

**Samenwerkingsprotocol tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de
gemeente en het OCMW van XXXXXXXX
in het kader van de uitvoering van het Noodplan voor het sociale
huisvestingsbeleid in het Brussels Gewest**

TUSSEN:

De gemeente XXXXXXXX, vertegenwoordigd door haar College van Burgemeester en Schepenen,
in wiens naam de heer / mevrouw XXXXXXXX, burgemeester, en de heer / mevrouw XXXXXXXX, gemeentesecretaris, handelen in uitvoering van de beslissing van de Gemeenteraad van XXXXXXXX;

Het OCMW van XXXXXXXX, vertegenwoordigd door zijn Raad voor Maatschappelijk Welzijn,
in wiens naam de heer / mevrouw XXXXXXXX, OCMW-voorzitter, en de heer / mevrouw XXXXXXXX, OCMW-secretaris, handelen in uitvoering van de beslissing van de Gemeenteraad van XXXXXXXX;

EN

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, vertegenwoordigd door zijn Regering, in wier naam mevrouw Nawal BEN HAMOU, Staatssecretaris voor Huisvesting, handelt in uitvoering van de regeringsbeslissing van XXXXXXXX;

VOORWOORD

Gelet op de gewestelijke urgentie op het vlak van betaalbare huisvesting

Gelet op de lokale context op het vlak van huisvesting...

Totaal aantal woningen: 39.264 woningen

% sociale woningen: 8,88

% woningen met sociaal karakter: 17,84% (7004) en prognose voor 2008, waardoor Sint-Jans-Molenbeek een van de zeven gemeenten is die de gewestelijke doelstelling van 15% halen.

Dichtheid woningen/ha: 64,44 woningen/ha (35,54)

Aantal inwoners per woning: 2,52 inw./woning (2,09)

% door de eigenaar bewoonde woningen: 36,5% (37,7)

Gemiddelde huur op de particuliere markt: 673 € (739)

Gemiddelde huur op de private markt in 2020: 855€ (gewestelijk gemiddelde 1.166)

Gelet op het gewestelijk meerderheidsakkoord 2019 - 2024 en het Noodplan voor Huisvesting:

Voor de uitvoering van dit noodplan zal de Regering gedeelde doelstellingen vastleggen middels een contract dat elke gemeente bindt aan het Gewest. Bij de uitwerking en de opvolging van het plan zullen de openbare huisvestingsoperatoren en de verenigings- en vastgoedsector nauw betrokken worden. Er zullen financiële stimuli of sanctiemechanismen worden verbonden aan de verwezenlijking van deze doelstellingen.

Gelet op het meerderheidsakkoord 2018-2024 van de gemeente:

ALGEMEEN

- Er blijven voor zorgen dat alle nieuwbouw voldoende huisvesting biedt voor grote gezinnen, zowel in openbare als particuliere projecten.

- Voortzetting van de strijd tegen leegstaande woningen door middel van het opeisingsmechanisme en ontmoedigende heffingen om eigenaars van leegstaande woningen ertoe aan te zetten deze te koop of te huur aan te bieden.
- Intensivering van de strijd tegen huisjesmelkers en ongezonde huisvesting.
- De mogelijkheid bestuderen om een lokaal sociaal renovatiebedrijf (sociale economie) op te richten om gebouwen te renoveren (type project dat in de Stad Brussel is opgezet).
- Ondersteuning van de Molenbeekse bevolking om de toekenning van inrichtingspremies en/of huurwaarborgen voor iedereen te vergemakkelijken.
- De collectieve bezetting van leegstaande gebouwen op het gemeentelijk grondgebied helpen beheren met respect van iedereen.
- Ervoor zorgen dat gewestelijke projecten, zoals de Brunfauttoren, geen vertraging oplopen of dat, in geval van vertraging door overmacht, begeleidende maatregelen worden genomen (verfraaiing en extern onderhoud van tijdelijk leegstaande structuren, beveiliging van de lokalen, ...).
- Stimuleren en organiseren van groepsaankopen van isolatiemateriaal, fotovoltaïsche panelen, warmtepompen, dubbele beglazing.
- Regelmatige samenwerking met de Gewestelijke Huisvestingsinspectie tot stand brengen om de Huisvestingscode en de antidiscriminatiebepalingen te doen naleven.

GEMEENTELIJKE WONINGPARK, SOCIAAL PARK EN SVK

- *Meer openbare woningen bouwen (met voldoende aanpasbare woningen voor senioren, personen met beperkte mobiliteit en grote gezinnen).*
- *De renovatie van de gemeentelijke woningen en*
- *woningen van de Logement Molenbeekois opvoeren.*
- *Handhaving van een a-politieke commissie voor de toewijzing van gemeentelijke woningen.*
- *Een "Huis van de Huisvesting" oprichten, een echt uniek loket tussen het Logement Molenbeekois, het MAIS en de gemeentelijke woningen, om alle informatie over huisvesting in Molenbeek te verstrekken.*
- *Reorganisatie van de administratieve diensten van de Logement Molenbeekois en van de Gemeentelijke eigendommen, met het oog op een betere opvolging van de huurders en hun aanvragen.*
- *Het beheer van de Logement Molenbeekois grondig reorganiseren.*
- *Een technisch team oprichten om snel alle technische gebreken te verhelpen in de woningen die door de gemeente of door de Logement Molenbeekois worden beheerd, en een systeem installeren om gebreken tijdig te melden en "slimme" doelstellingen te formuleren om ze te verhelpen.*
- *Uitvoering van renovatie- en isolatieprogramma's voor gebouwen per wijk, in samenwerking met het Gewest, om een collectieve dynamiek en schaalvoordelen tot stand te brengen, door met name te steunen op het voorbeeldkarakter van de overheden.*
- *De diensten van het Sociaal Huisvestingsagentschap van Molenbeek (MAIS) versterken, dat het beheer van privé-woningen tegen betaalbare huurprijzen mogelijk maakt en zo een onmiskenbare sociale roeping verzekert, en in die*

optiek elk overlegmechanisme aanmoedigen dat het mogelijk maakt de huurprijs te controleren en de kwaliteit van de woningen te verzekeren (sensibilisering van de eigenaars, uitbreiding van de aangeboden diensten en subsidies, opleiding en uitbreiding van het personeel, ...).

- *Garanderen dat de huurverhogingen in de openbare woningen die door de gemeente of haar paracomunale structuren worden beheerd, nooit hoger liggen dan de indexering van de lonen en vergoedingen (met uitsluiting van wijzigingen die te wijten zijn aan de samenstelling en het inkomen van het gezin).*

CITYDEV, HUISVESTINGSFONDS EN ANDERE

- *Sociale huisvesting bouwen in buurten waar die schaars is, met het oog op sociale mix, en koopwoningen van gemiddelde prijs aanbieden in wijken met sociale woningen.*

WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

Artikel 1: Principes

In het kader van haar Gemeenschappelijke Algemene Beleidsverklaring heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering zich ertoe verbonden een protocolakkoord te

sluiten dat elke gemeente bindt aan het Gewest voor de verwezenlijking van de gedeelde doelstellingen van het Noodplan voor Huisvesting.

Dit protocolakkoord wordt ondertekend voor de duur van de legislatuur 2019-2024.

Met instemming van de ondertekenende partijen kunnen aanhangsels bij dit protocolakkoord worden gevoegd.

ARTIKEL 2 – DOELSTELLINGEN

De doelstelling van dit protocolakkoord is om samen te werken aan volgende punten:

- Gemeentelijke woningen voor bescheiden inkomens herbestemmen tot sociale woningen
- De bouw van sociale woningen op het grondgebied van de gemeente bevorderen
- Bestaande woningen aankopen
- In overleg handelen om de woningleegstand tegen te gaan
- In overleg actie ondernemen tegen ongezonde woningen
- Een overlegd beleid opzetten met de BGHM voor het beheer van openbare gronden
- Een redelijke huurprijs garanderen
- In samenwerking met de OCMW's woningverlies helpen tegengaan
- Illegale toeristische logies bestrijden

ARTIKEL 3 – VERBINTENISSEN VAN DE PARTIJEN

§ 1. De partijen verbinden zich ertoe de wederzijdse en regelmatige communicatie over de uitvoering van dit samenwerkingsprotocol te optimaliseren en ervoor te zorgen dat de ontvangen informatie wordt doorgegeven aan de betrokken diensten. Een begeleidingscomité bestaande uit gemeentelijke en gewestelijke vertegenwoordigers zal elk jaar vergaderen om de gestelde doelstellingen van dit protocolakkoord te evalueren.

§2. De partijen verbinden zich ertoe hun verplichtingen zorgvuldig en nauwkeurig uit te voeren

§ 3. De partijen verbinden zich ertoe samen te werken met de in dit document genoemde gewestelijke actoren, met name: Brussel Huisvesting, de BGHM, het Woningfonds en Brussel Economie en Werkgelegenheid

ARTIKEL 4 - SOCIALISERING VAN GEMEENTELIJKE WONINGEN

Het aantal gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning is zo hoog dat een heroriëntatie van het openbarewoningbestand niet kan uitblijven. Tegelijk worden er voor heel wat woningen voor bescheiden inkomens maar moeilijk huurders gevonden. Daarom wil het Gewest een "socialisering van gemeentelijke woningen" doorvoeren.

Wanneer een kandidaat-huurder voor een gemeentelijke woning een woning voor bescheiden inkomens aangeboden krijgt van de gemeente, zal deze laatste vóór de ondertekening van de huurovereenkomst het rijksregisternummer van de kandidaat aan de BGHM doorgeven. Als de kandidaat-huurder op de

wachtlijst van de BGHM staat en nog steeds voldoet aan de voorwaarden voor een sociale woning zoals bepaald in artikel 139 van de Huisvestingscode en het daaraan verbonden uitvoeringsbesluit, zal de BGHM de gemeente op de hoogte brengen van het sociale huurtarief dat op de huurder van toepassing zal zijn. Het resterende saldo - tussen de werkelijk door de huurder betaalde huurprijs en de gemeentelijke basishuurprijs - zal door de gewestelijke overheid worden betaald. De financiële gevolgen van de socialisatie zullen dus niet door de gemeenten worden gedragen.

Daartoe verbindt de gemeente zich ertoe om:

- De nodige informatie (zoals bepaald in de ordonnantie inzake socialisering en met inachtneming van de GDPR) van elke kandidaat-huurder die een gemeentelijke woning aangeboden krijgt, door te geven aan de BGHM, en dit vóór de ondertekening van de huurovereenkomst;
- De nuttige documenten zoals bepaald in het besluit "socialisering van de gemeentelijke woningen" te bezorgen;
- Haar toewijzingsreglement aan te passen om er de bepalingen van het besluit "socialisering van de gemeentelijke woningen" in op te nemen.

Het Gewest verbindt zich ertoe om:

- De informatie-uitwisseling tussen de gemeente en de BGHM te organiseren;
- In de budgetten te voorzien die nodig zijn voor de financiële compensatie zoals bepaald in het besluit "socialisering van de gemeentelijke woningen", binnen de grenzen van de beschikbare begrotingsmiddelen.

ARTIKEL 5 - DE BOUW VAN SOCIALE WONINGEN BEVORDEREN

In haar Gemeenschappelijke Gewestelijke Beleidsverklaring heeft de Brussels Hoofdstedelijk Regering zich ertoe verbonden 6.400 woningen te bouwen zoals voorzien in het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie Wonen. Om deze doelstelling te bereiken, moeten de belemmeringen worden weggewerkt en moet er beter overlegd worden met de gemeenten waarin deze woningen gebouwd worden.

Daartoe, voor de toekomstige projecten van gewestelijke huisvestingsoperatoren en de reeds lopende projecten:

BIRMINGHAM: BGHM-project van ongeveer 75 woningen

KEMPEN : BGHM-project van 29 woningen

CANDRIES : BGHM-project van 26 woningen

CONDOR : BGHM-project van 56 woningen

DELAUNOY : BGHM-project van 19 wooneenheden

GAZOMETRE (Eerwaarde Pater Pire, Schols en Paruck) : BGHM-project nog vast te stellen

ONAFHANKELIJKHEID : BGHM project van 124 eenheden

LEMAIRE : BGHM-project van 31 woningen

LIVERPOOL: BGHM-project van 31 woningen

ENGELBERG : BGHM-project van 16 eenheden

GELUKKIGE GRIJSHEID: OCMW/BGHM-project van 44 woningen

VANDEPEERENBOOM/DE GUNST : Huisvestingsfondsproject van 36 woningen

verbindt de gemeente zich ertoe om:

- Zich te houden aan de instemming die verleend werd voor de door de gewestelijke huisvestingsoperatoren voorgestelde programma's;
- De stedenbouwkundige overlegprocedures te vergemakkelijken voor de projecten die gericht zijn op de bouw van sociale woningen;

Het Gewest verbindt zich ertoe om:

- Het overleg met de gemeente bij het opstellen van een programma voor sociale huisvesting te systematiseren;
- De ontwikkeling door de gewestelijke huisvestingsoperatoren van (ecologisch en architecturaal) kwalitatief hoogstaande sociale woningen aan te moedigen;

- In elk nieuw programma voor sociale huisvesting waarin dat mogelijk is, te voorzien in openbare uitrustingen.

ARTIKEL 6 - BESTAANDE VASTGOED AANKOPEN

Naast het bouwen van vastgoed is het ook nodig om een beleid te voeren voor het aankopen of renoveren van private woningen om ze te herbestemmen tot sociale woningen. Dergelijke operaties in sterk verstedelijkte zones moeten op een zorgvuldige manier uitgevoerd worden. De gemeente is met haar grondige kennis van haar eigen grondgebied de beste operator om deze operaties te realiseren.

In het kader van de eerste pijler van het stadsbeleid zal het Gewest een projectoproep lanceren zodat de gemeenten een financiering kunnen krijgen voor dit soort operaties, waarbij er een onderscheid wordt gemaakt tussen operaties buiten en operaties binnen de Zone voor Stedelijke Herwaardering (ZSH):

- 80% van de woningen waarop de operatie betrekking heeft, zal door de OVM's worden beheerd als sociale woning
- 20% zal door de OVM's of de gemeente worden beheerd als sociale woning, woning voor middeninkomens of woning voor bescheiden inkomens

Dit aankoop-/renovatiebeleid zal gebaseerd zijn op roosters voor de raming van de aankoop van het Gewestelijke Comité voor de aankoop van onroerende goederen (GCAO).

Binnen de grenzen van de beschikbare begrotingsmiddelen wordt een streefcijfer van XX nieuwe woningen voor de komende 4 jaar vastgelegd.

Daartoe verbindt de gemeente zich ertoe om:

- Elke grondmogelijkheid te benutten die in aanmerking komt voor de projectoproep Alliantie Wonen;
- 80% van de in dit kader gecreëerde woningen ter beschikking te stellen van of in beheer te geven aan de BGHM.

Het Gewest verbindt zich ertoe om:

- Een projectoproep Stadsbeleid Pijler 1 te lanceren;
- Ervoor te zorgen dat er bij deze projecten gebruikgemaakt wordt van de versnelde stedenbouwkundige procedure.

ARTIKEL 7 - LEEGSTAANDE WONINGEN BESTRIJDEN

De regering wil de samenwerking met de gemeenten in de strijd tegen leegstand systematiseren.

Met het nieuwe systeem moet de opsporing van leegstaande woningen op gewestelijk niveau gecentraliseerd worden via Brussel Huisvesting, aangezien deze instelling al onderzoek doet en inbreukdossiers behandelt.

De gemeente zal worden belast met de taak om leegstaande woningen die door Brussel Huisvesting als relevant zijn aangemerkt, weer op de markt te brengen. Ze zal de taak krijgen om contact op te nemen met de eigenaar en de bestaande of door het Gewest op te stellen wettelijke bepalingen in werking te stellen. Voor

deze opdracht zal er 1 vte van de gemeente gesubsidieerd worden door het Gewest.

Er zal een avenant worden opgesteld om de becijferde doelstellingen voor het opnieuw op de markt brengen van woningen vast te leggen op basis van het gewestelijk kadaster van leegstaande woningen dat momenteel wordt aangelegd

Daartoe verbindt de gemeente zich ertoe om:

- Contact op te nemen met de eigenaars van door Brussel Huisvesting geselecteerde panden;
- Gebruik te maken van de geldende wettelijke middelen om woningen opnieuw op de markt te brengen (met inbegrip van het openbaar beheersrecht, de stakingsvordering, enz.), waarbij er gestreefd wordt naar een aanpak in overleg met de eigenaar;
- Alle nuttige informatie met betrekking tot de door het Gewest beoogde woningen door te geven;
- Brussel Huisvesting een jaarlijks verslag te bezorgen.

Het Gewest verbindt zich ertoe om:

- De noodzakelijke wettelijke middelen te voorzien om leegstaande woningen weer op de markt te brengen;
- De dossiers van de betrokken woningen te bezorgen aan de gemeenten;
- De toegang tot het fonds voor openbaar beheersrecht te verbeteren en te vergemakkelijken;
- Ondersteuning te bieden bij het bepalen van de meest geschikte actie;
- Een logistieke, juridische en technische ondersteuning te bieden aan de gemeente bij het uitvoeren van de actie om het pand opnieuw in gebruik te nemen;
- In een omzendbrief de opdrachten en activiteiten te verduidelijken inzake de steun aan de gemeenten in het kader van versterkte dwingende maatregelen ter bestrijding van leegstaande woningen;
- De dienst Stedenbouw van de gemeente alle nuttige gegevens te verstrekken die wijzen op mogelijke stedenbouwkundige inbreuken (een te grote opdeling van een gebouw in meerdere kleine woningen, onwettig aangebouwde ruimtes, verbouwing van zolder en kelder).

ARTIKEL 8 - BESTRIJDING VAN ONGEZONDE WONINGEN

De Brusselse Huisvestingscode voorziet in een samenwerking tussen de gewestelijke en de gemeentelijke instanties voor de naleving van en de controle op de basisvereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen. De Huisvestingscode bepaalt dat de gemeenten een klacht kunnen indienen, dat de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) de beslissingen tot huurverbod aan de burgemeester en het OCMW en de ingebrekestellingen aan de burgemeester doorgeeft, en dat de burgemeester toeziet op de uitvoering van het huurverbod door elke nieuwe bewoning van het betreffende goed te voorkomen. De Huisvestingscode bepaalt ook dat de burgemeester een herhuisvestingsvoorstel dient over te maken aan de huurder van wie de woning het voorwerp heeft uitgemaakt van een verhuurverbod, en dit ten laatste op het moment van de uithuiszetting. In de praktijk verschilt de samenwerking met de DGHI sterk van gemeente tot gemeente. Het doel is deze samenwerkingen te versterken door voort te bouwen op bestaande goede praktijken en door

optimaal gebruik te maken van de complementariteit tussen de gewestelijke en de gemeentelijke bevoegdheden, met name om de beslissingen tot huurverbod te doen naleven.

Daartoe verbindt de gemeente zich ertoe om:

- Een contactpersoon aan te duiden die instaat voor de follow-up van de relaties met de DGHI;
- ten minste een keer per jaar samen te komen met de diensten van de DGHI;
- mee te werken aan de implementatie van een digitaal systeem waarmee het mogelijk is om:
 - . de DGHI systematisch te waarschuwen als een gezin wordt ingeschreven in een woning waarvoor een verhuurverbod geldt;
 - . de DGHI de gegevens toe te zenden van woningen waarvoor een onbewoonbaarheidsbesluit werd genomen op grond van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet om de informatie met betrekking tot huisjesmelkers te verifiëren;

Het Gewest verbindt zich ertoe om:

- Bij de behandeling van dossiers bijzondere aandacht te geven aan klachten die de gemeente heeft ingediend;
- Een jaarlijkse ontmoeting te organiseren tussen de DGHI en elke gemeente;
- Een informaticatool te ontwikkelen die toegankelijk is voor alle gemeenten, teneinde:
 - . Aan de gemeenten de gegevens mee te delen van de woningen waarvoor een verhuurverbod of een ingebrekestelling geldt;
 - . De gegevens te ontvangen van woningen waarvoor een onbewoonbaarheidsbesluit werd genomen;
 - ~~. Notarissen in staat te stellen na te gaan of voor een onroerend goed een verhuurverbod geldt;~~
- Technische ondersteuning te bieden aan gemeenten, volgens overeen te komen modaliteiten (beantwoorden van vragen, hulp bij bezoeken aan gebouwen, gespecialiseerde opleidingen, enz.);
- De dienst Stedenbouw van de gemeente alle nuttige gegevens te verstrekken die wijzen op mogelijke stedenbouwkundige inbreuken (een te grote opdeling van een gebouw in meerdere kleine woningen, onwettig aangebouwde ruimtes, verbouwing van zolder en kelder) en gezamenlijke bezoeken te organiseren aan de DGHI - stedenbouw;

ARTIKEL 9 - EEN OVERLEGD BELEID VOEREN VOOR HET BEHEER VAN OPENBARE GRONDEN

De vastgoeddruk in het Brussels gewest is groot. De overheden moeten een overlegd beleid inzake grondreserves voeren, waarbij ze elkaar wederzijds voorrang verlenen wanneer openbare grond te koop wordt gesteld.

Daartoe verbindt de gemeente zich ertoe om:

- In toepassing van artikel 5 de door de gemeente te koop gestelde gemeentelijke gronden (die stedenbouwkundig bestemd zijn voor

huisvesting) bij voorrang aan te bieden aan de regionale sociale huisvestingsmaatschappijen.

Het Gewest verbindt zich ertoe om:

- De bouw van een collectieve voorziening voor te stellen op een deel van de door de gemeente verkochte grond.
- Antwoord op het verkoopvoorstel binnen 2 maanden.

ARTIKEL 10 - HET RECHT OP EEN REDELIJKE HUURPRIJS GARANDEREN

De inflatie van de vastgoedprijzen vereist een sociaal huisvestingsbeleid op de privémarkt.

De huidige huurprijzen vormen nu al een grote hap uit het budget van de Brusselaars. Om ervoor te zorgen dat iedereen betaalbaar kan huren, zullen er gemeentelijke instrumenten worden ingevoerd om het recht op een redelijke huurprijs te waarborgen, zoals bepaald in de Brusselse huisvestingscode.

Daartoe verbindt de gemeente zich ertoe om:

- De nodige middelen in te zetten om het recht op een redelijke huurprijs te garanderen

Het Gewest verbindt zich ertoe om:

- De gemeente bij te staan bij de uitvoering van dit beleid.

ARTIKEL 11 - IN SAMENWERKING MET DE OCMW's WONINGVERLIES TEGENGAAN

Er kunnen tal van oorzaken aan de basis liggen van een uithuiszetting, maar het verlies van de woning blijkt vaak het gevolg te zijn van een situatie van niet-gebruikmaking van sociale rechten of van sociale onderbescherming die al een tijdje aan de gang was. In deze context heeft de situatie van niet-gebruikmaking van sociale rechten, die tot een uithuiszetting kan leiden, in sommige gevallen te maken met een algemene overmatige schuldenlast die gevolgen heeft voor de toegang tot huisvesting (onbetaalde huur), water en elektriciteit (onbetaalde rekeningen), voeding, gezondheidszorg (onbetaalde rekeningen), enz.

Als de uithuiszetting meerdere oorzaken heeft, moet er ook rekening worden gehouden met factoren als verslechterde staat van de woning, hinder en het niet respecteren van het goed samenleven (door geestelijke gezondheidsproblemen, culturele of sociale conflicten, enz.). Huisvesting is een basisvoorwaarde om sociale rechten te verwerven of te behouden.

De gemeente, het OCMW en de verenigingen die rond huisvesting werken, hebben een rol te spelen in het voorkomen van woningverlies bij kwetsbare personen en/of personen in armoede, zowel in situaties waarin men het risico loopt op een uithuiszetting als in een reeks gevallen die kunnen leiden tot een daadwerkelijke uithuiszetting.

Daartoe verbinden de gemeente en het OCMW zich ertoe om:

- Nauw samen te werken met de verenigingen die rond huisvesting werken op het grondgebied van de gemeente, teneinde een gemeentelijk beleid

ter voorkoming van woningverlies uit te werken en uit te voeren (zowel voor het risico op uithuiszetting als voor de daadwerkelijke uithuiszetting). Alsook rond de begeleiding van burgers (ook daklozen) bij het zoeken naar kwaliteitsvolle (her)huisvesting;

- Een lijst op te stellen met sociale rechten en bestaande steunmaatregelen voor gemeentelijke en OCMW-huurders, met name:
 - a. huursteunmaatregelen om huurachterstallen te betalen (als dat bestaat in de gemeente)
 - b. steunmaatregelen om overmatige schuldenlast (energiefacturen, waterfacturen, enz.) van huurders te verlagen
 - c. een lijst op te stellen van beschikbare diensten in de gemeente of het Gewest die kunnen ingrijpen bij woningverlies in het kader van geestelijke gezondheidsproblemen, verslaving, dubbele diagnose, enz.
 - d. uitzonderlijke steunmaatregelen voor eigenaars wanneer woningen in een te slechte staat zijn (als dat bestaat in de gemeente)
- De gemeentelijke, OCMW- en SVK-huurders op de hoogte te brengen van hun sociale rechten en de bestaande diensten voor geestelijke gezondheidszorg, verslaving, dubbele diagnose, enz. waarvan huurders indien nodig gebruik kunnen maken;
- "Automatische" preventieve en ondersteunende instrumenten op te zetten voor gemeentelijke en OCMW-huurders in een kwetsbare situatie of in armoede, zoals het zo snel mogelijk proactief contact opnemen met huurders met betalingsachterstallen teneinde sociale begeleiding te regelen om uithuiszetting te voorkomen;
- Voor de OCMW's: om proactief op te treden in de strijd tegen uithuiszettingen en woningverlies door gebruik te maken van het afschrift van het verzoekschrift van de griffie van het vrederecht (of de gerechtsdeurwaarders) over de mogelijke uithuiszetting van een natuurlijke persoon die een huurovereenkomst heeft gesloten. In de mate van het mogelijke de aan de huurder toegezonden informatiebrief aan te vullen met een rechtstreeks contact met de huurder, teneinde alle begeleidende instrumenten in werking te stellen om de uithuiszetting van de huurder te voorkomen.
- Voor de gemeentelijke en OCMW-woningen een bemiddeling te organiseren om uithuiszettingen te voorkomen, door te streven naar dialoog (om te onderhandelen over afbetalingsplannen voor huurachterstallen, of om burenruzies op te lossen, enz.) ;
- Een tussen gemeente en OCMW overlegd beleid te voeren inzake de strijd tegen woningverlies, met name in het kader van het lokaal welzijns- en gezondheidscontract en de sociale coördinatie van het OCMW, en een jaarlijks verslag over dit beleid voor te leggen aan het begeleidingscomité van voorliggend contract.

Het Gewest verbindt zich ertoe om:

- Methodologische steun te verlenen aan de gemeenten en OCMW's om het beleid ter preventie van uithuiszettingen uit te stippelen.

ARTIKEL 12 - ILLEGALE TOERISTISCHE LOGIES BESTRIJDEN

In sommige gemeenten en wijken van het Gewest heeft de toeristische verblijfssector die via digitale platforms werkt, zich de afgelopen 5 jaar zeer snel ontwikkeld, in navolging van de evolutie in de grote Europese steden.

Het aantal nieuwe toeristische logies is zodanig toegenomen dat dit nu concurrentie teweegbrengt voor de klassieke hotelsector en de residentiële sector. Deze nieuwe toeristische praktijken hebben gevolgen voor de steden en hun inwoners en kunnen het stedelijke weefsel van bepaalde Brusselse wijken veranderen: minder beschikbare woningen voor langetermijnhuisvesting; hogere huurprijzen van de beschikbare woningen voor langetermijnhuisvesting; geluidsoverlast door het tijdelijke verblijf in de woning, en minder lokale commerciële diversiteit, wat nadelig is voor de inwoners van de betrokken wijken.

In veel gevallen gebeuren deze praktijken buiten het reglementaire kader inzake stedenbouw, fiscaliteit en vergunningen om.

Aangezien de platforms voor toeristische verblijven weigeren hun informatie vrij te geven, is het in dit verband aangewezen een samenwerkingsstrategie uit te werken tussen de verschillende betrokken gemeenten en het Gewest om illegale accommodatie sneller op te sporen.

Bovendien kan het Gewest een sanctie opleggen bij woningen die onmiskenbaar leegstaan of niet worden bewoond overeenkomstig hun bestemming als woning. Zo kan het omvormen van een woning tot een toeristische accommodatie zonder stedenbouwkundige aanpassingen, een inbreuk vormen op artikel 20 van de Brusselse Huisvestingscode.

Daartoe verbindt de gemeente zich ertoe om:

- Controles te blijven uitvoeren;
- Aan de Cel Leegstaande Woningen van Brussel Huisvesting de adressen door te geven van woningen die als illegale toeristische logies zijn geïdentificeerd;
- De gewestelijke reglementering voor toeristische logies te evalueren om eventueel haar beleid waarmee zij de concurrentie van deze sector met die van de huisvesting tegengaat, te verstrengen en te verbeteren.

Het Gewest verbindt zich ertoe om:

- De controles door de cel van de Economische Inspectie van Brussel Economie en Werkgelegenheid voort te zetten;
- De Cel Leegstaande Woningen de door de gemeente verstrekte adressen te laten controleren;

- Een wettelijke grondslag uit te werken die het mogelijk maakt protocolakkoorden te sluiten voor de uitwisseling van informatie tussen de verschillende Brusselse besturen en gemeenten;
- De gemeente te betrekken bij de evaluatie van de gewestelijke reglementering voor toeristische logies.

ARTIKEL 13 - REFERENTIEPERSOON VOOR DE FOLLOW-UP VAN DE HUISVESTINGSOVEREENKOMST

Om de gemeente te ondersteunen bij de uitvoering van de doelstellingen in het voorliggende contract, verbindt het Gewest zich ertoe een vte niveau A als "referentiepersoon voor de follow-up van de huisvestingsovereenkomst" te subsidiëren.

De persoon die deze gesubsidieerde post invult, zal met name de opdracht krijgen om leegstaande woningen opnieuw op de markt te helpen brengen en om het begeleidingscomité te coördineren.

Jaarlijks zal er een verslag van de activiteiten van de referentiepersoon aan het Gewest worden bezorgd met het oog op de vernieuwing van de subsidiëring van deze vte.

Indien de verbintenissen die de gemeente in voorliggend contract is aangegaan, niet worden nagekomen, kan het Gewest de subsidie voor deze vte opschorten of afschaffen.

ARTIKEL 14 - BEGELEIDINGSCOMITÉ

Een begeleidingscomité bestaande uit gemeentelijke en gewestelijke vertegenwoordigers zal elk jaar vergaderen om de gestelde doelstellingen van dit protocolakkoord te evalueren.

Dit comité komt ten minste eenmaal per jaar, of op verzoek van een van zijn leden binnen 30 dagen, bijeen om de bij dit protocolakkoord tot stand gebrachte samenwerking te evalueren en om voorstellen tot verbetering te doen.

Toevoeging gegevens referentiediensten

Gemeentelijke eigendommen

Huisvestingscel

Stedenbouw

OCMW: