

art. 23

“Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden.
Dit recht omvat het recht op een behoorlijke huisvesting.”

57 07-08-09
2014



Het aangekondigde woonbeleid
van de nieuwe Brusselse regering:

**ONVOLDOENDE
SOCIAAL TEGENOVER
EEN DRAMATISCHE
HUISVESTINGSCRISIS**

BBRoW

Werner Van Mieghem, Ilham
Bensaïd, Carole Dumont, Liévin
Chemin, Anne Bauwelinx,
& Laurence Evrard.
Tel. : 02 502 84 63
Mail : info@rbdh.be
Website : www.rbdh.be

**Hebben bijgedragen aan de
redactie en het herlezen van dit
nummer:** Claude Adriaenssens,
Ilham Bensaïd, Liévin Chemin,
Marilène De Mol, Pierre Denis,
Carole Dumont, Isabelle Jennes,
Déborah Oddie, Katleen Van
Lerberghe, Werner Van Mieghem

Foto's

cover : Élise Debouny,
p. 4 : Woning marathon /
Inter-Environnement
Bruxelles, p. 7 : Milena Strange,
p. 10 : Eaglestone, p. 13 : Milena
Strange, Catherine Antoine, p. 16 :
Natacha Camus, p. 21 : Foam,
p. 23 : Nik Gaffney, p. 28 : George
Foster, p. 31 : Livingstone, p. 33 :
Philippe Leroyer, p. 37 : Joris Louwe,
p. 39 : Milena Strange

Lay-out

Élise Debouny

Druk

J. Dieu-Brichart

Verzending in samenwerking
met ETIKET, Atelier Groot Eiland.
Gespecialiseerd in mailings en
verzendwerk. 02 511 72 10

V.U.

Werner Van Mieghem,
Henegouwenkaai 29,
1080 Molenbeek

Deze publicatie wordt uitgegeven met subsidies
van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, Integratie via
de huisvesting en van de Franse Gemeenschap.

De leden van RBDH/BBRoW ontvangen Art.23 gratis.
U kan zich abonneren op Art. 23 via betaling van 20 Euro
per jaar op ons rekeningnummer BE740682 2988 8007
en met de mededeling 'Abonnement Art. 23'.

N° ISSN 1376-9170



Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat
Brusselse Bond voor het Recht op Wonen

Inhoud

3_

Inleiding

5_

Een te vaag sociaal woonbeleid

6_

d-GBP, GPDO en Territoriaal
Platform. Stadsplanning,
op de koop toe!

12_

De bouw van sociale woningen
is geen prioriteit meer!

15_

De 'omkaderde huurtoelage':
een maatregel die een beetje
helpt en zeer weinig omkadert!

18_

Men profiteert niet genoeg
van de regionalisering
van de huurwet

21_

Stadsvernieuwing:
Interessante pistes...
op voorwaarde dat
de middelen volgen

23_

Zal de steun voor
eigendomsverwerving
naar de juiste personen gaan?

28_

Bestrijding van leegstaande
woningen mag
met meer engagement

33_

Het openbaar beheerrecht:
Kan dat niet beter?

35_

Toegang tot energie voor
iedereen. Een mooie ambitie
die wel nog concreet
moet worden.

36_

Naar een ambitieus thuis-
en daklozenbeleid?

38_

Conclusie

Inleiding

Op 17 juli onthulden PS, FDF, cdH, Open Vld, sp.a en CD&V het nieuwe Brusselse regeerakkoord. Enkele dagen later werd de nieuwe Brusselse regering geïnstalleerd. De nieuwe beleidslijnen worden nu uitgewerkt en concreet gemaakt.

De huisvestingscrisis die Brussel in zijn greep houdt, vereist een ambitieus en werkelijk sociaal woonbeleid dat oplossingen aanreikt aan de vele duizenden Brusselaars die er niet langer in slagen om een degelijke, betaalbare woning te huren of te kopen.

De BBRoW heeft een gedetailleerde analyse gemaakt van het nieuwe regeerakkoord en in het bijzonder van de maatregelen die een impact hebben op de woonsituatie in Brussel.

In deze Art. 23 vindt u onze reacties, indrukken, vragen, interpretaties, tevredenheid en zorgen op en over de aangekondigde maatregelen op het vlak van openbare woningbouw, stadplanning, huurtoelagen, strijd tegen leegstand, de huurwetgeving, de ondersteuning van eigendomsverwerping,... Voor een aantal thema's zoals stadsvernieuwing, energie en thuislozen hebben we een aantal van onze leden, gespecialiseerd in het onderwerp, gevraagd om hun standpunt te verwoorden.

Globaal gezien overtuigt dit werkprogramma van de Brusselse regering niet. De BBRoW hoopte sterke engagementen en duidelijke doelen terug te vinden in het voordeel van de gezinnen met een laag inkomen. Maar in de meeste hoofdstukken ontbreekt het aan precisie en streefcijfers.

Maar laat ons het kind nog niet weggooien met het badwater. We willen onze parlementairen nog tijd geven, de ministeriële kabinetten de ruimte om dit akkoord concreter te maken.

Tijdens deze legislatuur zal de BBRoW opnieuw het woonbeleid nauwgezet volgen en zijn rol van waakhond spelen. We zullen kritiek uiten wanneer het nodig is, we zullen proficiat zeggen wanneer het verdiend is, we zullen de stem van de sociale werkers en de bewoners laten horen, we zullen concrete en constructieve voorstellen klaarstomen. De stem van de Brusselse verenigingen mag gehoord worden! ✕

QUELS SONT
VOS REVENUS ?



Een te vaag sociaal woonbeleid

CAROLE DUMONT

“Het Gewest moet zonder enig taboe een beleid uittekenen waarmee het de stadsvlucht van de middelgrote inkomens een halt kan toeroepen, onder meer door de productie van een gevarieerd aanbod van gezonde en betaalbare woningen mogelijk te maken.” Een zin uit het regeerakkoord waarmee het hoofdstuk “Concrete invulling geven aan het recht op wonen” begint. De toon is meteen gezet.

De nieuwe Brusselse regering manifesteert daarmee opnieuw haar wil om tegen de uittocht van de middenklasse te strijden. Een intentie die we de laatste jaren voortdurend horen in het politieke discours en die van invloed is op het woon- en stadsontwikkelingsbeleid.

Wat de BBRoW daarbij verontrust is dat het begrip ‘middelgroot inkomen’, dat vaag en abstract is en daardoor op iedereen van toepassing lijkt te zijn, wordt gebruikt om een maatschappijkeuze te maken die sociaal gezien niet evenwichtig is. Iedereen denkt van zichzelf dat hij tot de middenklasse behoort; wat er ook voor zorgt dat het begrip niet eenvoudig te bekritisieren is, en de overheid gebruikt het om maatregelen te nemen die vooral ten goede komen aan gezinnen die overheidssteun niet echt nodig hebben. Denk maar aan Citydev en zijn gesubsidieerde middelgrote woningen die te koop worden zonder veel inkomensbeperkingen of aan de boosterleningen van het Brusselse Woningfonds waarvan de toegangsvoorwaarden nog meer versoepeld zullen worden of aan de fiscale steunmaatregelen voor eigendomsverwerving die deze regering nog wil uitbreiden.

Volgens de BBRoW wordt het tijd om te stoppen met de simplistische visie die erin bestaat om de Brusselse bevolking kunstmatig op te delen in twee categorieën: de sociale inkomens die toegang hebben tot de sociale woningen (in theorie althans want het aanbod is veel te laag) en de middelgrote inkomens, de ‘belastingbetalers’ voor wie een aanbod aan middelgrote inkomens wordt ontwikkeld. Die indeling is niet gebaseerd op socio-economische gegevens, maar wordt gebruikt om een politiek en economisch project voor Brussel te verantwoorden dat weinig rekening houdt met de echte sociale uitdagingen voor dit Gewest.

Op vraag van de Brusselse regering heeft het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA) in 2012 een studie¹ gepubliceerd waarin de Brusselse middenklasse wordt gedefinieerd op basis van de fiscale inkomens. Economisch gezien situeert de middenklasse zich tussen de 75 % à 150 % van het mediaaninkomen, wat voor Brussel neerkomt op 15.000 à 30.000 € netto belastbaar per jaar.²

De onderzoekers besluiten: “cette analyse révèle que quand les pouvoirs publics conçoivent des aides pour les ménages défavorisés, ils touchent en réalité aussi une grande partie de la classe moyenne. En parallèle, quand des aides sont envisagées pour la classe moyenne ou les revenus moyens, elles s’adressent à des publics plus aisés que la classe moyenne³.”

Het wordt tijd dat er een echt debat wordt gevoerd over het doelpubliek van het woonbeleid!

Om het recht op wonen concreet te maken moet niet de strijd tegen de uittocht van de middenklasse de grote prioriteit zijn, maar wel de strijd tegen armoede, tegen té dure en ongezonde woningen die op hun beurt weer tot kansarmoede leiden.

Een gewestelijk beleid dat door een verbetering van de levensomstandigheden van de bewoners bijdraagt tot sociale mobiliteit kan ook een garantie zijn op een betere toekomst! ✕

1. De studie werd gerealiseerd door het Centre d’études régionales bruxelloises van de facultés universitaires Saint-Louis

2. Het gaat hier om het netto belastbaar inkomen, niet om wat de gezinnen netto overhouden!

3. “Évolution, caractéristiques et attentes de la classe moyenne bruxelloise.”, cahiers de l’IBSA, décembre 2012, p.49.

GBP, GPDO en Territoriaal Platform

Stadsplanning, op de koop toe!

LIÉVIN CHEMIN

De planning van de gewestelijke ontwikkeling heeft twee hectische decennia achter de rug. Zo hectisch dat men het paard achter de wagen heeft gespannen. Een huisvestingsplan hangt nu af van twee hogere niveaus: enerzijds van het bodembestemmingsplan, met name het GBP, dat definieert “*wat men waar kan doen*”, en anderzijds van het stadsontwikkelingsplan, het GPDO, dat beschrijft “*wat en hoe men iets kan doen*”. Alle andere plannen worden hierdoor overkoepeld. Welke toekomst is er weggelegd voor deze planning, en welke overheidsstrategie vindt men erin terug voor de ontwikkeling van de huisvesting?

Vorig jaar voerde het Brussels Gewest zijn Demografisch Gewestelijk Bestemmingsplan (d-GBP) in nadat het zijn eerdere doelstelling verzaakte om het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) vast te leggen. Deze keer zal het werk echter in zeven haasten dienen te gebeuren: de nieuwe Brusselse regering is van plan om dit omvangrijke werk nog tijdens de eerste zes maanden van de legislatuur aan een openbaar onderzoek te onderwerpen en het nadien zonder dralen aan te nemen na amendering. Een GPDO dat aangepast zal worden aan de nieuw te volgen koers, namelijk die van het d-GBP, dat de deuren opent voor belangrijke vastgoedontwikkelingen.

De regeringsploeg van Picqué en vervolgens die van Vervoort, hebben ingezet op een grotere toegang tot de Brusselse grondmarkt, met als verhoopt gevolg een ongebreideld aanbod van nieuwe woningen. Dat aanbod zou dan de woning- en huurprijzen moeten temperen. Maar wanneer we ons oor te luisteren leggen bij de bouwheren, dan komen we tot de vaststelling dat niets hen ertoe zal verplichten om meer te bouwen dan wat hen het meest rendabel lijkt. “*Construire pour vendre cher est plus facile; vendre à prix abordable devient de plus en plus difficile; Nous ne pouvons pas livrer du logement à 2 000 €/m²*”, legt een ondervraagde projectontwikkelaar uit.

Het standpunt van de huidige regering over het GPDO is moeilijk te doorgronden. Het is ook nog te vroeg om echte weten of het ontwerpplan fel geheroriënteerd zal worden. Noch het kabinet van de minister-president, noch het Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling (ATO) wilden onze vragen hierover beantwoorden. Het regeerakkoord zegt dat het GPDO tijdens de eerste zes maanden van het werkjaar in openbaar onderzoek zal komen om het goed te keuren in het begin van de legislatuur. Er zal dus niet veel tijd zijn om het ontwerp te heroriënteren.

De twee vroegere partners van de voortgezette meerderheid hebben geen moeite gespaard om het regeerakkoord van hun visie te doordringen: er is een duidelijke wil om de Kanaalzone te herontwikkelen en om de tien ‘prioritaire territoriale ontwikkelingspolen’ eindelijk aan te pakken en ze aan omvangrijke vastgoedontwikkelingen bloot te stellen. Met de komst van het FDF in de regering zal er waarschijnlijk een nog meer liberale visie haar intrede doen, met nog minder regulering tot gevolg. De burger zal pas kennis kunnen maken met de nieuwe trends van het 800 pagina’s tellende ontwerp-GPDO tijdens het openbaar onderzoek.



Vereenvoudigde regelgeving, of vereenvoudiging-ontregeling?

Het regeerakkoord zegt herhaaldelijk dat het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) zal worden hervormd en dat de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) zal worden versoepeld: “(...) *de GSV wijzigen om er de principes van een beheerste verdichting in op te nemen* (...)” Maar het regeerakkoord voorziet ook om de verplichting in te perken om stedenbouwkundige projecten voor te leggen aan de Overlegcommissie. Hierdoor dreigt het openbaar onderzoek, dat nochtans het enige overleg met de burger is, schade worden toegebracht! Het Wetboek van Ruimtelijke Ordening en het Stedenbouwkundig Reglement zijn instrumenten die de bewoners moeten beschermen tegen projecten die hun belangen kunnen schaden. De Overlegcommissie is een belangrijke verworvenheid van de Brusselse civiele samenleving: sociale bewegingen, milieu- en erfgoedorganisaties hebben deze verplichting tot openbaar onderzoek na jarenlange strijd tegen de ‘verbrus-seling’ verworven. De administratieve vereenvoudiging wordt nu als excuus gebruikt om de machtigste actoren in staat te stellen hun projecten er massaal en sneller door te duwen. Voor de civiele samenleving is dit een ernstige reden om zich zorgen te maken: onder het

mom van een verlangen om de woningbouw te versnel-len, drukt dit bestuur zijn wil door en versoepelt het de regelgeving in het voordeel van de grote stedenbouw-kundige projecten.

In de tekst toont de nieuwe regering herhaaldelijk haar bijzondere belangstelling voor het partnerschap met de privésector in de ontwikkeling van sites en infrastruc-tuur. Openbare projecten (doen) bouwen en bekostigen via publiek-private samenwerking (PPS) is een manier om zich in de schulden te werken, of om zich tot zware tegenprestaties te verbinden... zoals afstand doen van een deel van de openbare grondreserves. Een liberale visie die we alsmaar sterker terugvinden in de ontwikke-ling van deze stad, in het aanbod van middelgrote koop-woningen en in de bouw van openbare woningen.

Het d-GBP wint de strijd tegen het GPDO

Het GPDO begint in 2010 met het opstellen van een boe-delbeschrijving door het Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling (ATO). Het noemt de demografische boom een grote uitdaging waaruit een dringende en groeiende vraag voortvloeit naar meer woningen en diensten (crè-ches, scholen, uitrustingen,...). Met de drijvende krach-ten van Brussel, waaronder het verenigingsleven, →

wordt het plan uitgebreid besproken in de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie (GOC)¹. Er komt een rapport met voorwaarden², met name over de te volgen richting bij grote sites zoals de Heizel en Schaarbeek-Vorming. In 2013 kondigt de regering aan dat ze klaar is om dit plan aan het openbaar onderzoek te onderwerpen, maar uiteindelijk wordt het verdaagd tot na de verkiezingen van 2014. Het GPDO, hoger kader van de Brusselse stadsplanning, zal dus uiteindelijk niet worden aangenomen door de regeringen-Picqué IV en -Vervoort I, alhoewel dit al op het programma van de legislatuur 2009-2014 stond.

Maar in tussentijd hebben onze politici wel in sneltempo een plan uitgewerkt dat inferieur is aan het GPDO: het d-GBP, met de 'd' van demografisch. Ze roepen als excuus in de noodzaak om snel een antwoord te bieden aan de demografische druk. Dit plan leidt de duurzame stedelijke ontwikkeling echter niet in goede banen. Het wijzigt in grote mate het grondgebruik van honderden hectares te bebouwen of te behandelen terrein: de kanaalzone, de Heizelvlakte, de Josaphatsite, het Weststation, Delta, enzovoorts. Eind 2013 wordt dit indrukwekkende dossier aan het openbaar onderzoek onderworpen en vlak voor de verkiezingen wordt het goedgekeurd.

In 2011 interpreteerde de krant Le Soir de wil van de regering als volgt: *“modifier le PRAS avant le PRDD permettrait de gagner deux ans. Quand on connaît l'urgence de la crise du logement à Bruxelles, on n'hésite pas longtemps”*, en ze citeert de ploeg van de minister-president: *“outre l'urgence démographique, (...) si l'Europe veut s'installer à Delta [project dat ondertussen ten grave is gedragen, nvdr.], il faut changer le PRAS. S'il faut réaliser Neo au Heysel [streefdatum 2020, nvdr.], il faut aussi changer le PRAS.”*

We merken dat het woningaanbod niet de enige drijfveer is die meespeelt om de regels van het grondgebruik te veranderen. *“Nous avons déjà modifié le CoBAT. Il nous reste à changer le PRAS. Je veux faire vite”*, zei toentertijd Charles Picqué.³ Tegen elk gezond verstand in werd het grondgebruik overhaast en voor lange termijn geherdefinieerd. En dit nog voordat het ontwikkelingsplan van onze stad via overleg tussen de economische, sociale en milieukrachten kon worden opgetekend. Dit hebben de maatschappelijke organisaties luidkeels kenbaar gemaakt in hun berichtgeving, zoals in het

POSITIE VERENIGINGEN

- “PRAS démographique : hold-up sur le PRDD !”, communiqué commun RBDH/Bral/IEB/ARAU du 6 juillet 2011
- “Bral over het Demografisch GBP : 20 000 theoretische woningen voor Brussel”, 6 mai 2013
- “Enquête publique sur le projet de modification du PRAS” Avis d'Inter-Environnement Bruxelles 11 juillet 2012
- “PRAS démographique/Clash démocratique”, Revue BEM n°251, Novembre 2011
- “Projet de modification du PRAS, dit 'PRAS démographique'” Avis déposé par l'ARAU dans le cadre de l'enquête publique, 12 juillet 2012

gemeenschappelijk standpunt van juli 2011 van BBRoW, Bral, IEB en Arau (zie kader).

Op deze manier drukt het Gewest een radicale wijziging door van de bestemming van de grondreserves en ruilt het honderden hectaren productiegebied in tegen woongebied⁴. Alhoewel het doel eerbaar lijkt, tekent het d-GBP in feite de krijtlijnen uit van het huidige bestuur: vrij spel geven aan de inplanting van grote en middelgrote bouwwerken in gebieden die voorheen gereglementeerd waren.

De wil om de toekomst van Brussel uit te stippelen zonder enige inbreng van zijn bewoners doet ons vragen stellen bij het democratische gehalte van dit beleid. Maar waar we in dit tijdschrift eveneens de aandacht op willen vestigen, is op de toepassing van artikel 23 van de Grondwet, ook vermeld in artikel 5 van de wooncode: het recht op wonen. De uitvoerende macht denkt er sinds 2009 aan om dit recht op wonen toe te passen via een prioritaire piste: nieuwe gebieden openstellen voor de bouw van privéwoningen. Sta ons toe daar toch enkele bedenkingen bij te maken.

De demografische uitdaging: een vaststaand feit?

In een gedetailleerde analyse van het d-GBP onderzoekt het Atelier de Recherche Urbaine (Arau) de evaluatiemethoden van deze 'demografische boom' waarop de Brusselse regering met een explosie van beton antwoordt.

We lezen er: *“le PRAS ne prend pas en compte la capacité de renouvellement de la ville sur elle-même”*; zo zou het d-GBP niet de nodige aandacht schenken aan de inspanningen van renovatie- en uitbreidingswerkzaamheden

Het middenveld blijft erop hameren dat het antwoord aangereikt door het Demografisch GBP de toegang tot de woningmarkt voor de achtergestelde Brusselaars er niet makkelijker op maakt.

van de inwoners. De gewestelijke deskundigen zouden ook het aanwezige potentieel danig onderschatten: *“un fort taux de sous-occupation dans la deuxième couronne (...) une évaluation pessimiste du taux plancher-sol qui reflète l'architecture passée, et non les constructions actuelles”*. En ten slotte wordt de 'demografische boom' zelf ter discussie gesteld. Arau stelt de vraag of deze boom wel een blijvende trend is, en stelt vast dat in de door het Gewest gebruikte studies *“une systématique estimation à la hausse des tendances démographiques, sachant notamment que les populations de migrants ne se regroupent plus aussi rapidement, qu'elles ont progressivement moins d'enfants par ménage (...)”*. Het besluit is dat de regering haar stedenbouwkundig beleid op lange termijn verbindt aan conclusies die regelmatige aan de almaar veranderende realiteit zouden moeten worden getoetst.

Er wordt ook gewezen op het feit dat de bouw van nieuwe betaalbare woningen voor de minder gegoede Brusselaars volkomen ontoereikend blijft: *“L'offre de logements neufs encouragée par le PRAS démographique est-elle à même de répondre à la demande sociale qui ne cesse d'augmenter à mesure que la population bruxelloise s'appauvrit? Les coûts de production du logement neuf augmentent (...). Les logements neufs qui surgissent au bord du canal ne sont pas accessibles aux professions intermédiaires [la majorité des travailleurs], et encore moins au quart de la population bruxelloise vivant aux portes du seuil de pauvreté.”*

Het middenveld heeft dit begrepen en blijft erop hameren dat het antwoord aangereikt door het Demografisch GBP, de toegang tot de woningmarkt voor de achtergestelde Brusselaars er niet makkelijker op maakt. Wel integendeel: de maatschappelijke dualisering en de privatisering van de grondreserves worden versterkt, en de speculatie wordt aangemoedigd door de herbestemming van industrieterreinen. Door de bouw van nieuwe koopwoningen via grote privé-operatoren op te drijven volhardt de nieuwe regering in haar flagrante dwaling waarop het verenigingsleven al sinds 2011 de aandacht vestigt (zie kader).

We erkennen dat de Brusselse bevolking toeneemt en dat nieuwe Brusselaars moeten gehuisvest worden, maar de vraag is wie daarbij ondersteund moet worden. De opties

die de regering heeft genomen in haar grondbeleid bieden onvoldoende antwoorden voor de Brusselaars met een laag en bescheiden inkomen.

Wie houdt hier wie voor de gek ?

Een titel uit de krant L'Echo van 26 juni 2014 luidt: *“on construit trop peu de logement à Bruxelles”*, gevolgd door de tussenkop: *“le Gouvernement loupe son but”*. Inderdaad, op 3 juli benadrukt La Libre Immo de zeer langzame netto vooruitgang⁵ van het woningaanbod in Brussel: *“amorce qui reste très en deçà de l'ambition de production annuelle de 6 000 logements fixée par le Gouvernement.”* De sector uit alle macht aanmoedigen om te bouwen: loont die strategie wel?

L'Echo van 2 juli maakt gewag van een daling van de Trevi-barometer van de prijzen voor nieuwe woningen: het wordt dus minder interessant om hetzelfde aantal woningen op de markt te brengen dan de voorbije jaren vooropgesteld werd. De baas van deze belangrijke vastgoedspeler op de Belgische markt waarschuwt: *“Rien qu'en région bruxelloise, on anticipe 4 500 nouveaux logements contre 3 600 en 2013, c'est 20 % de l'offre! (...) les promoteurs attendent trop de la hausse des prix et devraient être plus prudents (...) regardez ce qui s'est passé à la Côte: l'offre était trop importante et les prix ont dégringolé...”* Deze waarschuwing legt een vanzelfsprekende commerciële logica bloot: de markt zal de kraan aan de aanbodzijde dichtdraaien om de prijzen te kunnen handhaven. Brussel kan de 6.000 woningen per jaar die nodig zijn, niet uit de grond zien rijzen als de regering deze taak enkel en alleen aan de projectontwikkelaars toevertrouwt. →

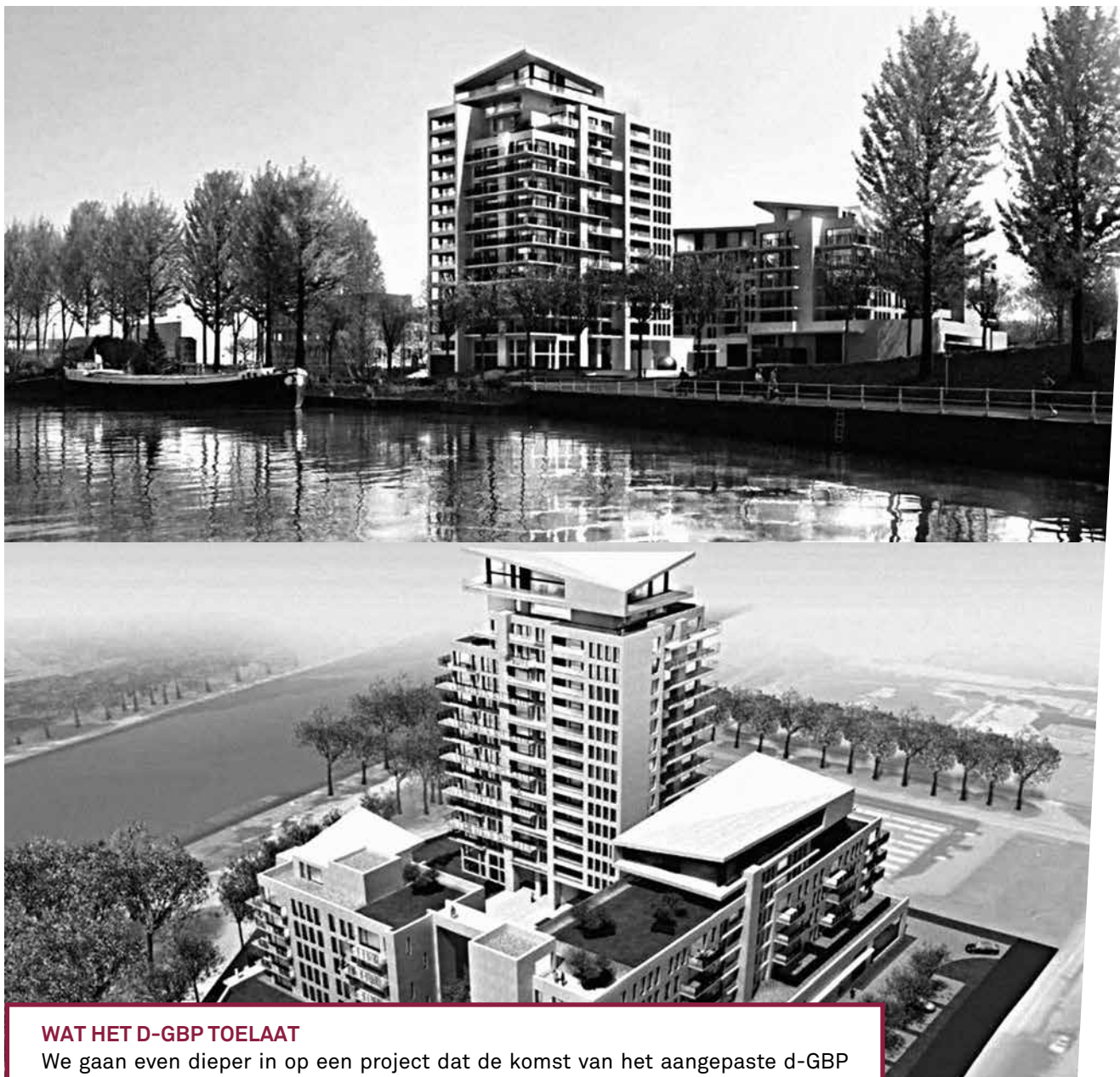
1. De GOC verenigt de Brusselse samenleving in een adviesraad die elk groot stedelijk vraagstuk behandelt: vakbonden, bedrijven, instellingen en verenigingen bespreken projecten en brengen een gemeenschappelijk advies uit.

2. De adviezen van de GOC worden geacht dwingend te zijn: als de regering ervan afwijkt, dan dient zij haar keuze grondig te verantwoorden.

3. “Le PRAS démographique”, Le Soir van 28 januari 2011

4. Door de ontwikkeling van de OGSO, Ondernemingsgebieden in de Stedelijke Omgeving, waar het tegenwoordig toegelaten is om woningen en andere activiteiten in te planten naast stedelijke industrie.

5. 4.200 netto nieuwe woningen tegenover 6.000 geplande volgens het GPDO, cijfers uit 2013 van het Overzicht van de Huisvestingsvergunningen.



WAT HET D-GBP TOELAAT

We gaan even dieper in op een project dat de komst van het aangepaste d-GBP heeft afgewacht om zich te ontwikkelen in een zone die voorheen voorbehouden was aan bedrijfsactiviteiten. De dynamische projectontwikkelaar Eaglestone heeft voormalige kantoorgebouwen aan de westelijke oever van het kanaal in Anderlecht verworven en plant er een reconversie tot een complex met “*betaalbare woningen, geheel volgens de doelstellingen van het demografisch-GBP*”: Zo kan men het in de aankondiging lezen. Het verouderde gebouw zal afgebroken en vervangen worden door splinternieuwe woongelegenheid voor de doorsnee burger. Het overheidsinitiatief om grote residentiële complexen in deze zones aan te trekken is optimistisch, maar getuigt van weinig realiteitszin: zullen deze appartementen betaalbaar zijn voor de modale Brusselaar die een bescheiden woonst zoekt?

Laten we zelf de berekening eens maken: Eaglestone kondigt voor de minst dure appartementen een prijs aan van 2.400 €/m². Voor een tweekamerappartement van 90m² mag u dan al 260.000 € (taksen inbegrepen) neertellen, zonder registratiekosten weliswaar. “*Volgens onze marktstudie zal 40 % van de kopers uit kleine investeerders bestaan, die er zo’n 4,8 % retour per jaar van zullen krijgen*”, besluit de bouwheer. Dat brengt het huurbedrag van ons Anderlechtse tweekamerappartement op minstens 1.100 € per maand. Klinkt dat als ‘betaalbaar’?

De gevolgen van een overaanbod in de vastgoedsegmenten met aantrekkelijke meerwaarde dreigen zich te vertalen in een vertraging van de bouwprojecten. En de goedkopere segmenten van het bouwgamma trekken geen investeringen aan. Een ondervraagde projectontwikkelaar legt uit: *“La baisse des prix est un sujet d’actualité pour nous promoteurs. Si les premiers grands projets seront absorbés facilement, 25 000 unités [cijfers uit het regeerakkoord] dans la zone canal dans les dix ans me semble exagéré.”* In tegenstelling tot het droombeeld dat de vorige en de huidige regering ons voorspiegelen, is de bouwmarkt er niet bij gebaat het aanbod aanzienlijk te verhogen. Zij streeft een maximale winst na.

Een 'Territoriaal Platform' en een 'Gewestelijk Assemblagetool'

In een passage van een tiental lijnen drukt een kleine revolutie in het stedenbouwkundig bestuur zijn stempel op het regeerakkoord. Om de kanaalzone en de tien prioritaire wijken te doen evolueren naar de ambitieuze doelstelling van miljoenen te bebouwen vierkante meters, moet de kakofonie van openbare actoren van de stadsontwikkeling gehergroepeerd worden, zo stelt de meerderheid. Begin 2015 wordt er een 'Territoriaal Platform' opgericht. Het zal een gecentraliseerd systeem op twee niveaus worden: de planning en de uitvoering.

DSP, Bisa, ATO, de verschillende Observatoria alsook de onderzoeksafdelingen van de Regie voor Grondbeleid, Mobiliteit Brussel, MIVB en BIM zullen samengevoegd worden in een 'Brussels Planbureau'⁶.

Het tweede niveau zal uitvoerend zijn: de 'Gewestelijke Assemblagetool', een openbare operator die alle territoriale actoren zal verenigen: Bouwmeester, Stadsvernieuwing, de Maatschappij voor de Verwerving van Vastgoed, de Gewestelijke Grondregie en het Aankoopcomité. De Assemblagetool zal eveneens het werk van Citydev (voorheen Gomb), BGHM, MIVB, de Haven, de gemeenten en zelfs... de contractuele aansprakelijkheid van privépartners coördineren. De Assemblagetool zal ten slotte ook het beheer van de grondeigendommen onder zijn hoede nemen en onderhandelen over de verwerving van vastgoed.

Deze twee niveaus worden direct bestuurd door de regeringsleden en bewindvoerders van begeleidende instanties.

We hebben nu begrepen welke bouwprojecten wel varen bij de versoepeling van de regelgeving, met name diegene bestemd voor een welgestelde klantenkring. Maar het regeerakkoord deelt ons ook mee dat weldra niet enkel de regels, maar ook de grondreserves vrijgegeven zullen worden. De Assemblagetool zal zowel de openbare sector als de privépartners rond de tafel brengen. *“Voor iedere ontwikkelingspool kan deze operator gemengde economiebedrijven of Publiek Private Samenwerkingsverbanden opstarten.”*

Op die manier kan men PPS-constructies opzetten die het mogelijk moeten maken om het aanbod van publieke woningen te vergroten: *“Budgettaire middelen zullen worden begroot voor de lancering van een oproep die ertoe strekt de privésector blijken van belangstelling te laten indienen voor de uitbreiding van het openbare woningbestand”*. Wie de financiën van het Gewest kent, en diens huiver om overheidsgeld in het sociale woningbouwavontuur te investeren, die kan zich inbeelden dat de privépartners, die het in de plaats van het Gewest zullen financieren, hun pret niet op kunnen. Rest ons de vraag welke vastgoed-tegenprestaties en welke rentevoeten (het is gebruikelijk dat de PPS de voorgefinancierde infrastructuur gedurende 30 jaar aan de Staat verhuuren) zullen worden toegekend aan privéfirma's die het Gewest helpen om symbolisch zijn sociale woningenpark te versterken.

Achter het engagement om tijdens deze legislatuur 6.500 openbare woningen te bouwen, waarvan 60 % sociale woningen, kunnen we afleiden dat het niet altijd het Territoriaal Platform is dat zelf deze woningen zal bouwen: zij zullen veeleer de tegenprestatie zijn van de privé-ontwikkelaars voor de gulheid waarmee de overheid hun projecten toelaat.

Hopelijk wordt onze vrees niet bewaarheid: de sociale woningbouw mag noch verwaarloosd noch het lelijke eendje van de woningbouw worden. Het is een publiek goed waar de bevolking het volste recht op heeft. ✕

6. Voor de afkortingen: Directie Studies en Planning (DSP), Brussels Instituut voor Statistiek en Analyses (BISA), Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling (ATO), Brussels Instituut voor het Milieubeheer (BIM).

De bouw van sociale woningen is geen prioriteit meer!

CAROLE DUMONT

3.900 bijkomende sociale woningen : dat is het nieuwe cijfer dat de regering naar voor schuift voor de komende vijf jaar. In het totaal worden er 6.500 openbare woningen voorzien waaronder ook 40 % bescheiden en middelgrote huur- en koopwoningen.

De opeenvolgende regeerakkoorden blijven ambitieuze cijfers hanteren die jammer genoeg iedere keer weer niet worden bereikt. Ondanks alle aangekondigde plannen en maatregel, moeten we vaststellen dat de gemiddelde productie van sociale woningen tijdens de laatste 10 jaar, voornamelijk in het kader van het 'Plan voor de Huisvesting', nauwelijks 100 woningen per jaar bedraagt.²

Ook deze regering schuift een groot cijfer naar voor, maar zegt vooral onvoldoende op welke concrete manier ze de productie van openbare woningen wil dynamiseren. Bovendien bevat het regeerakkoord een belangrijke nuance. Er is immers sprake van 'de productie lanceren' tijdens deze legislatuur, dat kan van alles betekenen uiteraard.

De Brusselse regering wil tien nieuwe wijken³ ontwikkelen, belangrijke gewestelijke ontwikkelingspolen die ook al in het Demografische GBP werden opgelijst. In die nieuwe wijken zouden de openbare woningen moeten komen, ook sociale woningen, maar in belangrijke mate vooral private woningen. In het regeerakkoord is sprake van de effectieve bouw van 1.500 openbare woningen in die wijken, waaronder een deel sociale woningen.

Om die doelstelling te halen wil het Gewest wil tegen 2015 ook een 'territoriaal platform' oprichten, samengesteld uit de verschillende gewestadministraties, dat moet instaan voor een gecoördineerde planning en ontwikkeling van de verschillende gebieden. Deze nieuwe structuur zou het overleg tussen de verschillende operatoren (BGHM, Citydev, Woningfonds, gemeenten,...) moeten verbeteren en de realisatie van de projecten zo moeten versnellen.

De 3.900 sociale woningen die worden aangekondigd in het regeerakkoord zullen niet allemaal worden gerealiseerd in de tien nieuwe wijken. Waar ze dan wel zullen komen?

Het Gewestelijk Huisvestingsplan

Het akkoord heeft het vooral over de ontwikkeling van tien nieuwe wijken, maar over de verderzetting van de engagementen die de voorbije twee legislaturen werden genomen is de tekst veel discreter. Wat gebeurt er met het eerste Plan voor de Huisvesting waarvan nog altijd zo'n 2.400 sociale woningen moeten worden gerealiseerd? Wat gebeurt er met de Alliantie Wonen waarvoor de regering Vervoort belangrijke middelen⁴ had voorzien om onder andere de bouw van sociale woningen te versnellen?

Het Gewestelijk Plan voor de Huisvesting blijft aanslepen, zelfs wanneer er de laatste jaren regelmatig projecten werden opgeleverd. Sommigen wijzen op problemen bij de BGHM om haar taken als bouwheer behoorlijk uit te voeren, anderen wijzen op de lange en ingewikkelde administratieve procedures voor openbare aanbestedingen. Bovendien bestaat bij vele OVM's de raad van bestuur uit gemeentelijke, politieke mandatarissen die de komst van nieuwe sociale woningen niet altijd goed genegen zijn.

In het akkoord 2009-2014 had de Regering een volledig hoofdstuk gewijd aan de sociale huisvestingssector, met hervormingen voor de bestaande sociale woningen (huurovereenkomst van bepaalde duur, nieuwe bezettingssnormen,...) en nieuwe regels en bijkomend personeel om de bouw en renovatie van sociale woningen efficiënter te laten verlopen. In het nieuwe regeerakkoord vinden we zeer weinig maatregelen voor de sociale huisvestingssector. De fusie tussen de OVM's wordt kort aangehaald, maar enkel om te signaleren dat het proces →

1. Het Plan voor de Huisvesting voorzag 5000 huurwoningen in 5 jaar, waarvan 3.500 sociale en 1.500 middelgrote woningen.

2. Het gaat hier om een gemiddelde over 10 jaar. De eerste jaren was de productie nul. Tegen het einde van de legislatuur werden jaarlijks 300 woningen gerealiseerd.

3. Heizel met het project Neo, Reyers, Zuidwijk, Weststation, Josaphat, Delta, Kazernes Etterbeek-Elsene, gevangenis van St Gillis en Vorst, NAVO, Schaarbeek Vorming.

4. 650.000.000 euro voor 6.720 openbare woningen.



Ook deze regering schuift een groot cijfer naar voor, maar zegt vooral onvoldoende op welke concrete manier ze de productie van openbare woningen wil dynamiseren.

van de fusies wordt verdergezet, zonder enige concrete maatregel. We stellen ons echt de vraag of de sector zal kunnen omgaan met een omvangrijke structurele hervorming en tegelijkertijd verdergaan met de massale bouw van nieuwe woningen en de grondige renovatie van het bestaande park.

Weg met het doel van 15 %!

In 2009 besliste de Regering om een doel van 15 % woningen in openbaar beheer en van sociale aard te willen realiseren in alle Brusselse gemeenten tegen 2020. Er zouden gemeentelijke woonovereenkomsten worden opgesteld, financiële tegemoetkomingen worden gecreëerd voor de actieve gemeenten. Dat alles met de bedoeling om een evenwichtiger verdeling van het aantal openbare woningen te realiseren in de Brusselse gemeenten, vooral in de gemeenten met een heel laag aanbod van openbare woningen. Behalve een overeenkomst in Molenbeek die helemaal op het einde van de legislatuur werd gesloten, heeft deze maatregel echter nooit ingang gevonden.

Met het Plan voor de Huisvesting wilde de vorige regering het aantal sociale woningen verhogen en een beter geografisch evenwicht realiseren. Tot nu toe werden vooral gewestterreinen gebruikt⁵, maar het aantal gemeentelijke gronden bleef lange tijd achterwege. Gemeentegronden gebruiken voor de bouw van sociale woningen blijft een moeilijke oefening omdat gemeenten meer rendabele projecten voor ogen hebben, hogere inkomens en meer belastingopbrengsten en onder druk staan van negatieve reacties door buurtbewoners.

Het opleggen van woonovereenkomsten met een quota van betaalbare woningen is volgens ons dan ook een noodzaak. In het regeerakkoord nu is helemaal geen sprake meer van het doel van 15 %.

Sociale, bescheiden, middelgrote woningen: waar hebben we het over?

Van de voorziene 6.500 openbare woningen, zijn er 2.600 (40 %) bescheiden en middelgrote huur- en koopwoningen. Op dit moment ontbreekt echter nog altijd duidelijkheid over de typologie van deze huurwoningen: voor wie zijn ze bestemd, aan welke prijs zullen ze worden verhuurd of verkocht?

In de Brusselse Huisvestingscode werd een typologie van de openbare woningen in zes categoriën opgenomen (sociale, bescheiden en middelgrote huur- en koopwoningen), maar het besluit met de inkomensvoorwaarden en plafondprijzen werd niet gestemd. Dat is nochtens een fundamenteel besluit waarmee de Brusselse regering kan bepalen voor welk doelpubliek zij openbare woningen wil realiseren. Voor ons moet dat gebeuren op basis van de socio-economische gegevens die de Brusselse situatie werkelijk weergeven.

Conclusie

Het Brusselse Gewest wil 6.500 bijkomende openbare woningen realiseren, waarvan 3.900 sociale woningen. We lezen in het akkoord echter niet hoe deze regering dat concreet wil waarmaken. Ze wil prioritair tien nieuwe wijken ontwikkelen, waar een deel sociale woningen zou komen, maar toch vooral nieuwe, dure private woningen. De verderzetting van het Plan voor de Huisvesting en de Alliantie Wonen wordt niet behandeld, terwijl tal van bouwprojecten ervan nog niet eens een begin van uitvoering kennen. Het grote politieke enthousiasme voor de 10 nieuwe wijken contrasteert fel met het gebrek aan aandacht voor de sociale huisvestingssector, die het nochtans dringend nodig heeft om de grootste prioriteit te worden. ✕

5. 76 % van de projecten uit het Plan voor de Huisvesting gaan door op gewestterreinen, tegen slechts 21 % op gronden van gemeenten of OCMW's. Bron : Brusselse parlement, commissie huisvesting 17/12/2013

De ‘omkaderde huurtoelage’: een maatregel die een beetje helpt en zeer weinig omkadert!

CAROLE DUMONT

De Brusselse politici houden blijkbaar van huurtoelagen. De nieuwe Brusselse regering wil tijdens deze legislatuur nu nog een huurtoelage invoeren. Dat zal het totaal aantal huurtoelagen op vijf brengen! Men helpt de huurder om zijn huur te betalen, maar het fundamentele probleem van de té hoge huurprijzen wordt niet aangepakt. Een gemiste kans voor een echte omkadering van de huurprijzen.

In juni ll. organiseerde de BBRoW samen met andere verenigingen en de vakbonden¹ een manifestatie met de bedoeling om druk uit te oefenen op de onderhandelaars van het regeerakkoord. Een van de belangrijkste eisen van het platform was een dwingende omkadering van de huurprijzen op de private huurmarkt. Een verplichte omkadering die zou moeten beletten dat verhuurders veel te hoge huurprijzen vragen die geen enkel verband hebben met de kwaliteit van de woning.

Al jaren dringt de BBRoW erop aan dat de situatie van de huurders in Brussel moet worden verbeterd door een ingrijpen van de overheid in de huurprijzen. Het recht op een behoorlijke woning, een van de basisprincipes in de grondwet, omvat ook het recht op een juiste huurprijs. In het kader van het Platform Wonen hebben we met de vakbonden een nota hierover overhandigd aan de formatrice van de Brusselse regering. Maar onze eisen werden niet gehoord door de verschillende politieke partijen, ook niet door de socialistische partij, die voor de verkiezingen nochtans straffe verklaringen had afgelegd over de omkadering van de huurprijzen.

Het Brusselse regeerakkoord laat geen twijfel bestaan : er komt geen omkadering van de huurprijzen in Brussel, zeker niet zoals wij het zouden gewild hebben, en zelfs niet in een zwakkere vorm door bijvoorbeeld de huurprijzen tussen twee huurcontracten in te reglementeren. Het lot van de private huurder in Brussel zal er niet

fundamenteel op verbeteren de komende jaren en zelfs een nieuwe huurtoelage zal daaraan te weinig verhelpen.

Het systeem van de nieuwe huurtoelage

De tekst van het regeerakkoord voorziet een nieuwe omkaderde en geplafonneerde huurtoelage die waarschijnlijk enkel zal worden toegepast voor de privémarkt, omdat de openbare woningen al hun eigen huurtoelage hebben.

Het principe van de nieuwe huurtoelage is dat de huurder een lagere huurprijs betaalt dan de huurprijs die de verhuurder ontvangt, waarbij het verschil tussen de twee wordt betaald met een huurtoelage. Heel waarschijnlijk zal die toelage aan de verhuurder worden betaald en niet aan de huurder. In ruil daarvoor gaat de verhuurder akkoord met een huurprijs die niet hoger ligt dan de referentiehuurprijs. Het systeem is met andere woorden vrijblijvend, de verhuurder beslist of hij al of niet in het systeem stapt.

Het voorziene project zal dus op vrijwillige basis doorgaan en niet verplicht zijn. Het is de verhuurder die kiest of hij de referentiehuurprijs wil respecteren. De maatregel zal volgens ons dan ook weinig impact hebben. Welk voordeel kan de verhuurder immers hieruit halen. →

1. Binnen het platform wonen. Meer info: platformwonen.be



De koopkracht van de huurder zal stijgen, maar zal dat voldoende zijn om de verhuurder te overtuigen om zijn woning te verhuren aan een gezin of persoon met een laag inkomen? We hebben onze twijfels. Het Centrum voor Gelijkheid van Kansen heeft het recent nog aange-toond in zijn Diversiteitsbarometer²: discriminatie op basis van inkomen gebeurt veel in de private sector.

Het systeem zou kunnen werken bij bestaande huurovereenkomsten waar de huurprijs al laag is. Maar daar duikt dan de voorwaarde op dat de woning bij controle beantwoordt aan de criteria van de Brusselse Huisvestingscode. Gezien de slechte staat van veel huurwoningen in Brussel mogen we niet geloven dat de nieuwe huurtoelage vele duizenden gezinnen zal ondersteunen.

We zullen ook moeten zien of het bedrag van de huurtoelage ervoor zal zorgen dat de huurprijs die de huurder moet betalen sterk genoeg daalt. Het regeerakkoord spreekt van een geplafonneerde huurtoelage en we verwachten dat het budget dat hiervoor zal worden

De nieuwe omkaderde huurtoelage zal een aantal huurders ondersteunen, maar is geen fundamenteel antwoord op de stijging van de huurprijzen.

uitgetrokken beperkt zal zijn. Indien de referentiehuurprijzen dicht bij de marktprijzen liggen, dan zal de huurprijs voor de huurgezinnen hoog blijven.

Over het doelpubliek van de omkaderde huurtoelage spreekt het regeerakkoord over 'de gezinnen die ingeschreven staan op de wachtlijst voor een sociale woning', momenteel zo'n 40.000. Op dit ogenblik worden met de andere huurtoelagen iets meer dan 6.500 gezinnen ondersteund. We verwachten dus beperkende criteria.

De referentiehuurprijzen

Tijdens de vorige legislatuur heeft de regering al een rooster van referentiehuurprijzen opgesteld. Het

DE VERSCHILLENDE BESTAANDE HUURTOELAGEN IN BRUSSEL

	Aantal gezinnen		Uitgaven
Herhuisvestingstoelage (ex-ADIL)	5.248		8.399.716 €
Gewestelijk Solidariteitsfonds	323		486.769 €
Gemeentelijke huurtoelage	110		32.111 €
Huurtoelag voor kandidaat-huurders sociale woning	1.000	(projectie)	1.000.000 € (raming)
Totaal	6.681		9.918.596 €

Cijfers voor 2012, behalve voor de laatste huurtoelage die pas in 2014 in werking trad.

rooster³ baseert zich op het Observatiecentrum van de Huurprijzen om indicatieve referentiehuurprijzen op te stellen volgens het type woning, de grootte, het comfort en de ligging van de woning. In het rooster ontbraken evenwel kwaliteitscriteria.

Dat gebrek wil de regering nu herstellen door het opstellen van referentiehuurprijzen die ook rekening zullen moeten houden met de kwaliteit van de woning. Dit is wel een complexe en tijdrovende oefening die moeilijk zal samengaan met het idee om snel de nieuwe huurtoelage in te voeren.

We vinden het jammer dat de regering er niet heeft voor gekozen om de rooster met referentiehuurprijzen te gebruiken voor een algemene, dwingende omkadering van de huurprijzen.

De openbare operator

De toepassing van de nieuwe huurtoelage zal afhangen van een openbare operator die als taak heeft om de huurprijs en de kwaliteit van de woning te controleren en discriminatie tegen te gaan. Die laatste taak is nieuw.

Het akkoord zegt niet wie de operator wordt. Het lijkt ons logisch dat die taak wordt toegewezen aan de gewestelijke Directie Huisvesting. Onze vrees is dat die controle zal worden toevertrouwd aan de dienst 'herhuisvestingstoelage' (de vroegere ADIL), die nu al over onvoldoende personeel beschikt om de huidige taken behoorlijk te kunnen uitvoeren. Het regeerakkoord voorziet trouwens een fusie tussen de nieuwe huurtoelage en de herhuisvestingstoelage, zonder veel details hierover te geven.

Fusie van de bestaande toelagen ?

Brussel zal binnenkort over vijf huurtoelagen beschikken. We pleiten al lang ervoor om een eind te maken aan dit inefficiënte, chaotische systeem. De regering heeft nu besloten om nog nieuwe huurtoelage in te voeren, maar tegelijkertijd spreekt ze van rationalisering. Een vreemde logica.

Conclusie

De nieuwe omkaderde huurtoelage zal een aantal huurders ondersteunen, maar is geen fundamenteel antwoord op de stijging van de huurprijzen.

De nieuwe regering heeft na de 6^e staatshervorming de bevoegdheid gekregen over de huurwet, maar wil toch niet overgaan tot een omkadering van de huurprijzen die zullen blijven stijgen.

Onze buurlanden Nederland, Frankrijk, Duitsland hebben ingegrepen op de huurprijzen. In Brussel heeft men besloten om niet te handelen. ✕

2. Baromètre de la diversité logement : un premier état des lieux complet de la discrimination dans le logement en Belgique, Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, février 2014.

3. Meer informatie over het rooster vindt u in de akten van het colloquium "La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quels levier(s) pour les Régions ?", sous la dir. de N. Bernard, Éditions Larcier, 2014, p.296.

Men profiteert niet genoeg van de regionalisering van de huurwet

WERNER VAN MIEGHEM

Het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest kan sinds 1 juli 2014 de wetgeving op het vlak van woninghuur (hoofdverblijfplaatsen, studentenwoningen en tweede woningen), de pacht en de handelshuur tot haar nieuwe bevoegdheden rekenen. Hierdoor kan het Brusselse Gewest het beleid op het vlak van wonen versterken en het lot verbeteren van de Brusselse huurders, die de meerderheid uitmaken van de bevolking (56 % van de Brusselse gezinnen zijn huurder).

Die uitdaging en nieuwe mogelijkheden hebben de onderhandelaars niet echt geïnspireerd. Het resultaat van hun besprekingen is een te kort hoofdstukje met een aantal algemeenheden en slechts drie concrete maatregelen: de opstelling van een dwingende lijst van werken ten laste van de eigenaars en ten laste van de huurders; de oprichting van een gewestelijk huurwaarborgfonds en de realisatie van een studie over de invoering van een voorkooprecht voor de zittende huurders.

Eigenlijk gaat het al meteen fout in de titel van dit hoofdstukje. Die luidt immers 'Inspelen op de regionalisering van de wet betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats. In de tekst vinden we geen specifieke maatregelen voor de huur van studentenwoningen en tweede woningen – in een stad als Brussel nochtans van belang – en ook niet voor de verhuur van handelspanden, waar nochtans mogelijkheden liggen om de leegstand van etages boven winkelpanden te bestrijden.

Slechts drie concrete maatregelen

Laten we eerst eens ingaan op de drie concrete maatregelen die we wel terugvinden in de tekst.

1. Het opstellen van een dwingende lijst van werken voor verhuurder en voor huurder

Over wie welke reparatie- of onderhoudswerken moet uitvoeren aan de woning ontstaat regelmatig discussie tussen huurder en verhuurder. De woninghuurwet verschaft hierover te weinig duidelijkheid. In principe zijn de lichte onderhoudswerken aan de woning voor

rekening van de huurder en zijn de grotere werken en reparaties ten laste van de verhuurder. Maar in de praktijk is het huurcontract doorslaggevend en gebeurt het regelmatig dat grote reparatiewerken toch ten laste van de huurder worden gelegd.

Om die onrechtvaardigheid te voorkomen, is het een goede zaak dat *“De Regering zich zal toeleggen op de opmaak van een duidelijke lijst met werken ten laste van de eigenaars enerzijds en ten laste van de huurders anderzijds, waarvan niet mag worden afgeweken”*.

De eigenaar heeft sowieso de wettelijke verplichting om een huurwoning in goede staat te leveren. Maar dat is in de praktijk niet altijd het geval. Er zijn worden nog teveel ongezonde en onveilige woningen verhuurd. Indien deze regering werk wil maken van de bestrijding van ongezonde en onveilige woningen, dan bestaat er naast het opstellen van die dwingende lijst echter nog een veel grotere uitdaging: het in elkaar schuiven van de verplichtingen en sancties van de woninghuurwet en de Brusselse huisvestingscode tot één efficiënte wetgeving. Een efficiënte wetgeving betekent voor ons: duidelijke criteria waaraan een gezonde, ongevaarlijke woning moet beantwoorden; een huurprijs die wordt vastgelegd in functie van de kwaliteit en het comfort van de woning; een huurder die wordt beschermd en niet zomaar uit de woning kan worden gezet wanneer hij klacht indient bij de Woninginspectie of de vrederechter.

In zoveel woorden vinden we dat alles niet terug in het regeerakkoord, maar de deur staat op een kier, wanneer

We hebben de indruk dat deze regering niet echt klaar is om de mogelijkheden van de huurwet volop te benutten.

we lezen ‘De Regering (...) zal toezien op een verbetering van de rechten van de huurders en verhuurders, ijveren voor een betere werking van de huurmarkt en aanmoedigen tot het verhuren van woningen die beantwoorden aan de normen.’

2. De oprichting van een gewestelijk huurwaarborgfonds

Voor huurders met een laag inkomen vormt de betaling van de huurwaarborg een belangrijke hinderpaal voor de toegang tot een huurwoning.

In theorie kan de huurder de huurwaarborg op drie verschillende manieren betalen:

- De huurder stort de waarborg op een geblokkeerde rekening. In dit geval bedraagt de waarborg maximaal twee maanden huur.
- De huurder vraagt aan zijn bank om de waarborg voor te schieten. In dat geval wordt het bedrag van de waarborg op maximum drie maand vastgelegd. De huurder betaalt het voorgeschieden bedrag terug zonder interest.
- De huurder gaat langs bij het OCMW. Het OCMW kan een akkoord sluiten met een bank, waardoor het de bank is die de waarborg van drie maand huur toestaat ten gunste van de verhuurder. Het OCMW staat garant bij niet-terugbetaling door de huurder.

In de praktijk zien we echter dat die wetgeving vaak niet werkt. Verhuurders vragen de huurwaarborg cash of op hun rekening; de banken willen de wet niet toepassen of proberen gezinnen met lage inkomens af te schrikken met hoge dossierkosten.

In Brussel kunnen gezinnen met een beperkt inkomen ook terecht bij het Woningfonds voor leningen voor betaling van de huurwaarborg. Maar uiteindelijk gaat het om een zeer beperkt aantal gaat (in 2012 werden 375 leningen toegekend). De meeste verhuurders willen de huurwaarborg immers vrijwel meteen ontvangen en wachten niet tot de procedure bij het Fonds doorlopen is. Bovendien kunnen huurders met een leefloon niet terecht bij het Woningfonds; zij worden doorverwezen naar het OCMW.

De huurdersverenigingen uit Brussel, Wallonië en Vlaanderen, daarin gesteund door het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, pleiten al jaren voor de oprichting van een centraal, gewestelijk en publiek huurwaarborgfonds dat de betaling van de huurwaarborg mogelijk moet maken en dus de toegang tot de huurmarkt.

De idee is dat alle huurwaarborgen in Brussel verplicht bij fonds worden geplaatst en dat het fonds indien nodig de huurwaarborg voorschiet of garant staat voor huurders met een laag inkomen. Door alle huurwaarborgen te centraliseren bij dit ene fonds wordt stigmatisering van huurders uitgesloten.

De tekst van het Brusselse regeerakkoord is echter veel minder ambitieus.

“De Regering zal, binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten, een gewestelijk huurwaarborgfonds oprichten. Dit fonds moet zorgen voor een verlichting van de lasten die de OCMW’s dragen met het oog op de financiering van de huurwaarborgen van de kansarme doelgroepen die bij hen terecht komen.”

Er is dus helemaal geen sprake van één centraal, gewestelijk huurwaarborgfonds waar alle huurwaarborgen worden gestort. Zoals de tekst nu is opgesteld wordt het een fonds waarop enkel de personen die door de OCMW’s worden ‘doorgestuurd’ een beroep kunnen doen.

3. Voorkooprecht voor zittende huurders

Op dit ogenblik heeft de huurder enkel een recht van voorkoop – het recht om de woning aan te kopen aan dezelfde prijs als de eigenaar overeengekomen is met een derde persoon – wanneer dat uitdrukkelijk is opgenomen in de huurovereenkomst.

De regering wil nu “de mogelijkheid bestuderen een recht van voorkoop in te voeren voor de zittende huurders, zonder dat dit mag leiden tot een verhoging van de prijzen.” →

Over deze intentie kunnen we weinig meer zeggen dan dat dit voor huurders die de nodige middelen hebben om hun huurwoning aan te kopen positief is. Maar meteen duiken ook al een aantal praktische vragen op die in de studie zeker onderzocht zullen moeten worden: Wat bij verkoop van een opbrengsteigendom in zijn geheel met meerdere appartementen? Wat gebeurt er wanneer twee of meer medehuurlers kandidaat zijn om de woning aan te kopen? Hoe zal de regering de verkoopprijzen controleren?

Wat staat er niet in het regeerakkoord?

Juist omdat de tekst van het regeerakkoord over de huurwet zo kort is, ontbreken er verschillende maatregelen die volgens ons zeker opdringen.

De invoering van één officiële type-huurovereenkomst en plaatsbeschrijving

Een paar jaar geleden – in het kader van het federale pilootproject van de paritaire huurcommissies – hebben vertegenwoordigers van verhuurders en huurders samen een evenwichtige typehuurovereenkomst opgesteld. Het zou een goede zaak zijn om dit document, dat in de vergethoek is geraakt, te actualiseren en als enige, officiële typehuurovereenkomst te gebruiken. Daaraan gekoppeld een type- document voor de opstelling van de plaatsbeschrijving. Een systematische registratie van deze documenten zou bovendien ook toelaten om een veel ruimere analyse te maken van de Brusselse huurmarkt.

Veralgemening van huurovereenkomsten van 9 jaar.

Bij gebrek aan een huurprijsomkadering en om toch de huurprijsstijgingen enigszins in te perken, zou men enkel huurovereenkomsten van 9 jaar kunnen toelaten, die door de huurder zonder vergoeding voortijdig kunnen worden opgezegd.

Betere bescherming van de medehuurder

Alsmear meer Brusselse huurders zien zich verplicht of kiezen ervoor om een woning te huren via een medehuurovereenkomst. Volgens de enquête van het

Brusselse Observatorium van de Huurprijzen 2013 is dat ondertussen bij 9 % van de huurders het geval.

Daarom zou het een goede zaak zijn om in de huurwet meer duidelijkheid te creëren over de medehuur en de verantwoordelijkheid van de huurders. Een type medehuurovereenkomst lijkt ons ook aangewezen.

Betere regels voor de tijdelijke gebruiksovereenkomsten

Een ander ‘nieuw’ fenomeen zijn de tijdelijke gebruiksovereenkomsten die bijvoorbeeld worden gebruikt in het kader van leegstaande panden. Ook hier is nood aan een duidelijke wetgeving die de gebruiker beschermt en meer rechten geeft en die ervoor zorgt dat het tijdelijk gebruik van leegstaande panden prioritair kan worden toegepast via sociale organisaties.

Conclusie

Wanneer we de tekst van het regeerakkoord lezen over de regionalisering van de huurwet, dan hebben we de indruk dat deze regering niet echt klaar is, of erger nog, niet echt geïnteresseerd is om de mogelijkheden van deze nieuwe bevoegdheid volop te benutten.

We moeten ons tevreden stellen met een beperkt aantal concrete maatregelen die niet echt ver reiken en vage formuleringen met een reeks algemeenheden. Het grootste mankement is ongetwijfeld dat er via de huurwet niet zal worden ingegrepen in de huurprijzen. En over de studentencontracten en de handelshuurovereenkomsten vinden we zelfs niets terug in het regeerakkoord.

Indien de minister van huisvesting en de regering zich hiermee tevreden stellen, dan zullen we moeten we spreken van een gemiste kans. ✕



Het aangekondigde woonbeleid
van de nieuwe Brusselse regering

Stadsvernieuwing: Interessante pistes... op voorwaarde dat de middelen volgen

MARILÈNE DE MOL,
Coördinatie Netwerk Wonen¹

De verenigingen van het Netwerk Wonen, eerstelijnsactoren van de stadsvernieuwing in Brussel sinds twintig jaar, geven in dit artikel hun commentaar op het regeerakkoord 2014-2019.

De verenigingen beschikken over veel terreinervaring op het vlak van fysieke wijkvernieuwing (energie en renovatie), participatie van de bewoners, sociale cohesie en reflectie over de openbare ruimte in de meest kwetsbare Brusselse wijken.

In het regeerakkoord geeft de Brusselse regering zeer duidelijk aan dat ze van de ruimtelijke ordening het speerpunt wil maken van haar beleid. In tegenstelling tot het hoofdstuk huisvesting dat zeer weinig plaats inneemt, krijgt de stadsvernieuwing wel aandacht.

De doelgroep bereiken die hieraan werkelijk behoefte heeft

Het eerste interessante element dat we willen onderlijnen is de aandacht voor de gezinnen met beperkte middelen. Dat vertaalt zich onder meer door de intentie om de renovatiepremies te evalueren en te wijzigen om ze *“in hoofdzaak te richten op de doelgroep die hieraan werkelijk behoefte heeft, zonder rekening te houden met het geografisch criterium”*. De regering voorziet ook een audit van de energiepremies om ze te verschuiven van passief- en laagenergiebouw van nieuwe woningen naar energiebesparende werken in bestaande woningen.

Van de bijna 3.000 gezinnen waarmee het Netwerk Wonen in 2013 heeft gewerkt, heeft 66 % een laag inkomen.² De Brusselse wijken met een woningpark dat →

1. www.netwerkwonen.be

2. Meer bepaald de laagste inkomenscategorie bij de energiepremies: minder dan 30.000 euro netto belastbaar.

gebreken vertoont zijn dikwijls ook de wijken waar de bewoners verschillende moeilijkheden combineren (energie-armoede, werkloosheid, gebrekkige talenkennis, isolement,...). Het is lovenswaardig om nieuwbouw te willen aanzetten tot passiefverbruik, maar met de beperkte budgettaire middelen blijven veel bewoners met lege handen achter, bewoners voor wie nieuwbouw ontoegankelijk is en voor wie renovatie niet eenvoudig is met hun weinige middelen.

De complexiteit om de premies te bekomen maakt dat een intensieve begeleiding door actoren als het Netwerk Wonen onontbeerlijk is (in 2013 heeft een persoon op tien onze raadgevers meer dan 5 keer gecontacteerd). De intentie om de energie- en renovatiepremie te fuseren kan bijdragen tot een vereenvoudiging en een betere toegang voor het publiek dat onze permanenties aandoet.

De aandacht voor de kansarme gezinnen duikt ook op in het hoofdstuk over de wijkcontracten (die niet meer duurzaam heten nu). Naast de klassieke wijkcontracten die al 20 jaar bestaan zullen ook *“nieuwe stadsvernieuwingscontracten worden geselecteerd aan de hand van sociaal-economische criteria bovenop de criteria voor de staat van de gebouwen en woningen gelegen binnen de zone voor Stadsvernieuwing.”* Het nieuwe van de stadsvernieuwingscontracten bestaat erin dat ze op het grondgebied van meerdere gemeenten kunnen plaatsvinden.

De intenties van de regering komen op dat vlak overeen met de jarenlange eisen van de verenigingen van het Netwerk.

De bijzondere aandacht voor de kansarme gezinnen is belangrijk omdat in het regeerakkoord een andere grote tendens zichtbaar is: de zoektocht naar de ‘sociale mix’, de heilige graal waar de verschillende Brusselse regering al jaren op zoek naar zijn maar waarvan de pertinentie op het vlak van bestrijding van de dualisering van de stad ernstig in vraag wordt gesteld in verschillende studies en waarvan we op het terrein weinig overtuigende resultaten zijn.

Het is belangrijk dat het bijzondere statuut van een aantal zones, zoals bijvoorbeeld de kanaalzone, die al jaren dienen als transitiezones voor de nieuw aangekomenen in deze stad.

Een nieuw beleid voor de wijkcontracten

Het Netwerk Wonen ijvert op lokaal vlak voor de participatie van de bewoners in de verschillende vernieuwingsprocessen van hun wijk, processen die meer succes kennen wanneer de bewoners er worden bij betrokken. De wijkcontracten zijn daarvoor een van de belangrijkste instrumenten. De verenigingen van het Netwerk werken zowel aan de participatie van de bewoners, maken deel uit van de overlegcommissies en dragen socio-economische projecten. Op basis van die ervaringen zijn de verenigingen tevreden dat de regering de participatie wil versterken. Maar die intentie moet ook gepaard gaan met de nodige voorwaarden om de participatie kans te geven (tijd, informatie, duidelijke regels over het doel van de participatie, vormingen voor de bewoners,...).

In die optiek, maar ook algemener voor de wijkcontracten, is het engagement van de regering om *“deze klassieke instrumenten te versterken”* een interessante piste om het instrument te evalueren en te versterken, een evaluatie die tot nu toe ontbreekt en die, vanop het terrein gezien, de indruk geeft op enkele uitzonderingen na, dat het werk dikwijls van nul moet herbeginnen.

De nieuwe ‘stadsvernieuwingscontracten’ kunnen plaatsvinden op het grondgebied van verschillende gemeenten, met andere woorden de schaal van de projecten kan groter zijn. Dit lijkt ons een interessant antwoord op de huidige, soms kunstmatige afgrenzing. Maar we stellen ons toch vragen over de capaciteit van de operatoren om effectief samen te werken. De uitwerking van dit punt kan zaken tegenhouden, zeker wanneer we zien hoe de zaken soms verlopen, onder meer tussen de gemeenten. De invoering van een efficiënt ‘beheer’ is noodzakelijk om te vermijden dat de projecten waarbij diverse overheden, instellingen en financieringen betrokken zijn, niet blijven steken in de ontwerpfase.

Blijft nog de vraag naar de middelen die zullen gaan naar de nieuwe instrumenten en de nieuwe operatoren (Brusselse Planbureau, Overkoepeling). We rekenen erop dat dit niet ten koste gaat van het minst zichtbare deel van de stadsvernieuwing: de begeleiding van de bewoners, sociale cohesie, de verbetering van de levenskwaliteit in meest fragiele delen van de stad. ✕



Het aangekondigde woonbeleid
van de nieuwe Brusselse regering

Zal de steun voor eigendomsverwerving naar de juiste personen gaan?

De nieuwe Regering heeft het zwart op wit geschreven: “*Het gewest moet zonder enig taboe een beleid uittekenen waarmee het de stadsvlucht van middelgrote inkomens een halt kan toeroepen*”. De toon van de Gewestelijke Beleidsverklaring is hiermee duidelijk gezet: binnen het woonbeleid zal steun voor eigendomsverwerving een belangrijke plaats toebedeeld krijgen, vooral voor gezinnen met een middelgroot inkomen.

ILHAM BENSÄÏD

1. Voor de BBRoW moet de aankoopsteun zich beperken tot de personen met een inkomen van maximaal 42.000 € + 5.000 € per persoon ten laste, wat overeenkomt met het inkomensplafonds van het Woningfonds voor de hypothecaire leningen.

Daarentegen was en blijft de eis van de BBRoW de volgende: overheidssteun voor eigendomsverwerving moet selectiever en socialer. Gezien de budgettaire middelen van het Gewest schaars zijn, moeten ze prioritair ingezet worden om de toegang tot huisvesting voor gezinnen met een laag inkomen en de reële middeninkomens te ondersteunen.¹

Wat hieronder volgt is een overzicht van de verschillende steunmaatregelen voor eigendomsverwerving, die gericht zijn op publieke operatoren en op fiscale maatregelen.

De openbare operatoren

1. Citydev

Het regeerakkoord legt aan Citydev een doelstelling op voor de productie van 200 woningen per jaar. Deze doelstelling kwam eveneens voor in de Alliantie Wonen en in het beheerscontract tussen het Gewest en Citydev. De toegangsvoorwaarden zullen ongewijzigd blijven: de woningen zijn bestemd voor middelgrote inkomens, dit wil zeggen personen die beschikken over een inkomen →

van maximum 59.000 € netto belastbaar inkomen, wat overeenkomt met 90 % van de Brusselse bevolking. Dat is wel heel ruim.

Tweede operator vernoemd in het regeerakkoord:

2. Het Woningfonds.

Allereerst, moet men weten dat het Woningfonds ieder jaar ongeveer 1.000 hypothecaire kredieten verstrekt, waarvan het merendeel aan begunstigden met een inkomensplafond dat in aanmerking komt voor een sociale woning. Het regeerakkoord preciseert geen streefdoel voor de komende jaren. Men moet zich dus baseren op het beheerscontract tussen het Woningfonds en het Gewest waarin te lezen staat dat er jaarlijks 1.000 hypothecaire kredieten worden verzekerd, op z'n minst tot eind 2015. Op dit punt heeft het Woningfonds zelf in haar memorandum aangedrongen op 1.500 hypothecaire kredieten per jaar en dit om een antwoord te kunnen bieden aan het stijgend aantal aanvragen dat ze krijgt.

Anderzijds voorziet het regeerakkoord in een herziening van de voorwaarden (leeftijd, tarief, inkomensvoorwaarden, duur en bedrag van de lening, collectieve aankoop om het samenwonen te bevorderen,...) met de bedoeling om jonge gezinnen en middelgrote inkomens bij te staan. De BBRoW is tevreden dat men een aantal voorwaarden wil herzien en aandacht heeft voor collectieve aankopen, maar we zijn het niets eens wanneer die aanpassingen worden beperkt tot jonge gezinnen en middeninkomens. Indien er voorwaarden worden aangepast, dan in de eerste plaats om eigendomsverwerving mogelijk te houden voor gezinnen met een laag inkomen.

De operaties van constructie/renovatie en verkoop, die eruit bestaan om woningen te produceren die worden verkocht aan geplafonneerde prijzen, is een initiatief dat sinds enkele jaren voor het Woningfonds alsmaar belangrijker wordt en wat de Alliantie Wonen heeft bevestigd door de productie van 1.000 koopwoningen te voorzien door het Woningfonds, specifiek voor gezinnen die in aanmerking komen voor een sociale woning. Er doet zich echter direct al een probleem voor: de voorziene financiering van het Gewest laat maar een productie toe van 500 woningen in plaats van de geprogrammeerde 1.000. Het is essentieel dat de Regering het budget verhoogt en het oorspronkelijke doelpubliek behoudt.

Er is ook een nieuwe opdracht toegekend aan het Woningfonds: *“De Regering biedt personen met een bescheiden inkomen financiële ondersteuning voor de kosten die verbonden zijn aan een aankoopakte door middel van een renteloze lening in tweede rang bij het Woningfonds.”* Het principe van deze maatregel is: de spreiding van de kosten mogelijk maken die verbonden zijn aan een aankoopakte. Deze kosten zijn de registratierechten (hetzij 12,5 % van de aankoopprijs), de honoraria van de notaris en diverse kosten.

Op het eerste zicht lijkt deze maatregel interessant omdat het gericht is op mogelijke eigendomsverwerving voor gezinnen zonder spaargeld. In de praktijk is het belangrijk dat het Woningfonds de termijn van deze lening gelijkstelt met de termijn van de hypothecaire lening, zodat de maandelijkse aflossingen beheersbaar blijven.

Deze maatregel biedt wel geen antwoord op het voorschot dat moet betaald worden bij het ondertekenen van de compromis van aankoop (dikwijls 10 % van de verkoopprijs). Daarvoor zou het interessant zijn dat de regering door een vermindering van de registratierechten ervoor zorgt dat de kopen in Brussel haalbaar blijft, ook voor gezinnen met een laag inkomen.

Dat alles doet ons denken aan de collectieve en solidaire spaargroepen die zijn opgestart door de verenigingen. Deze pilootprojecten in Brussel hebben er inderdaad voor gezorgd dat families een eigendom konden verwerven, door de creatie van een tontine met als doelstelling collectief te sparen om – ieder op zijn beurt – het voorschot te kunnen samenstellen of aan te vullen dat noodzakelijk is om een lening te verkrijgen voor de aankoop van een woning.

Volgens de BBRoW heeft dit systeem verschillende voordelen, waaronder het gericht zijn op gezinnen met een bescheiden inkomen en een waardevolle sociale begeleiding van deze gezinnen. Het zou dus interessanter zijn geweest om in het regeerakkoord maatregelen ter ondersteuning en promotie te voorzien van collectieve en solidaire spaargroepen.

Een laatste woord over een project die in het beheerscontract van het Woningfonds voorkomt maar dan toch niet is weerhouden in het regeerakkoord: de verzekering

gewaarborgd wonen, die aan personen die een eerste woning hebben verworven bescherming biedt tegen inkomensverlies. Het Woningfonds verzekert in haar Memorandum dat het *“bereid is een verzekering gewaarborgd wonen aan te bieden zodra de regelgeving hierover rond is en er de nodige financiële middelen voor worden voorzien.”*²

3. De gemeenten

Een zin die in alle discretie is vergleden in de tekst over de gemeenten: *“Ook zal voor de gemeenten de mogelijkheid in het leven worden geroepen om sociale koopwoningen te ontwikkelen.”* Tot op heden konden de gemeentes koopwoningen ontwikkelen, hoofdzakelijk bestemd voor middelgrote inkomens door middel van wijkcontracten, het opstalrecht of publieke-private samenwerkingen.

Als het de intentie is om aan gemeentes toe te laten bepaalde woningen van hun huurpatrimonium te verkopen, dan moet men er zich van vergewissen dat de verplichting moet gerespecteerd worden om het aantal bestaande vierkante meters van hun huuraanbod te behouden.²

Wanneer er hierdoor bijkomende koopwoningen voor gezinnen met een laag inkomen worden gecreëerd, is dat goed nieuws. Maar het project moet zo snel mogelijk gepreciseerd worden. Het lijkt hoogstwaarschijnlijk dat de gemeentes zich zullen moeten buigen over alternatieve vormen van eigendom en bijvoorbeeld in overweging kunnen nemen om een gebouw te koop te stellen en zelf eigenaar te blijven van het terrein, wat als dubbel voordeel biedt dat de kosten voor de kopers kunnen gedrukt worden en de grondreserves in publieke handen blijven.

4. De Community Land Trust

Terwijl de vorige Regering het model van de Community Land Trust had erkend en de mogelijkheid had geschapen om het te ontwikkelen via een wetgevend kader en de ondersteuning van een specifieke operator, lijkt de nieuwe Regering deze verworvenheid in vraag te willen stellen. Meer details in het kader hiernaast.

Tevens kondigt het regeerakkoord aan dat *“alternatieve manieren om een eigendom te verwerven, zullen worden bestudeerd (bijvoorbeeld: opstal, erfpacht)”*. Middelen

voorzien om voor gezinnen met een bescheiden inkomen de toegang tot eigendomsverwerving te faciliteren en tegelijkertijd het beheer over de eigen grondreserves te behouden lijkt inderdaad wenselijk. Deze maatregel komt in het regeerakkoord enkel aan bod onder de vorm van studiewerk dat verricht moet worden. Studies echter die twee jaar geleden reeds zijn uitgevoerd door net de vzw CLT Brussel.

De fiscale maatregelen

Naast deze publieke operatoren, die koopwoningen zullen produceren en/of de toegang zullen faciliteren, is er in 2017 een belangrijke **fiscale hervorming** in het vooruitzicht gesteld. De aangekondigde maatregel is om *“een rechtvaardiger en gunstiger hervorming door te voeren voor de Brusselaars”*. Deze maatregel zal als principe hebben om *“het gewestelijk deel van de fiscaliteit op de personenbelasting te laten zakken en te compenseren door een stijging van de fiscaliteit op vastgoed”*.³ Als we onze aandacht nog wat meer richten op de voorzien maatregelen om de toegang tot eigendom te bevorderen, dan lezen we volgende duidelijke intenties: de fiscale stimuli zijn erop gericht om *“nieuwe inwoners aan te moedigen zich te komen vestigen in het Brussels Gewest en dus daar hun belastingen te betalen.”* Om hieraan tegemoet te komen, omvat de fiscale vastgoedhervorming een aanpak van de registratierechten, de woonbonus, het kadastraal inkomen en de onroerende voorheffing.

Eerst en vooral, voorziet het politiek akkoord om de **registratierechten** nogmaals te verlagen, *“volgens nog overeen te komen modaliteiten”* voor de aankoop van een woning die voor de koper dient als duurzaam hoofdverblijf. De modaliteiten van deze maatregel zijn zo vaag dat ze voor ons enkel maar bijkomende vragen oproepen. Wat zal de omvang zijn van deze vermindering? Zullen alle Brusselaars hiervan kunnen genieten of enkel een bepaalde categorie?

Nog steeds betrekking hebbend op de registratierechten, maar voor belangrijke vastgoedtransacties, voorziet →

2. In overeenstemming met artikel 33 van de Huisvestingscode: *“De openbare vastgoedoperator, [...] , mag in geen enkel geval het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte van zijn huurwoningenbestand, zoals vastgesteld op 1 juli van het voorgaande jaar, verminderen.”*

3. Mathieu Colleyn, *“L'impôt glisse du travail vers le foncier, oui mais...”* La Libre Belgique, 16 juillet 2014

**Gezien de budgettaire middelen
van het Gewest schaars zijn,
moeten ze prioritair ingezet
worden om de toegang
tot huisvesting voor gezinnen
met een laag inkomen en
de reële middeninkomens
te ondersteunen.**

de nieuwe Regering een hervorming om vastgoedoperatoren te ontmoedigen belastingontwijkende constructies op te zetten. Dit moet vervolgens toelaten om zo de successie- en schenkingsrechten op een geleidelijke en billijke wijze naar omlaag te kunnen brengen. Als zij hierin slaagt, zal deze maatregel ertoe leiden dat het Gewest een niet onbelangrijk budget in handen krijgt die haar voordien steeds ontsnapte.⁴

Nog voor **de woonbonus** een regionale bevoegdheid werd (1 juli 2014) ontketende ze al heel wat debat. De enen hielden vast aan een puur en eenvoudig behoud, de anderen wilden ze terug in vraag stellen. Voor het ogenblik houdt het Regeerakkoord vast aan een status quo. De fiscale aftrekbaarheid van het hypothecair krediet blijft (momenteel) behouden maar wordt in het kader van de hervorming van 2017 wel geëvalueerd.

Zonder een debat te willen openen dat momenteel aan de kant is geschoven, houdt de BBRoW⁵ vast aan de stelling dat het fiscale voordeel niet doeltreffend is en wel voor 2 redenen: ze kost veel te veel geld aan het Gewest en komt voor eigenaars veel te laat in het traject van eigendomsverwerving (2 jaar na de start van de hypothecaire terugbetaling).

De fiscale hervorming laat eveneens toe dat de inkomens van het Gewest en de gemeenten zullen stijgen door aan de slag te gaan met **het kadastraal inkomen en de onroerende voorheffing**.

Het regeerakkoord kondigt aan dat aan de fiscale administratie de nodige middelen zullen worden toegekend opdat ze een kadastraal inkomen kunnen ontwikkelen aangepast aan de huidige realiteit. Deze maatregel vraagt a priori werk op het terrein om de aanpassingen aan woningen die niet zijn gecommuniceerd naar de publieke overheid (zoals bijvoorbeeld de opdeling van woningen zonder stedelijke vergunning) op te sporen. Een correcte

actualisering van wijzigingen aangebracht aan woningen is essentieel omdat vandaag hier de sleutel ligt voor een herevaluatie van het kadastraal inkomen. De tekst laat ook uitschijnen dat Brussel op termijn werk zou maken van een eigen Brussels kadastraal inkomen.

Men moet zich ook verwachten aan een vermeerdering van de onroerende voorheffing en/of van de bijkomende opcentiemen op de onroerende voorheffing. Wat verder in de tekst, kondigt het regeerakkoord aan dat meervoudige eigenaars, die de waarde van hun patrimonium de afgelopen jaren fel zagen stijgen, meer zullen moeten bijdragen. De procedure is wel niet duidelijk: gaat het erover om gelijkwaardig een verhoging van de onroerende voorheffing in te voeren voor alle eigenaars of een progressieve vorm volgens het aantal woningen dat een eigenaar in zijn bezit heeft? Hoe vermijden dat de eigenaar dit doorrekent aan zijn huurders?

Tot slot

De maatregelen om de toegang tot eigendom te bevorderen maken een belangrijk deel uit van de woonpolitiek die door de nieuwe Regering is uitgetekend. We zullen erover waken dat de steun gaat naar de bewoners die daaraan het meest nood hebben. Wij hadden gehoopt op een verlaging van de registratierechten volgens het gezinsinkomen, de invoering van een verzekering tegen inkomensverlies, een versterking van de financiële middelen voor het Woningfonds, meer restrictieve toegangsregels voor kopers van Citydev-woningen,... De BBRoW is niet gehoord geweest in haar eisen.

Vandaag nemen wij akte van het programma en wachten wij verder op preciseringen, parlementaire debatten, concrete projecten,... in de hoop dat er een plaats blijft voor overleg met en consultatie van de verenigingen. ✕

4. In de publicatie "Étude sur les techniques d'évitement des droits d'enregistrement sur la vente d'immeuble, Centre d'études régionales bruxelloises, avril 2010" wordt geraamd dat in 2008 62 miljoen euro aan registratierechten zou ontdoken zijn.

5. Art.23 # 56: "De woonbonus voor eigenaars: een slecht goed idee".



Community Land Trust: eerst verder ondersteunen, daarna evalueren

Een van de meest vernieuwende en veelbelovende initiatieven van de vorige legislatuur was de oprichting van een Community Land Trust. Je zou dan ook verwachten dat dit experiment alle kansen krijgt om zich verder te ontwikkelen. Het regeerakkoord lijkt echter meer deuren te sluiten dan te openen voor de prille Brusselse CLT. *“Het mechanisme van de Community Land Trust zal worden geherevalueerd en eventueel worden overgeheveld naar een publieke instelling, zoals Citydev of het Woningfonds. Tevens zullen alternatieve manieren om een eigendom te verwerven, worden bestudeerd”,* zo staat er.

Nu is het natuurlijk een teken van goed bestuur om het beleid regelmatig te evalueren en bij te sturen. Het lijkt er echter op dat de evaluatie al zo goed als gemaakt is: de gemengde eigendomsformule zoals de CLT die voorstelt, dat kunnen het Woningfonds en Citydev ook, zo schijnt het akkoord te suggereren. Dat Citydev en het Woningfonds aangemoedigd worden om met gelijkaardige formules te experimenteren, zodanig dat de gewestelijke steun aan eigendomsverwerving socialer en duurzamer wordt, daar staan we achter. Stellen dat de CLT kan overgeheveld worden naar een van deze twee instellingen is echter voorbij gaan aan het feit dat de innovatie die ze voorstelt veel verder gaat dan een alternatieve eigendomsvorm. Bewoners krijgen een centrale plaats in dit model. CLTB zoekt naar manieren om hen te betrekken bij het ontwerp en het beheer van de woningen, en bij het bestuur van de vereniging. Op die manier doet ze heel wat meer dan “enkel maar” woningen op de markt brengen. De werking van CLTB wil gemeenschapsvormend en emancipatorisch zijn, en bijdragen aan de sociale cohesie in de buurten waarbinnen

ze actief is. Ook de doorgedreven samenwerking met een breed netwerk van verenigingen biedt een belangrijke meerwaarde. Vanuit praktisch oogpunt biedt de een zelfstandige structuur de nodige soepelheid om het model stap voor stap vorm te geven.

De afgelopen twee jaar heeft CLTB hard gewerkt aan het ontwikkelen van een aangepaste formule. Er werden aktes uitgewerkt, een toewijzingsprocedure op punt gesteld, methodieken ontwikkeld om de bewoners te betrekken bij de voorbereiding van het project, gezocht naar manieren om bewoners, middenveld en overheid te betrekken bij het beheer,...

Daarnaast werden verschillende pilootprojecten bestudeerd en voorbereid. De eerste projecten zullen de komende jaren opgeleverd worden, en dat is inderdaad een geschikt moment voor een tussentijdse evaluatie. Die evaluatie moet echter uitgaan van de eigenheid van het CLT-model, gericht zijn op het uitwerken van een aangepast kader, in de vorm van een ordonnantie bijvoorbeeld, en op het afstellen van de formule op andere gewestelijke instrumenten zoals de wijkcontracten en het Woningfonds.

Er groeit meer en meer consensus over het feit dat de woonsector nood heeft aan innovatie om een antwoord te kunnen bieden op de wooncrisis. Getuige daarvan is de stijgende belangstelling uit heel Europa voor het Brusselse CLT experiment. Innovatie in dit domein kan enkel slagen mits de volgehouden steun van de overheid. CLTB verdient daarom de volgende jaren alle krediet om haar formule verder uit te werken en in praktijk te brengen. ✕



Bestrijding van leegstaande woningen mag met meer engagement

LIÉVIN CHEMIN

Het Brusselse regeerakkoord is zeer beknopt en voorzichtig over de aanpak van leegstaande gebouwen. Van een duidelijk engagement voor een strengere wetgeving of meer middelen is onvoldoende sprake.

“De Regering zal ervoor ijveren alle maatregelen die kaderen in de strijd tegen leegstaande en ongezonde woningen te versterken, en in het bijzonder de artikelen 20 en 23 van de Huisvestingscode. Zij zullen worden geharmoniseerd en het Gewest zal zich enkel in de plaats stellen van de plaatselijke besturen wanneer deze in gebreke blijven.”

In Brussel kan sinds 2009 de eigenaar die zijn woning laat leegstaan worden vervolgd. Met 15.000 à 30.000 leegstaande woningen in Brussel, is het jammer dat de nieuwe regering niet expliciet spreekt van haar wil om te vervolgen en om de strijd tegen leegstand te verbeteren met ambitieuze, concrete maatregelen.

De gewestelijke boetes

De Brusselse administratie beschikt over een “gewestelijke cel leegstaande woningen” die sinds 2013 3.245 leegstaande panden heeft onderzocht, 731 eigenaars in gebreke heeft gesteld om een eind te maken aan de leegstand van hun woning en boetes heeft opgelegd. Tot nu toe zijn 321 gebouwen op die manier terug op de markt gebracht.¹

De bedoeling van de gewestelijke cel leegstand bij haar oprichting was dat ze op termijn de gemeentelijke acties en taksen tegen leegstand zou vervangen.² Het is dan ook jammer dat het regeerakkoord opnieuw de gemeentelijke autonomie beklemtoont en niet de intentie bevestigt dat op termijn alle gemeenten hun leegstandstaks opheffen en hun acties tegen leegstand coördineren met het Gewest.

De nieuwe regering zegt ook onvoldoende duidelijk dat ze de “gewestelijke cel leegstaande woningen” wil versterken, dat ze de procedures wil versnellen of de sancties wil uitbreiden naar bijvoorbeeld leegstaande woningen boven winkels.

Leegstand bestrijden via de rechtbank.

Op dit ogenblik kunnen gewest, plaatselijke besturen of erkende verenigingen bij de Rechtbank van Eerste Aanleg een vordering tot staking indienen, met de vraag aan de rechter om de eigenaar van het leegstaande gebouw op te leggen zijn leegstaande gebouw opnieuw op de markt te brengen, op straffe van zware boetes.

In het regeerakkoord vinden we geen bijzonderheden over een verbeterde wetgeving of subsidies om lokale besturen of erkende verenigingen aan te moedigen meer vorderingen tot staking in te dienen.

De gewestelijke administratie en in het bijzonder de ‘gewestelijke cel leegstaande woningen’ zou de miserie kunnen krijgen om halsstarrige eigenaars van leegstaande panden voor de rechter te brengen. De andere organisaties (gemeenten, OCMW’s, erkende verenigingen) hebben niet altijd een direct belang om deze procedure te gebruiken, zeker de verenigingen niet omdat de rechter de eigenaar niet kan dwingen om zijn woning op de markt te brengen tegen sociale voorwaarden.

De wetgeving zou moeten worden aangepast zodat ook lokale verenigingen kunnen worden erkend en de verenigingen de bevoegdheid krijgen om administratieve stukken op te vragen die de leegstand bewijzen (bijvoorbeeld een laag energie- of waterverbruik).

De regering zou ook kunnen overwegen om sneller over te gaan tot openbare verkoop van gebouwen waarvan de eigenaars de opgelegde boetes niet betalen. Een mogelijkheid die de wet nu al voorziet en een bijkomend middel is om effectief op te treden tegen leegstand. →

1. Sommige leegstaande gebouwen bevatten meerdere woningen, zodat het aantal woningen dat terug op de markt is gebracht nog hoger is.

2. 6 gemeenten tot nu toe: Evere, Vorst, Elsene, Molenbeek, Schaarbeek en St Pieters Woluwe

Zoals de tekst van het regeerakkoord is geformuleerd, blijven veel instrumenten om de leegstand effectief te bestrijden onvermeld. De maatregelen die de regering aankondigt zijn te vaag en te discreet om de duizenden eigenaars van leegstaande woningen in dit Gewest een duidelijk signaal te geven dat deze keer de strijd tegen leegstand echt zal worden gevoerd.

Omvorming van leegstaande kantoren in woningen

“De Regering zal ook inspanningen blijven leveren om leegstaande kantoren om te bouwen tot woningen en de GSV wijzigen om te anticiperen op de mogelijkheid een pand later een nieuwe bestemming te geven.”

Over de omvorming van leegstaande kantoren is de nieuwe regering het eens: al 40 jaar zijn er teveel kantoren in Brussel, met alle gevolgen voor de huisvesting ook. Maar de laatste jaren komt er alsmaar meer aandacht voor wonen, onder druk van de demografische boom. De maatregelen uit het regeerakkoord zijn echter geen garantie dat die nieuwe, omgevormde woningen ook betaalbaar zullen zijn.

De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) is het instrument dat bepaalt aan welke architecturale criteria gebouwen, uitrusten en woningen moeten voldoen. De intentie van deze regering om de GSV te wijzigen, leert ons jammer genoeg niet wat de echte bedoeling is: bepalen welk type van gebouwen prioritair omgevormd moeten worden of grote projecten ontlasten van stedenbouwkundige regels?

Omvorming van kantoren naar woningen heeft zeer dikwijls een prijs die dicht bij of over die van nieuwbouw ligt. Bovendien hebben kantoren een zeer hoge grondprijs die ook moet worden gerentabiliseerd. De vorige Staatssecretaris voor Huisvesting, Christos Doulkeridis zei over een steunmaatregel voor dit soort projecten: *“Une deuxième leçon à tirer concerne le prix. Dans les zones administratives, l’incidence foncière reste très élevée, même pour des immeubles devenus obsolètes. De plus, les coûts de transformation avoisinent ceux du neuf.”*³

Voor promotoren is de omvorming van kantoren enkel rendabel wanneer ze standingvolle projecten kunnen realiseren. De omgevormde kantoren van promotoren worden verkocht en verhuurd aan dure prijzen.

We hebben promotor Eaglestone hierover gecontacteerd: *“Pour les appartements les plus abordables, le prix de*

vente devrait avoisiner 2 400 €/m² hors taxes” geeft Nicolas Orts ons mee. In het voorbeeld dat we eerder in dit nummer hebben getoond, bedraagt de kostprijs van een appartement van 80 m² 230.000 €, taksen inbegrepen. Hij vult nog aan: *“selon notre étude de marché, plus de 40 % des acheteurs de notre projet seront des petits investisseurs. Ils peuvent tableer sur une rentabilité locative de 4,8 % l’an”*. We besluiten dat een appartement met 2 slaapkamers zal worden verhuurd aan minstens 1.000 €/maand.

Bij andere projecten worden luxewoningen ingevoegd in kantorenwijken die omwille van hun centrale ligging gegeerd zijn door de Brusselaars met een zeker inkomen. Een maatregel de sociale dualisering van de wijken zeker niet verhelpt.

Er is niet alleen de sector van de grote promotoren. In sommige wijkcontracten gaan er ook kleinere reconversieprojecten door die resulteren in geconventioneerde woningen en lokale uitrustingen. Prioriteit geven aan dit soort projecten lijkt ons aangewezen indien we betaalbare woningen willen realiseren met kleine aanpassingen. Een voorbeeld hiervan is het project van 11 woningen in de Muggenstraat door de coöperatieve Livingstones, die zullen worden beheerd door een sociaal verhuurkantoor. *“Een zware renovatie is niet nodig, omdat de structuur een goede basis is om er woningen van sociale aard te creëren zonder belangrijke aanpassingen”* luidt het in een brochure over het project.

Indien de regering een aanbod van betaalbare woningen wil ontwikkelen, dan is het niet via een aanpassing van de GSV, maar wel door aan te geven welke projecten prioritair zijn voor reconversie en ondersteuning van de regering om er woningen van sociale aard in te richten.

Leegstaande woningen boven winkels

“Atrium zal zich verder blijven inzetten om de verdiepingen boven handelszaken te laten bewonen of om te vormen tot woningen.”

Met die eenvoudige zin gaat de regering ervan uit dat Atrium, het gewestelijk agentschap voor ondersteuning van de handelswijken, de enige organisatie is die kan opkomen voor het hergebruik van leegstaande woningen boven winkels. Tot nu toe werkt Atrium vooral aan informatie, sensibilisering en wegwijs maken van handelaars en eigenaar-verhuurders met de bedoeling hen aan te zetten om meer woningen boven de handelszaken te creëren.



PROJECT "LIVINGSTONE" VAN COFINIMMO

Aan de voet van de Joseph II straat en de Squares ligt dit gebouw (het eerste dat werd omgevormd) waarvoor de regering een subsidie van 100.000 € heeft uitgereikt en dat voor luxewoningen! De goedkoopste appartementen worden verkocht aan 325.000 € of 3.350 €/m², wat neerkomt op een huurprijs van minstens 1.500 €.

De kwestie is delicaat: eigenaars en handelaars aanzetten is niet eenvoudig en voor veel gemeenten is het behoud van de plaatselijke handel een belangrijk aandachtspunt, er mag hen niet teveel in de weg worden gelegd. De vraag is dan ook welke steunmaatregelen het gewest voorziet. Wanneer Atrium echt de centrale speler wordt voor dit thema, zal het dan ook de nodige middelen hiervoor krijgen?

"Notre rôle est de sensibiliser les acteurs de la problématique, mais surtout d'adopter une attitude de 'problem solver' (...) parler avec les propriétaires et les commerçants est notre métier" verklaart Arnaud Texier, baas van Atrium. *"Sur base d'une reprise de l'étude, nous identifions ensuite les moyens humains et financiers nécessaires pour atteindre l'objectif qui sera fixé par le Gouvernement"*

Studiebureau ERU heeft samen met Bruxelles Développement Urbain zes fiches ontwikkelt over het hergebruik van leegstaande woningen boven winkels. Wat gebeurt hiermee? Het Netwerk Wonen heeft ook de haalbaarheid van renovatie van die woningen onderzocht, Atrium heeft zes prioritaire handelswijken uitgekozen voor

hergebruik van leegstaande woningen. Alle onderzoekers zijn het erover eens dat een nauwe samenwerking tussen de gemeentelijke administratie, het gewest, de handelaars, Atrium, het Netwerk Wonen en de sociale verhuurkantoren noodzakelijk is voor echte oplossingen. Door enkel Atrium expliciet te vermelden, laat de regering kans liggen.

Een aantal concrete pistes worden in het regeerakkoord niet aangehaald: het gewest zou de gemeenten kunnen opleggen om bij iedere stedenbouwkundige vergunning voor aanpassing van de handelszaakvitruine ook de woningen op de etages te voorzien en toegankelijk te maken. De handelshuurwet, die voortaan een gewestelijke bevoegdheid is, zou kunnen bepalen dat de verhuurder van een handelspand duidelijk moet vermelden welke etages handel zijn en welke voor woningen moeten gebruikt worden.

Het aantal leegstaande woningen boven winkels wordt op 6.000 geraamd.⁴ Het Gewest zou daarom een gespecialiseerde ploeg moeten creëren bij de gewestelijke cel leegstand die bijvoorbeeld in de 6 prioritaire handelswijken die Atrium heeft uitgekozen nauwgezet de acties en projecten tegen leegstaande woningen opvolgt en coördineert.

En wat met de tijdelijke bezettingen?

Het regeerakkoord zegt helemaal niets over de mogelijkheid om leegstaande openbare woningen tijdelijk te laten bewonen door het afsluiten van tijdelijke gebruiks-overeenkomsten tussen openbare huisvestingsactoren en verenigingen.

De Brusselse Huisvestingscode bepaalt dat openbare vastgoedmaatschappijen dergelijke overeenkomsten kunnen afsluiten voor hun te renoveren sociale woningen. Nu al beschikken zo'n 300 personen op die manier over tijdelijk onderdak.

De BBRoW zou graag zien dat die taak wordt uitgebreid naar alle openbare vastgoedoperators en de verschillende grondregies.

Daarbij is het belangrijk dat de tijdelijke bezettingen van openbare gebouwen die wachten op hun renovatie exclusief worden afgesloten met verenigingen voor solidaire, tijdelijke woonprojecten van sociale aard. →

3. Commissie Huisvesting, verslag N°109 van 26 juni 2012.

4. Raming van het Centre d'Etude et de Recherche Urbaine (ERU).

Conclusie: we rekenen op concrete acties

Het is niet genoeg om wetten te stemmen, ze moeten ook worden toegepast. De nieuwe Brusselse regering lijkt zich ongemakkelijk te voelen om eigenaars effectief te bestraffen voor het laten leegstaan van hun woningen. De intenties van de regering om tegen leegstand te strijden zijn voor ons té voorzichtig. Zeggen dat *“De Regering ervoor zal ijveren alle maatregelen die kaderen in de strijd tegen leegstaande en ongezonde woningen te versterken, en in het bijzonder de artikelen 20 en 23 van de Huisvestingscode”* zonder echt concrete acties aan te kondigen of zelfs de overtreding en de bestraffing te benoemen, is toch wel een tekortkoming.

De rol van de gewestelijke administratie beperken is ook niet de meest efficiënte oplossing. *“De regering zal slechts in de plaats treden van de gemeenten wanneer ze in gebreke blijven”*, luidt het in het regeerakkoord. Dat is de klok terugdraaien en het initiatief om de bestrijding van leegstaande woningen op gewestniveau efficiënter aan te pakken en te coördineren, zoals ook is voorzien in de Brusselse huisvestingscode, in de kiem smoren.

Het regeerakkoord dat Rudi Vervoort heeft voorgesteld op 14 juli laat kansen liggen om in te grijpen op de leegstaande woningen en laat teveel toe dat eigenaars bewust of door achteloosheid het tekort aan huurwoningen in stand houden en bijdragen tot hogere huurprijzen.

De BBRoW dringt aan op verschillende, concrete maatregelen:

- bijkomende middelen geven aan de gewestelijke cel leegstaande woningen, de missies ervan uitbreiden en de bestrijding en sanctionering van leegstaande woningen op het niveau van het gewest versterken
- de gewestelijke cel ook de taak geven om werk te maken van de bestrijding van leegstaande woningen boven winkels, in samenwerking met de betrokken partners. Een hervorming van de handelshuurwetgeving moet dit initiatief versterken.
- de verenigingen ondersteunen voor de tijdelijke gebruiksovereenkomsten en alle openbare huisvestingstactoren die mogelijkheid doen gebruiken

Enkel op die manier zullen vele duizenden woningen opnieuw op de markt kunnen gebracht worden. ✕





Het openbaar beheerrecht: Kan dat niet beter?

De BBRoW staat nog altijd achter het openbaar beheerrecht, maar we stellen vast dat nauwelijks iemand dit recht heeft toegepast.¹ De gemeenten staan niet te springen om het openbaar beheerrecht toe te passen en vragen zich luidop af of het allemaal de moeite waard is.

LIÉVIN CHEMIN

In 2003 heeft de Brusselse huisvestingscode de 'wet Onkelinx' opgenomen onder de titel 'openbaar beheerrecht'. Het regeerakkoord van de nieuwe Brusselse regering verwijst er kort naar door te stellen dat men 'artikel 20 van de Huisvestingscode wil versterken', maar spreekt niet over de bedoeling van het openbaar beheerrecht: woningen die meer dan een jaar leegstaan in beheer nemen, renoveren en gedurende 9 jaar verhuren tegen sociale voorwaarden.

In de praktijk is het openbaar beheer niet altijd eenvoudig: er is de administratieve procedure, mogelijk beroep van de eigenaar, er zijn de werken die moeten worden gerealiseerd om de woning bewoonbaar te maken en de woning moet 9 jaar lang worden beheerd. Veel verantwoordelijkheden, veel inspanningen qua mankracht en financiën die na 9 jaar of zelfs vroeger wanneer de eigenaar zijn woning terug zelf in beheer wil nemen, terugvloeien naar de privé-eigenaar. →

1. Slechts drie gemeenten hebben het openbaar beheerrecht gebruikt tot nu toe.

Een gewest dat echt de strijd wil voeren tegen leegstand, moet ook bereid zijn om zelf het openbaar beheerrecht van leegstaande gebouwen toe te passen.

De Brusselse huisvestingscode geeft ook de sociale verhuurkantoren (SVK's) de mogelijkheid om het openbaar beheerrecht te gebruiken, maar ook zij zitten met dezelfde hinderpalen. Bovendien hebben ze geen toegang tot het openbaar beheerrechtfonds voor een renteloze lening voor de werken en de SVK-wetgeving verbiedt een vergoeding voor de beheerkosten.

“Het idee van het openbaar beheerrecht moet nog worden aangepast en compatibel gemaakt met het beheer door een SVK. Je moet de voorwaarden creëren zodat het recht wordt toegepast. Het gewest zou de drijvende kracht kunnen zijn achter het openbaar beheerrecht of een SVK oprichten dat gespecialiseerd is. Op dit moment worden de SVK's naar voor geschoven als mirakeloplossing, zonder ons echter de middelen te geven om te investeren in de renovatie. En eigenaars dwingen om met een SVK te handelen is niet evident. Bij een eigenaar die niet overtuigd is van de meerwaarde van een SVK, is verkoop een betere oplossing” Gert van Snick, beheerder SVK Baita.

De SVK's herkennen zich niet in een sanctionerende rol. De sector is dan ook verdeeld: sommige willen gebruik maken van het openbaar beheerrecht en meer woningen van sociale aard creëren, andere willen niet handelen tegen de wil van de eigenaar en in de plaats treden van de overheid. Ze verkiezen in goed overleg te onderhandelen met de eigenaar in plaats van een overeenkomst af te dwingen. Bovendien willen ze geen financiële risico's nemen om de renovatiewerken te bekostigen.

Een vergeten openbaar beheerrechtfonds

Om de openbare actoren bij te staan bij de toepassing van het openbaar beheerrecht heeft het gewest een 'openbaar beheerrechtfonds' opgericht, dat wordt gevoed met een deel van de gewestelijke boetes tegen leegstand. Het fonds kan worden gebruikt om 70 tot 90 % van de renovatiekosten renteloos voor te schieten. Tot nu toe heeft niemand beroep gedaan op dit fonds. Jammer genoeg

hebben de SVK's geen toegang tot dit fonds, terwijl ze toch gemachtigd zijn om het openbaar beheerrecht toe te passen.

De BBRoW had graag gezien dat in het regeerakkoord sprake zou zijn van een betere ondersteuning voor de gemeenten en voor de SVK's. Zonder die steun zal het openbaar beheerrecht nog lang nauwelijks toegepast worden.

Wanneer zal het Gewest het openbaar beheerrecht effectief hanteren?

Gemeenten en OCMW's klagen regelmatig dat ze te weinig transit- en noodwoningen hebben. Leegstaande woningen kunnen hiervoor een oplossing zijn. Maar de meeste gemeenten willen enkel gemeentelijk middelen ter beschikking stellen wanneer ze de leegstaande woning kunnen aankopen. Daarom zou het interessant zijn om naast het openbaar beheer te zien of openbare verkoop of onteigening geen piste kan zijn.

De BBRoW somt nog eens de maatregelen op die niet in het regeerakkoord staan, maar die volgens ons toch de moeite zijn om in de praktijk te worden gebracht:

- een gewestelijke operator de missie geven om het openbaar beheerrecht toe te passen, in nauwe samenwerking met de gemeenten en de gewestelijke cel leegstand, met de bedoeling om meer (transit-)woningen van sociale aard te creëren.
- de nodige middelen voorzien voor de sociale verhuurkantoren om het openbaar beheerrecht te gebruiken.
- Onteigeningsmogelijkheden creëren om aan leegstaande woningen en gebouwen een duurzame, sociale functie te geven.

Een gewest dat echt de strijd wil voeren tegen leegstand, moet ook bereid zijn om zelf het openbaar beheerrecht van leegstaande gebouwen toe te passen en daarvoor de nodige operatoren en middelen te voorzien. ✕

Toegang tot energie voor iedereen: Een mooie ambitie die wel nog concreet moet worden

CLAUDE ADRIAENSSENS,
Coordination Gaz-Électricité-Eau Bruxelles

Het Brusselse regeerakkoord bevat een hoofdstukje ‘Toegang tot energie voor iedereen’ waarin vooral het accent ligt op vermindering van het energieverbruik en veel minder op de omkadering van de gas- en elektriciteitsmarkt, de bescherming van de gebruiker en een betaalbare energieprijs. Het feit dat de bevoegdheden energie en huisvesting bij dezelfde minister zitten, creëert wel mogelijkheden om het beleid beter op elkaar af te stemmen, maar voor ons blijft de bescherming van de gebruiker een belangrijk aandachtspunt.

We zijn tevreden dat de regering “een audit zal uitvoeren over het beheer van de premies om de talrijke neveneffecten weg te werken, de steun te richten op diegenen die er echt nood aan hebben”. We hopen dat daarbij in de eerste plaats wordt gedacht aan de huurders en de kleine eigenaars met lage inkomens. Indien dat niet gebeurt, laat de regering opnieuw de zwakkere gebruikers aan de kant staan. De 6e staatshervorming heeft het gewest nieuwe instrumenten gegeven (huurrecht, vastgoedfiscaliteit) om de investeringen van verhuurders in de renovatie van hun huurwoningen aan te moedigen. Het regeerakkoord zegt hierover echter niets.

Het gaat nochtans om belangrijke hefboomen om de energieprestatie van het huurwoningspark te verbeteren.

Wat de bescherming van de gebruiker betreft, geeft de regering aan dat ze “de bestaande wetgeving, in het bijzonder die over de beschermde klanten, wil handhaven en zelfs versterken”. In de geval moeten zeker worden behouden:

het niet-gebruik van budgetmeters en intelligente meters, de verplichting van contracten van drie jaar, de verplichting om voor elke afsluiting beroep te doen op de vrederechter, het behoud van opschorting van het contract voor beschermde klanten en het sociaal tarief voor hen. We vinden het jammer dat er geen melding wordt gemaakt van de evaluaties die zijn voorzien in de ordonnanties die de energiemarkt omkaderen, evaluaties waar alle actoren moeten worden bij betrokken, ook zij die ijveren voor een betere bescherming van de gebruiker.

Goed nieuws is dat de regering de groepsaankopen van energie wil ondersteunen. Een goed initiatief. De regering zou ook de middelen moeten versterken voor het Informatiecentrum Infor Gaz Elec waar iedere verbruiker terecht kan voor prijsvergelijkingen en in geval van problemen met de leverancier.

In de tekst van het akkoord vinden we geen enkel woord terug over de progressieve tarieven voor elektriciteitsverdeling, nochtans voorzien in een ordonnantie. Voor de gemiddelde gebruiker zou dit positief zijn, maar indien de ordonnantie slecht wordt toegepast dan zou dit negatief zijn voor de gezinnen met slechts geïsoleerde woningen en een laag inkomen.

Het korte hoofdstuk ‘Toegang tot energie voor iedereen’ biedt goede pistes voor de bescherming van de gebruiker, maar blijft voor ons iets te vaag op dit moment en heeft nood aan concrete invullingen, zo niet dreigt het een maat voor niets te worden. ✕

Naar een ambitieus thuis- en daklozenbeleid?

DÉBORAH ODDIE,

AMA – Fédération des maisons d'accueil et des services d'aide aux sans-abri

Zoals zonder twijfel vele verenigingen, heeft onze federatie bij de publicatie van de eerste meerderheidsakkoorden in juli met veel aandacht deze verschillende teksten gelezen waarin nieuwe politieke keuzes en prioriteiten van de nieuwe regeringen voor de komende 5 jaar worden aangekondigd.

Zijn de beleidsaanbevelingen vanuit de diensten actief rond thuis- en dakloze volwassenen en kinderen gehoord geweest? Hebben de nieuwe verkozenen de wil om een ambitieus thuis- en daklozenbeleid te ontwikkelen zoals wij de afgelopen periode geponeerd hebben?

Aan de vooravond van de verkiezingen van mei 2014 heeft AMA een memorandum opgesteld. Een complexe oefening, want de thuis- en daklozensector omhelst vele beleidsdomeinen. Er werd geopteerd voor de redactie van twee stukken, het ene stuk met een focus op de prioritaire voorstellen per bevoegdheidsniveau (Wallonië, COCOF, COCOM, Federaal, Gewestelijk en de Federatie Wallonië – Brussel), het andere stuk met een presentatie van onze sectorvisie en dit per thema (sector, huisvesting, periode na opvang, noodopvang, familie, huiselijk geweld en gezondheid).

Voor Brussel hebben we dus vier meerderheidsakkoorden geanalyseerd. De beleidsverklaring van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor het luik “huisvesting” en “armoedebestrijding”. Het regeerakkoord van het Verenigd College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie voor het luik “hulp aan personen”. Het akkoord van de Franstalige Gemeenschapscommissie interesseert ons vooral voor het luik “onthaalhuizen” en “strijd tegen huiselijk geweld” in het hoofdstuk “sociale actie”. En tot slot, de Federatie Wallonië-Brussel voor het beleid rond kinderen en jongeren.

Tussen voldoening en onzekerheid

Wat de vorming van de verschillende regeringen betreft, zijn we verheugd vast te stellen dat in Brussel, één en dezelfde minister bevoegd is voor huisvesting (BHG), sociale actie (Cocof) en hulp aan personen¹ (COCOM). Wij hopen dat Minister Céline Fremault de kans zal hebben om een coherent en gecoördineerd beleid te voeren omtrent deze op elkaar afgestemde bevoegdheden.

In de volgende regels gaan we ons vooral buigen over de documenten van de COCOF en de COCOM want de sector is hoofdzakelijk erkend en gesubsidieerd door deze twee overheden.

Onze eerste reactie is verbazing bij het zien van het verschil in benadering van het vraagstuk thuis- en dakloosheid in beide teksten.

Het akkoord van de COCOF is een zeer gestructureerd document en formuleert met precisie de prioriteiten voor de verschillende actiedomeinen. Het engagement om de 15 onthaalhuizen, waarvoor zij bevoegd is, te versterken is een vertaling van onze bezorgdheden. Inderdaad, het akkoord is een continuering van de gezette stappen tijdens de vorige legislatuur, met name: de erkenning van specifieke doelstellingen (periode na opvang, ouder-ondersteuning, begeleiding van slachtoffers van huiselijk geweld,...) en een versterking van de basisfinanciering van de sector. Steeds binnen het kader van de voor handen zijnde middelen natuurlijk! De alternatieven voor opvang, zoals Housing First, zullen ook worden versterkt. Tot slot, engageert de COCOF zich om het werken in een ruimer netwerk te versterken door “te participeren aan de ontwikkeling en reflectie over de winteropvang en de noodopvang” samen met de COCOM en het federale niveau. Maar komt dit punt overeen met wat de COCOM aankondigt?



Onze belangrijkste vragen zijn dus of de vooropgestelde principes “om de situatie van thuis – en dakloosheid op te lossen” enkel betrekking hebben op het spoor sociale urgentie of op het geheel van de sector? Of de opvang van personen enkel wordt gezien in het kader van de winteropvang? Staat de opening van nieuwe “structurele” plaatsen op de agenda? Zo ja, via welke operator moet dit gebeuren (noodopvang of niet)? Zal dit beleid worden ontwikkeld met de sector of met andere bevoegde overheden?

Na het lezen van de 14 pagina's Beleidsverklaring van het verenigd College van de COCOM blijven we achter met veel vragen en onzekerheden. Volgens ons, ontbreekt het in deze tekst aan duidelijkheid en is ze heel versnipperd. Moeten we tussen de lijnen lezen? De verwardheid en de verschillende interpretaties stralen in ieder geval af op de sector.

Het is zo dat het vraagstuk van thuis- en dakloosheid in deze tekst enkel aan bod komt in het kader van “sociale noodopvang en winteropvang”. De enige operator die wordt geciteerd is de Samusocial. De COCOM erkent en subsidieert nochtans een twintigtal diensten met verschillende opdrachten (noodopvang, nachtsiel, onthaalhuis, straathoekwerk en thuisbegeleiding). Over hen wordt in alle talen gezweven. Ook geen woord over La Strada, het steunpunt van thuislozenzorg in Brussel, opgericht in 2007. De diensten voor dagopvang, nog altijd niet erkend, zijn ook totaal afwezig in de armoedebestrijdingspolitiek vooropgesteld door de COCOM.

De COCOM vermeldt in zijn meerderheidsakkoord dat er “enerzijds op evenwichtige wijze op de korte termijn werk moet worden gemaakt van opvangvoorzieningen en anderzijds op de lange termijn van structurele oplossingen die een echte reïntegratie in de maatschappij mogelijk maken.” Maar in de vooropgestelde maatregelen kan niet afgeleid worden hoe de COCOM hieraan wil werken.

De oproep voor een strategisch en gecoördineerd thuis- en daklozenbeleid², gelanceerd naar de beleidsverantwoordelijken door de verschillende federaties van de sector en La Strada, lijkt niet gehoord te zijn door de COCOM. De eerste beleidseis van deze oproep was om voorrang te verlenen aan sociale begeleiding via een globale en integrale aanpak die een proces van zelfstandigheid en sociale en duurzame integratie van mensen toelaat.

We hopen dat de kracht van de gehele dak- en thuislozensector en de erkenning van innoverende praktijken door de COCOM niet vergeten zal worden en zij haar plaats vindt naast het essentiële humanitaire antwoord dat sociale noodopvang kan bieden.

In de komende maanden, zal AMA, bij de verschillende overheden de verdediging van de ontwikkeling van een kwaliteitsvolle sector ter harte nemen. Een sector waar de diversiteit en complementariteit van verschillende vormen van begeleiding beantwoorden aan de noden van personen die huisvestingsmoeilijkheden ondervinden. ✕

1. Deze bevoegdheid deelt ze met Pascal Smet, sp.a

2. Oproep die in juli 2014 werd opgesteld door de BICO-federatie, AMA, CAW Brussel en Regio-Overleg Thuislozenzorg Brussel met steun van La Strada.

De uitdagingen op het vlak van wonen in Brussel zijn enorm. De huur- en verkoopprijzen in dit Hoofdstedelijk Gewest stijgen veel sneller dan de inkomens van haar inwoners. Het zijn de gezinnen met de lage inkomens die het hardst getroffen worden door die stijging. En toch sluiten onze politici hun ogen sluiten voor die realiteit. Ook de nieuwe Brusselse regering wanneer zij het in het regeerakkoord heeft over *“een beleid uittekenen zonder taboe om de stadsvlucht van de middelgrote inkomens een halt toe te roepen”*.

Die verzuchting is de rode draad van het Brusselse regeerakkoord en zorgt ervoor dat we in de tekst te weinig concrete, fundamentele maatregelen aantreffen om er voor te zorgen dat in de eerste plaats de gezinnen met een laag inkomen in deze stad kunnen blijven wonen.

Het is waar dat de regering de bouw van 3.900 sociale huurwoningen wil ‘lanceren’. In de Kanaalzone en de 10 nieuwe stadswijken, de prioritaire gebieden waar deze regering grote ambities voor heeft, zal echter maar een beperkt deel sociale woningen komen, ook daar waar de grond eigendom is van de overheid. Het merendeel van de nieuwe woningen zullen er ofwel dure privé-woningen zijn ofwel publieke woningen voor middelgrote inkomens, waarvoor beroep zal worden gedaan op privaat-publieke partnerschappen. Waar de rest van de sociale woningen dan wel moet komen is op dit moment niet duidelijk; het valt ons ook op dat het doel van 15 % openbare woningen van sociale aard in alle Brusselse gemeenten tegen 2020 van de vorige regering niet meer opduikt in de tekst van het regeerakkoord.

Voor het overgrote deel van de 40.000 gezinnen die momenteel zijn ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woningen zal de oplossing voor hun woonprobleem op de privémarkt moeten worden gezocht. Voor een deel van hen voorziet de Brusselse regering de ‘omkaderde huurtoelage’, een nieuwe beperkte huurtoelage die wordt uitgekeerd indien de verhuurder bereid is om een referentiehuurprijs te respecteren. Een vrijwillig systeem dat te weinig verhuurders zal interesseren. Van een verplichte huurprijsomkadering, een veel fundamentele oplossing waar de BBROW voor pleit, is opnieuw

geen sprake. Zonder die verplichte huurprijsomkadering is het trouwens opletten dat multi-eigenaars en -verhuurders die na de aangekondigde hervorming van de Brusselse vastgoedfiscaliteit meer onroerende voorheffing zullen moeten betalen, de extrakost niet bijtellen bij de huur!

Het regeerakkoord geeft onvoldoende antwoord op de vraag hoe deze regering wonen in deze stad betaalbaar wil houden voor de gezinnen met een laag inkomen.

Voor de Brusselse huurders wil de regering trouwens de huurwet – die voortaan een Brusselse bevoegdheid is – wijzigen met onder andere een verplichte lijst van werken voor verhuurder en huurder en een gewestelijk huurwaarborgfonds voor OCMW-cliënten. Bescheiden maatregelen die volgens ons ruimer kunnen worden ingevuld.

Gezinnen met een beperkt inkomen konden tot voor kort nog hopen zelf hun gezinswoning aan te kopen. Het Woningfonds met haar goedkopere hypothecaire leningen, de collectieve en solidaire spaargroepen en de CLT-woningen opgezet door de verenigingen boden daartoe mogelijkheden. Voor die gezinnen biedt dit regeerakkoord echter niet meteen duidelijke perspectieven. De woonbonus wordt tot 2017 niet aangepast en omgegooid, zoals wij het graag hadden gezien, naar meer directere ondersteuning voor aankoop. Er is voor gekozen om het doelpubliek van het Woningfonds nog uit te breiden, van een sterke verlaging van de registratierechten voor gezinnen met een beperkt inkomen is niet meteen sprake en de CLT-projecten dreigen uit handen genomen worden van de verenigingen.

Voor eigenaars en huurders met beperkte inkomens is de renovatie en de energiezuinigheid van hun woning een belangrijk aandachtspunt. Op dat vlak zien we in het



regeerakkoord een aantal goede intenties: fusie van de renovatie- en energiepremie, prioriteit voor de gezinnen die het meest nood hebben aan de premies, behoud van wetgeving inzake bescherming van de energiegebruiker. Maar de regering had ook hier iets ambitieuzer en preciezer kunnen zijn: hoe wil ze verhuurders overtuigen om hun woning te renoveren? Indien ze de gezinnen die het meest nood hebben wil bereiken, moet ze dan niet meer middelen voorzien voor de verenigingen? Wat gebeurt er nog met het energieprestatiecertificaat?

Globaal gezien valt de tekst van het Brusselse regeerakkoord tegen voor de BBRoW. Een aantal belangrijke maatregelen zoals omkadering van de huurprijzen of een evenwichtige verdeling van sociale woningen in alle Brusselse gemeenten staat niet in het akkoord. De maatregelen die dan wel zijn voorzien zijn dikwijls te vaag geformuleerd en geven onvoldoende antwoord op de vraag hoe deze regering de fundamentele uitdaging om wonen in deze stad betaalbaar te houden voor de gezinnen met een laag inkomen wil aangaan.

Voor de BBRoW kan die uitdaging vorm krijgen door ervoor te zorgen dat terreinen van de overheid in handen van de overheid blijven en meer sociale huur- en koopwoningen voorzien; dat een goed uitgewerkt systeem van referentiehuurprijzen het levenslicht ziet en zo op termijn de weg opent voor een echte omkadering van de huurprijzen; dat een huurwaarborgfonds wordt opgezet waar alle Brusselaars beroep op kunnen/moeten doen; dat een Brusselse huurwetgeving wordt gestemd waarin ook aandacht is voor medehuur, tijdelijke bezettingen en bestrijding van leegstand boven winkels; dat de Brusselse vastgoedfiscaliteit eigenaars/verhuurders er in de eerste plaats toe aanzet om hun woningen te onderhouden en energiezuinig te maken en dat de woonbonus wordt omgevormd tot een directe ondersteuning van eigendomsverwerving voor gezinnen met een laag of bescheiden inkomen.

Hiervoor wil de BBRoW de komende jaren ijveren, samen met onze 52 leden-verenigingen. ✕