

art. 23

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

58 10-11-12
2014

RBDH
BBRoW

BELGIË
PP 1000 BRUSSEL 1
AFGIFTEKANTOOR:
1000 BRUSSEL 1
N° 1/1837
TOELATINGSNR:
P 202278


PB-PP
BELGIË-NL BELGIQUE



**DE PRODUCTIE
VAN SOCIALE
WONINGEN
NU EN STRAKS**
deel 1/ Terreinen, financiën

BBRoW

Werner Van Mieghem,
Ilham Bensaïd, Carole Dumont,
Anne Bauwelinckx
& 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: Anne Bauwelinckx,
Ilham Bensaïd, Liévin Chemin,
Carole Dumont, Werner Van
Mieghem.

Foto's

Christos Doulkeridis, Catherine
Antoine, Jacques Delens, Fanchon
Deligne.

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

Inleiding	_3
1/ HET TERRITORIUM VAN DE SOCIALE HUISVESTING: WAAR WIL MEN NOG BOUWEN?	_4
2/ DE FINANCIËN VAN DE OPENBARE VASTGOED-MAATSCHAPPIJEN EN DE EFFECTEN ERVAN OP DE INVESTERINGEN EN HET DOELPUBLIEK	_7
Conclusie	_13

Werfs van het Akarova-project in 2010.



Inleiding

Voor dit nieuwe nummer van Art. 23 wijden we al onze aandacht aan de sociale huisvesting. Een sector die die aandacht meer dan nodig heeft. Iedereen is het erover eens dat er meer sociale woningen nodig zijn, juist omdat ze nog betaalbaar zijn voor gezinnen met een laag inkomen, maar toch stoot de realisatie ervan op hinderpalen. Er is een enorme kloof tussen de dringende nood van vele tienduizenden gezinnen en de traagheid waarmee het sociale woningenpark groeit. Resultaat is dat de wachttijd voor een sociale woning is toegenomen en dat een wachttijd van 10 jaar eerder regel dan uitzondering is geworden.

Het grootste probleem ligt bij de productie van nieuwe sociale woningen. Het sociale woningenpark groeit nauwelijks. Vandaag blijft men hangen rond 39.000 woningen, want terwijl men langs de ene kan weinig sociale woningen bijbouwd, moeten andere worden leeggemaakt voor renovatie. Bijna status quo. En ondertussen blijft de vraag naar een sociale woning stijgen. In 2013 waren 44.332 gezinnen kandidaat.

Waarom is het zo moeilijk om sociale woningen te produceren in Brussel? Op die vraag willen we een antwoord zoeken in dit nummer. We nemen twee thema's onder de loep: het grondbezit en de financiën.

Voor het grondbezit hebben we gekeken hoe het staat met de openbare bouwterreinen: hoeveel zijn er nog beschikbaar, kunnen ze snel worden ontwikkeld en voor welk type woningen zijn ze bestemd. Daarbij hebben we het Plan voor de Huisvesting van dichtbij tegen het licht gehouden. Maar ook andere belangrijke Brusselse terreinen en wijken hebben we bekeken, want zelfs al is het Gewest geen eigenaar van de gronden, ze kan via haar stedenbouwkundig beleid toch een politiek voeren die ten goede komt aan alle Brusselaars.

Voor de financiën hebben we ons afgevraagd of de financiële situatie van de openbare vastgoedmaatschappijen en de steunmaatregelen van het Gewest toelaten om nog sociale woningen te produceren die goedkoop kunnen worden verhuurd aan gezinnen met een laag inkomen.

Op dit moment hebben we vooral de stand van zaken geanalyseerd, met de bedoeling om in een tweede fase meer concrete voorstellen te formuleren. Trouwens andere thema's vormen ook een uitdaging van de sociale huisvestingssector: de renovatie van het bestaande woningenpark, de aanpak van de leegstand, de fusie van de maatschappijen die veel tijd en energie zal opslorpen, de wisselwerking tussen BGHM en maatschappijen... fundamentele aspecten waar we in een volgende publicatie dieper op ingaan. ✕

An aerial photograph of a city street grid, likely in Belgium, with various street names visible. A large red arrow originates from the top left and points towards a specific area in the center of the map. The number '1/' is printed in large white font in the upper right corner.

1/

HET TERRITORIUM VAN DE SOCIALE HUISVESTING: WAAR WIL MEN NOG BOUWEN?

Om woningen te bouwen heb je terreinen nodig. Om te weten te komen waarom het zolang aansleept om sociale woningen te bouwen, hebben we in dit artikel het openbare grondbezit van de sociale huisvestingsmaatschappijen, maar ook van Gewest en gemeenten onder de loep genomen. Vervolgens gaan we na over welke instrumenten het Gewest beschikt om een stedenbouwkundig beleid te voeren dat de sociale huisvesting kan ondersteunen.

WERNER VAN MIEGHEM

Deze tekst is een samenvatting van de oorspronkelijke versie in het Frans. U kan die volledige tekst met tabellen en illustraties terugvinden in de Franstalige pagina's van ons tijdschrift.

Terreinen vinden voor sociale huisvesting is een calvarietocht

Het Plan voor de Huisvesting, dat al dateert uit 2004, toont aan hoe moeilijk het is om snel voldoende terreinen te vinden voor de bouw van sociale woningen. De ambitie van het Plan was om op 5 jaar tijd 5.000 openbare woningen te bouwen (3.500 sociale en 1.500 middelgrote huurwoningen). Op die manier wilde de Brusselse regering de zeer lage productie van sociale woningen sinds 1990 enigszins goedmaken. Bij aanvang van het Plan voor de Huisvesting was echter nog niet geweten waar de woningen zouden gebouwd worden. De bedoeling was om gemeenten, ocmw's, openbare vastgoedmaatschappijen en gewest te overhalen terreinen ter beschikking te stellen. Op het einde van de legislatuur 2005-2009 konden een 40-tal projecten oplijsten, maar uiteindelijk zou het tot 2013 duren vooraleer alle terreinen voor de 5.000 woningen geïdentificeerd waren.

Dit gebrek aan efficiëntie en voorbereiding is interpellierend. En met de Alliantie Wonen¹, in september 2013 goedgekeurd door de regering Vervoort, zien we opnieuw hetzelfde probleem opduiken. De nodige financiële middelen zijn weliswaar voorzien voor de realisatie van onder andere 3.000 sociale en 1.000 middelgrote woningen, maar de terreinen voor de bouw ervan zijn nog maar gedeeltelijk gekend.

Is het gebrek aan openbare terreinen een mythe of een realiteit?

Bij de BGHM en de openbare vastgoedmaatschappijen worden al vele jaren nog nauwelijks terreinen aangekocht. Het hoeft dan ook niet te verwonderen dat de mogelijkheden om te bouwen verminderen. Het enige terrein van grote omvang is het gekende 'Dames Blanches' in St Pieters Woluwe, 10 ha groot en opgenomen in het Plan voor de Huisvesting.

La Cambre heeft in 2007 in opdracht van de staatssecretaris voor huisvesting een gedetailleerde inventaris opgesteld van de openbare terreinen, groter dan 1.000 m². Die inventaris toonde aan dat een zeer groot deel van de openbare terreinen in handen waren van de gemeenten.²

En toch werden voor het Plan voor de Huisvesting vooral terreinen 'losgeweekt' bij het Gewest en de openbare vastgoedmaatschappijen zelf. Ook bij de eerste

projectoproep voor de Alliantie Wonen moeten we die vaststelling doen. De gemeenten komen slechts sporadisch over de brug met hun terreinen. Waarom is dat zo?

Sociale huisvesting is niet echt in de mode!

Een belangrijke reden waarom gemeenten hun terreinen niet willen afstaan, was zeker het gebrek aan overleg en coördinatie tussen gewest en gemeenten in de aanvangsjaren van het Plan. De intentie van de toenmalige staatssecretaris om snel te gaan leidde ertoe dat gemeenten en buurtbewoners zich tegen de plannen om sociale woningen te realiseren heftig verzetten. Maar een nog fundamenteeler probleem duikt ook op: de meeste gemeenten en de plaatselijke verkozenen zien het nut niet van de bouw van sociale woningen, lees de komst van inwoners met een laag inkomen en hebben dikwijls andere projecten, andere types bewoners voor ogen voor hun terreinen.

Bij de projecten van het Plan voor de Huisvesting zijn er voldoende voorbeelden te vinden waar de aanvankelijke plannen van het Gewest botsten op een njet van buurtbewoners of gemeenten: Ukkel, St Agatha Berchem, St Lambrechts Woluwe... Omwille van budgettaire redenen verkiezen gemeenten en OCMW projecten die zijn bestemd voor middelgrote inkomens. Een aantal gemeenten hebben trouwens terreinen verkocht aan privé-promoters om er duurderde woningen te bouwen.

Al deze redenen hebben ertoe geleid dat slechts 9 gemeenten zich hebben ingeschreven in het eerste Plan voor de Huisvesting en dan nog merendeels voor middelgrote huurwoningen.

De norm van 15% is al weer vergeten!

De meeste openbare bouwterreinen bevinden zich in de 2^e kroon van het Gewest, dikwijls in gemeenten waar →

1/ De Alliantie Wonen is een meerjarig investeringsplan (953 miljoen euro) voor onder andere de bouw van 6.720 sociale en middelgrote openbare woningen, zowel huur als koopwoningen. De operatoren zijn de BGHM met 4.000 huurwoningen, Citydev met 1.000 koopwoningen, het Woningfonds (1.000 woningen), de wijkcontracten (600) en CLT Brussel (120).

2/ In de inventaris zijn de terreinen van de SAF (société d'acquisition foncière) niet opgenomen. Deze maatschappij van openbaar recht heeft in opdracht van het Gewest een aantal terreinen van de NMBS gekocht: Josaphat (28 ha), Delta (9,5 ha), Moensberg in Ukkel en Schaarbeek-Vorming (Vilvoordelaan).

het percentage aan sociale woningen laag is (Oudergem, Ukkel, St Pieters Woluwe). De vorige Brusselse regering had een doel vooropgesteld van 15% openbare woningen van sociale aard in iedere Brusselse gemeente. Een initiatief dat er effectief had toe kunnen leiden dat gemeenten – in overleg met het Gewest – meer openbare woningen zouden realiseren. Jammer genoeg is deze beslissing van de regering niet omgezet in concrete maatregelen en initiatieven. Ongetwijfeld omdat er binnen de regering al geen akkoord was over een juiste definitie van “openbare woningen van sociale aard”. Gevolg is dat de 15%-norm niet meer is opgenomen in het ontwerp van GeWOP en in het nieuwe regeerakkoord. Een gemiste kans.

Een te weinig sociaal stadsproject

Maar niet alleen de gemeenten zijn zeer schoorvoetend om hun terreinen te laten gebruiken voor de bouw van sociale woningen. Ook het Gewest zou meer inspanningen kunnen leveren, in het bijzonder voor de vroegere terreinen van de NMBS die het Gewest eind 2005 heeft gekocht.

Het terrein Josaphat, 28 ha tussen Schaarbeek en Evere, is een van de grootste openbare terreinen. De stedenbouwkundige toekomst ervan is dan ook inzet van veel politieke belangen. De regering is in principe akkoord om 66% van de site te wijden aan huisvesting. Er zouden 1.839 woningen komen, waarvan uiteindelijk nauwelijks 478 sociale woningen en meer dan 1.000 dure, private woningen. Een deel van de site zal dus worden verkocht aan de privésector. Ook het Gewest heeft alsmaar meer de intentie om in haar beleid de sociale huisvesting in de hoek te drukken.

Die intentie komt sterk tot uiting in wat de Brusselse regering haar stadsproject noemt. Zowel in het ontwerp van Gewestelijk Ontwikkelingsplan als het Gewestelijk Bestemmingsplan komt duidelijk naar voor dat men alle prioriteiten wil leggen op de Kanaalzone en 10 nieuwe wijken. En daarbij is het de huisvesting van middelgrote of hoge inkomens die op de bovenste plank ligt. De paar schaarse instrumenten (stedenbouwkundige lasten, voorkooprecht, belasting op de meerwaarde) die die intentie zouden kunnen omkaderen en waardoor de ontwikkeling van duurdere woningen kan worden aangewend om ook sociale woningen te realiseren zijn dan weer onvoldoende precies.

Conclusie

De productie van sociale woningen gaat traag, zeer traag, te traag. En het openbare grondbezit heeft er zeker iets mee te maken. Niet zozeer omdat dit zou ontbreken, maar vooral omdat openbare terreinen moeilijk te mobiliseren zijn, zeker wanneer het de bedoeling is om er sociale woningen te bouwen. Het Plan voor de Huisvesting en in mindere mate de Alliantie Wonen zijn hiervan sprekende voorbeelden. Projecten worden tegengehouden, ingetrokken of gaan pas door na zeer lange onderhandelingen, maar het is vooral de visie op de ontwikkeling van de terreinen die een serieuze hinderpaal vormt. De houding van veel gemeenten ten opzichte van het Plan voor de Huisvesting en de onwil om terreinen af te staan, vindt een echo in de intenties van het Gewest voor de laatste grote gewestelijke grondreserves.

Brussel moet volgens die visie een attractieve stad worden, maar dan wel een ‘vitrine’, een stad zonder armen, een stad waar armoede in de hoek wordt gedrongen. De lage productie van sociale woningen bevestigt dat. De politici kennen het probleem van de armoede in deze stad, maar verkiezen toch om de ontwikkeling van deze stad via en ten bate van private promotoren te laten verlopen. Ten koste van veel vooral hoge inkomens willen aantrekken zal de problemen van armoede echt niet oplossen. De manier waarop de overheid omgaat met haar terreinen en de plaats die het voorziet voor sociale huisvesting, maakt dit alles duidelijk. ✕

2 /

DE FINANCIËN VAN DE OPENBARE VASTGOED- MAATSCHAPPIJEN EN DE EFFECTEN ERVAN OP DE INVESTERINGEN EN HET DOELPUBLIEK

In dit artikel gaan we na in welke mate de financiële situatie van de Brusselse OVM's en de steunmaatregelen van het gewest nog toelaten om sociale woningen te bouwen en te verhuren tegen een lage huurprijs aan gezinnen met een laag inkomen.

WERNER VAN MIEGHEM

Voor de meeste OVM's is het een delicate evenwichtsoefening geworden om de nodige renovatiewerken of nieuwbouwprojecten uit te voeren, lage sociale huurprijzen te hanteren en de schulden uit het verleden terug te betalen.

Wanneer een openbare vastgoedmaatschappij (OVM) een renovatie- of nieuwbouwproject wil realiseren, dan zal ze in de eerste plaats nagaan of het project er minstens niet toe leidt dat de financiële schulden – een gegeven waar alle Brusselse OVM's mee worstelen – nog toenemen

In principe zou de maatschappij het project kunnen financieren met eigen middelen, maar voor projecten van enige omvang zijn de maatschappijen aangewezen op subsidies van het Brusselse Gewest of Beliris en op de renteloze kredieten van de BGHM.

De investeringssubsidie van het Brusselse Gewest

Om de 4 jaar stelt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) een lijst op van renovatie- en bouwprojecten die op steun zullen kunnen rekenen van het Gewest. De maatschappijen dienen stevast dubbel zoveel projecten in, waaruit de BGHM een keuze maakt, rekening houdend met het budget dat de Regering wil vrijmaken en een reeks prioritaire criteria.

De prioritaire renovatieprojecten

In de beheerovereenkomst 2010-2015 tussen Gewest en BGHM is afgesproken dat voor de toekenning van subsidies en kredieten volgende werken prioritair zijn: veiligheid (liften, CO, elektriciteit, brandbeveiliging, enz...); wegwerken van gebrek aan minimumcomfort; einde maken aan leegstand; verbetering van de energiekwaliteit; dringende werken en de mate waarin de maatschappij de projecten van het vorige 4-jarenprogramma's heeft gerealiseerd.

De maatschappijen waarvan de projecten uiteindelijk in de vierjarenprogramma's zijn opgenomen, goedgekeurd door de Regering, kunnen voor de financiering beroep doen op een subsidie van 50% en/of kredieten bij de BGHM die op een termijn van 33 jaar moeten worden terugbetaald tegen een rentevoet van 0.15%. Het is opmerkelijk dat de gewestelijke investeringssubsidie op een tiental jaar tijd sterk is toegenomen. Voor 2002

was er helemaal geen sprake van subsidie. Vanaf 2002 werden de renovatiewerken voor 25% gesubsidieerd. In 2006 werd beslist om niet alleen renovatiewerken, maar ook projecten van nieuwbouw aan 50% te subsidiëren.¹

Voor de laatste twee vierjarenprogramma's (2010-2013 en 2014-2017) werd door de Brusselse regering in het totaal 506 miljoen euro voorzien. Daarvan is ook 20 miljoen bestemd voor dringende werken. De budgetten van de vierjarenprogramma's zijn bijna volledig bestemd voor renovatieprojecten. De nieuwbouwprojecten worden gerealiseerd met extra financiële middelen die zijn opzijgezet in het kader van het Plan voor de Huisvesting en de Alliantie Wonen.

Voor de gelukkigen: de federale subsidies van Beliris

De OVM's kunnen ook proberen om federale subsidies binnen te halen. Het federale Beliris-fonds dat in overleg met de Brusselse regering grote infrastructuurwerken subsidieert in Brussel verleent sinds een aantal jaren ook subsidies voor grote renovatieprojecten van sociale woningen. In het laatste investeringsprogramma (2012-2014) wordt 35 miljoen euro voorzien voor 5 projecten. Bijzonder interessant voor de OVM's is het feit dat Beliris 100% van de investeringskost subsidieert! Ommekeer van de medaille is dat met Beliris een bijkomende partner in het project stapt vanuit een federaal niveau, wat extra overleg en verantwoording vereist en wat in het verleden tot veel vertragingen heeft geleid.

Voor de toekomst stelt zich de vraag of bij het Beliris-fonds nog zoveel geld zal worden vrijgemaakt voor sociale renovatieprojecten.

De tekst van het Brusselse regeerakkoord legt immers andere klemtonen. *“Het Beliris-fonds zal prioritair aangewend moeten worden voor mobiliteit en ter ondersteuning van het ruimtelijke ordeningsbeleid, in het bijzonder door terreinen of gebouwen te verwerven voor een gewestelijke openbare operator.”*



Bovendien valt het Belirisfonds onder de bevoegdheid van federaal minister Didier Reynders (MR), die ongetwijfeld een andere visie heeft op de aanwending van de middelen dan Brussels Minister-President Rudi Vervoort (PS).

Meer info over Beliris en de verschillende projecten: www.beliris.be

Is de bouw/renovatie van een sociaal woongebouw financieel haalbaar?

Met de 50%-subsidie van het gewest en de lening zonder interesten van de BGHM moet het toch haalbaar zijn om sociale woningen te bouwen of te renoveren en te verhuuren tegen een sociale prijs?

Om die vraag te beantwoorden, hebben we vrij willekeurig twee recente projecten genomen en er een berekening op losgelaten om te weten wat de bouw of renovatie van een sociale woning aan de maatschappij kost.²

→ De OVM Habitation Moderne uit St Lambrechts Woluwe wil een afbraak/nieuwbouwproject realiseren voor 37 appartementen voor een totaalbudget van 5 miljoen euro. Rekening houdend met de gewestsubsidie, kost dit project aan de maatschappij 2,5 miljoen euro.

De maandelijkse kostprijs per appartement (terugbetaling van de lening aan de BGHM en de exploitatiekost) ramen wij op 430 euro.

In overleg met de BGHM kan de maatschappij een 'basishuurprijs' vastleggen tussen 3 – 10% van de geactualiseerde kostprijs van het project, wat neerkomt op een marge van 152 à 563 euro en in theorie toelaat om de kostprijs te recupereren.

→ De OVM Foyer Forestois wil een passieve nieuwbouw realiseren van 12 woningen voor een totaal budget van 2,3 miljoen euro. Rekening houdend met de gewestelijke investeringssubsidie en een subsidie 'Voorbeeldgebouwen'³, kost dit project aan de maatschappij 1 miljoen euro. De maandelijkse kostprijs de ramen wij op 560 euro.

In overleg met de BGHM kan de maatschappij een 'basishuurprijs' vastleggen tussen 3 – 10% van de →

1/ De algemene beginselen van de financiering van de vastgoedactiviteiten inzake bouw en renovatie in de Brusselse sociale huisvestingssector worden in de artikelen 60 t/m 65 van de Brusselse Huisvestingscode opgesomd.

2/ Voor onze berekening hebben we de aflossingskost van de lening op 33 jaar bij de BGHM opgeteld bij een forfaitair, maandelijks bedrag van 250 euro voor de 'exploitatiekost' van het appartement (onderhoud, taksen, verzekering, personeelskost...). Dit forfaitaire bedrag hebben we berekend op basis van de jaarrekeningen van de maatschappijen.

3/ De gewestelijke subsidie 'Voorbeeldgebouwen': Sinds 2007 organiseerde het Brussels Hoofdstedelijk Gewest projectoproepen om de bouw of de renovatie van "Voorbeeldgebouwen" (energiezuinige of passieve gebouwen) te bevorderen. Daarbij hadden ook OVM's de mogelijkheid om renovatie- of nieuwbouwprojecten voor te dragen. Van de 243 geselecteerde projecten zijn er echter slechts een zestal projecten van OVM's, die konden rekenen op een subsidie van 100 euro/m².

geactualiseerde kostprijs van het project, wat neerkomt op een marge van 210 à 695 euro en in theorie toelaat om de kostprijs te recupereren.

Deze voorbeelden lijken aan te geven dat de realisatie van een nieuwbouwproject dat kan rekenen op de gewestelijke investeringssubsidie van 50%, vanuit financieel oogpunt haalbaar is. Maar toch zijn er een aantal belangrijke elementen die de directeur of de directrice van de OVM kunnen doen twijfelen

De bestaande financiële schuld

De meeste maatschappijen moeten nog altijd afbetalen voor leningen en projecten uit het (verre) verleden. Tot voor 1994 bijvoorbeeld moesten de maatschappen aan de BGHM een interestvoet van 2,5% betalen voor kredieten op liefst 66 jaar. In 2012 droegen de OVM's samen een globale schuld van 1 miljard euro. Die grote schuldenlast heeft uiteraard een effect op het vermogen van de maatschappijen om op autonome manier investeringen te doen.

Die schuldenlast weegt dus op de maatschappijen, hoewel hij door de inspanningen en toenemende subsidies van het Gewest enigszins afneemt. De meeste maatschappijen slaagden er in om in 2013, na jaarlijkse schuldafbetaling en met subsidies, juist uit het rood te blijven of zelfs een kleine winst te maken (284.000 euro gemiddeld per maatschappij).

Maar de marge om veel bijkomende schulden aan te gaan, blijft klein bij de maatschappijen.

De lagere huurinkomsten

De voornaamste bron van inkomsten van de maatschappijen zijn de huurgelden van hun sociale huurders. Maar juist die inkomstenbron vermindert. Daarvoor zijn twee belangrijke oorzaken.

1. Meer 'arme' sociale huurders

De laatste jaren zien we dat de inkomens van de 'nieuwe' sociale huurders bij alle maatschappijen lager liggen dan de huurders die vertrekken. De sociale huisvestingsmaatschappijen huisvesten dus alsmaar meer

huurders met een laag inkomen. Op zich is dat een goede zaak en beantwoorden de maatschappij op die manier aan hun openbare, sociale missie die ze volgens ons moeten vervullen.

Een van de gevolgen van die evolutie in de sociale huurdersbevolking is weliswaar dat de maatschappijen lagere 'reële' huurprijzen innen, aangezien de huurprijs van een sociale woning wordt berekend in functie van het inkomen. Het verschil tussen de 'basishuurprijs' en de lagere 'reële huurprijs' die de huurders moeten betalen, heet het 'maatschappelijk tekort'. Dat tekort is op 10 jaar tijd bijna verdubbeld. In 2012 noteerden 25 van de 33 Brusselse OVM's een maatschappelijk tekort van in het totaal 26 miljoen euro.

Maar ook hier komt het Brusselse Gewest de maatschappijen te hulp met de zogenaamde 'Solidariteitstoelage'.⁴ Sinds 1990 geeft de Brusselse regering via de BGHM immers aan de OVM's met 'een structureel maatschappelijk tekort' een subsidie die aanvankelijk overeenkwam met 60% en geleidelijk is toegenomen tot 75% van het globaal maatschappelijk tekort van het voorgaande jaar. In 2013 werd een subsidie van 19,6 miljoen euro uitgereikt.⁵

Een tweede belangrijk element zijn de toenemende achterstallen bij betaling van huur en lasten. Eind 2012 waren er meer dan 11.000 sociale huurgezinnen met huurachterstel⁶, voor een totaal bedrag van 12,8 miljoen euro. De maatschappijen zien dat ze achterstallige huur en lasten niet altijd kunnen recupereren en zijn verplicht om dat in te schrijven als 'verlies'. In 2012 was dat het geval voor 7 miljoen euro (4%) op een totaal van 178 miljoen euro aan inkomsten van huur en lasten (130 miljoen huurinkomsten/48 miljoen euro lasten).

2. Leegstand

Een tweede belangrijke oorzaak voor de lagere huurinkomsten, is de toegenomen leegstand bij de sociale huisvestingsmaatschappijen. Sociale huurwoningen staan leeg, niet alleen tussen twee huurcontracten in, maar ook door verwaarlozing of omdat er renovatieprojecten gepland

zijn. Juist omdat er meer renovatieprojecten worden gepland, komen er meer sociale woningen leeg te staan.

Eind 2012 stonden 3.397 van de 39.280 sociale woningen leeg. Die leegstand kostte in 2012 aan de maatschappijen liefst 13 miljoen euro aan minderinkomsten.

Het is dan ook onbegrijpelijk dat niet meer maatschappijen gebruik maken van de mogelijkheid om hun leegstaande woningen via tijdelijke gebruiksovereenkomsten te laten bewonen, wat niet alleen een oplossing kan zijn voor een aantal gezinnen, maar ook nog eens inkomsten oplevert voor de OVM's.

En op termijn?

U heeft ondertussen begrepen dat het voor de meeste OVM's een delicate evenwichtsoefening is geworden om de nodige renovatiewerken of nieuwbouwprojecten uit te voeren, lage sociale huurprijzen te hanteren en de schulden uit het verleden terug te betalen.

Grote renovatie- of bouwprojecten zonder subsidies van het Brusselse Gewest of Beliris, op basis van de eigen inkomsten dus, zijn quasi onmogelijk geworden. Maatschappijen waarvan de projecten niet zijn opgenomen in de vierjaarprogramma's zien zich verplicht om die projecten uit te stellen, ten koste van de sociale huurders. De vraag naar financiële ondersteuning is zeker dubbel zo groot als nu voorzien is in de vierjarenprogramma's.

Het staat ook vast dat het maatschappelijk tekort van de OVM's door de toenemende verarming van de sociale huurders nog zal stijgen. Voor de maatschappijen die hun publieke, sociale missie willen blijven vervullen door huurders met een (zeer) laag inkomen degelijk te huisvesten zijn de uitdagingen groot. →

4/ Besluit van 6 december 2012: aan te wenden voor terugbetaling van de leningen (80% van de toelage gaat daarnaartoe), sociale begeleiding van de huurders (8%) en beheer van het patrimonium (12%).

5/ Het mechanisme van de Solidariteitstoelage leidt er wel toe dat een aantal maatschappijen hun 'basishuurprijzen' vrij hoog instellen, zodat ze op die manier meer subsidies kunnen binnenhalen.

6/ Waarvan weliswaar de helft met een schuld kleiner dan 300 euro.

Naar een nieuwe berekening van de sociale huurprijs?

De berekening van de huurprijs voor een sociale woning is ingewikkeld. De kostprijs van de woning, de inkomens van de huurder, de samenstelling van zijn gezin en het type woning dat hij betreft, verschillende verminderingen, toeslagen en diverse plafonds spelen allemaal een rol. Meer informatie over de juiste berekening van de huurprijs die van toepassing zijn voor alle OVM's vindt u op de website van de BGHM.

Die ingewikkeldheid, maar vooral het feit dat het verschil groeit tussen de 'theoretische basishuurprijs' en de lagere 'reële huurprijs', doet bij verschillende maatschappijen de roep weerklinken voor een nieuwe berekening van de sociale huurprijs, versta een hogere huurprijs die ervoor moet zorgen dat de maatschappijen meer inkomsten hebben en minder afhankelijk worden van de gewestelijke solidariteitstoelage.

In een studie uit 2012 uitgevoerd op vraag van de BGHM⁷ worden een aantal pistes onderzocht om de sociale huurprijs op te trekken en dus meer inkomsten te genereren voor de maatschappijen. Die pistes zijn onder meer het verhogen van de minimumhuurprijs, het verhogen van het maximale percentage huur/inkomen, een lagere, forfaitaire vermindering voor kinderen ten laste, maar ook het vastleggen van de huur in functie van de energieprestatie (hoge lasten, lagere huurprijs – lage lasten, hogere huurprijs) en de kwaliteit van de woning.

Na veel simulaties luidt de conclusie dat op die manier de inkomsten van de maatschappijen gemiddeld met 3% zouden stijgen, weliswaar met belangrijke verschillen tussen de OVM's (gaande van een daling met 9% tot een stijging met 30%).

Met de aanbevelingen van de studie is tot nu toe niet veel gebeurd. Bij de BGHM heeft men nog een aantal andere simulaties uitgevoerd, maar een echte hervorming staat zeker niet in de steigers. Bovendien is er in het huidige regeerakkoord enkel nog sprake van een 'vereenvoudiging' van de huurprijsberekening. ✕

7/ SLRB, Analyse des perspectives financières sectorielles, rapport final 23/12/2012.

Daarom zijn een aantal maatschappijen vragende partij om de tussenkomst van het Brusselse gewest in het maatschappelijk tekort op te trekken van 75 tot 100%.

De vraag is of het Brusselse Gewest haar financiële inspanningen voor de sociale huisvestingssector nog verder zal willen optrekken. We zijn geneigd om te denken van niet, jammer genoeg.

De Brusselse regering heeft de laatste 10 jaar met de verschillende vierjarenprogramma's, het Plan voor de Huisvesting en de Alliantie Wonen veel financiële middelen voorzien voor sociale huisvesting.

De komende jaren zal de fusie van de maatschappijen veel aandacht en energie opsloppen. In theorie zou de halvering van het aantal maatschappijen moeten leiden tot een meer efficiënt beheer. Binnen de regering is men dan ook veelal geneigd om te zeggen *“dat ze het nu eerst maar eens tonen”*.

Andere maatschappijen vrezen dat de sociale huisvestingssector veel te afhankelijk wordt van gewestsubsidies en zien eerder een oplossing in een hervorming van de huurprijsberekening die meer huurinkomsten moet opleveren (zie kader) en in de verhuring van veel meer ‘middelgrote’ huurwoningen.

Hierin heeft de vorige regering al een belangrijke keuze gemaakt. Ze heeft immers de maatschappijen de mogelijkheid gegeven om (mits akkoord van de regering) bij nieuwbouwprojecten en grote renovatieprojecten tot 40% van de woningen te verhuren aan gezinnen met een middelgroot inkomen. Er zijn nu al maatschappijen die vinden dat dat niet genoeg is en vragende partij zijn om tot 100% van een project te voorzien voor middelgrote woningen!

Op 31 december 2013 waren er 44.332 gezinnen met een sociaal inkomen kandidaat voor de huur van een sociale woning. ✕





Conclusie

WERNER VAN MIEGHEM

Op dit eigenste moment staan er meer dan 44.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale huurwoning. Veel meer sociale woningen bijbouwen is dan ook een logische eis die we met de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen al jaren verdedigen.

Om sociale woningen bij te bouwen zijn twee zaken fundamenteel: beschikken over de nodige terreinen en voldoende financiële middelen. In dit nummer van Art. 23 hebben we die twee aspecten onder de loep genomen.

Om maar meteen met de deur in huis te vallen: de openbare vastgoedmaatschappijen en de BGHM zelf hebben nog maar weinig terreinen in bezit. De meeste terreinen die ze nog over hadden, hebben ze de laatste jaren gereserveerd voor de nog uit te voeren projecten van het Plan voor de Huisvesting. Omdat de BGHM en de OVM's decennialang ook nauwelijks terreinen hebben aangekocht, raakt hun grondreserve zo goed als op.

Wie er wel nog over terreinen beschikken zijn de gemeenten, de OCMW's en het Gewest. Het hoeft dan ook niet te verwonderen dat de Brusselse regering in 2004, toen ze het Plan voor de Huisvesting lanceerde voor de bouw van 3500 sociale en 1.500 middelgrote huurwoningen, op zoek ging naar gemeenten die hun gronden wilden afstaan. Die zoektocht is grotendeels mislukt. Nu we eindelijk een zicht hebben op alle 85 projecten van het Plan voor de Huisvesting, liefst 10 jaar na de lancering ervan, moeten we vaststellen dat er slechts 9 gemeenten terreinen ter beschikking hebben gesteld.

De belangrijkste redenen voor die 'mislukking' zijn van politieke aard. De meeste gemeentelijke terreinen liggen in de zogenaamde tweede kroon, dikwijls in gemeenten →

met een laag percentage aan sociale woningen. De lokale verkozenen hebben met die terreinen eigenlijk andere plannen en zijn zeker niet geneigd om ze af te staan voor de huisvesting van sociale huurders.

Het Plan voor de Huisvesting is verre van uitgevoerd. De vorige Brusselse regering heeft wel al de nodige budgetten vrijgemaakt voor een tweede Plan, de 'Alliantie Wonen', waarmee ze nog eens 3.000 sociale en 1.000 middelgrote huurwoningen wil realiseren. Maar opnieuw stelt zich hetzelfde probleem: de regering weet nog maar gedeeltelijk waar die woningen zullen komen en dus dreigt de concrete realisatie nog jaren op zich te laten wachten.

Het Gewest heeft weliswaar nog een aantal grote gewestelijke terreinen die ze de komende jaren wil bebouwen, maar voorziet hier om een belangrijk deel te verkopen aan de privésector in plaats van maximaal te voorzien voor publieke huisvesting. De toekomstige ontwikkeling en uitbreiding van de sociale huisvesting wordt met andere woorden verhinderd door een politieke visie op dit Gewest waarbij gezinnen met een laag inkomen alsmaar meer in de marge verzeilen.

Die tendens van meer aandacht in het woonbeleid voor gezinnen met een middelgroot inkomen, vinden we ook alsmaar meer terug in de sociale huisvestingssector zelf. Op financieel vlak staan alle Brusselse OVM's voor twee grote problemen: ze moeten grote schulden aflossen (voor de ganse sector spreken we over een schuld van liefst 1 miljard euro) en zien de huurinkomsten verminderen door een 'verarming' van de sociale huurders en meer leegstand.

De Brusselse regering heeft nochtans grote inspanningen geleverd om de maatschappijen financieel bij te staan. Sinds een paar jaar subsidieert het Gewest de bouw- en renovatieprojecten van sociale woningen aan 50% en compenseert het Gewest 75% van het verlies aan huurinkomsten bij de maatschappijen die meer 'arme' huurders huisvesten. Hierdoor slagen bijna alle maatschappijen erin om juist uit het rood te blijven. Maar de marge om veel nieuwe projecten te realiseren blijft klein.

Het staat nu al vast dat het maatschappelijk tekort van de OVM's door de toenemende verarming van de sociale huurders de komende jaren nog zal stijgen. Daarom zijn een aantal maatschappijen vragende partij om de tussenkomst van het Brusselse gewest in het maatschappelijk tekort op te trekken van 75 tot 100% en om de huidige huurprijsberekening fundamenteel te wijzigen met de bedoeling om meer huurinkomsten te hebben. Eigenlijk zeggen ze: we willen onze sociale missie blijven vervullen om huurders met een laag inkomen degelijk en betaalbaar te huisvesten en zoeken daarvoor oplossingen. Andere maatschappijen vinden dat ze niet te afhankelijk mogen worden van subsidies van het Gewest en zijn vragen de partij om een meer 'gemengd' publiek aan te trekken.

De vorige Brusselse regering heeft tussen die twee opties haar keuze gemaakt. Een keuze waar we het als BBRoW niet mee eens zijn. Ze heeft de maatschappijen de mogelijkheid gegeven om (mits akkoord van de regering) bij nieuwbouwprojecten en grote renovatieprojecten tot 40% van de woningen te verhuren aan gezinnen met een middelgroot inkomen. Maar er zijn nu al maatschappijen die vinden dat dat niet genoeg is en vragende partij zijn om tot 100% van een project te voorzien voor middelgrote huurwoningen! ✖