezetting van bestaande woningen

Uit studies naar de covidpandemie die we hierboven al vermeld hebben, blijkt dat er een verband bestaat tussen de verspreiding van het virus en te krappe huisvesting. Deze overbezetting treft vooral mensen met een laag inkomen in de centrale en arbeiderswijken van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in het bijzonder eenoudergezinnen<sup>30</sup>. We treffen het probleem zowel in particuliere als in sociale woningen aan<sup>31</sup>. Bovendien wijzen studies ook op het fenomeen van onderbezetting in woningen dat in verband staat met de cycli van het gezinsleven in particuliere woningen, met name in de meest welvarende wijken en in mindere mate in sociale woningen<sup>32</sup>. Ook al is er een gebrek aan gegevens (met name in de sector van de particuliere huisvesting) die onderzoek naar de bezetting van woningen rechtvaardigen, toch vinden we het nuttig en noodzakelijk om een aantal aanbevelingen te doen.

### Aanbevelingen

- > Ervoor zorgen dat het veranderingsbeleid dat reeds van start is gegaan in alle OVM's wordt geharmoniseerd en tegelijkertijd het tempo waarmee woningen worden gerenoveerd opvoeren, zodat deze sneller aangepast zijn aan het profiel van de betrokken gezinnen.
- > De BGHM stimuleren om woningen aan te kopen, wat de maatschappij niet alleen zou helpen om haar achterstand op het vlak van woningproductie goed te maken, maar wat ook het onderhoud en de renovatie van bestaande gebouwen ten goede zou komen en de BGHM zou helpen om een woningaanbod aan te bieden dat beter is afgestemd op de vraag (woningen met één slaapkamer en grote woningen voor kroostrijke gezinnen, die momenteel ondervertegenwoordigd zijn in het aanbod van sociale woningen)<sup>33</sup>.
- > Intergenerationeel samenwonen stimuleren.
- > Modulair en evolutief wonen stimuleren.

<sup>29</sup> Zie het Brusselse Armoederapport van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2018.

<sup>30</sup> "Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux", C. Dessouroux, R. Bensliman, N. Bernard, SS De Laet, F. Demonty, P. Marissal et J. Surkyn, Brussels Studies [online], Notes de synthèse, nr. 99, gepubliceerd op 06 juni 2016, geconsulteerd op 10 november 2020. zie : <http://journals.openedition.org/brussels/1346> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/brussels.1346>

<sup>31</sup> Zie ook het volledige verslag van de interpellaties en vragen. Commissie Huisvesting, Parlement van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 24-10-2019. zie : <http://www.parlement.brussels/documents-parlementaires>. Op 31 december 2018 was 42,5% van de sociale woningen over- of onderbezet (17,4% van de betrokken woningen was overbezet, 19,4% was onderbezet (1 kamer te veel), 5,7% zou bovenmatig zijn (2 kamers te veel)).

<sup>32</sup> "Les mutations du logement en Région bruxelloise" N. Bernard, Courrier hebdomadaire du CRISP, vol. 1993, nr. 8, 2008, pp. 7-49.

<sup>33</sup> "Prospectieve studie naar de evolutie van het aanbod aan en de vraag naar sociale woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest" ISS Consult, 2017

### 5.2.3. De renovatie en socialisatie van het particuliere woningpark stimuleren door middel van een opsplitsing van de eigendom voor eigenaars in moeilijkheden

Eigenaars die onvoldoende middelen hebben om te renoveren of die wegens afbetalingsmoeilijkheden uit hun huis gezet dreigen te worden, kan de mogelijkheid geboden worden om de eigendom van woning en grond op te splitsen. Het Gewest, de Community Land Trust of een gelijkaardige organisatie kan het grondaandeel verwerven. Het bedrag dat de eigenaar hiervoor ontvangt kan hij/zij gebruiken om de renovatie te financieren. De eigenaar behoudt de eigendom van de woning en verwerft een erfpacht voor de grond. Eenzelfde principe kan toegepast worden voor eigenaar-bewoners die wegens afbetalingsmoeilijkheden uit hun woning gezet dreigen te worden. In dat geval kan het aankoopbedrag van het grondaandeel bij de woning besteed worden om de afbetalingslasten te verminderen en een realistisch afbetalingsplan te ontwikkelen waardoor de eigenaar-bewoner zijn woning kan behouden.

Door de woning onder te brengen in een Community Land Trust wordt deze ook onderhevig aan de herverkoopvoorwaarden die voor CLT-woningen gelden. Dit levert een garantie op dat de woning blijvend aan CLT-voorwaarden als betaalbare woning beschikbaar blijft. Een dergelijke formule draagt bij aan de 'socialisering' van het private woonaanbod in het Brussels Gewest.

#### **Aanbeveling**

- > Een proces van opsplitsing van de eigendom invoeren om de renovatie van het particuliere woningpark van eigenaars in moeilijkheden te bevorderen.

### 5.2.4. Kwetsbare eigenaars beter ondersteunen bij duurzame renovatie door middel van aangepaste leningen

Ondersteun de renovatie van woningen via renteloze leningen die slechts bij verkoop van de woning moeten terugbetaald worden. Kwetsbare huishoudens in een situatie van 'noodkoop' (=eigenaar van een pand in zeer slechte staat zonder middelen om te renoveren) kunnen omkaderd worden door bestaande organisaties in het Brussels Gewest zoals Renovassistance om de woning te renoveren en kunnen genieten van een renteloze lening om de werken te bekostigen (30.000 EUR in het voorbeeld van Gent). Met het oog op subsidieretentie moet deze lening pas na herverkoop of bij overlijden van de langstlevende gebruiker afgelost worden, zodat dit bedrag (eventueel geïndexeerd) opnieuw ter beschikking komt voor een volgende woningrenovatie.

Een belangrijk aspect hierbij is de 'ontzorging' van het renovatieproces. Naast financiële middelen is er ook nood aan technische en praktische know how. Daarom is het ook nodig om organisaties die deze ontzorging kunnen voorzien (zoals bijvoorbeeld Renovassistance, CLTB of anderen) te ondersteunen.

#### **Aanbevelingen**

- > Een systeem van renteloze renovatieleningen opzetten met bijkomende ondersteuning bij de renovatie voor kwetsbare eigenaars. De leningen zouden kunnen worden verstrekt door het Woningfonds terwijl partners zoals Renovassistance eigenaars kunnen helpen bij de renovatiewerken.
- > In het kader van het duurzame renovatieplan, eigenaars, en in het bijzonder kwetsbare eigenaars, meer individuele ondersteuning bieden zodat zij de renovatiewerkzaamheden kunnen uitvoeren die nodig zijn om te voldoen aan de vereisten op het vlak van energieprestaties die door de regering zijn vastgelegd.



'Gent Knapt Op'

Ville de Gand & Urban Innovative Action program EU.

'Het project Gent knapt op zal 100 woningen van kwetsbare gezinnen verbouwen zodat de kwaliteit ervan verbeterd en de huizen energiezuiniger worden.

Deelnemers krijgen hiervoor maximaal 30.000 euro. ... De partners van Gent knapt op zorgen voor gratis begeleiding en advies. ... Gent knapt op voorziet maximaal 30.000 euro om de woning te verbouwen. Kandidaten betalen het geld pas terug op het moment dat de woning wordt verkocht. ... In tegenstelling tot traditionele subsidies, wordt er geen prefinanciering van de bewoner verwacht. Dit maakt het voor gezinnen met beperkte financiële middelen mogelijk om hun woonsituatie structureel te verbeteren. De individuele begeleiding en het positieve resultaat versterken daarnaast de eigenwaarde van de noodeigenaars. Gent knapt op werpt een dam op tegen sociale verdringing. Tijdens de groepsbegeleiding zet men ook sterk in op community building. Zo versterkt het sociale leven van de deelnemers en ook dat van de hele buurt. Het project levert ook een bijdrage aan de stedelijke en Vlaamse klimaatdoelstellingen.' (stad.gent)

zie : <https://www.uia-initiative.eu/en/uia-cities/ghent-call3>

zie : <https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/stadsbestuur/wat-doet-het-bestuur/beleidsnotas-2014-2019-archived/beleidsplannen-wonen-verbouwen/gent-knapt-op/wat-gent-knapt-op>

## 5.2.5 Het stedelijke herwaarderingsbeleid voortzetten door opnieuw de nadruk te leggen op de renovatie van bestaande gebouwen

De renovatie van bestaande gebouwen was een van de fundamenten van het stedelijke herwaarderingsbeleid dat in de jaren '90 in het Brussels Gewest werd gevoerd. De eerste wijkcontracten hadden inderdaad betrekking op de renovatie van vervallen of zelfs verlaten woningen in de Graystraat (Elsene) in de Alhambra-wijk (Brussel-Stad), Anneessens (Brussel-Stad), Kuregem (Anderlecht), enz... Via de renovatie van individuele gebouwen of van volledige huizenblokken (bijvoorbeeld op het Sint-Gillisvoorplein of het woningblok "Lion d'Or" in de Sint-Gorikswijk) hebben ook de gemeenten een zeer belangrijke rol gespeeld bij deze vorm van stedelijk herstel, met name door de leefomstandigheden van bestaande gebouwen te verbeteren. We moeten echter vaststellen dat de manier waarop de dingen worden aangepakt is veranderd, met name rond het einde van de jaren 2000, toen er door de bevolkingstoename een particuliere residentiële vastgoedmarkt is ontstaan die bijdraagt aan de geleidelijke uitbanning van stadskankers en braakliggende terreinen. Het is ook op dit moment dat de instrumenten voor stadsvernieuwing (Duurzaam Wijkcontract, projecten van Citydev) een richting inslaan waarbij de voorkeur wordt gegeven aan projecten die zich meer op de schaal van het stedenbouwkundig project bevinden.

Op het einde van de jaren 2000 wordt het Wijkcontract een "aanjager van stadsprojecten"<sup>34</sup> en in 2013 wordt de GOMB Citydev.Brussels, waardoor de heroriëntatie van de instelling in het kader van haar nieuwe opdracht als ontwikkelaar in de naam ervan wordt verankerd.

Deze ontwikkelingen zijn uiteraard positief, maar ze hebben er enigszins toe bijgedragen dat de toekomst van de bestaande gebouwen in de ZSH<sup>35</sup> en de kwesties van woonbaarheid en energierenovatie wat naar het achterplan zijn verschoven. Het Wetenschappelijk Comité wil er hier aan herinneren dat de Brusselse instrumenten voor stadsherwaardering essentiële instrumenten zijn om de kwaliteit en de woonbaarheid van bestaande gebouwen te verbeteren, en dat ze niet noodzakelijkerwijs altijd moeten worden ingezet voor openbare nieuwbouwprojecten<sup>36</sup>.

### **Aanbevelingen**

- > Naast projecten die betrekking hebben op nieuwbouw, projecten die de renovatie van bestaande gebouwen betreffen, stimuleren via de instrumenten voor stadsherwaardering (DWC, SVC, operaties Cit-dev.Brussels).
- > Actoren op het vlak van openbare huisvesting (BGHM, Woningfonds, enz.) en innovatieve acties stimuleren om bij te dragen aan de renovatie van bestaande gebouwen.

<sup>34</sup> "Le temps d'une politique – Chronique des Contrats de Quartier bruxellois", M. Berger, éditions CIVA, 2019 pp. 125-135

<sup>35</sup> ZSH: Zone voor Stadsherwaardering

<sup>36</sup> Zie in verband hiermee het historische overzicht met als titel "Aperçu de la production architecturale des CQ depuis 1994", door P. Varloteaux, in "Le temps d'une politique - Chronique des Contrats de Quartier bruxellois", M. Berger, éditions CIVA, 2019 pp. 92-93. Dit overzicht geeft een beeld van de evolutie in de praktijk, van openbare projecten die betrekking hebben op de renovatie van gebouwen tot projecten die voornamelijk betrekking hebben op nieuwbouw.

## 5.3 DE INFRASTRUCTURELE VEERKRACHT VAN HET WONINGPARK VERGROTEN

Binnen deze pijler zijn een aantal elementen van architecturale aard opgenomen, die het in de toekomst mogelijk moeten maken om woningen, ongeacht hun vorm of typologie (individueel of collectief), hun ligging (in dicht stedelijk gebied, groene stad, enz.), vanuit infrastructureel oogpunt veerkrachtiger te maken. Op die manier moeten woningen in de toekomst hun primaire betekenis terugkrijgen, namelijk die van beschermend onderdak, terwijl de bewoners wel de mogelijkheid moeten hebben om met elkaar en met hun omgeving (sociale, fysieke of visuele) interacties te ontwikkelen.

Omdat werd vast gesteld dat mensen tijdens de eerste lockdown vooral relationele elementen misten, hebben de aanbevelingen binnen deze pijler betrekking op vier zaken:

- de configuratie en de relaties van de ruimten binnen de wooneenheid zelf;
- de relationele ruimtes binnen een complex waarin meerdere woningen zijn ondergebracht;
- de woning en haar relatie tot de externe context en de natuur;
- de woning en haar relatie tot de nabijheid van voorzieningen en diensten zoals in een "wijk".

De relaties waarover het hier gaat, zijn zowel fysiek als ruimtelijk of functioneel van aard.

### 5.3.1. Aanbevelingen met betrekking tot het bouwkundige ontwerp van de woning

Met het oog op hun veerkracht, maar ook vanuit het standpunt van de circulaire stedenbouw<sup>37</sup>, moeten woningen in de toekomst zodanig worden ontworpen dat ze steeds kunnen worden aangepast aan hun omvang en het gebruik ervan. We moeten bij woningen gaan nadenken over de mogelijke evoluties ervan in de loop van de tijd. Woningen moeten in de loop der tijd kunnen reageren, evolueren en worden aangepast, zodat ze kunnen tegemoetkomen aan nieuwe behoeften, nieuwe gewoontes. Het gaat hier om een uitdaging waarbij in de eerste plaats aandacht moet worden besteed aan het ontwerp van de draagconstructie, de grootte van de kamers en de verdeling van de ruimtes.



*Bengalines appartements, Atelier Provisoire, Pessace, 2017*  
Modulaire houten scheidingswanden en roostergevel waardoor de woning in de tijd kan worden aangepast: een extra ruimte.

<sup>37</sup> Zie "Manifeste pour un urbanisme circulaire: Pour des alternatives concrètes à l'étalement de la ville", Grisot S., éditions Dixit.Net, Parijs 2020

<sup>38</sup> Met uitzondering van renovatieprojecten waarbij de diepte van het betrokken gebouw de toepassing van dit principe onmogelijk maakt (renovatie van kantoorgebouwen bijvoorbeeld).

<sup>39</sup> zie : <https://www.lesoir.be/292976/article/2020-04-07/confinement-doublement-des-appels-sur-les-lignes-decoute-pour-les-victimes-de>

In het licht van de klimaatverandering moet er bij het ontwikkelen van nieuwe woningen worden vanuit gegaan dat de gemiddelde temperaturen zullen stijgen en dat er steeds vaker hittegolven zullen voorkomen die bovendien steeds erger zullen worden. Aangezien thermische isolatie van nieuwe en oude gebouwen in het Brussels Gewest al door verschillende beleidsmaatregelen wordt bestreken, wil het Comité er in het bijzonder voor pleiten dat er vanuit klimatologisch oogpunt ook rekening wordt gehouden met aspecten van het bouwkundige ontwerp van woningen.

Verschillende principes die betrekking hebben op de configuratie kunnen daarbij al vooraf in aanmerking worden genomen:

- de natuurlijke ventilatie in de kamers garanderen door doorgangen in de woning te voorzien<sup>38</sup>;
- nadenken over de rol van de ruimtes in functie van de seizoenen en tegelijk daarmee ook over de hoogte van de plafonds, de diepte van de ruimtes, de gebruikte materialen en hun vermogen om warmte te absorberen, enz;
- nadenken over het idee van migratie binnen een gebouw, d.w.z. het idee dat de inrichting en het nut van de ruimtes kan variëren in functie van de seizoenen;
- zorgen dat er in elke woning een koele ruimte aanwezig is; d.w.z. een ruimte waartoe mensen hun toevlucht kunnen nemen in periodes van extreme warmte;
- enz.

Woningen vormen de basiseenheid van waaruit de eerste kern van het leven in een kleine gemeenschap zich ontwikkelt, of het nu gaat om het gezin of om gelijk welke andere sociale configuratie. Het is dan ook belangrijk dat ze interactie binnen die eenheid zelf mogelijk maken via gemeenschappelijke ruimtes (woonkamer, keuken, eetkamer, enz.), maar ook dat elk lid de mogelijkheid heeft om zich binnen de eenheid terug te trekken in een "eigen ruimte". Door de lockdown, en meer in het algemeen door mogelijke evoluties op het vlak van thuiswerk en genderaangelegenheden, wordt het belang van privéruimtes binnen eenzelfde woning nog versterkt.

Dit kan worden gerealiseerd door bouwkundige ingrepen zoals het tijdelijk vergroten van de oppervlakte van de kamers (voor één of meerdere personen) of het creëren van een nieuw type flexibele ruimte die de functie heeft van een "eigen kamer" (kantoorruimte, leesruimte, een plek van privacy) waardoor het gemakkelijker wordt om zich binnen de woning zelf af te zonderen.

De zoektocht naar meer ruimte in de woning kan misschien triviaal of van ondergeschikt belang lijken, maar het volstaat om terug te kijken naar de wanhoop van gezinnen in appartementen die op het punt stonden te imploderen, of erger nog, naar de stijging met 70% van het aantal telefonische oproepen naar aanleiding van huiselijk geweld die na vier weken lockdown in België werd vastgesteld<sup>39</sup>.

## Aanbevelingen

- > *Deze principes integreren in bestekken van overheidsopdrachten rond huisvesting en in het kader van openbaar-private partnerschapsprojecten.*
- > *Naar deze principes verwijzen in het Handvest voor Vastgoedontwikkeling.*
- > *Een luik "Architectuur en Klimaat" opnemen in een Ontwerpgids Huisvesting die door Urban in samenwerking met de BMA wordt uitgewerkt.*
- > *De toepassing van deze principes stimuleren door een specifiek financieringsinitiatief in het leven te roepen of door ze te integreren in de uitdagingen van het Be.Exemplary-initiatief voor grote openbare en private projecten.*

### **5.3.2. De woning binnen het gebouw / het wooncomplex**

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft de voorbije jaren een zeer aanzienlijke demografische groei gekend, die heeft geleid tot de productie van een heel groot aantal woningen, enerzijds door middel van renovatie/herbestemming, anderzijds via de bouw van nieuwe woningen. We moeten daarbij wel vaststellen dat deze productie vooral op een accumulatieve manier is gebeurd, zonder veel reflectie op de aard en het ontwerp van de gemeenschappelijke ruimtes: iedereen is thuis en er wordt weinig gedeeld binnen hetzelfde gebouw. Deze vaststelling geldt vooral voor de productie op de privémarkt (die het grootste is), en iets minder voor woningen die worden geproduceerd via openbare projecten, waar de waarde van het "gemeenschappelijke" soms toch nog een plaats krijgt. Het Comité wil benadrukken dat men die gemeenschappelijke dimensie van het gebouw, van het collectief, moet terugwinnen, met name door meer belang te hechten aan het idee van het samenwonen. Het Comité stelt namelijk vast dat de gezondheids crisis er, in gevallen waarin er geen gemeenschappelijke ruimtes beschikbaar zijn, toe heeft geleid dat mensen zich meer en meer gingen isoleren wanneer ze geen mogelijkheid hadden om te "ontsnappen" binnen de gebouwen waar ze samen wonen<sup>40</sup>.

Deze vaststelling leidt tot twee aanbevelingen die verband houden met het idee dat de gemeenschappelijke ruimten van woningen moeten worden "ontsloten" en dat erover moet worden nagedacht om af te stappen van de logica van het compacte woongebouw en dit opnieuw opener te maken, meer in contact met de natuur.

1. Enerzijds moet er meer ruimte worden voorzien voor de ontvangstruimtes en de ruimtes van waaruit de

verdeling van de woningen gebeurt. De social distancing (1,5 m), die nu als een beperking wordt ervaren, is een interessant meetinstrument dat aantoont hoe klein de ontvangst- en verdeelruimtes, van de inkomhal tot de overloop op de eerste verdieping, vaak zijn, zonder dat ze enige vorm van ruimte en kwaliteit bieden, terwijl ze in plaats daarvan zouden moeten worden gezien als ruimtes waar mensen even kunnen gaan zitten en elkaar ontmoeten. Zoals we eerder al schreven, zouden deze ruimtes, waar mogelijk, op natuurlijke wijze moeten worden verlicht, ze zouden reservoirs van verse lucht moeten vormen die in periodes van uitzonderlijke warmte/hittegolven bijdragen tot de natuurlijke ventilatie van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.



*Wohnregal apartments and ateliers, FAR Frohn&Rojas, Berlin, 2019  
Verticale circulatie buiten als ontmoetingsplaats.*

2. Vervolgens moet worden nagedacht over de mogelijkheid om in het gebouw (of het wooncomplex) echt gemeenschappelijke ruimtes te integreren die het idee belichamen van een "third place", tussen het openbare en het private domein, en die de ontwikkeling van een gemeenschapsleven mogelijk maken: speel- en vergaderruimtes, terrassen/moestuinen of serres op het dak, wasruimtes, extra ruimtes zonder vaststaande functie, waarvan het gebruik in de loop van de tijd zou kunnen veranderen, enz. We denken daarbij ook aan de ontwikkeling van zogenaamde "joker-ruimtes", autonome kamers van de woning die kunnen worden aangewend naargelang de behoeften van de gezinnen. Ze vormen een concrete toepassing van het idee van modulaire huisvesting. Om ervoor te zorgen dat deze plaatsen worden gebruikt, moet voor de invulling ervan worden uitgegaan van behoeften waaraan niet individueel kan worden voldaan: een collectieve wasruimte heeft weinig nut als elke woning haar eigen wasmachine heeft<sup>41</sup>. Verder moet bij de configuratie van deze extra verblijfsruimtes, net zoals bij die van de verdeelruimtes, worden gedacht aan de verkoeling die ze in de zomer kunnen

<sup>40</sup> In een tekst die is verschenen in het onlinemagazine Métropolitiques doet de Franse architect J. Ferrier dezelfde vaststelling wat betreft de situatie van kinderen: "De crisis doet ons beseffen dat kinderen al lang opgesloten zitten. Voor hen is de stad een plek waar ze van de ene naar de andere ruimte gaan waarin ze opgesloten zitten: de school, het plein, het appartement. De gezondheids crisis onthult het ware gelaat van de stad, die het verdriet van vele kinderen is geworden. Wanneer er geen plein of school meer is, wordt de ruimte van het kind beperkt tot zijn of haar slaapkamer, die niet groter is dan een ruimtecapsule. Kinderen worden uitgesloten uit de openbare ruimte van de grootstad; zij worden op dit moment het meest gestraft. Door de gemeenschappelijke dimensie opnieuw op de voorgrond te plaatsen, kan het collectieve gebouw de aanzet vormen voor het herstel van de stad voor kinderen." zie: <https://metropolitiques.eu/La-ville-dense-a-trahi-ses-habitants.html>

<sup>41</sup> Voorbeeld dat tijdens een gesprek werd gegeven.

verschaffen aan de woningen /appartementen en de collectieve ruimtes.



Kalkbreite, Müller Sigrist Architekten, Zürich, 2014  
Collectieve ruimtes als ontmoetings- en distributieplaats

De laatste twee aanbevelingen gelden uiteraard zowel voor nieuwbouwwoningen als voor bestaande gebouwen die worden gerenoveerd of een nieuwe bestemming krijgen.

### Aanbevelingen

- > *Deze principes integreren in bestekken van overheidsopdrachten rond huisvesting en in het kader van openbaar-private partnershipsprojecten.*
- > *Naar deze principes verwijzen in het Handvest voor Vastgoedontwikkeling.*
- > *Een luik "Verdeelruimtes" en "Gemeenschappelijke ruimtes" opnemen in een Ontwerpgids Huisvesting die door Urban in samenspraak met de BMA wordt uitgewerkt.*
- > *De toepassing van deze principes stimuleren door een specifiek financieringsinitiatief in het leven te roepen of door ze te integreren in de uitdagingen van het Be.Exemplary-initiatief voor grote openbare en private projecten.*

### 5.3.3. De woning en haar relatie tot de externe context en de natuur

De relatie van de woning tot de context en tot een buitenruimte was een van de elementen die het vaakst werd aangehaald als doorslaggevend in de manier waarop mensen de lockdown beleefden.

Veel artikels (al dan niet wetenschappelijk) wijzen op de meerwaarde die wordt gecreëerd door de aanwezigheid van een terras of een tuin, waardoor men op een of andere manier buiten de vier muren van de woning kan treden. Het Comité wil verder gaan dan deze eerste vaststelling door een reeks aanbevelingen te doen die in ruimere zin betrekking hebben op de relatie tussen de woning en de externe context en de natuur, waarbij de natuur niet wordt gezien als een decor maar als een kwalitatieve vector voor nieuwe soorten gemeenschappelijke ruimtes die gewijd worden aan biodiversiteit, gezondheid (tuinen met

geneeskrachtige planten), voeding, vrije tijd, enz.

Daarbij gaat het erom dat de woning niet alleen als een gesloten, in zichzelf gekeerde eenheid wordt beschouwd, maar wel (in zijn individuele of collectieve vorm) als een element dat verbonden is met een omgeving in een systeemlogica die de bebouwde omgeving overstijgt.

Deze relatie met de buitenwereld verloopt via architecturale ingrepen op verschillende niveaus, die allemaal in aanmerking moeten worden genomen:

1. Het concept van de drempel in alle soorten woningen (individueel en collectief): hierbij gaat het erom dat er tussenliggende ruimtes, tussen het privéleven en het gemeenschappelijke leven, worden uitgedacht en ontwikkeld. Deze tussenliggende ruimtes kunnen plaatsen zijn waar mensen kunnen gaan zitten en elkaar ontmoeten. Op het niveau van het gebouw kunnen dit ruimtes zijn zoals inkomhallen of inspringende ruimtes die aan de voorkant of de achterkant van een gebouw worden ingericht. Bij eerder horizontale typologieën van (rij)woningen zou het kunnen gaan om ruimtes die worden ingericht als groene achteruitbouwstroken die kunnen worden toegeëigend en die bijdragen tot de creatie van het groene landschap;



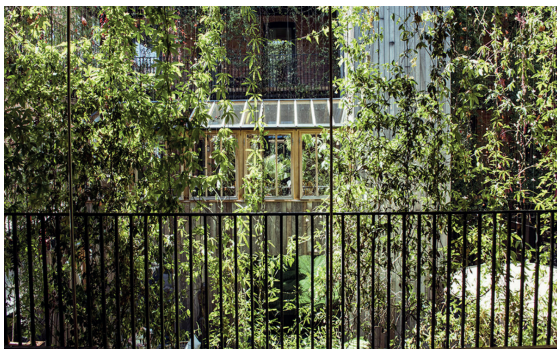
Three Fountain Apartments, Alfred Newman Beadle, Phoenix, 1963  
Collectieve omgevingen in de horizontale stad en het landschap als overgang tussen het openbare en het private.

2. De gevel moet een bepaalde dikte hebben om een antwoord te bieden op de klimatologische uitdagingen (schaduw effect), maar ook om een overgangsruimte te vormen die een sterkere verbinding met de buitenruimte biedt en die bijvoorbeeld kan worden voorbehouden voor de private buitenruimte met een zekere mate van privacy. Deze aanbeveling sluit aan bij de discussie over de meerwaarde van het "terras", maar vormt daar ook een aanvulling op in die zin dat ze het terras ook in aanmerking neemt vanuit zijn relatie met de context en als waarborg voor de privacy van de woningen. Op dit moment wordt een dergelijk systeem nog niet verplicht door de regelgeving (Titel 1 en 2 van de GSV), maar het Comité is wel van mening dat het interessant zou zijn om in de toekomst een minimumpercentage van de oppervlakte van de woning voor te behouden voor een private buitenruimte of zelfs de mogelijkheid te voorzien om deze buitenruimte af te sluiten, zodat ze het hele jaar door kan worden gebruikt;



*Wohnregal apartments and ateliers, FAR Frohn&Rojas, Berlijn, 2019  
Dikke gevel als overgang tussen het intieme en de stad.*

3. Een zicht op groen voor elke (nieuwe) woning (= geen straat zonder bomen, zonder groen landschap): omdat ze zo triviaal is en als banaal wordt beschouwd, wordt de relatie van de woning tot de natuur onvoldoende in aanmerking genomen als fundamenteel kwaliteitselement van het 'wonen' in de stad, terwijl ze net een bron van diepgaande reflectie zou moeten vormen, niet alleen in het licht van klimatologische problemen (bijvoorbeeld als koelte-eiland), maar ook in het licht van de kwaliteit van de relatie tussen woningen en de natuur. Deze aanbeveling wil benadrukken dat het belangrijk is om in het bestaande bebouwde weefsel te waken over de kwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken. Datzelfde belang geldt ook voor de openbare ruimte, waar strategieën moeten worden ontwikkeld voor de creatie van landschapsstructuren op wijkniveau, of waar de parameter "zicht op groen voor alle nieuwe woningen" vanaf de eerste ontwerpfase in elk project moet worden geïntegreerd. De eerste taak zou erin bestaan om zeer nauwkeurig en voor elke wijk de kwaliteitsvolle natuurlijke ruimten op zowel particuliere als openbare terreinen te identificeren: doorlopende vegetatie, kleine beboste gebieden, tuinen van een bepaalde omvang, enz. Daarna moet worden gekeken welke verbindingen er mogelijk moeten worden gemaakt om geleidelijk aan te komen tot een volledig aansluitend netwerk dat zich doorheen de kernen van huizenblokken vertakt en zowel openbare als particuliere terreinen overspant. Daarbij moeten zowel de systemische als de recreatieve functie van de natuur in aanmerking worden genomen, waarbij er tegelijkertijd corridors van biodiversiteit worden gecreëerd en het aantal raakvlakken tussen natuur en woningen wordt vergroot;



*Mandrake Hotel, Bureau Bas Smets, Londen, 2017  
Natuurlijke gevel als overgang tussen het intieme en de stad.*

4. De straat als open ruimte die bijdraagt aan de woonkwaliteit: dit punt moet natuurlijk in relatie worden gezien met het vorige punt over de visuele relatie tussen de woning en de straat. Het gaat echter verder omdat het niet alleen de kwestie van beplanting en vergroening in aanmerking neemt, maar ook de mogelijkheid om de openbare ruimte terug te winnen op de ruimte voor het autoverkeer. Dit kan worden gerealiseerd via interventies op het vlak van tactische stedenbouw, maar ook in de vorm van een meer duurzame ontwikkeling waarbij wordt nagedacht over mogelijkheden tot toe-eigening door middel van nieuwe inrichtingen, aanplanting van bomen en het doorlaatbaar maken van de bodem. Het eerlijker verdelen van de straat over de verschillende gebruiksdoeleinden ervan, is ook een manier om de straat terug te geven aan de bewoners. Door de straat een andere invulling te geven, kan ook de verloren relatie tussen de bewoonde begane grond en de openbare ruimte nieuw leven worden ingeblazen, wat belangrijk kan zijn bij het omvormen van leegstaande voormalige commerciële eenheden tot woningen;



*Paseo San Joan, Lola Domenech Arquitecta, Barcelona, 2014  
Huiselijke openbare ruimte als uitbreiding van de woning*

5. Een laatste aandachtspunt met betrekking tot de relatie tussen de woning en de natuur betreft de aanleg van een nieuw park in de stad op de schaal van het gewest. Het Comité merkt op dat in het GDPO de wil wordt geuit om in de achterstandswijken, die voornamelijk samenvallen met de wijken in het centrum van Brussel, groenvoorzieningen aan te leggen. Het merkt ook op dat het GDPO vermeldt dat in het licht van de demografische groei "de verdichting van de stad niet ten koste mag gaan van het levenscomfort en moet gepaard gaan met een openbare ruimte die voldoende groot is om de verdichting van de compacte stad te compenseren en die voldoende aansluit op het dagelijkse leven van de bewoners om de uitdaging van sociaal-ruimtelijke dualisering in de stad aan te gaan". Bovendien stelt het Gewestelijk Natuurplan 2016-2030, dat door de regering werd aangenomen, als doelstelling "dat elke Brusselaar beschikt over een toegankelijke en gezellige groene ruimte van meer dan 1 hectare op minder dan 400 m afstand van zijn woning en over een groene ruimte van minder dan 1 hectare op minder dan 200 m". Het Comité is zich uiteraard bewust van de inspanningen die het

Gewest momenteel levert om deze plaatselijke ruimtes in de wijken in het centrum en de eerste kroon te creëren (via het beleid van stedelijke herwaardering, de actie van Leefmilieu Brussel of bijvoorbeeld de recente aankoop van het terrein van Wiels).

Gezien de situatie in de dichtbevolkte wijken van Brussel en het feit dat die ook behoefte hebben aan groen, is het Comité wel van mening dat een van de grote gewestelijke grondreserves zou moeten worden voorbehouden voor een openbare groene ruimte op schaal van het gewest, die via het groene netwerk met andere groene zones in verbinding wordt gebracht. In dit verband is de voorstelling op kaart "van de zones in het Brussels gewest met een tekort aan publiek toegankelijke groene ruimten met veel vegetatie"<sup>42</sup> een interessant instrument om de meest geschikte grondreserve te identificeren.

#### **Aanbevelingen**

- > *In het kader van het stadsvernieuwingsbeleid (DWC en SVC) een evaluatiecomponent inzake "Aanplanting en Landschapsstructuur" implementeren. In geval van een ongunstige evaluatie moet deze component worden aangepakt door middel van programma's en acties. Deze instrumenten vallen onder de bevoegdheid van Urban wat betreft de DWC's en Perspective wat betreft de SVC's. Brussel Leefmilieu moet bij deze reflectie betrokken worden.*
- > *Garanderen dat de landschappelijke kwaliteiten van de binnenruimtes van huizenblokken gewaarborgd worden op het moment van het ontwerp bij openbare projecten, en voor alle projecten (openbaar en privé) op Projectvergaderingen en op het moment waarop de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning wordt behandeld.*
- > *Naar deze principes verwijzen in het Handvest voor Vastgoedontwikkeling.*
- > *Een luik "Drempels" en "Buitenruimtes" opnemen in een Ontwerpgids Huisvesting die door Urban in samenspraak met de BMA wordt uitgewerkt.*
- > *De politieke beslissing nemen om op een van de grote grondreserves in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een grote gewestelijke groene ruimte te ontwikkelen en aan Perspective vragen om in samenwerking met Leefmilieu Brussel te bepalen welke ruimte hiervoor geschikt is.*

### **5.3.4. De woning en haar relatie tot de openbare en collectieve ruimte, diensten en buurtvoorzieningen ("15 minuten Stad").**

De volgende aanbeveling heeft betrekking op de relatie tussen de woning en de nabijheid van een infrastructuur van openbare voorzieningen en diensten. Hoewel er minder woon-werkverkeer is als gevolg van het telewerk, blijkt uit verschillende studies dat dit gecompenseerd wordt door een weerslageffect in de vorm van toegenomen verkeersstromen van woningen naar infrastructuren van diensten, onderwijs en recreatievoorzieningen. Deze vaststelling pleit voor een grotere nabijheid van woningen tot voorzieningen en infrastructuur, niet alleen om de overlast (minder gevaar, minder geluidsoverlast, betere luchtkwaliteit) en de kosten die gepaard gaan met mobiliteit te verminderen, maar ook om gemengde buurten te ontwikkelen met veel leven op de begane grond. Het conceptuele idee om dienstverlenende infrastructuren op korte afstand van woningen te voorzien, slaat een brug tussen de begrippen verplaatsingstijd en ruimte. Dit idee wordt sterk ontwikkeld binnen het concept van de "15 minuten stad". De 15 minuten stad is een stad waar bewoners op 15 minuten afstand van hun woning, d.w.z. een korte wandeling, een fietstocht of een ritje met het openbaar vervoer, infrastructuren vinden waar ze terecht kunnen voor hun dagelijkse basisbehoeften, waar ze met andere woorden verse producten kunnen kopen, zich kunnen laten verzorgen, kunnen leren, een frisse neus kunnen halen, kunnen sporten, goed kunnen eten, kunnen recyclen, enz.

Het is een stedelijk model dat bijvoorbeeld al in Nederland bestaat, waar actieve mobiliteit (fietsers en voetgangers) de ontwikkeling van een polycentrische organisatie van steden mogelijk heeft gemaakt.

Het model van de "15 minuten stad" wordt ook gepromoot door het C40 Cities-netwerk, een netwerk van grootsteden overal ter wereld die zich inzetten voor de strijd tegen de klimaatverandering<sup>43</sup>.

Concreet gaan woonwijken volgens dit model diversifiëren door de ontwikkeling van:

- tijdelijke diensten: lokale boerenmarkten;
- permanente gebouwde lokale infrastructuren: verswinkel, kinderopvang, buurthuis, "repair café", gezondheidsvoorzieningen, enz;
- niet-gebouwde infrastructuren: "pocket park", "green mail", speeltuinen, enz.

Deze "third places" vormen aanvullingen op de woningen waar het gemeenschapsleven zich kan ontwikkelen en helpen om het isolement van de bewoners (onder meer ouderen) te doorbreken. Deze buurtinfrastructuur kan worden beheerd en gerund door middel van lokale banen. Het Wetenschappelijk Comité beveelt daarom aan dat bij de ontwikkeling van woningen tegelijkertijd wordt nagedacht over de ontwikkeling van lokale voorzieningen en buurtinfrastructuur op een korte afstand te voet, met de

<sup>42</sup>zie : <https://geodata.leefmilieu.brussels/client/view/becca2-0e92-4c38-b8ed-26513e4b95e5>

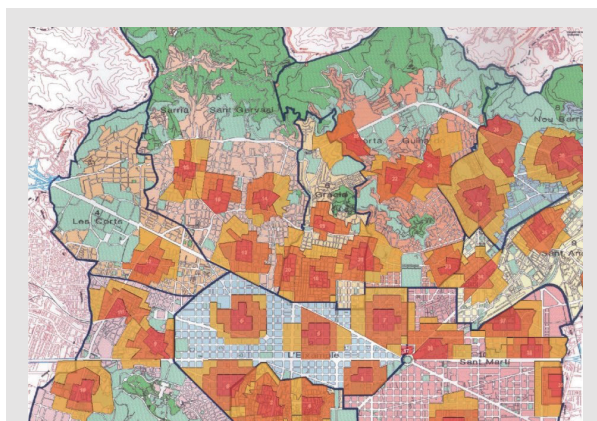
<sup>43</sup> zie : [https://www.c40knowledgehub.org/s/article/How-to-build-back-better-with-a-15-minute-city?language=en\\_US](https://www.c40knowledgehub.org/s/article/How-to-build-back-better-with-a-15-minute-city?language=en_US)



fiets of met het openbaar vervoer. Het Comité wil benadrukken dat het belangrijk is dat hierbij ook de toegang tot gezond, duurzaam en sociaal toegankelijk voedsel wordt bevorderd. Verder dringt het Comité erop aan dat er ook toegang tot lokale gezondheidszorg moet worden voorzien, bijvoorbeeld door de bouw van Gezondheidshuizen in de kwetsbare wijken van het Gewest.

### **Aanbevelingen**

- > *Het netwerk van lokale identiteitskernen dat door het GPDO is geïdentificeerd, in de praktijk brengen > De kernen intensiveren en nieuwe kernen ontwikkelen door alle strategische (GemOP, RPA), operationele (DWC, SVC, EFRO-programmering, budget voor sectoraal beleid, enz.) en regelgevende (BPA, RPA) instrumenten die het Gewest en de gemeenten ter beschikking staan, aan te wenden.*
- > *Aan Brussel Economie-Tewerkstelling vragen om een reflectie uit te werken over de fysieke en sociale toegankelijkheid tot gezonde en duurzame voeding binnen de bestaande en toekomstige kernen.*
- > *Aan Perspective vragen om een reflectie te ontwikkelen over de fysieke en sociale toegankelijkheid van bestaande en nog te ontwikkelen lokale openbare voorzieningen, in samenhang met de lokale identiteitskernen. Er moet bijzondere aandacht worden besteed aan de toegankelijkheid van gezondheids- en zorgvoorzieningen.*
- > *In het kader van de gewestelijke instrumenten voor stadsvernieuwing (DWC, SVC) lokale werkgelegenheid stimuleren via de oprichting van "buurtregieën", met name om het onderhoud van de woningen en hun omgeving te verzekeren (renovatie van woningen, onderhoud van de omgeving, aanleg van tuinen, lokale ondersteuning, enz.)*



Ruimtelijk verdelingsplan voor de overdekte markten in Barcelona

Op het einde van de jaren negentig heeft de stad Barcelona een plan opgesteld met betrekking tot de inplanting van overdekte voedselmarkten op het grondgebied van Barcelona. Dit plan is een momentopname van wat er bestaat en definieert tegelijkertijd de zones die niet gedekt worden door deze verschillende markten, en waar mogelijk nieuwe infrastructuur moet worden gebouwd.

Rondom de markten worden aantrekkingspolen gedefinieerd binnen een isochroon van 10 minuten rond het centrale verankeringspunt dat door de markt zelf wordt gevormd. Het gaat hier om aantrekkingspolen, maar ook om zones met verdichte bewoning, aangezien er een potentiële klantenkring van 25.000 inwoners noodzakelijk is voor het goed functioneren van elke markt.

Dit plan is een vroege versie van het concept van de "15 Minuten Stad", in dit geval gebaseerd op de bereikbaarheid van plaatsen die voorzien in gezonde voeding.

Het is interessant om vast te stellen dat de centrale kernen die door de overdekte markten worden gedefinieerd, ook voor de organisatie van allerlei openbare voorzieningen zorgen. Er werden bewust bibliotheken, scholen, burgercentra, sportfaciliteiten, enz. in de buurt ervan gevestigd.

### 5.3.5. Via het project "Huisvesting in Transitie" onderzoek doen rond uitdagingen op het vlak van huisvesting / klimaat / relatie tot de natuur.

Het is vanzelfsprekend dat er in een stad waar de bevolkingsgroei altijd een feit is, zowel openbare als private huisvestingsprojecten worden gerealiseerd, temeer daar de vraag naar openbare sociale woningen jaar na jaar blijft toenemen. Het is de plicht van de overheid, en indirect de privémarkt, om in deze behoeften te voorzien, met name door via nieuwbouw- of renovatieprojecten de creatie van sociale woningen, zowel geconventioneerd als met een sociaal oogmerk, te faciliteren. De politieke en financiële toezeggingen zijn er al. De uitvoering van deze projecten loopt daarentegen vaak spaak door andere soorten ambities voor de betrokken sites: een maatschappelijke vraag naar groene ruimtes die voortvloeit uit een behoefte aan meer natuur in de stad, een ecologische urgentie die voortvloeit uit een discours over het verlies aan biodiversiteit, de klimaatopwarming, het eindige karakter van de natuurlijke hulpbronnen, de voedende dimensie van de grond, enz. Hoewel het tegenstrijdig lijkt, kan de uitdrukking van deze behoeften worden gezien als een kans om een nieuw stedenbouwkundig paradigma in het leven te roepen, meer gericht op het ecosysteem, meer regeneratief, waarbij ook rekening wordt gehouden met de architecturale evoluties die nodig zijn om een antwoord te bieden op het klimaatprobleem.

Het Comité stelt voor dat het Gewest een grootschalig onderzoeksinitiatief over dit onderwerp lanceert, waarbij de thema's huisvesting / klimaat / relatie tot de natuur als uitgangspunt worden genomen.

Naar het voorbeeld van recente of oudere onderzoeksinitiatieven in Brussel ("A Good City has industry"/2016-2017, "Metropolitan Landscapes"/2019-2020) of elders in Europa ("Bordeaux 50000 Logements" - 2010-2011, "Luxembourg in transition" -2020, "Visions prospectives pour le Grand Genève - Habiter la ville-paysage du 21e siècle" - 2019-2020, enz.), zou het hierbij de bedoeling dat er een territoriale en architecturale prospectie wordt uitgevoerd op basis van het werk van verschillende multidisciplinaire teams die parallel aan elkaar werken.

Deze soort initiatieven heeft verschillende voordelen:

- ze maken de verschillende publieke en private actoren bewust van de thematiek;
- ze stimuleren nieuwe ideeën, zonder dat die concreet gerealiseerd moeten worden;
- ze stimuleren het debat en helpen om de verschillende uitdagingen bekend te maken bij het grote publiek;
- ze lanceren een dynamiek, die kan resulteren in verschillende initiatieven die in verschillende cycli kunnen worden ontwikkeld;
- enz.

#### Aanbeveling

- > Een onderzoek voeren rond de thema's huisvesting / klimaat / natuur, gedragen door de BMA, met medewerking van de publieke actoren op het gebied van huisvesting en steunend op de expertise van Brussel Leefmilieu.



#### «Bordeaux - 50 000 logements autour des axes de transport public»

"50 000 logements autour des axes de transport public" is een project dat in 2010 werd gelanceerd door Bordeaux Métropole (voorheen CUB, Communauté Urbaine de Bordeaux). De initiële ambitie van het programma "50 000 logements" was duidelijk: meer, beter, goedkoper en sneller bouwen. De exclusieve kijk op huisvesting door middel van een open consultatie werd door veel actoren beschouwd als een vernieuwende en zinvolle benadering in een context waarin de kosten voor huisvesting onophoudelijk stijgen en waarin steeds meer bewoners moeite hebben om een woning te vinden die beantwoordt aan hun behoeften (grootte, typologie, kosten, ligging).

#### Fase 1: Concurrentiële dialoog (2010-11)

In juli 2010 werd er een concurrentiële dialoog gelanceerd en werden vijf groepen van architecten-stedenbouwkundigen en deskundigen geselecteerd: OMA, Lacaton et Vassal, A Chemetoff, 51N4E/GRAU en de AUC. De teams hebben zes maanden lang gewerkt aan strategieën voor de bouw van woningen. De essentie van de inhoud en de voorstellen die uit deze dialoogfase voortvloeiden, vond een neerslag in eerste verslag met als titel "5 dialogues pour 50 000 logements", dat de vorm heeft van verschillende opeenvolgende momenten in die dialoog, gaande van de algemene strategie van het "50.000"-project tot schetsen van invullingen van het gebied die door de verschillende groepen werden gemaakt.

#### Fase 2: onderzoek naar Voorbeeldblokken (2011-12)

Na de concurrentiële dialoog werd aan alle geselecteerde teams gevraagd om hun werkzaamheden voort te zetten op door de lokale autoriteiten geselecteerde testlocaties. Deze fase waarin specifieke sites werden geconfronteerd met de fysieke, landschappelijke en operationele realiteit liep gedurende een jaar met regelmatige workshops waarin lokale verkozenen en de lokale overheidsdiensten werden samengebracht. Het doel van deze projectfase bestond erin om de concepten die in de concurrentiële dialoog werden ontwikkeld, te verfijnen.

#### Fase 3: uitvoering van werkzaamheden via La Fab

Na de studiefase heeft Bordeaux Métropole "la Fabrique de Bordeaux Métropole" opgericht, een lokale openbare onderneming met een privaatrechtelijk statuut als naamloze vennootschap, om het programma van de 50.000 woningen uit te voeren.

Het werk van de FAB is erop gericht om nieuwe, betaalbare woningen te produceren als aanvulling op het vastgoedaanbod dat zowel via de particuliere markt als in het kader van de grote stadsprojecten in Bordeaux wordt geproduceerd.

Dit werk verloopt vandaag de dag via twee soorten operaties:

- de Voorbeeldblokken, die tot doel hebben om de doelstellingen en de ambitie van het programma "50 000 logements" in zijn geheel snel te verwezenlijken
- de inrichtingsactiviteiten die betrekking hebben op sectoren van stedelijke verandering waarvoor de doelstellingen identiek zijn aan die van de Voorbeeldblokken, maar op een veel grotere schaal.

zie : <https://lafab-bm.fr/>

## **5.4 EEN GEDEELDE VISIE EN KADER INZAKE HUISVESTING TOT STAND BRENGEN TUSSEN DE VELE ACTOREN DIE IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST ACTIEF ZIJN OP HET VLAK VAN HUISVESTING.**

Voor deze pijler wordt een reeks aanbevelingen gedaan die tot doel hebben om het gewestelijke huisvestingsbeleid een extra politieke ambitie te geven. Deze aanbevelingen hebben betrekking op tamelijk algemene aspecten, die niet noodzakelijkerwijs verband houden met de huidige gezondheidssituatie, maar/en die het mogelijk zouden maken om een beleid te voeren dat ambitieuzer en meer transversaal is en waarschijnlijk beter is afgestemd tussen de verschillende actoren.

### **5.4.1 De transversale kennis over het thema huisvesting op een dynamische manier verbeteren**

Er bestaan vandaag de dag verschillende thematische observatoria die zich bezighouden met aspecten die verband houden met huisvesting:

- Het Observatorium van de huurprijzen, dat is verbonden aan Brussel-Huisvesting;
- Het Observatorium Brussel-Huisvesting, dat de gegevens van de acties van Brussel-Huisvesting samenbrengt, analyseert en in kaart brengt;
- het Observatorium van het woningbezit, dat is verbonden met Brussel-Huisvesting;
- het Overzicht van de Huisvestingsvergunningen, dat is verbonden aan Perspective;
- de Monitoring van de Publieke Woonprojecten, dat is verbonden aan Perspective;
- enz.

Deze verschillende instrumenten zijn interessante informatiebronnen, maar ze bevinden zich op verschillende plaatsen en hun gegevens worden niet op een transversale manier geïnterpreteerd.

Bovendien zijn deze waarnemingen en de analyses die worden uitgevoerd van zuiver statistische aard. Het Comité is van mening dat het interessant zou zijn om deze analyses vanuit een interdisciplinair perspectief aan te vullen met onafhankelijke analyses van de vastgoedmarkt van verschillende aard: sociologische analyses van de hedendaagse uitdagingen op het vlak van wonen, geografische analyses van de sociaal-ruimtelijke dynamiek, architecturale analyses en analyses met betrekking tot woningtypologieën, enz.

Verschiedende Brusselse academische onderzoekscentra die gespecialiseerd zijn in het domein van huisvesting zouden bij dit transversale proces van kennisverwerving kunnen worden betrokken en zouden kunnen meewerken aan de ontwikkeling van een meerjarig onderzoeksprogramma.

Zo'n programma zou langetermijnanalyses van de woningmarkt kunnen omvatten (zoals diepgaande analyses van de gegevens van de verschillende Observatoria en de Monitoring), evaluaties van de instrumenten en mechanismen van het huisvestingsbeleid, enz. alsook onderzoek op korte termijn in functie van de prioriteiten van het

huisvestingsbeleid.

Er zou een consortium van wetenschappelijke teams kunnen worden samengesteld om dit langetermijnonderzoek uit te voeren en om onderzoekers uit verschillende disciplines ter beschikking te stellen om op ad-hoc basis te reageren op de onderzoeksnoden op korte termijn, waaronder de verschillende onderzoeksvoorstellen die in dit verslag worden gedaan.

### **Aanbevelingen**

- > *Op korte termijn aan Perspective en Brussel-Huisvesting vragen om een opdracht te formuleren met betrekking tot een transversale thematische analyse op het vlak van huisvesting.*
- > *De behoeften op het vlak van transversale kennis over huisvesting op lange en korte termijn in kaart brengen en samen met Innoviris een meerjarig onderzoeksprogramma op het gebied van huisvesting opzetten.*
- > *Samen met Innoviris een multidisciplinair consortium van onderzoeksteams selecteren.*

### **5.4.2 Een inventaris opmaken van de bezetting van de gebouwen in Brussel en van de braakliggende terreinen**

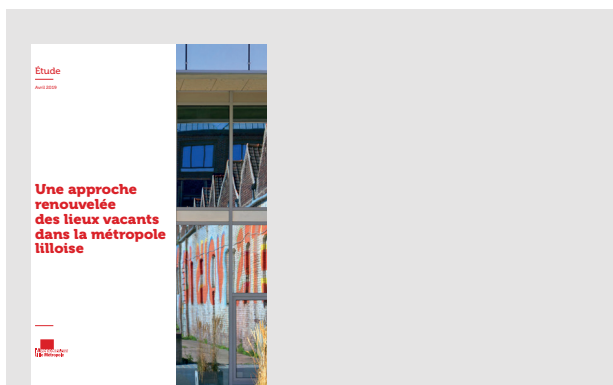
We schreven hierboven al dat het Donut-model interessant is omdat het de idee van een minimale en maximale capaciteit van een bepaald systeem definieert. Als we dit systeem op het Brusselse woningpark toepassen, impliceert dit dat we de omstandigheden op het vlak van bezetting, leegstand, overbezetting, onderbezetting, enz. moeten kennen. Het Comité stelt vast dat er tot op heden geen uitgebreide studie bestaat die een accuraat beeld geeft van de bezettingssituatie van het Brusselse woningpark. Eind jaren negentig is er wel een volkstelling uitgevoerd in het kader van de uitvoering van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), maar sindsdien is er geen systematische inventarisatie meer gebeurd (behalve wat betreft de m<sup>2</sup> aan kantooruimte). Er is dus heel wat onduidelijkheid over deze kwestie. Bovendien zijn er in het Gewest sinds 2001 (einde van de bevestigingen in het kader van de volkstelling) geen globale gegevens meer verzameld over de toestand van de woningen (bewoonbaarheid, aantal kamers, comfort). Er bestaan gegevens via de FOD Financiën / Brussel Fiscaliteit, maar die zijn gefragmenteerd en het duurt lang om die te krijgen.

In 2019 schatte het verenigingsinitiatief "La 20<sup>ème</sup> Commune" dat er in de hele stad ongeveer 6,5 miljoen m<sup>2</sup> huuruimte leegstond, hoewel dit cijfer niet officieel kan worden bevestigd of weerlegd. Het Comité is van mening dat voor een transversale kennis over huisvesting geloofwaardige informatie over de vastgoedleegstand en over de bezetting van het woningpark in het algemeen in Brussel nodig is. Het Comité is dan ook verheugd dat Brussel Huisvesting het initiatief heeft genomen voor een studie naar de haalbaarheid en de operationaliteit van een telling van het aantal onbewoonde woningen, die momenteel wordt uitgevoerd. Vervolgens stelt het Comité voor om binnen Brussel Huisvesting in samenwerking met Perspective een dynamische inventaris op te stellen

die regelmatig wordt bijgewerkt om de transversaliteit met de andere verzamelde gegevens voor de Observatoria en de actualisering van het GBP te verzekeren. Naar het voorbeeld van wat in Lille is gedaan (zie hieronder), zou deze inventarisatie ook betrekking moeten hebben op de braakliggende gronden in verstedelijkte gebieden. Een dergelijk onderzoek is nodig om een beter inzicht te krijgen in de staat van het woningpark en de fenomenen van over- en onderbezetting.

### Aanbeveling

- > *Een dynamische inventarisatie van leegstaande gebouwen en braakliggende terreinen laten uitvoeren door Brussel Huisvesting (in samenwerking met Perspective).*



#### Studie – « Une approche renouvelée des lieux vacants dans la métropole lilloise »

In april 2019 publiceerde het Agentschap voor Ontwikkeling en Stedenbouw van Lille-Métropole een studie over de leegstand in het grootstedelijk gebied. Dit gebied beslaat een oppervlakte van 675 km<sup>2</sup> en telt ongeveer 1,2 miljoen inwoners.

In deze studie wordt de leegstand bestudeerd volgens drie typologieën, waarbij een kwantitatieve benadering wordt gekruist met een gebiedsgerichte toepassing:

- braakliggende gronden in het verstedelijkte gebied;
- leegstand van woningen (huizen, appartementsgebouwen, enz.);
- leegstand van gebouwen met een economische finaliteit (winkels, kantoren, ruimtes voor economische activiteiten, enz.).

Naast een stand van zaken van de situatie en analytische kaarten, resulteerde dit werk ook in typologieën van de verschillende soorten leegstand, van factoren die deze leegstand kunnen verklaren, enz.

De studie bevat ook een aanzienlijk luik met voorstellen, waarin aanbevelingen worden gedaan over hoe de leegstaande ruimtes kunnen worden ingezet.

zie : [https://www.adu-lille-metropole.org/wp-content/uploads/2019/05/etude\\_approche\\_vacance\\_web.pdf](https://www.adu-lille-metropole.org/wp-content/uploads/2019/05/etude_approche_vacance_web.pdf)

### 5.4.3 Een transversaal instrument voor het huisvestingsbeleid ontwikkelen: “Good living” - een gewestelijk Huisvestingsplan

Het Comité stelt vast dat er in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heel wat verschillende spelers betrokken zijn bij de productie van openbare en particuliere woningen. Het gaat bovendien om actoren van verschillende aard: publieke institutionele actoren, particuliere actoren die op verschillende niveaus interveniëren, particuliere actoren die zich toeleggen op innovatie in de woningproductie, kleine particuliere eigenaren, enz. Deze actoren handelen volgens hun eigen prerogatieven, zonder dat er op het niveau van het Gewest een globaal programmatorisch en ruimtelijk kader voor interventies is gedefinieerd.

Het Comité stelt vast dat er geen echte gegevens bestaan over de vraag in termen van behoeften, noch op het niveau van de wijken, noch op dat van de gemeenten. Deze vaststelling houdt verband met het vorige punt over de noodzaak aan meer kennis over de situatie van het woningpark, met name de noodzaak aan gegevens over vastgoedleegstand, overbezetting en onderbezetting.

In het licht van deze vaststellingen is het Comité van mening dat er voor het thema huisvesting, naar het voorbeeld van diverse Brusselse thematische plannen zoals het GPCE, het Good Move Plan, het Natuurplan, enz., een Gewestelijk Huisvestingsplan zou moeten komen dat uitgaat van een geïntegreerde visie op het huisvestingsbeleid waarin zowel een visie inzake nieuwbouw als een visie inzake huisvesting in bestaande gebouwen zijn opgenomen.

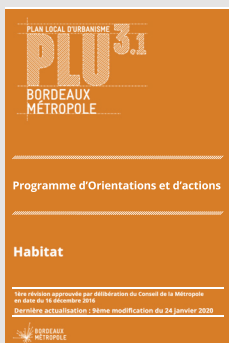
Dit plan, dat zou moeten worden opgesteld op basis van een diagnose van het Brusselse grondgebied, moet uitgaan van een ruim begrip van wat wordt verstaan onder huisvesting (voor gezinnen, studenten, ouderen, mensen zonder vaste verblijfplaats, enz.) en moet:

- de verdeling van de woningproductie over het grondgebied mogelijk maken en de behoeften daarvan vaststellen;
- een geïntegreerde visie op de renovatie van het bestaande woningpark ontwikkelen;
- de rolverdeling tussen openbare en particuliere actoren identificeren;
- een interventiekader voor wooninitiatieven en vernieuwende woonvormen vastleggen;
- enz.

De opties van het Noodplan voor het Sociale Huisvestingsbeleid (dat momenteel wordt ontwikkeld en binnenkort door de regering zal worden goedgekeurd) zullen in het Gewestelijk Huisvestingsplan moeten worden opgenomen.

### Aanbeveling

- > *Aan Perspective vragen om, in nauwe samenwerking met de OCH, een gewestelijk Huisvestingsplan (“Good Living”) op te stellen waarbij alle openbare en particuliere actoren in de huisvestingssector betrokken worden.*



#### Het "Programme d'orientations et d'actions - Habitat" van het Grootstedelijk Gebied Bordeaux.

De stedelijke gemeenschap van het Grootstedelijke Gebied Bordeaux, die bevoegd is voor het sociaal evenwicht in de woonomgeving, beschikt over een lokaal huisvestingsprogramma dat de koers uitzet voor de bouw en renovatie van woningen (openbaar en privé). Dit programma is meer dan een eenvoudig huisvestingsproject. Het zorgt er namelijk ook voor dat lokale actoren worden samengebracht rond een project op middellange termijn en dat ze samen gaan werken aan een coherente en duurzame organisatie van het grondgebied.

Het betrokken document werd ontwikkeld op basis van:

- Een gezamenlijke diagnose van het huisvestingsvraagstuk in de studieperimeter, op verschillende schalen (van lokaal tot globaal) en met alle stakeholders, over het thema huisvesting en met inachtneming van de economische, sociale en ruimtelijke ordeningscontext.
- Een bepaling van richtsnoeren voor een coherent huisvestingsbeleid, gebaseerd op een prospectieve beoordeling en met het oog op samenwerking met particuliere en openbare actoren uit de huisvestingssector: evaluatie van de omvang en de aard van de noden, transversale thematische acties, enz.
- De uitvoering van een actieprogramma: de uitwerking van een beleid en project inzake ontwikkeling van de woonomgeving dat is afgestemd op de context van het grootstedelijk gebied van Bordeaux en dat door alle actoren wordt gedeeld.

Dit document wordt regelmatig geactualiseerd en is in die zin een zeer dynamisch instrument. De laatste revisie ervan dateert van januari 2020. Het is geïntegreerd in het Lokaal Stedenbouwkundig Plan, een document waarin de Brusselse equivalenten van het GDPO en het GBP zijn samengebracht.

zie : [http://fichiers.bordeaux-metropole.fr/plu/PLU31\\_interactif/Fichiers/3\\_POA/POA\\_habitat.pdf](http://fichiers.bordeaux-metropole.fr/plu/PLU31_interactif/Fichiers/3_POA/POA_habitat.pdf)

#### **5.4.4. Het perspectief van de klimaatverandering (stijgende temperaturen, toenemende droogte) integreren in de manier waarop de stad, de architectuur en het landschap worden vormgegeven.**

In het licht van de bezorgdheid die door een van de leden (Ph. Rahm) werd geuit en vanuit de overtuiging dat de huidige uitdagingen op het vlak van klimaatverandering en de bescherming tegen de opwarming van de aarde geen problemen en zorgen mogen blijven, maar ertoe moeten leiden dat er op een andere manier wordt gekeken naar architectuur, stadsplanning, enz., beveelt het Comité aan om de manier waarop steden, het woningpark en open ruimten worden vormgegeven, te veranderen door de nieuwe klimaatgegevens actief als een kans aan te grijpen in plaats van ze passief te beschouwen als nieuwe technische beperkingen.

Daarbij moet worden teruggekeerd naar de fundamenteën van de architectuur en de stedenbouw, d.w.z. dat aspecten zoals vormen, indeling van ruimtes, oriëntatie van kamers, gebruikte materialen, moeten worden benaderd in functie van de seizoensgebondenheid van het klimaat, de wind, de oriëntatie van de zon, enz.

Dit betekent dat fysieke elementen van het klimaat, zoals druk, onderdruk, temperatuur, relatieve vochtigheid, opnieuw als grondstoffen, maar ook als hulpmiddelen moeten worden geïntegreerd in de architecturale en stedenbouwkundige vormgeving.

Om op een dergelijke manier naar architectuur en meer in het algemeen naar stedenbouw te kijken, is een verandering van paradigma vereist: uitgaan van het klimaat, de lokale omstandigheden en de veranderlijkheid ervan, om de vormen te bepalen en vervolgens om de programma's te bepalen die in functie van de gewenste sfeer op de betrokken locaties kunnen worden ontwikkeld.

We hebben eerder in dit document al gewezen op de fundamentele rol die woningarchitectuur kan spelen bij de bescherming tegen de gevaren van de huidige gezondheids crisis. Aangezien het Comité zijn reflectie in een breder perspectief wil plaatsen dan alleen de covid 19-crisis, lijkt de paradigmaverandering die met deze aanpak wordt ingezet zeer veelbelovend omdat die ook in de ruimere context van de klimaatopwarming zowel op architecturaal als op stedenbouwkundig vlak mogelijkheden biedt voor nieuwe configuraties en inrichtingen van ruimtes.

#### **Aanbeveling**

- > Een luik "Architectuur en Klimaat" opnemen in een *Ontwerpgids Huisvesting die door Urban.Brussels in samenspraak met de BMA wordt uitgewerkt.*

### 5.4.5. Alternatieve woonvormen in de wet opnemen en parallel daarmee een gewestelijk systeem voor labeling van deze woonvormen definiëren

Het Comité heeft de gelegenheid gehad om te luisteren naar een uiteenzetting van prof. N. Bernard over de juridische aspecten inzake alternatieve woonvormen (tiny housing, intergenerationeel wonen, modulair wonen, enz.). Deze uiteenzetting vertrok vanuit de gedeelde overtuiging dat de huisvestingscrisis, en het fundamentele belang van goede huisvesting tijdens de lockdown, een aanleiding kunnen vormen om na te denken over alternatieve woonvormen als oplossing voor onder meer het structurele tekort in het aanbod van toegankelijke woningen. Tijdens het gesprek werd ingegaan op de juridische obstakels waarmee de verschillende vormen van alternatieve huisvesting (mobiel wonen, intergenerationeel wonen, solidair wonen, modulair wonen, verschillende vormen van gedeeld wonen, enz.) worden geconfronteerd. Voor elk van deze vormen werden de juridische hiaten en obstakels in de regelgeving vastgesteld.

Het valt buiten het bestek van dit verslag om hier verder in detail op in te gaan. Het Comité benadrukt echter wel dat het belangrijk is dat de wetgever op twee domeinen actie onderneemt:

- enerzijds in de wetgeving maatregelen blijven bevorderen die de ontwikkeling van alternatieve woonvormen mogelijk maken;
- anderzijds alternatief wonen kaderen door middel van een welomschreven labeling die een nauwkeurige controle mogelijk maakt om stedenbouwkundige afwijkingen (bijvoorbeeld de productie van te kleine woningen), fiscale afwijkingen (toepassing van het tarief voor samenwonenden in het kader van gedeeld of intergenerationeel wonen) of misbruiken in de vormen van gedeeld wonen te vermijden.

Deze maatregelen hebben betrekking op alle machtsniveaus (gemeente, gewest, federale staat) en vereisen dus een gerichte actie voor deze verschillende niveaus.

#### **Aanbevelingen**

- > *De Brusselse wetgeving aanpassen door in de Huisvestingscode en de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening bepalingen op te nemen die de ontwikkeling van alternatieve woonvormen mogelijk maken (tiny housing, intergenerationeel, modulair, tijdelijk, mobiel, solidair wonen, enz.). Het Waalse voorbeeld kan een bron van inspiratie zijn voor de Brusselse wetgever."*
- > *Onderhandelingen met de federale regering starten om de realiteit van het leven van mensen die in een woning wonen met een Brussels medehuurpact, in overeenstemming te brengen met de wetgeving inzake vervangingsinkomens.*

### 5.4.6. Onderzoek voeren met het oog op het opbouwen van kennis over de voorwaarden voor samenleving

Door de covidcrisis is het voor de inwoners van Brussel nog belangrijker geworden om een woning en een omgeving te hebben die het samenleven en de kwaliteit van de sociale contacten bevorderen, zowel in de huiselijke ruimte als in de omliggende buurt. In dit opzicht heeft de covidcrisis aangetoond hoe belangrijk banden met de nabije buurt zijn, als die bestaan, maar ook hoe krachtig spanningen kunnen toeslaan in de relaties met de buurt en binnen de huiselijke ruimte. Het Comité is van mening dat er een breed en grondig onderzoek moet worden gevoerd naar de omstandigheden die wonen en samenleven in de territoria van de naasten mogelijk maken. Dit onderzoek zou meer in het bijzonder moeten nagaan op welke manier de aanwezigheid en de kwaliteit van openbare voorzieningen en systemen voor sociale begeleiding (van conciërges tot sociale bemiddelaars en informele buurtleiders), de status van de bewoners (sociale huurders/eigenaars, openbaar/privé), architecturale vormen, maar ook de sociologische samenstelling van de bevolkingsgroepen die gezamenlijk aanwezig zijn (sociale en culturele homogeniteit/heterogeniteit, aard van het sociale en residentiële traject) de voorwaarden voor samenleven beïnvloeden.

Een dergelijke analyse zou een beter inzicht kunnen verschaffen in de hefboomen die moeten worden geactiveerd om het gebied of de gebieden sociaal veerkrachtiger te maken.

Dit onderzoek moet niet alleen in de volkswijken worden gevoerd, maar moet worden uitgebreid naar alle bewoonde wijken in Brussel. Het moet onder meer helpen om af te stappen van het sociologische postulaat dat stelt dat een bepaalde bevolkingssamenstelling, wat heel vaak wil zeggen een gemengde samenstelling, a priori de juiste oplossing en de juiste stad vormt, en van het ruimtelijke postulaat dat stelt dat een bepaald type architecturaal, functioneel of stedenbouwkundig vocabularium a priori de juiste oplossing en de juiste stad vormt. Wat het samenleven betreft, moet dit onderzoek aan de hand van ervaringen in reële situaties nagaan op welke schaal dit het "best" wordt toegepast (woning, huizenblok, third places, wijk, gemeente).

#### **Aanbeveling**

- > *Een grootschalig academisch onderzoek uitvoeren naar de voorwaarden voor samenleving, bijvoorbeeld via Innoviris*

### 5.4.7. Onderzoek voeren met het oog op een diagnose van de ongelijkheid tussen mannen en vrouwen op het gebied van huisvesting, op basis van genderstudies in de ruime zin van het woord

Wanneer we de factor gender in aanmerking willen nemen in huisvestingsprojecten, betekent dit dat er tegelijk onderzoek moet worden gevoerd naar gender en huisvesting, iets wat op dit moment niet bestaat (of geda-teerd is) in Brussel.

Het Belgische rapport "Sur la corde raide : Femmes & pauvreté, Femmes & monoparentalité - Etat des lieux" dat in 2010 werd gepubliceerd door de Femmes Prévoyantes Socialistes en de studie "Promouvoir l'accès à un habitat décent en Région bruxelloise" uit 2007 tonen hoe het recht op huisvesting verschilt voor mannen en vrouwen. Vrouwen zijn vatbaarder voor armoede omdat ze minder middelen hebben. Armoede treft vaker vrouwen in sociaal kwetsbare situaties (alleenstaande vrouwen, oudere vrouwen en vrouwen die de leiding hebben over een een-oudergezin).

Er zijn verschillende factoren die de positie van vrouwen op het vlak van huisvesting ondermijnen:

- doordat ze vaak een lagere inkomen hebben dan mannen, krijgen vrouwen moeilijker toegang tot huur- of koopwoningen, terwijl de eigendom van een woning bescherming tegen armoede biedt;
- alleenstaande vrouwen betalen gewoonlijk woningen die goedkoper zijn dan het gemiddelde en dus van mindere kwaliteit (kleiner, minder gezond en comfortabel, enz.);
- alleenstaande vrouwen betalen gewoonlijk woningen die duurder zijn dan het gemiddelde wanneer het gaat om grotere woningen, maar wel nog steeds van mindere kwaliteit;
- vrouwen zijn minder comfortabel gehuisvest omdat ze door verhuurders en verkopers worden gediscrimineerd op basis van gendervooroordelen, zoals slecht financieel en technisch beheer van hun woning;
- vrouwen besteden binnen een relatie nog steeds veel tijd aan huishoudelijk werk, wat mogelijk ten koste gaat van de tijd die ze kunnen besteden aan betaald werk.

Dit onderzoek zou drie doelstellingen hebben:

1. ten eerste de genderongelijkheden die zich op het vlak van huisvesting voordoen, kwantificeren: ongelijkheden tussen man en vrouw op het vlak van huren en kopen van woningen, alleenstaand ouderschap en huisvesting, eigen ruimte en lockdown, ongelijkheden tussen man en vrouw in het licht van de lockdown, enz.
2. Ten tweede zou dit initiatief kunnen nagaan in welke mate praktische instrumenten die in andere Europese steden werden ontwikkeld, zoals het Handboek dat in het volgende punt (5.4.8) wordt vermeld, kunnen worden overgedragen;

3. Ten slotte zou dit onderzoek ook de empirische experimenten kunnen evalueren die op het grondgebied van Brussel het levenslicht zien en nagaan hoe die nieuwe, aanvullende instrumenten (CALICO, enz.) kunnen bieden.

#### **Aanbeveling**

- > *Een grootschalig academisch onderzoek over de genderproblematiek in relatie tot de stad en huisvesting stimuleren, bijvoorbeeld via Innoviris en/of Equal Brussels.*

### 5.4.8. Vanuit een genderperspectief gedeelde kennis in de architectuur opbouwen

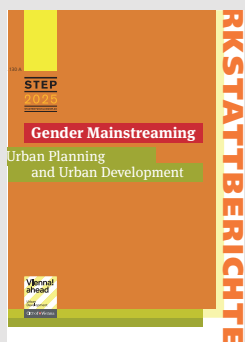
We stellen op dit moment vast dat er zich een verandering voordoet in de genderrelaties, dat er nieuwe gezinsmodellen ontstaan (gezinnen met ouders van hetzelfde geslacht, met meer dan twee ouders of slechts één ouder, multiculturele gezinnen), dat het aantal echtscheidingen en nieuw samengestelde gezinnen toeneemt, dat er een diepe huisvestingscrisis woedt in de grote steden, dat socio-economische ongelijkheden op het vlak van werk en tewerkstelling erger worden, enz. Deze nieuwe organisaties en veranderingen zijn van invloed op de leefomgeving. Toch lijken architecten moeite te hebben om te experimenteren met nieuwe manieren van wonen en om nieuwe typologieën voor te stellen als antwoord op deze fenomenen.

Bovendien heeft de covidpandemie grote delen van de bevolking, met name vrouwen, mensen die in arme wijken wonen, daklozen, jongeren en ouderen, nog kwetsbaarder gemaakt. Om de genderdimensie en de dimensie van de zorg op te nemen in het huisvestingsbeleid in Brussel, moet er eerst en vooral een inventaris van de huidige situatie worden opgemaakt. Naar het voorbeeld van de Weense dienst voor stadsplanning onder leiding van E.Kail, zou de oprichting van een Comité van deskundigen de mogelijkheid scheppen om de Brusselse context te onderzoeken en praktische en strategische processen in te voeren die gericht zijn op de integratie van bevolkingsgroepen die op het vlak van huisvesting worden uitgesloten en/of gediscrimineerd.

Bijgestaan door een gewestelijke dienst zou dit Comité een memorandum kunnen opstellen dat erop gericht is om een reeks gendergerelateerde criteria wettelijk te verankeren en toe te passen (bijvoorbeeld in de Huisvestingscode of in de GSV). Die criteria zouden dan de facto worden opgenomen in het bestek voor overheidsopdrachten op het vlak van huisvesting, maar ook in alle soorten overheidsprojecten. Samen met deze maatregelen moeten dan ook de wetten inzake genderbudgettering en gendermainstreaming effectief worden toegepast voor de bouw van sociale en geconventioneerde woningen binnen de verschillende Brusselse structuren (gemeenten, BGHM, CityDev, Woningfonds, SVK's, gesubsidieerde projecten, ...), zowel bij het ontwerp als bij de toewijzing van de woningen.

### Aanbevelingen

- > Een "Gewestelijk Gendercomité" oprichten.
- > Vragen aan Urban.Brussels om, in overleg met de BMA en Equal.Brussels, een handleiding/ontwerpgids te maken waarin verschillende overwegingen voor genderbewuste architectuur en stedenbouw worden uitgewerkt.
- > Naar deze principes verwijzen in het Handvest voor Vastgoedontwikkeling.



#### Gendermainstreaming in Urban Planning and Urban Development.

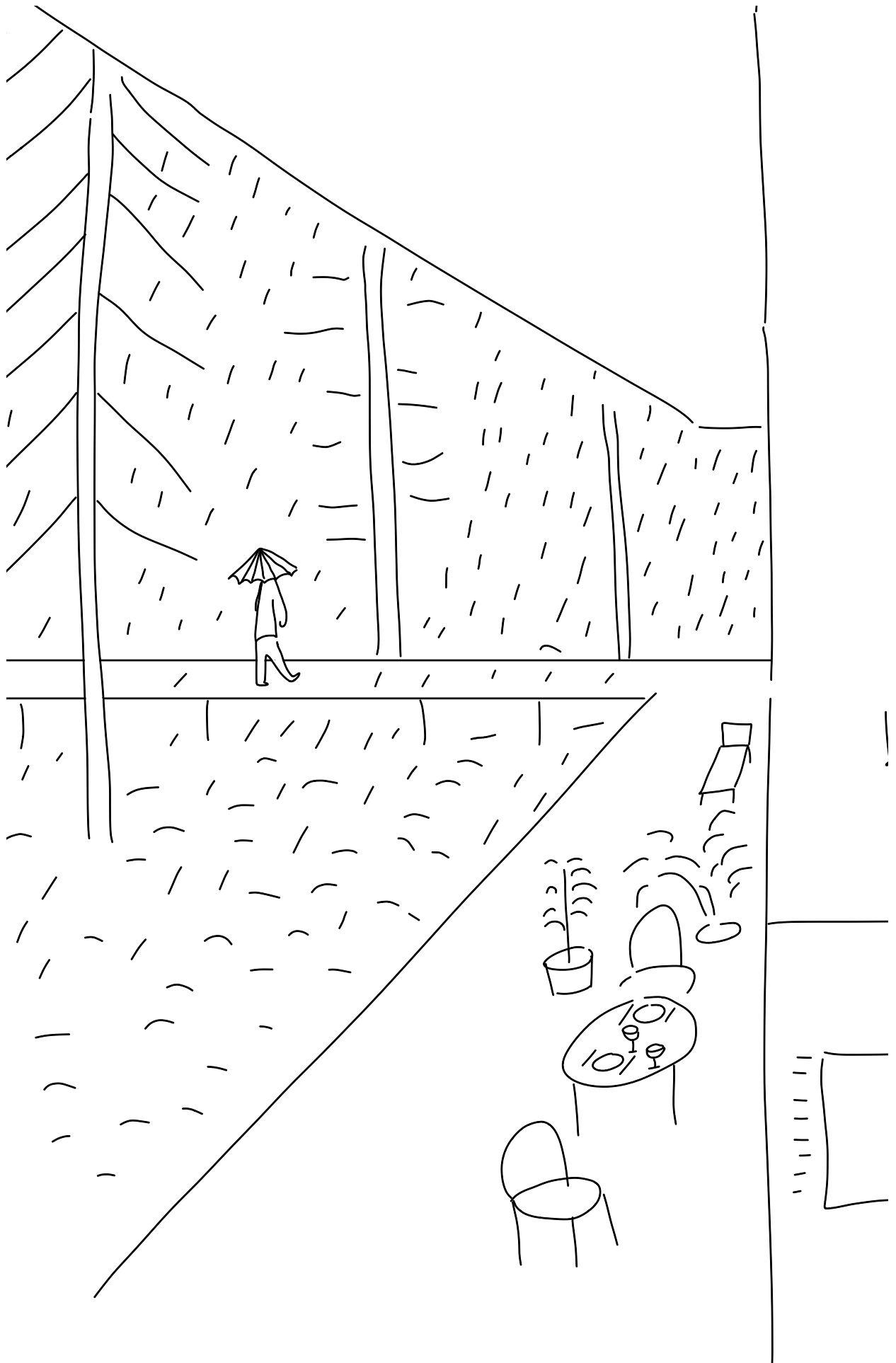
Architect E.Kail en de Weense dienst voor stadsplanning hebben Gendermainstreaming in Urban Planning and Urban Development gepubliceerd.

In dit handboek worden verschillende aanbevelingen gedaan voor genderbewuste architectuur en stedenbouw. Er worden verschillende typologieën van woningen voorgesteld die rekening houden met verschillende configuraties (koppels, alleenstaanden, met een vriend(in), met afzonderlijke kamers, met een of meer jonge kinderen, met een of meer tieners, met een oudere persoon, enz.) en die zijn aangepast aan de vereisten van het dagelijks leven door te werken met flexibele appartementen, gemeenschappelijke ruimtes en bijgebouwen, speeltuinen in het zicht en binnen gehoorsafstand van de appartementen, diensten en winkels in de buurt van de woningen, enz. Deze elementen maken het leven gemakkelijker voor mensen die veel tijd thuis en/of in de directe omgeving van hun woonplaats doorbrengen. Het handboek adviseert ook om groenvoorzieningen in de buurt van de woning aan te leggen zodat enkele dagelijkse taken (kleine handwerkjes, ophangen van kleding, enz.) buiten kunnen worden uitgevoerd en kinderen zelfstandig naar buiten kunnen terwijl ze toch dicht bij de eigenlijke woonplaats blijven.<sup>44</sup>

zie : <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008358.pdf>

<sup>44</sup> Urban Development Vienna. 2013. *Manual for Gender Mainstreaming in Urban Planning and Urban Development*, in *Werkstattbericht*, n°130 A. Vienne : MA 18 - Urban Development and Planning. p. 28.





## OVERZICHTSTABEL

# 1

### HET BEHEER BIJ DE PRODUCTIE VAN OPENBARE HUISVESTING VERBETEREN, DE SOCIALISATIE VAN HET PARTICULIERE WONINGPARK WAARBORGEN, NIEUWE INSTRUMENTEN INVOEREN

- 1.1 Een "Operationele Cel Huisvesting" in het leven roepen om de operationalisering van het Noodplan voor het Sociale Huisvestingsbeleid te verzekeren
- 1.2 Binnen de RPA's systematisch voorzien in grond voor de productie van betaalbare woningen
- 1.3 Voor openbare operatoren, werken aan een overgang naar formules van erfpacht of meer veralgemeende opstalrechten
- 1.4 Alternatieve woonvormen en innovatieve vormen van huisvesting: het eenvoudiger maken om deze initiatieven op grote schaal toe te passen
- 1.5 In de context van openbare, openbare/particuliere of particuliere woningbouwactiviteiten van een bepaalde omvang of met een structurerend karakter, afstappen van een cultuur van systematische afwijking en overgaan op een striktere toepassing van de voorschriften inzake toegestane bebouwingsdichtheid (GSV, Titel 1)
- 1.6 Voor structurerende openbare projecten, protocollen voor lokale partnerschappen tussen gewestelijke en gemeentelijke openbare actoren ontwikkelen
- 1.7 Een nieuw operationeel instrument voor stadsplanning ontwikkelen dat de realisatie van complementaire openbare projecten (openbare voorzieningen, mobiliteit, groene ruimtes, enz.) bij projecten voor openbare huisvesting mogelijk maakt
- 1.8 De link tussen parkeernormen en huisvesting verbreken
- 1.9 De mechanismen voor verduurzaming van particuliere huisvesting voor sociale doeleinden versterken
- 1.10 Het mechanisme van de stedenbouwkundige lasten herbekijken ten gunste van een toename van het aantal openbare woningen

# 2

### DE KWALITEIT EN DE LEEFOMSTANDIGHEDEN BINNEN HET BESTAANDE WONINGENPATRIMONIUM VERBETEREN

- 2.1 De strijd tegen verkrotting en slechte woonomstandigheden opvoeren
- 2.2 Actie ondernemen tegen het fenomeen van over- en onderbezetting van bestaande woningen
- 2.3 De renovatie en socialisatie van het particuliere woningpark stimuleren door middel van een opsplitsing van de eigendom voor eigenaars in moeilijkheden
- 2.4 Kwetsbare eigenaars beter ondersteunen bij duurzame renovatiewerken door middel van leningen en steun aan verenigingen
- 2.5 Het stedelijke herwaarderingsbeleid voortzetten door opnieuw de nadruk te leggen op de renovatie van bestaande gebouwen

---

**DE UITBREIDING VAN DE KENNIS OVER HUISVESTING IN HET BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK GEWEST IS EEN TRANSVERSALE UITDAGING DIE VAN  
TOEPASSING IS OP DE VIER BELANGRIJKE AANBEVELINGEN.**

### 3

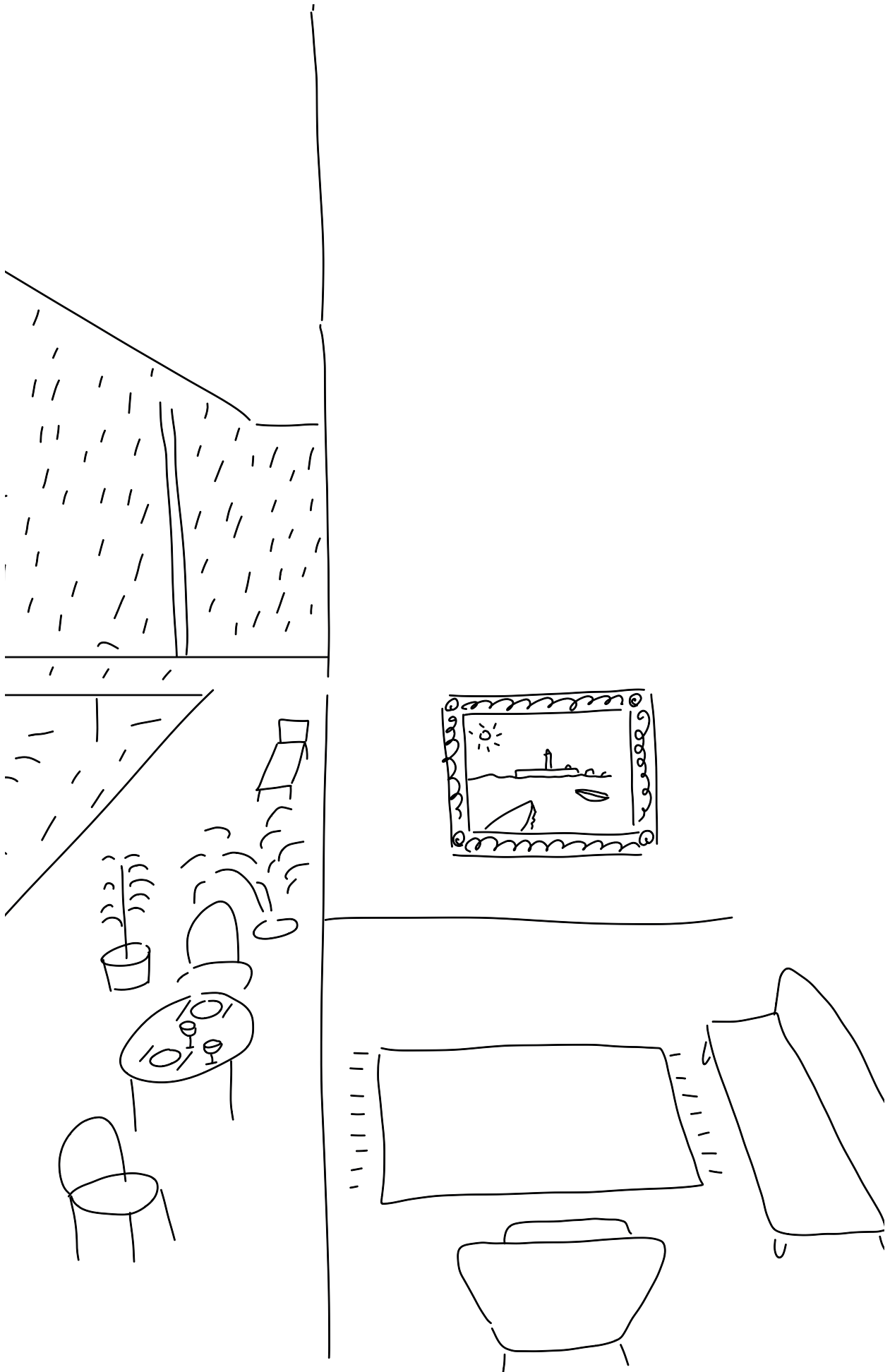
#### DE INFRASTRUCTURELE VEERKRACHT VAN HET WONINGPARK VERGROTEN

- 3.1 *Inzetten op aanpasbaarheid van woningen aan hun omvang en het gebruik ervan*
- 3.2 *Huisvesting benaderen vanuit de wetenschap dat de gemiddelde temperaturen zullen stijgen en dat er steeds vaker hittegolven zullen voorkomen die bovendien steeds erger zullen worden.*
- 3.3 *Huisvesting zodanig benaderen dat elk lid de mogelijkheid heeft om zich binnen de eenheid terug te trekken in een "eigen ruimte" waar hij of zij zich kan afzonderen om te werken, te rusten, enz.*
- 3.4 *De gemeenschappelijke dimensie van het gebouw terugwinnen door meer belang te hechten aan het idee van het samenwonen*
- 3.5 *Meer ruimte voorzien voor de ontvangstruimtes en de ruimtes van waaruit de verdeling van de woningen gebeurt*
- 3.6 *In het gebouw (of het wooncomplex) gemeenschappelijke ruimtes integreren die het idee belichamen van een "third place", tussen het openbare en het private domein, en die de ontwikkeling van een gemeenschapsleven mogelijk maken*
- 3.7 *De configuratie van extra verblijfsruimtes in overweging nemen met het oog op de verkoeling die ze in de zomer kunnen verschaffen aan de woningen/appartementen en de collectieve ruimtes*
- 3.8 *De relatie tussen de woning en de externe context en de natuur integreren door middel van verschillende architecturale artefacten (drempels, dikke gevels, uitzicht op de groene ruimte, enz.)*
- 3.9 *Denken aan de bouw van een nieuw park op het niveau van het gewest*
- 3.10 *Een organisatie van het Brusselse grondgebied uitwerken die de implementatie van het concept van de 15 Minuten Stad mogelijk maakt*
- 3.11 *Via het project "Huisvesting in Transitie" onderzoek doen rond uitdagingen op het vlak van huisvesting / klimaat / relatie tot de natuur*

### 4

#### EEN GEDEELDE VISIE EN KADER TOT STAND BRENGEN TUSSEN DE VELE ACTOREN DIE IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST ACTIEF ZIJN OP HET VLAK VAN HUISVESTING

- 4.1 *De transversale kennis over het thema huisvesting op een dynamische manier verbeteren*
- 4.2 *Een grootschalige studie uitvoeren naar de bezetting van de gebouwen in Brussel en van de braakliggende terreinen*
- 4.3 *Een transversaal instrument voor het huisvestingsbeleid ontwikkelen: "Good Living" - een gewestelijk Huisvestingsplan*
- 4.4 *Het perspectief van de klimaatverandering (stijgende temperaturen, toenemende droogte) integreren in de manier waarop de stad, de architectuur en het landschap worden vormgegeven*
- 4.5 *In een tweeledige beweging, alternatieve woonvormen in de wet opnemen en parallel daarmee een gewestelijk systeem voor labeling van deze woonvormen definiëren*
- 4.6 *Onderzoek voeren met het oog op het opbouwen van kennis over de voorwaarden voor samenleving*
- 4.7 *Onderzoek voeren met het oog op een diagnose van de ongelijkheid tussen mannen en vrouwen op het gebied van huisvesting, op basis van genderstudies in de ruime zin van het woord*
- 4.8 *Vanuit een genderperspectief gedeelde kennis in de architectuur opbouwen*



### **De leden van het Wetenschappelijk Comité**

#### **Huisvesting:**

Aglaée Degros - Susanne Eliasson - Benoît Moritz  
- Philippe Rahm - Michael Ryckewaert - Christine  
Schaut - Apolline Vranken

#### **Dankwoord:**

*Het Comité wil alle externe sprekers bedanken die aan de verschillende vergaderingen hebben deelgenomen.*

*Verder wil het ook de overheidsdiensten bedanken die door de regering werden aangeduid en die de werkzaamheden nauwgezet hebben opgevolgd.*

*Bijzondere dank gaat uit naar Yves Van de Castele, Secretaris van het Wetenschappelijk Comité Huisvesting, voor zijn efficiënte werk.*

