

Je woning. De plek waar je thuiskomt. De plek waar gezinnen en alleenstaanden rust vinden en geborgenheid. Een plek om te leven, zorgen, studeren, spelen. Veel staat en valt met een veilige, kwalitatieve en betaalbare woning. Voor cd&v is het een topprioriteit dat Brusselse gezinnen en alleenstaanden hun recht op wonen kunnen uitoefenen. Iedere Brusselaar heeft recht op die veilige, kwalitatieve en betaalbare plek. Wonen is een basisrecht. Jammer genoeg wordt het voor velen steeds moeilijker om een betaalbare en kwalitatieve woning te vinden. Of het nu gaat om een 18-jarige kotstudent-in-spe, twintigers die de ouderlijke woonst verlaten en misschien voor het eerst gaan samenwonen, dertigers die een ruimere gezinswoning zoeken, of 55-plussers die nu de kinderen uit huis zijn, op zoek zijn naar een appartement. Brusselaars vinden nog moeilijk een thuis. Stijgende rente, te weinig aanbod, stijgende prijzen voor gronden, huizen en bouwmaterialen. Hoe kunnen we het hoofd bieden aan deze uitdagingen? Hoog tijd om in Brussel van wonen een topprioriteit te maken.

### 1. Er is nood aan één sterk gewestelijk woonbeleid

Het woonbeleid in Brussel is versnipperd. De gewestelijke overheid en de lokale overheden voeren een beleid rond huisvesting en stedenbouw dat onvoldoende op elkaar is afgestemd. Nochtans stopt het spel van vraag en aanbod en de prijszetting van woningen niet aan de gemeentegrenzen. Willen we een invloed kunnen uitoefenen op het realiseren van een bijkomend, betaalbaar aanbod, is een gezamenlijke aanpak onontbeerlijk.

Voor cd&v moet het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de coördinatie van het Brusselse woonbeleid in handen nemen om zo tot een uniform en rechtlijnig beleid te kunnen komen. Bij ruimtelijke planning kan of moet daarbij wel telkens rekening gehouden worden met lokale inspraak om de specificiteit van bepaalde buurten of gemeenten volop te kunnen benutten.

Vandaag zitten de bevoegdheden Huisvesting, Stedenbouw, Territoriale Ontwikkeling en stadsvernieuwing bij drie verschillende regeringsleden. We pleiten ervoor dat deze portefeuilles worden samengevoegd en worden toegewezen aan één regeringslid zodat een daadkrachtiger en geïntegreerd woonbeleid gevoerd kan worden.

## 2. We voeren de leegstandsbestrijding fors op

In Brussel staan tussen 17.200 en 26.400<sup>1</sup> woningen leeg<sup>2</sup>, zijn er talrijke ongebruikte verdiepingen boven winkels, en 1.500.000 m<sup>2</sup> leegstaande kantoren die deels zouden kunnen worden omgebouwd tot woningen. Die leegstaande woningen, kantoren en andere gebouwen zijn niet enkel een erg zichtbaar probleem, maar hebben ook heel wat negatieve gevolgen voor de leefbaarheid en economische vitaliteit van ons Gewest.

Cd&v wil een omvangrijke hoeveelheid leegstaande panden beschikbaar maken voor de woonmarkt om een deel van de woningnood op te lossen.

- De huidige online **datbank** met leegstaand patrimonium is onvolledig. Er moet op gewestelijk niveau een performante en nauwkeurige inventaris van leegstaande woningen, kantoren en andere panden beschikbaar zijn, in samenwerking met de gemeenten en vastgoedeigenaars.
- Eigenaars van leegstaande gebouwen moeten enerzijds gestimuleerd worden om hun panden effectief te gebruiken en/of te renoveren en anderzijds **boetes** opgelegd krijgen indien de langdurige leegstand een bepaalde periode overschrijdt.
- Eigenaars van leegstaande panden moeten actief benaderd worden om deze te verhuren via de SVK-formule. Hierdoor kunnen zij bij renovatie op steun rekenen, maar worden de panden nadien verplicht aan een sociaal tarief via SVK verhuurd.
- Er moet een bredere denkoefening opgestart worden rond de **herbestemmingsmogelijkheden van leegstaande gebouwen**, met in begrip van kerkgebouwen in samenspraak met het aartsbisdom, waarbij men daar

---

<sup>1</sup> Op 1 januari 2019 telde het Brussels Gewest 579.619 woningen.

<sup>2</sup> Wanneer je woning 12 maanden onafgebroken leeg staat, spreken we van een leegstaande woning.

huisvesting zou kunnen aanbieden maar ook andere (al dan niet tijdelijke) sociale, culturele of economische activiteiten zou kunnen onderbrengen.

- Door **de lange doorlooptijd voor het vergunnen van grote reconversieprojecten**, bijvoorbeeld van het ombouwen van kantoren en bedrijfspaden tot gebouwen met een gemengd gebruik, staan reconversiegebouwen tot meer dan vijf jaar leeg. Enerzijds moet de doorlooptijd van het vergunningsproces versneld worden, anderzijds kan tijdelijk gebruik van het leegstaande pand op dat moment een alternatieve invulling geven. Initiatieven als woonboxen en tijdelijke huisvestingsprogramma's kunnen helpen om die leegstaande ruimtes een zinvolle invulling te geven in afwachting van een definitieve herbestemming. Om dit te stimuleren, kan een tijdelijke verlaging van het kadastraal inkomen of de onroerende voorheffing toegepast worden. In geen geval laten we echter "kraken" toe: vaak worden de (brand)veiligheidsvoorschriften met de voeten getreden en laat de fysosanitaire omstandigheden de wensen over;
- Het **openbaar beheerrecht (OBR)** geeft overheden de mogelijkheid om een leegstaande of ongezone woning tijdelijk in beheer te nemen om ze te renoveren en tegen een verlaagde huurprijs te verhuren gedurende een periode van minstens 9 jaar. Dit is sinds 2022 mogelijk, maar werd tot nu toe amper gebruikt. In totaal werden er nog maar acht procedures opgestart.
- Leegstaande gebouwen op strategische locaties in dichtbevolkte wijken kunnen een opportuniteit zijn om meer openbare of groene ruimte te creëren. In dat geval moet de overheid **onteigenen met het oog op afbraak**. Daarnaast moeten we ook onbenutte ruimtes zoals daken van gebouwen beter beschikbaar maken voor de Brusselaars, bijvoorbeeld voor collectieve tuinen en dakterrassen.
- Ook de **onderbenutting van de capaciteit van bestaande woningen** moet aangepakt worden. Eigenaars van herenhuizen moeten aangemoedigd en geholpen worden om huis toegankelijk te maken voor solidair samenwonen.
- Binnen de stadsontwikkelingsprojecten hanteren we het principe dat voor de planning van de bouw van nieuwe woningen en voorzieningen eerst gekeken wordt naar bestaande leegstaande panden. We vrijwaren bestaande waardevolle open en groene ruimte zoals de Josaphatsite in de stad maximaal.

Het is dringend tijd voor een grondige evaluatie van de eerste generatie van Richtplannen van Aanleg (RPA's).

- Leegstaande verdiepingen boven winkelpanden vormen eveneens een uitgelezen kans om meer huisvestingsmogelijkheden te creëren. Vaak wordt deze leegstand niet aangepakt omdat er een aparte ingang voorzien dient te worden voor enerzijds de winkelingang en anderzijds de woningen, waardoor eigenaars deze verdiepingen liever leeg laten staan in plaats van de nodige aanpassingswerken door te voeren. Daarom ijveren we voor een subsidiesysteem waarbij de creatie van deze aparte ingangen gestimuleerd wordt.

### 3. Het verwerven van een woning betaalbaar houden

Het Brussels Gewest wordt jaar na jaar geconfronteerd met een significante stadsvlucht. Vooral voor veel alleenstaanden en jonge ouders uit de middenklasse is het een schier onmogelijke taak geworden om nog een (eerste) eigen woning te kunnen aankopen in het Brussels Gewest. Zij vormen een groot deel van de zowat 45.000 inwoners die elk jaar de deuren van de hoofdstad achter zich dichttrekken. Wie er wel nog in slaagt om in Brussel een woning te verwerven, moet vaak meer dan een derde van het beschikbare maandelijkse gezinsinkomen reserveren voor de afbetaling van een hypothecaire lening. Dan komen er voor de alleenstaanden nog gewestelijke en gemeentelijke belastingen bij die ze alleen moeten dragen. Daarom zijn er gerichte oplossingen nodig om ervoor te kunnen zorgen dat de beschikbaarheid van kwaliteitsvolle woningen in Brussel stijgt.

Cd&v zet zich in voor het (fiscaal) aantrekkelijk maken van de stad en het tegengaan van de stadsvlucht door middel van gerichte beleidsmaatregelen.

- We maken de aankoop van een eerste en enige woning verder aantrekkelijk voor Brusselaars. Vandaag is de eerste 200.000 euro van de aankoopsom vrijgesteld van registratierechten, het zogenoemde abattement, en dit voor zover de aankoopsom niet hoger is dan 600.000 euro. Voor het aankoopbedrag boven het abattement betaal je vandaag 12,5%. We behouden het abattement

en we willen de **registratierechten** voor de aankoopsschijf tussen 200.000 euro en 600.000 euro verlagen van **12,5% naar 6%**. Voor aankopen boven de 600.000 euro geldt geen abbattement en bedragen de registratierechten 12,5%. Zo maken we het verwerven van een woning toegankelijker voor gezinnen.

- Ook op energetisch vlak moet er werk gemaakt worden van toegankelijke en haalbare abbattements. Het huidige systeem speelt te veel in de kaart van kapitaalkrachtige eigenaars, aangezien de lagere en eenpersoonsinkomens vaak niet over de middelen beschikken om dergelijke ingrijpende energetische renovaties door te voeren. Door het **energetische abbattement rechtvaardiger te maken**, zetten we zowel ecologisch als sociaaleconomisch een stap vooruit.
- Het ontwikkelen van betaalbare woonprojecten die tegemoetkomen aan de behoeften van gezinnen en alleenstaanden, met inbegrip van gezinswoningen en appartementen met redelijke huurprijzen. We moeten daarbij durven kijken naar **nieuwe woonmodellen en woonvormen** voor de verschillende levensfasen, of het loskoppelen van gebouwen en gronden zoals bij CLT het geval is.

#### 4. Het bezitten van een woning betaalbaar houden

Een instrument om de betaalbaarheid van de woonmarkt te reguleren, is de woonfiscaliteit. Het gaat onder meer om de opcentiemen op de personenbelasting en om de onroerende voorheffing bij het bezit van een woning. De fiscaliteit mag het huren, verwerven of bezitten van een woning niet onmogelijk maken. Daarnaast zitten de gemeenten en het Gewest financieel in een moeilijke situatie. Budgetten zijn niet eindeloos. Daarnaast kunnen ingrepen in de huisvestingsbeleid ook een marktversturend effect hebben en een opwaartse druk of pervers effect creëren op de huur- en kooprijzen van appartementen en woningen. Woonbeleid is dus geen heilige graal om wonen betaalbaar te houden. Wel mag een woning huren, verwerven of bezitten niet exponentieel veel duurder zijn.

Voor cd&v moet de fiscale last om een woning te bezitten gelijke tred houden met de fiscale tarieven in de Vlaamse rand enerzijds en de grootsteden anderzijds.

- De fiscale last via de onroerende voorheffing op het bezit van een appartement of huis is bij de hoogste van het land in Brussel. Benchmark de onroerende

voorheffing van lokale besturen in Brussel met vergelijkbare steden in Vlaanderen en Wallonië en zorg dat de **onroerende voorheffing niet hoger kan stijgen dan 60% boven het gemiddelde van de benchmark** voor eigen en enige woningen.

- De onroerende voorheffing voor appartementen en huizen is vaak scheefgetrokken. Voor een appartement betaal je soms bijna zoveel als voor een rijhuis. Er dient een **correctie** plaats te vinden van de kadastrale inkomens waarbij gebruik gemaakt wordt van de nieuwste technologie om de waarde van onroerend goed te schatten. Dat gebeurt best op het ogenblik van de verkoop en getrapt in de tijd. Een herwaardering mag niet leiden tot een verhoging van de globale belastingdruk maar moet leiden tot een betere en eerlijke verdeling van de onroerende voorheffing tussen alle inwoners van Brussel. We willen dat de gemeenten meer toezicht houden en meer controles uitoefenen op de nauwkeurigheid van het kadestraal inkomen.
- Vanaf het tweede kind krijgt een gezin per kind 10% korting op de onroerende voorheffing. Met cd&v willen we dat deze regel reeds geldt voor het eerste kind, in het geval er sprake is van een **alleenstaande ouder**.

## 5. Het Brusselse woningbestand klaar maken voor de toekomst

Veel van de bestaande gebouwen (m.i.v. gedeelde ruimten in appartementsblokken) in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn verouderd en energie-onzuinig, wat leidt tot verspilling van energiebronnen en hoge energiekosten voor bewoners. Zeker aangezien naar schatting bijna 65% van alle inwoners huurder en geen eigenaar zijn, zorgt dit ervoor dat heel wat energiefacturen relatief hoog zijn worden voor de huurder, zeker met de weinig concurrerende energiemarkt in Brussel, terwijl de verhuurder nauwelijks gestimuleerd wordt om te investeren. Het is van cruciaal belang om huurders te ondersteunen bij het verbeteren van de energie-efficiëntie van hun woningen, niet alleen om hun kosten te verlagen, maar ook om bij te dragen aan een duurzamere toekomst voor onze stad.

Met cd&v streven we naar een grootschalig programma voor duurzame renovaties om de energie-efficiëntie van bestaande gebouwen te verbeteren en de ecologische

voetafdruk van de stad te verminderen, ter versterking van het Renolution-programma dat tot op heden vaak nog tekortschiet. We stellen daartoe onder meer het volgende voor.

- Het verstrekken van **financiële steun en subsidies** om energiezuinige renovaties uit te voeren, zoals isolatie, het vervangen van verouderde ramen en de installatie van groene energiebronnen. Daarbij dient in het oog gehouden te worden dat deze renovaties moeten inzetten op opwarmen én afkoelen van woningen. Er is bijzondere aandacht nodig voor mede-eigendommen. Deze verenigingen hebben recht op een gratis sessie van een energieconsulent die energiebesparende maatregelen kan voorstellen na een energie-audit.
- Het ontwikkelen van een **renovatiebegeleidingsprogramma** om huiseigenaren en huurders te helpen bij het plannen en uitvoeren van duurzame renovaties en hen hierbij actief te stimuleren. Deze begeleiding dient zich zowel op de afzonderlijke eigendommen als op de gemeenschappelijke delen van mede-eigendommen te richten, aangezien deze laatste categorie vaak over het hoofd gezien wordt en energetisch verwaarloosd worden.
- Het opzetten van een **onafhankelijk geschillencomité** voor huurders om geschillen met verhuurders over duurzame renovaties op te lossen. De eigenaarssyndicaat en de huurdersbond dienen hierbij betrokken te worden bij de invoering.
- Het **bevorderen van circulaire bouwpraktijken** en hergebruik van materialen in renovatieprojecten en verplichten bij grondige renovatiewerken.
- Het investeren in een **uitgebreid netwerk van laadinfrastructuur** voor elektrische voertuigen in woonwijken.
- De overheid moet investeren in **alternatieven voor het parkeren op straat**. Buurtparkings, inpandig en ondergronds parkeren van voertuigen en fietsen moet aangemoedigd worden. We moedigen privé-bedrijven en warenhuizen aan om hun parkings na sluitingstijd ter beschikking te stellen aan democratische prijzen.
- Het **slim omgaan met het inpandig en ondergronds parkeren** van voertuigen en fietsers. Parkeervoorschriften die samenhangen met nieuwe gebouwen moeten niet enkel rekening houden met de bewoners van het gebouw in kwestie, maar met de hele buurt. We moeten blijven investeren in

parkeercapaciteit buiten het openbaar domein voor wijken waar daar nood aan is, en bovengrondse plaatsen durven schrappen wanneer er alternatieven beschikbaar zijn.

- Inzetten op **waterbesparing of regenwateropvang** bij woningen, kantoren en bedrijfspanden, het vasthouden van water in de wijk, bijvoorbeeld via wadi's in parken, groene voetpaden en groene ruimte als tijdelijke vijvers, en het investeren in een gescheiden rioleringsstelsel zodat de overstort van afvalwater bij hevige regenval in waterlopen en het kanaal tot het verleden tijd behoort. Het vasthouden van regenwater zorgt ook voor verkoeling in warme periodes. Brussel heeft nood aan een echte **Blue Deal**.
- Het organiseren van regelmatige buurtbijeenkomsten om **bewonersparticipatie en -betrokkenheid** te stimuleren.
- Het stimuleren van **grootschalige ontwikkelingsprojecten voor de reguliere huurmarkt** onder publieke en private projectontwikkelaars of samenwerking publiek-privé.
- Om de klimaatdoelstellingen te halen, ligt een sleutel bij de renovatie van woningen in wijken. Er is een groot klimaatplan nodig in Brussel dat vertrekt van het verduurzamen en klimaatbestendig maken van wijk per wijk. Er wordt prioriteit gegeven aan wijken met lagere inkomens en waar inwoners wonen in moeilijke omstandigheden. In zo'n wijkaanpak wordt naast de renovatie van het patrimonium, ook ingezet op geïntegreerde systemen voor energievoorziening (bijvoorbeeld warmtenetten), voor de opvang, vasthouden en afvoeren van water, enz.

De woonmarkt kent grote uitdagingen op vlak van klimaat, erfgoed, betaalbaarheid, zuinig ruimtegebruik, doelgroepen... Traditionele woonvormen bieden vaak geen passend antwoord meer, dus **innovatieve woonvormen** lijken een oplossing voor de toekomst. De manier hoe we wonen verandert. Steeds meer mensen wijken af van het klassieke 'huisje tuintje boompje' en willen goedkoper, kleiner, socialer of groener gaan wonen. Zo ontstaan er meer, nieuwe en innovatieve woonvormen als zorgwonen, cohousing, coöperatief wonen, kleinschalig wonen. Maar hun woonproject realiseren is niet altijd eenvoudig. Initiatiefnemers botsen vaak op verschillende juridische obstakels. Dat komt omdat de bestaande regelgeving voornamelijk is gebaseerd op



de klassieke woonvormen: het huren of kopen van een traditioneel huis of appartement.

- De juridische hinderpalen binnen het woonbeleid worden in kaart gebracht. Dat gaat onder meer over de regels inzake premies en tegemoetkomingen, de toewijzingsregels van de sociale huur, de woningkwaliteitseisen, ... Na een volledige inventarisering van de hinderpalen, zal worden beslist welke knelpunten beleidsmatig kunnen aangepakt worden. Zo zullen de nieuwe woonvormen zoveel als mogelijk gelijk behandeld worden als de traditionele woonvormen.
- Nieuwe woonvormen die zich op het terrein ontwikkelen kunnen ons niet alleen leren over **juridische knelpunten**, maar ook over het potentieel van deze innovaties. Om aan die vraag tegemoet te komen dient een **proefomgeving** ingesteld waarbinnen experimentele woonprojecten de kans krijgen om op te starten zonder de belemmering van een veelheid aan regelgeving.
- **Eigendom van grond** is een belangrijke hefboom voor stedelijke ontwikkeling. Het Gewest, de gemeenten en de publieke instellingen houden publieke grond in eigen handen en verkopen dit niet langer aan privé-projectontwikkelaars. Zo verliezen we niet de controle over waar en wat er gebouwd wordt. Het CLT-model, waarbij de eigendom van de grond en het gebouw van elkaar losgekoppeld worden, kan hierbij een belangrijke rol spelen.
- Innovatieve woonvormen kunnen ook **tijdelijk braakliggende gronden** innemen. Zowel in Brussel als in Vlaandere wordt geëxperimenteerd met mobiele modulaire woningen, vaak gericht op kwetsbare groepen zoals dak- en thuislozen. Gezien de beperkte ruimte, het beperkt woningaanbod en de hoge nood, willen we dit in Brussel opschalen.

Het evenwicht tussen beleven en leven is het meest delicate aspect in een stad. Vermijdbare overlast moet aangepakt worden. Een stad brengt evenwel hoe dan ook een bepaalde dynamiek met zich mee. Daarbij hoort ook activiteiten die nu eenmaal beweging en geluid met zich meebrengen. Wij willen dat het agent of change principe wordt ingeschreven in de stedenbouwwetgeving. Dat principe stelt dat wie laatst op een plek komt, verantwoordelijk is voor de isolatiewerken. Last van een café, een snoepjesfabriek of overvliegende vliegtuigen die er al waren toen je er kocht of huurde?

Dan ben je verantwoordelijk voor je eigen isolatie. Het omgekeerde geldt ook. Stel dat er een nieuwe concertzaal opent in een residentiële wijk, dan moet de concertzaal maken dat de burens geen overlast hebben.

## 6. Huisvesting voor mensen in kwetsbare posities

Brussel telt meer dan 7.000 daklozen en slecht gehuisveste personen en dat aantal steeg sterk de voorbije jaren.. Zo'n 50.000 huishoudens staan op de wachtlijst voor een sociale woning. De wachttijd voor een sociale woning in Brussel bedraagt gemiddeld bijna 12 jaar. In een stad waar zoveel rijkdom geproduceerd wordt is dat een absolute schande.

Voor CdeV is een kwalitatieve en betaalbare woning een basisrecht voor iedereen met bijzondere aandacht voor mensen in een kwetsbare positie.

- Het voorzien van permanente dag- en nachtopvangcentra voor daklozen. Elk dakloze moet een dak boven zijn hoofd kunnen hebben, vanuit de morele plicht die we als christendemocraten ervaren en vanuit het achterliggende **Housing First-principe**. Op die manier kunnen we daklozen zowel spontaan als structureel naar de nodige oplossingen helpen toeleiden.
- In toenemende mate zijn er Brusselaars met ernstige psychische problemen, vaak met een multiproblematiek, die grotendeels op straat leven of hun tijd er doorbrengen. Uit gezondheidsenquêtes blijkt dat bijna vier op de tien van de buitenslapers psychische problemen heeft, zoals psychose, een beperking, depressie of verslaving. Er is nood aan **multidisciplinaire mobiele straatteams** om hen te helpen.
- Er dient bijkomend geïnvesteerd te worden in **noodopvangcentra voor verslaafden** in Brussel waar er verschillende medische en psychologische disciplines aanwezig zijn en waar een tijdelijk onderdak gevonden kan worden. Housing First en hulpverlening gaan ook voor daklozen met een verslavingsproblematiek hand in hand.
- Vandaag kan een **gedwongen opname**, bijvoorbeeld op een psychiatrische afdeling, van iemand die een gevaar vormt voor zichzelf of anderen, alle hulp weigert of een officiële diagnose krijgt als geestesziek, enkel via een rechter geregeld worden. Te vaak zagen we in Brussel de voorbije jaren incidenten met

mensen die weliswaar op de radar van de politie stonden maar die elke opname vrijwillig weigerde. We pleiten ervoor om het mogelijk te maken om iemand via een bestuurlijke maatregel tijdelijk verplicht te laten opnemen, mits de nodige psychosociale diagnose gesteld kan worden door bijvoorbeeld een mobiel sociaalmedisch team. De federale regering besliste om 48 uur observatie mogelijk te maken voor geesteszieken. Die wetswijziging moet binnenkort rond zijn.

- Het **verbeteren van huisvestingsmogelijkheden voor slachtoffers van huiselijk geweld**, inclusief het verstrekken van geheime adressen en beveiligde opvangfaciliteiten zoals 'safe houses'. Daarnaast willen we ook in Brussel inzetten op de uithuisplaatsing van de pleger in plaats van het slachtoffer. Hiervoor gaan we ook met de rechtbank de dialoog aan.
- **De wachtlijst voor een sociale woning** wordt veroorzaakt door de stijgende armoede en een onvoldoende groei van het aanbod aan sociale woningen. Noch de gewestelijke huisvestingsmaatschappij, noch de lokale huisvestingsmaatschappijen zijn in staat gebleken het aanbod gevoelig te verhogen. Daarom willen we een **PPS-model** ontwikkelen waarbij de overheid de private vastgoedmarkt inschakelt om sociale woningen te ontwikkelen.
- We pleiten voor een **fusie** van alle lokale huisvestingsmaatschappijen in de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. We gaan ook voor een fusie van de sociale kredietvennootschappen en er moet een studie komen voor een optimalisering van de werking van SVK's, waaronder een betere tweetaligheid.
- Het Gewest legt projecten met **meer dan 1000 m<sup>2</sup> woningen een minimaal aandeel sociale woningen van 25% op**. Op publieke terreinen ontwikkelt het Gewest duurzame projecten met 100% publieke woningen. Het Gewest gebruikt niet langer de term "huisvesting met sociaal oogmerk", maar spreekt zich duidelijk uit over welke types betaalbare en sociale huisvesting in bouwprojecten gerealiseerd zullen worden. We pleiten voor een **sociaal objectief van 15 procent** voor volwaardige sociale huisvesting in elke Brusselse gemeente, steeds met een gezonde mix van bewoners. Wenen kan hiertoe tot voorbeeld dienen.
- Eigenaars met weinig middelen kunnen soms de noodzakelijke of verplichte renovaties of energiebesparende investeringen niet uitvoeren. We bieden deze eigenaars de mogelijkheid om deze renovaties gesubsidieerd te laten uitvoeren,

mits men zich engageert om de woning te integreren in CLT Brussel. Op die manier wordt bij een eventuele verkoop later, de meerwaarde slecht deel toegekend aan de verkoper. Zo blijft dit ook voor toekomstige eigenaars met een beperkt inkomen betaalbaar op lange termijn. Dit zorgt ervoor dat naast nieuwbouwprojecten, het woningbestand via CLT structureel stijgt. De huidige eigenaar kan zo comfortabel en energiezuinig wonen en nog een meerwaarde realiseren bij verkoop.

## 7. Een bruisende en betaalbare studentenstad

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest trekt jaarlijks duizenden studenten aan voor hoger onderwijs, maar er is vaak een tekort aan betaalbare en geschikte huisvesting voor deze studenten. Volgens schattingen bedraagt het tekort aan studentenkamers in Brussel vandaag meer dan 10.000 units. Gezien de verwachte stijging van het aantal studenten, betekent dit dat er de komende tien jaar een nood is aan 20.000 tot 50.000 nieuwe studentenkamers.

Cd&v is van mening dat studenten toegang moeten hebben tot betaalbare en kwalitatieve huisvesting, zodat ze zich volledig kunnen concentreren op hun studie en persoonlijke ontwikkeling. Studenten zijn een waardevolle en dynamische gemeenschap in onze stad, en het is essentieel om hun huisvestingsbehoeften serieus te nemen. Cd&v zet zich in voor het verbeteren van de studentenhuisvesting om het hoger onderwijs in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aantrekkelijker te maken en de ontwikkeling van jonge mensen te ondersteunen.

- Het ontwikkelen van meer studentenwoningen en -residenties van hogeronderwijsinstellingen, met betaalbare huurprijzen en moderne voorzieningen. Hierbij moet bijzondere aandacht besteed worden aan de creatie van een **'middenklassesegment'**, waarbij individuele kamers aangevuld worden met gedeelde ruimtes. Op die manier moet er het betaalbaar segment aan studentenhuisvesting verder uitgewerkt worden, en de huidige focus op 'luxestudentenkoten' (met volledig private voorzieningen en bijgevolg een hogere kostprijs) verlegd worden.

- Het **bevorderen van samenwerking** tussen universiteiten, hogescholen en de overheid om de huisvestingsproblematiek voor studenten aan te pakken.
- Het creëren van een **online platform** waarop studenten gemakkelijk beschikbare huisvestingsopties kunnen vinden en kamergenoten kunnen zoeken.
- Het stimuleren van het **aanbieden van specifieke studentenhuurcontracten**, die momenteel nog vaak vervangen worden door standaardhuurcontracten die interessanter zijn voor de verhuurder. Studentenhuisvestingshuur moet echter gezien worden als apart en volwaardig onderdeel van het reguliere verhuurcircuit, gezien diens specificiteit.
- Naast de studentenhuisvesting aan sich moeten ook de andere elementen omtrent het studentenleven in rekening genomen worden. **Studentenhuisvesting** moet ingebed worden in het lokale leven en vlot toegankelijk zijn met het openbaar vervoer en andere voorzieningen. In de buurten waar studentenhuisvesting en -voorzieningen in grote getale aanwezig zijn, dient ook extra aandacht te gaan naar nachtvervoer en de strijd tegen straatintimidatie. Uiteindelijk moet er stemrecht komen voor studenten die in Brussel duurzaam wonen. Zo wordt er ook met hun verzuchtingen of behoeften rekening gehouden.