

Art. 23 # 67 december 2017

SOCIALE HUISVESTING

KRONIEK VAN EEN

DECENNIUM VOOR BIJNA

NIETS

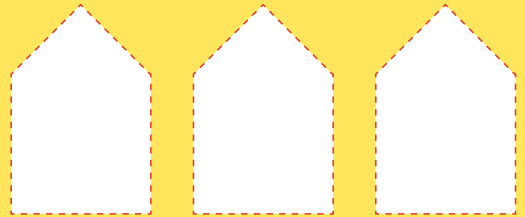
Art. 23 # 67 december 2017



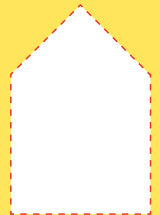
SOCIALE HUISVESTING



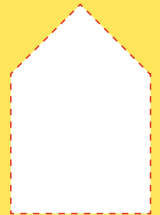
KRONIEK
VAN EEN



DECENNIUM
VOOR BIJNA



NIETS



**Brusselse Bond voor het
Recht op Wonen (BBRoW)**
Anne Bauwelincx,
Carole Dumont,
Anne-Sophie Dupont,
Laurence Evrard,
Ambroise Thomson,
Werner Van Mieghem
Tel.: 02 502 84 63
Mail: info@rbdh.be
Website: www.bbrow.be

Grafieken en illustraties
Ambroise Thomson

Lay-out en cover
Élise Debouy

Druk:
Nevelland, Drongen

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 de 'Fédération
Wallonie-Bruxelles, Éducation
Permanente.

De leden van de BBRoW/RBDH
en onze abonnees ontvangen
Art. 23 gratis. U kan zich
abonneren op Art. 23 door een
aanvraag te sturen naar het
secretariaat van de BBRoW via
mail: info@rbdh.be

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

INLEIDING	3
DE PRODUCTIE VAN SOCIALE WONINGEN GEÏLLUSTREERD	4
DE SPELERS. FOUTEN BIJ DE CASTING	8
Welke spelers krijgen de rol om het Gewestelijk Huisvestingsplan te realiseren?	8
Is de BGHM goed uitgerust om de ambities van het GHP waar te maken?	9
Wat komen de GIMB en Sfar doen in deze affaire?	10
Het Brusselse Woningfonds, een derde speler betreedt het podium. Om wat te doen?	10
Waarom niet Citydev, ex-GOMB, te hulp roepen?	11
Wie zijn de nieuwe gelukkigen die van Alliantie Wonen een succes mogen maken?	13
Welke gevolgen zijn er voor de wijkcontracten?	13
Wat verwachten we van de CLT?	14
Welke relaties onderhoudt de regering met de verschillende protagonisten?	15
WANHOPIG OP ZOEK NAAR TERREINEN...	16
De voorziene woningen van de gewestelijke plannen zijn nog lang niet allemaal gebouwd. En weet men trouwens waar men ze zal bouwen?	16
Is het moeilijk om sociale woningen te bouwen in Brussel omdat er zo weinig beschikbare terreinen zijn?	17
Als er nog bouwterreinen zijn in Brussel, wat is dan het probleem om er sociale woningen te bouwen?	18
En willen de gemeenten sociale woningen?	19
Als sommige gemeenten weigeren mee te werken, waarom treedt het gewest dan niet op?	21
Bewoners, gemeente: zelfde strijd?	22
Waarom voorziet men ook middenklasse woningen in de woonplannen?	23
En de aankoop van terreinen om zo de slechte wil van gemeenten en gewest te omzeilen?	24
SHOW ME THE MONEY	25
Is er wel voldoende geld om sociale woningen bij te bouwen?	25
Zijn de voorziene financiële middelen gegarandeerd?	25
Wat kost een nieuwe sociale woning aan een openbare vastgoedmaatschappij (OVM)?	27
Kent u de 'verborgen kost' van het Plan voor de Huisvesting en de Alliantie Wonen: de gewestelijke solidariteitstoelage?	28
ONTKNOPING: DE SITUATIE IS ERNSTIG, ZEER ERNSTIG, MAAR IS ZE OOK HOPELOOS?	29

INLEIDING

In 2005 lanceerde de Brusselse regering een omvangrijk programma om de bouw van nieuwe sociale woningen een boost te geven: het gewestelijk plan voor de huisvesting. Toen al stonden er op de wachtlijsten voor een sociale woning meer dan 23.000 kandidaat-gezinnen. Begin 2000 was de productie van sociale woningen tot bijna nul teruggevallen. De regering besliste daarom om te investeren in de bouw van 3.500 sociale woningen. Tegelijkertijd werd ook beslist om 1.500 woningen te realiseren voor gezinnen met een middelgroot inkomen, het doelpubliek waar de Brusselse regering al jaren prioritair op mikt.

Eind 2013 werd er een tweede plan gelanceerd: de alliantie wonen. Ook nu zijn er sociale woningen voorzien, maar in verhouding wel al minder. Terwijl de sociale woningen in het eerste plan nog 70% uitmaken, vermindert dat in de alliantie wonen tot 44%: 3.000 sociale woningen op een totaal van 6.720 woningen. Dit nieuwe investeringsprogramma wil de volledige sector van de publieke woningen ondersteunen: sociale, middenklasse, huur en koopwoningen. Voor de eerste keer worden ook sociale koopwoningen voorzien voor gezinnen met een laag inkomen.

Tien jaar na de eerste aankondigingen, staan we nog niet ver. De productie van publieke woningen is niet echt van de grond gekomen. De private woningbouw doet het goed. Maar de cijfers voor de

bouw van sociale woningen zijn catastrofaal: jaarlijks werden gemiddeld 110 woningen gerealiseerd. Het is triest om het te zeggen, maar het aantal sociale woningen is op 15 jaar tijd nauwelijks toegenomen. Het aantal gezinnen op de wachtlijsten is ondertussen geëxplodeerd tot bijna 43.000.

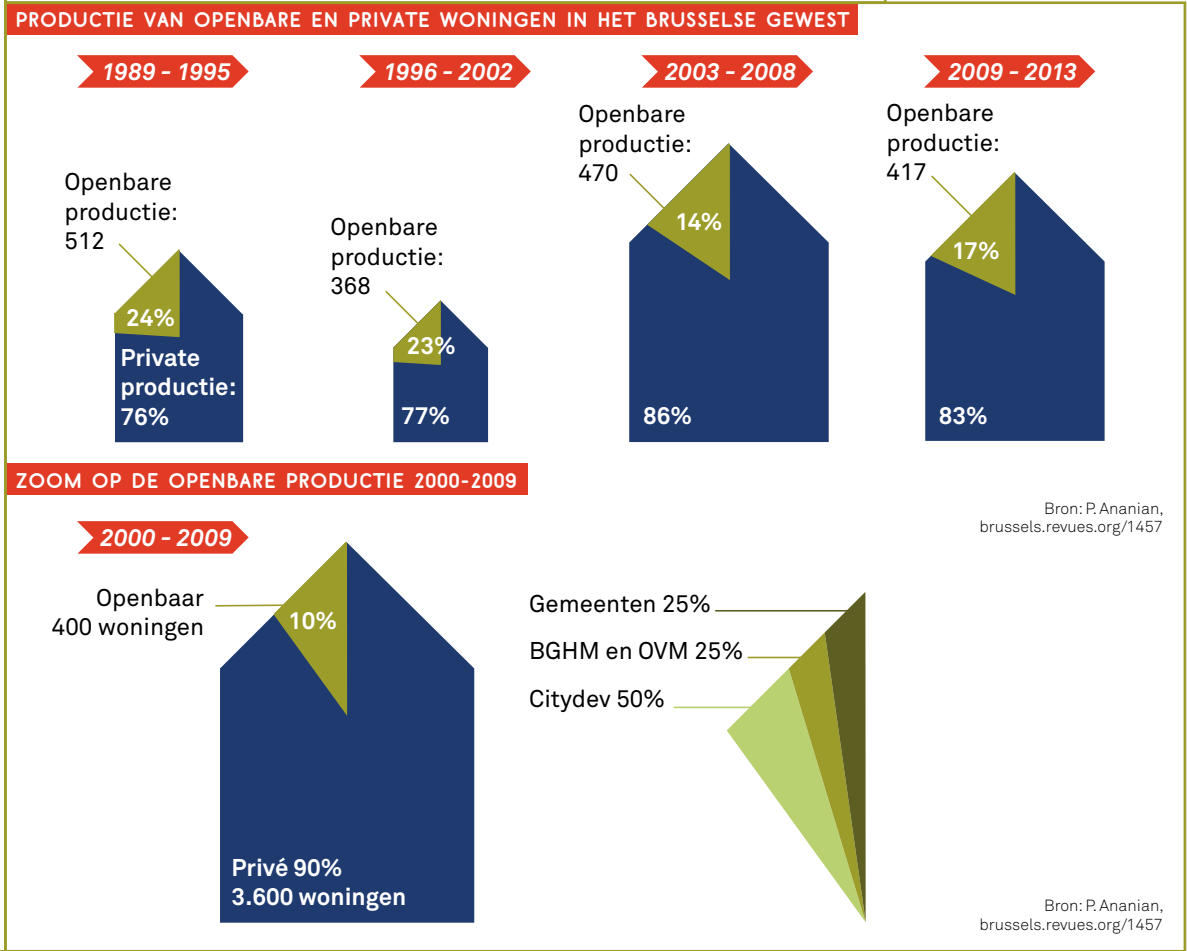
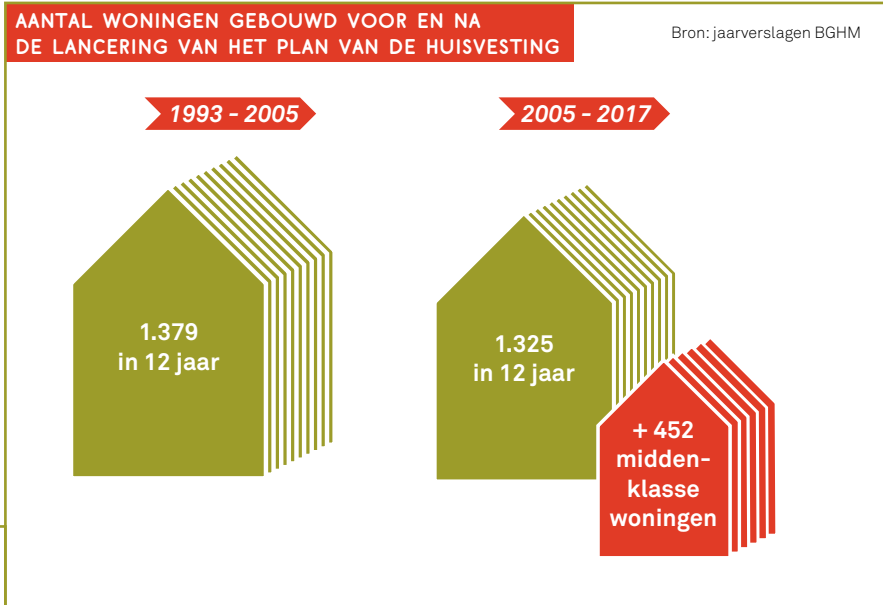
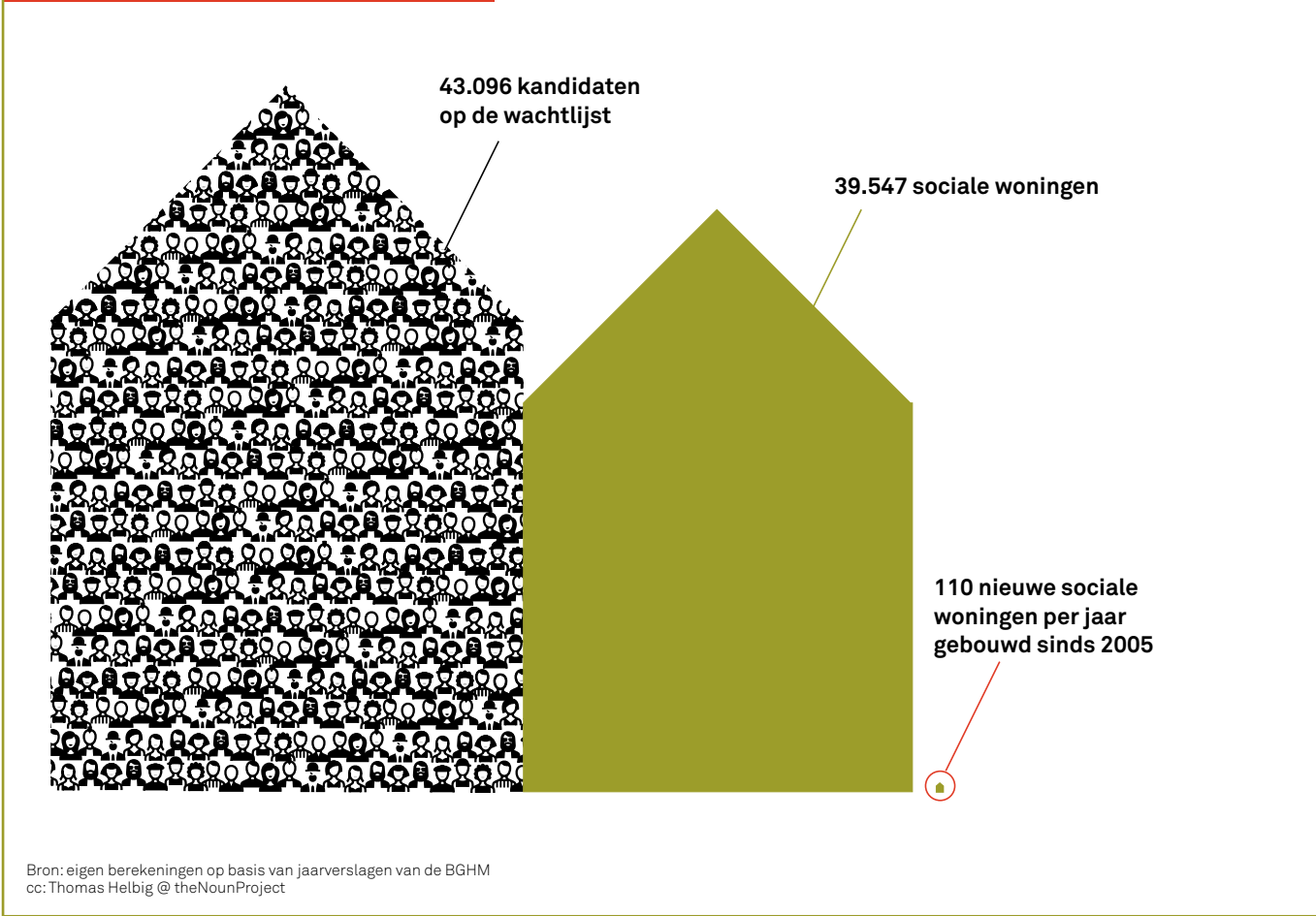
Wanneer we onze beleidsmakers toehoren, gaan de zaken nochtans goed. Er worden voortdurend projecten en budgetten aangekondigd, het een al groter dan het andere, er wordt voortdurend verklaard dat sociale huisvesting een prioriteit is.

Maar in de praktijk ontspoord de situatie. Na een zoveelste goednieuwsshow hebben we besloten om in detail en zonder schroom de twee programma's grondig te evalueren, met focus op de sociale huisvesting. Juist omdat de sociale huisvesting het belangrijkste deel uitmaakt van de twee programma's, omdat meer sociale woningen van fundamenteel belang zijn voor de Brusselaars, voor de realisatie van het recht op wonen; maar ook omdat nu minder sociale woningen worden gerealiseerd dan voor het plan voor de huisvesting, omdat de projecten alsmear langer aanslepen, omdat de toekomst van Brussel door onze politici wordt uitgetekend zonder sociale huisvesting.

In dit nummer lichten we een aantal donkere pagina's bij, leggen we uit wat de echte redenen zijn voor het falen van de plannen.

DE PRODUCTIE VAN SOCIALE WONINGEN GEÏLLUSTREERD

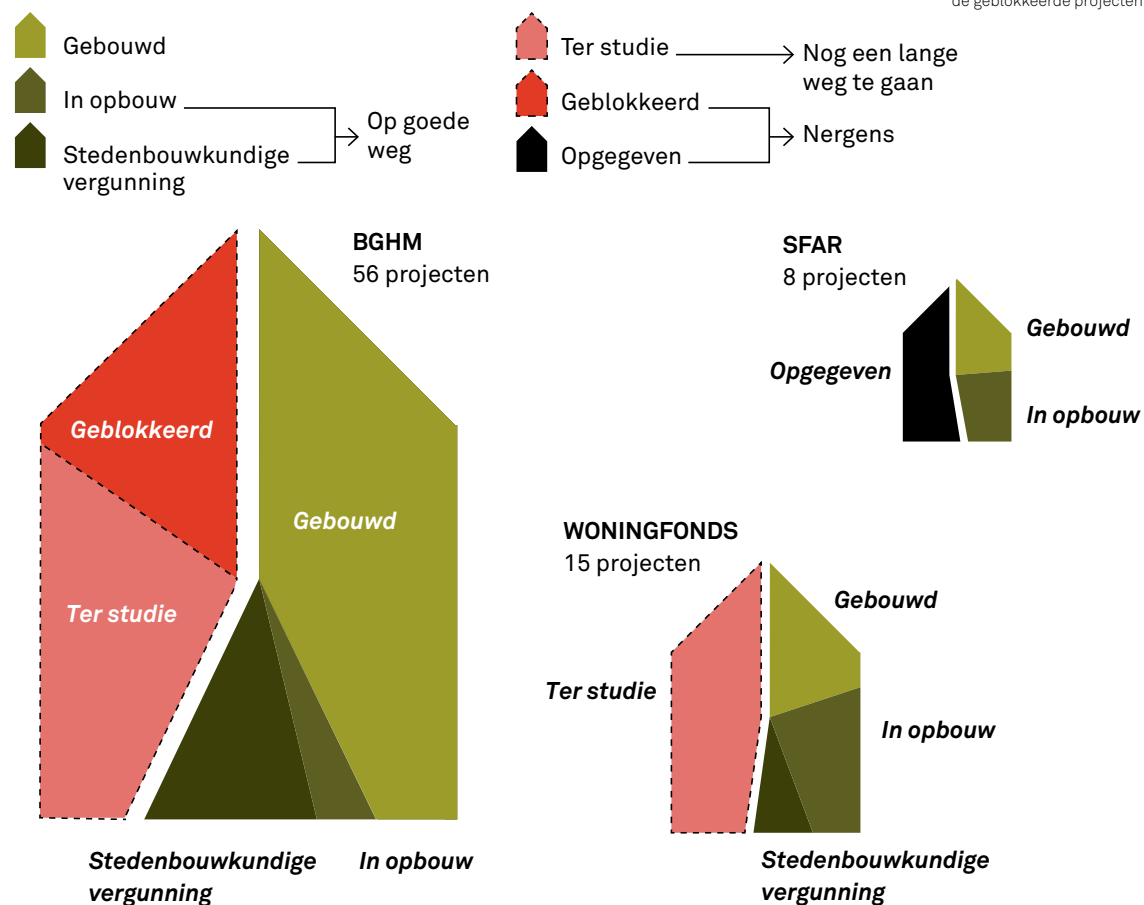
WACHTLIJST:
- HUIDIGE AANTAL
- JAARLIJKSE PRODUCTIE SOCIALE WONINGEN



VOORUITGANG VAN HET PLAN VAN DE HUISVESTING NA 12 JAAR PER OPERATOR

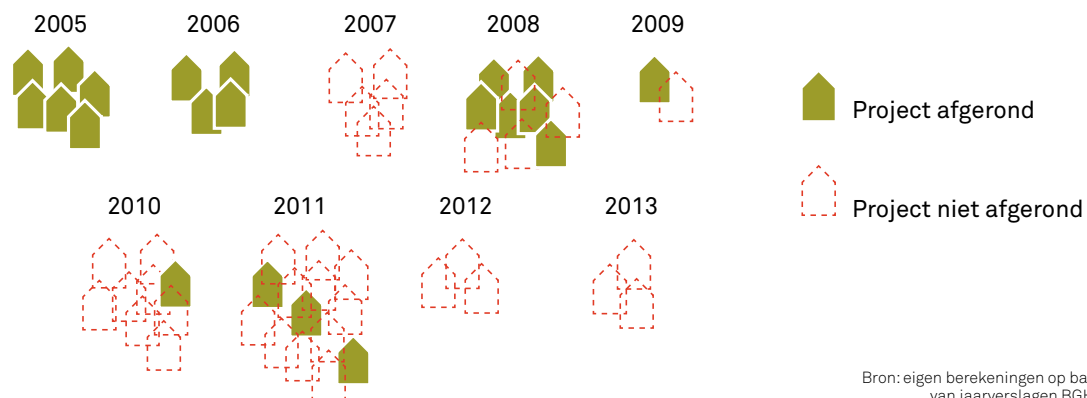
OORSPRONKELIJK DOEL: 5.000 WONINGEN IN 5 JAAR

Bron: eigen berekeningen op basis van jaarverslagen van de operatoren
P.S. Het project Dames Blanches (geraamd op 200 woningen) staat bij de geblokkeerde projecten



AANTAL PROJECTEN AFGEROND VOLGENS HUN JAAR VAN LANCERING

PLAN VAN DE HUISVESTING -- PROJECTEN BGHM



GEMIDDELDE REALISATIETERMIJN VAN DE AFGERONDE PROJECTEN

PLAN VAN DE HUISVESTING / BGHM

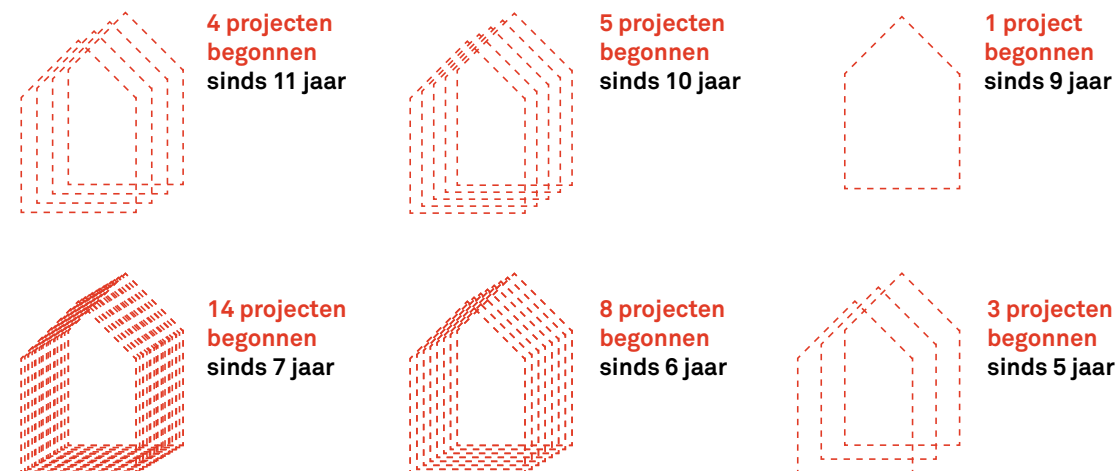
Bron: eigen berekeningen op basis van jaarverslagen BGHM



AANTAL JAREN VERLOPEN SINDE DE LANCERING VAN DE PROJECTEN

PLAN VAN DE HUISVESTING/BGHM

NIET AFGERONDE PROJECTEN



PERCENTAGE GEKENDE TERREINEN PER OPERATOR

ALLIANTIE WONEN

BGHM
Doel 4.000 woningen
63% terreinen gekend

Woningfonds
Doel 1.000 woningen
94% terreinen gekend

CityDev
doel 1.000 woningen
100% terreinengekend

Wijkcontracten
Doel 600 woningen
88% terreinen gekend

Community Land Trust
Doel 120 woningen
89% terreinen gekend

Bronnen: Informatie Woningfonds
BHP, Vragen en Antwoorden, 15 juni 2017, pg 150-152
P.S. cijfers gebaseerd op de terreinen, geen enkele woning is gerealiseerd, behalve voor CLT

DE SPELERS:

FOUTEN BIJ DE CASTING

Welke spelers krijgen de rol om het Gewestelijk Huisvestingsplan te realiseren?

Het initiatief voor het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP) ontstaat eind 2004, waarop het in 2005 wordt gelanceerd. Streefdoel: de productie van 5.000 woningen (3.500 sociale woningen en 1.500 middenklassewoningen) in vijf jaar tijd. De BGHM, de Brusselse Gewestelijk Huisvestingsmaatschappij, krijgt de rol van bouwheer. In 2006 stapt de GIMB (de Gewestelijke Investeringsmaatschappij voor Brussel) mee in het avontuur, of meer exact, haar dochtermaatschappij Sfar, enkele jaren later gevolgd door het Brusselse Woningfonds. Maar de BGHM blijft de centrale rol houden in de sociale huisvesting. Van de drie partijen in dit verhaal moet de BGHM de meest ambitieuze doelstellingen voor de woningproductie realiseren.

We laten deze brij van namen achter ons en kijken eerst naar wat er achter schuilt. Wie is de BGHM? De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij is een paragewestelijke instelling van het type B... Het is geen administratie, maar ook geen autonoom bedrijf. Haar belangrijkste of althans historische functie is de controle en de financiële en administratieve voogdij over de activiteiten en het beheer van de OVM's (openbare vastgoedmaatschappijen). Sinds 1993 rekent de regering de bouw en renovatie van sociale woningen tot de opdrachten van de BGHM, voor zover de OVM's deze taak niet zelf uitvoeren¹. Hoewel de BGHM dus in de marge wel betrokken is bij de stijging van het aantal sociale woningen, heeft ze geen enkel kenmerk van een projectontwikkelaar. Het is geen woningproducent.

Ook is het zo dat de toename van de sociale huisvesting tot 2005 hoofdzakelijk berustte op de OVM's, maar het Gewestelijk Huisvestingsplan heeft die situatie volledig omgegooid. En die situatie was niet zo dendereend. De eerste beheersovereenkomst, die het Brussels Gewest verbond met de sector (1993), legde een verplichting op van 300 nieuwe woningen per jaar. Bij zijn controle stelde het Rekenhof vast dat deze doelstelling niet behaald was. In de jaren 1994, 1995 en 1996 werden 779 van de 900 (3x300) geplande

-- - 1. Ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

-- - 2. Let op, het Rekenhof maakt zich zorgen over de betrouwbaarheid van de cijfers van de BGHM. De jaarverslagen tonen een nog minder rooskleurig beeld: in dezelfde periode zijn er slechts 618 nieuwe woningen gerapporteerd.

-- - 3. Interventie van Salma Lasri, directeur Ontwikkeling, Colloquium BGHM 2017: de productie van publieke woningen: uitdagingen en oplossingen, 22 november 2017.

-- - 4. Zie Parlement van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, plenaire zitting van 12-05-2006, integraal verslag, pp. 477-478.

-- - 5. Interventie van Salma Lasri, directeur Ontwikkeling, Colloquium BGHM 2017: de productie van publieke woningen: uitdagingen en oplossingen, 22 november 2017. Na een vraag over het Huisvestingsplan in 2009 meldt de toenmalige staatssecretaris voor Huisvesting C. Doulkeridis dat 7 personen (voor hoeveel vte's?) deel uitmaken van de directie Ontwikkeling. In totaal: 1 expert, 1 jurist, 2 architecten, 1 ambtenaar, 1 werfcontroleur en 1 secretaris. Bron: Vragen en antwoorden – Parlement van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest – 15 april 2010 (n° 6), pp. 114-115.

-- - 6. Beleidsbrief Huisvestingsbeleid, A-593/2 - 2017/2018, p. 708.

-- - 7. ISIS Consult, *Mission d'étude comparative consacrée aux délais de production de logements sociaux, menée à la demande du conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale*, 2017, p. 41 (eigen vertaling).

woningen geproduceerd!² En in plaats van een verbetering zien we aan het begin van de jaren 2000 een achteruitgang in de productie, die bij de start van het Huisvestingsplan bijna onbetekenend is. Het jaarlijkse gemiddelde schommelt rond de 100 nieuwe sociale woningen per jaar.

En opeens krijgt de BGHM in 2005 de opdracht om alleen te zorgen voor de productie van 5.000 woningen in vijf jaar! Dat is gigantisch veel, een vertienvoudiging van de productie! Een ware revolutie voor zo'n structuur als de BGHM.

Is de BGHM goed uitgerust om de ambities van het GHP waar te maken?

Je wordt niet zomaar 'projectontwikkelaar' van de ene op de andere dag. Of in elk geval gebeurt de gedaanteverwisseling die de BGHM moet ondergaan om de ambities van de regering waar te maken niet van de ene op de andere dag. Deze 'mismatch' tussen de structuur en de opdracht blijkt uit verschillende aspecten, zoals de professionalisering van de teams. In dat opzicht is de laattijdige evolutie van de directie Ontwikkeling, dé dienst waarop het GHP berust, bijzonder veelzeggend. Bij de aanvang van het plan bestaat die uit één enkele persoon³. De eerste aanwervingen om het team te versterken vinden pas anderhalf jaar later plaats⁴. In 2012 zijn de krachten nog steeds op één hand te tellen: er zijn vijf voltijdse equivalenten die werken aan de ontwikkeling⁵. Dat is te weinig. De laatste jaren komt er eindelijk schot in de zaak, want er zijn nu 28 medewerkers voor het Huisvestingsplan, maar er is ook de Alliantie Wonen.⁶

De trage aanpassing van de teams aan de opdrachten wordt ook vermeld door het bureau Isis Consult, dat onderzoek heeft gedaan naar de productietermijnen van de Brusselse publieke woningen: 'De teams die verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling zijn niet aangepast aan het ritme van de doelstellingen en de projecten die zij toegewezen kregen. Een van de problemen die onlosmakelijk verbonden zijn met de publieke en semipublieke sector is de tijd die nodig is voor de aanpassing van zowel de samenstelling en opbouw van de teams als de organisatie en de ingezette middelen.'⁷

We doen ons best om de paradoxale maatregel van de Brusselse regering te begrijpen: enerzijds geeft ze de BGHM – die zoals we al aangaven geen projectontwikkelaar is – buitensporig veel ambities, anderzijds wacht zij enkele jaren om voldoende middelen te geven voor een goede afloop van de opgelegde doelstellingen. In 2005 bestaat de directie Ontwikkeling uit één architect! Het voorzien van voldoende menselijke middelen was zeker een van de belangrijkste voorwaarden om het succes van het programma te garanderen.

Wat komen de GIMB en Sfar doen in deze affaire?

Tweede paradox: om het GHP te stimuleren en de lacunes en vertragingen van de BGHM te verhelpen, besluit de regering in 2006 om een tweede bouwheer aan te duiden, de Gewestelijke Investeringsmaatschappij voor Brussel (GIMB), formeel een naamloze vennootschap van openbaar belang. Ook deze keuze wekt grote verbazing, aangezien de GIMB evenmin het profiel van een projectontwikkelaar heeft, verre van dat zelfs. Dit is een zuiver financiële organisatie, met als hoofdtaak financiële steun geven aan Brusselse bedrijven. Françoise Dupuis, op dat moment staatssecretaris van Huisvesting, rechtvaardigt de inschakeling van de GIMB met 'het vermogen dat zij heeft om gemengde projecten op te zetten waarbij de overheid en de privésector betrokken zijn. Daarnaast kan zij zich laten voorstaan op een goede kennis van financiële milieus'⁸.

Hoe dan ook, de GIMB zet een speciale dochtermaatschappij op om de gevraagde woningen te produceren, Sfar (het duurt enkele maanden voordat deze nieuwe structuur is opgericht). Sfar krijgt terreinen toegewezen die in het bezit zijn van de gewestelijke grondregie en van Brussel-Stad (en het Brusselse OCMW) om 1.000 sociale woningen en middenklassewoningen te produceren (over de verdeling van deze twee types woningen is niets bekend)⁹. Op dit moment is de balans desastreus: minder dan de helft van de woningen wordt uiteindelijk opgeleverd (8 projecten met in totaal 435 woningen). De oorzaak is vooral de ongeschiktheid van de terreinen¹⁰. En er komen geen andere projecten om het tekort aan te vullen: Sfar bestaat niet meer (de dochtermaatschappij is geliquideerd) en de regering doet geen beroep meer op de diensten van de GIMB voor de ontwikkeling van de Alliantie Wonen.

Het Brusselse Woningfonds, een derde speler betreedt het podium. Om wat te doen?

In 2010 benoemt de regering een derde officiële partner voor het vlot trekken van het fameuze GHP, waarvan het getreuzel en de talloze complicaties al veel inkt hebben doen vloeien: het Brusselse Woningfondsfonds.

In tegenstelling tot de twee vorige instanties is het Huisvestingsfonds geen overheidsorgaan; het is een coöperatieve vennootschap die is opgericht door de Ligue des Familles en de Gezinsbond. Belangrijkste taak van het fonds? Hypothecaire leningen verschaffen om gezinnen met een laag inkomen de toegang te bieden tot eigendom. Daarnaast bestaan ook andere activiteiten, maar die zijn ondergeschikt aan de leningen: het fonds bouwt of koopt woningen, renoveert die en verkoopt ze vervolgens door (via zogenaamde

-- - **8.** Huisvestingscommissie van 19 december 2006

-- - **9.** Jaarverslag van de GIMB, 2016

-- - **10.** Dit betreft het project Parochie in Haren, waarvan de locatie niet verenigbaar was met een woonfunctie (er waren 202 woningen gepland); Bolivar, waar de slechte kwaliteit het terrein onbebouwbaar maakte (198 woningen) en Alseberg, een hypothetisch project door de sterke lokale tegenstand (83 woningen). Voor de terreinen bij Parochie, zie de interventies van C. Doukeridis (Huisvestingscommissie van 13 oktober 2009, p. 26) en M. Ouriaghi: www.ouribe/a-la-ville/88-ouri-rgie-production/1894-plan-r-gional-du-logement-du-neuf-pour-haren-et-neder-over-hembeek.html

-- - **11.** Woningfonds 1898-2014, zonder paginanummering.

-- - **12.** Voor meer informatie zie de jaarverslagen van het Woningfonds.

-- - **13.** De woningen worden verhuurd onder dezelfde voorwaarden die gelden bij de huurhulp. We wijzen erop dat het idee om het Woningfonds uit te nodigen om mee te werken aan het Gewestelijk Huisvestingsplan al eerder bestond. Al in 2008 overweegt Françoise Dupuis om het Woningfonds te vragen om 500 huurwoningen te produceren voor huishoudens met een gemiddeld inkomen.

'BRV'-operaties, Bouw-Renovatie-Verkoop) of het verhuurt woningen (huurhulp). Sinds 1998 schiet het fonds ook de huurwaarborg voor.

We gaan even dieper in op de huurhulp. In 1989 beschikt het Woningfonds over een eigen patrimonium dat bestaat uit 433 woningen. De eerste Brusselse regering overweegt om dit patrimonium over te hevelen naar de sector van de sociale huisvesting, zodat het fonds zijn acties kan richten op de ondersteuning van de toegang tot eigendom.¹¹ Deze optie wordt uiteindelijk niet gekozen. Integendeel, het Woningfonds, dat sinds 1991 een beheersovereenkomst heeft, krijgt de doelstelling opgelegd om vanaf 1997 elk jaar 50 bijkomende woningen te produceren om het aantal woningen voor huurhulp te vergroten. Deze doelstelling wordt nooit gehaald. In 2016 verhuurt het Woningfonds 1140 woningen aan gezinnen waarvan het inkomen onder een bepaald plafond blijft, hetzelfde plafond dat de toegang tot sociale huisvesting bepaalt. Het verschil ligt in de berekening van de huur: bij sociale huisvesting is die gebaseerd op het inkomen van de huurders, terwijl de huur van de woningen van het Woningfonds wordt bepaald op basis van de huurwaarde. Meestal is die dus hoger dan in het eerste geval. We wijzen er ook op dat het Woningfonds altijd gepleit heeft voor een betere financiering van de huurhulp, een opdracht die uitsluitend wordt betaald uit de eigen middelen van het fonds (althans tot het Huisvestingsplan), een opdracht die heel zwaar drukt op de financiën van het fonds.¹²

In 2010 krijgt het Woningfonds dus officieel de volgende opdracht in het kader van het Huisvestingsplan: de productie van 500 bescheiden huurwoningen¹³. Er wordt redelijk snel vooruitgang geboekt bij het zoeken (vooral bij gemeenten en andere publieke eigenaars), identificeren en kopen van de terreinen waarop de woningen zullen komen. En dat ondanks het gebrek aan eigen grondreserves. In minder dan twee jaar is er een plaats gevonden voor de 500 woningen. Het is ook geen wonder dat de productie tijd vraagt. Zo zijn er na zeven jaar werken 100 woningen voltooid, maar bijna de helft (235) bevindt zich nog steeds in de projectfase. Dat betekent dat er nog steeds geen bouwvergunning voor is, zodat de ontknoping nog vele lange jaren op zich zal laten wachten. Ook hier zien we dus uiteindelijk een heel matig resultaat.

Waarom niet Citydev, ex-GOMB, te hulp roepen?

Uiteindelijk boeken de drie spelers van het Huisvestingsplan (de BGHM, Sfar en het Woningfonds) een weinig opbeurend resultaat. Een van de verklaringen daarvoor heeft zeker te maken met hun eigen DNA. Geen enkele van de drie organisaties heeft vastgoedontwikkeling in zijn portefeuille. Het Huisvestingsplan was iets nieuws voor hen en het is logisch dat ze een moeilijke start kenden. Helaas was het vervolg dat ook...

Nochtans is er in Brussel een redelijk doeltreffende speler, die alle eigenschappen van een ideale partner in zich verenigt: Citydev (GOMB tot 2013). De ervaring (de instantie werd in 1974 opgericht) en de vele competenties zouden in onze ogen een vroegtijdige betrokkenheid in het Huisvestingsplan hebben gerechtvaardigd. Citydev is bedreven in het uitvoeren van prospectie en grondaankoop; het presenteert zichzelf als 'de belangrijkste grondactor in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest'¹⁴ en vervult twee opdrachten:

- locaties en infrastructuur aanbieden om bedrijven naar het Brussels Gewest te trekken en er te behouden;
- nieuwe woningen bouwen en verkopen voor een lagere prijs, waarbij 30 procent van de prijs wordt gesubsidieerd door het gewest, aan gezinnen met een gemiddeld inkomen (deze opdracht kreeg de GOMB al in 1988).

Aan dit CV voegen we nog toe dat Citydev ook de werking van PPS (publiek-private samenwerking) tot in de perfectie beheerst, omdat die aan de basis ligt van al haar activiteiten, uiteindelijk op dezelfde manier als bij de GIMB.

Kortom, we hebben een speler bij de hand die vastgoed kan zoeken en aankopen (en beschikt over 200 hectare grond), die woningen kan bouwen (middenklasse-koopwoningen) en die in een PPS kan werken! Dit ontsnapte uiteraard niet aan de aandacht van de Brusselse parlementsleden, die de staatssecretaris van Huisvesting, Françoise Dupuis, in 2006 vragen stellen over dit gebrek aan samenwerking met de GOMB. Haar antwoord is verbijsterend: *'De GOMB is op dit moment geen betrokken partij. Ik heb zo al genoeg werk.'*¹⁵

Heel geleidelijk wordt de GOMB zijdelings betrokken bij het Huisvestingsplan via partnerschappen die zij aangaat met de BGHM voor vier projecten¹⁶. Het is de GOMB die de rol van bouwheer vervult bij al deze projecten, die gedeeltelijk bestaan uit middenklasse-koopwoningen, maar ook uit sociale huurwoningen. Een zeer magere bijdrage, terwijl deze operator ervaren is in de aankoop van grond en men op zijn minst een beroep had kunnen doen op deze ervaring om terreinen te leveren aan de BGHM, een taak die haar blijkbaar bijzonder slecht afgaat (zie boven)!

We moeten wachten tot het tweede plan, Alliantie Wonen, tot Citydev eindelijk volledig mag meespelen.

--- 14. Zie www.citydev.brussels/docs/general/nl/20130930.pdf

--- 15. Huisvestingscommissie 19/12/2006

--- 16. Dit gaat over de projecten Navez, Kompas, Gryson en Tivoli, voor een totaal van 313 huurwoningen, waarvan 250 sociale en 63 middenklassewoningen.

--- 17. De gemeenten zijn al op een meer passieve manier betrokken bij het GHP door de terreinen die ze ter beschikking stellen aan de BGHM, die de woningen bouwt.

--- 18. In 2013, bij de start van de Alliantie Wonen, beschikte Citydev over de grond en had zij al offertes aangevraagd en aanbestedingen uitgeschreven voor 600 woningen. Zie C. Doukeridis, Stappenplan van de Alliantie Wonen, 22/10/2013.

--- 19. Tussen 1990 en 2013 bouwde en verkocht de GOMB 3500 woningen, dus gemiddeld 140 per jaar, met een duidelijke versnelling de laatste jaren: 166 eenheden in 2008 / 199 eenheden in 2009 / 316 eenheden in 2010. Zie CityDev, 40 jaar stadsontwikkeling, 2014.

--- 20. De beheersovereenkomst tussen Citydev en de regering die enkele maanden voor de aankondiging van Alliantie Wonen werd afgesloten, legde al een productieritme van 200 woningen per jaar op. Zie Beheersovereenkomst tussen de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, p. 21. Document online beschikbaar: www.citydev.brussels/docs/general/fr/20131016b.pdf

--- 21. Stappenplan van de Alliantie Wonen: www.doulkeridis.be/blog/2013/10/22/la-feuille-de-route-de-lalliance-habitat-presentee-en-commission

--- 22. In 2015 hervormde de regering de ordonnantie houdende de organisatie van de stedelijke herwaardering. Naast de duurzame wijkcontracten introduceert de ordonnantie ook stadsvernieuwingscontracten, die zijn gericht op de ontwikkeling van gebieden die de gemeentegrenzen overschrijden. Er zijn 5 SVC's gestart in 2016.

Wie zijn de nieuwe gelukkigen die van Alliantie Wonen een succes mogen maken?

In 2013 zien we een andere regering, een nieuw plan, een nieuwe begroting, nieuwe doelstellingen en nieuwe spelers! De Alliantie Wonen plant 6.720 nieuwe publieke sociale, bescheiden en middenklassewoningen, zowel huurwoningen (4.000) als koopwoningen (2.720). Bij de betrokken partijen zien we deze keer al vanaf het begin meerdere spelers: de BGHM en het Woningfonds tekenen bij, voor de GIMB is het afgelopen! Zij krijgen het gezelschap van Citydev, de Community Land Trust (CLT) en de gemeenten¹⁷ (die het voortouw nemen in het beleid van de wijkcontracten). Zie pagina 7.

Hoewel we blij zijn met die uitbreiding naar Citydev, betreuren we dat de gevraagde inspanning zo weinig ambitieus is, terwijl de slagvaardigheid van deze operator alom wordt erkend. Citydev krijgt de volgende opdracht: de productie van 1.000 middenklasse-koopwoningen tussen 2013 en 2017, dus een gemiddelde productie van 200 woningen per jaar¹⁸. En wat deed de operator voorafgaand aan nieuwe opdracht? Hetzelfde! Zou ze iets anders hebben gedaan als ze niet betrokken was bij de Alliantie Wonen? Waarschijnlijk niet. Er is hier op geen enkele manier sprake van een revolutie. Dit komt neer op de bekrachtiging van een bestaande praktijk¹⁹ en voorafgaande beslissingen²⁰. Dat geldt niet alleen voor het productieritme, maar ook voor het type woningen, want Citydev beperkt zich tot de productie van koopwoningen voor de middenklasse.

Welke gevolgen zijn er voor de wijkcontracten?

De Alliantie Wonen betreft ook de gemeenten bij de zaak, via de programma's van de wijkcontracten. Deze moeten 600 nieuwe woningen bouwen, of eerder: plannen, tussen 2013 en 2017. Het tellen van die woningen blijkt een moeilijke oefening.

In het stappenplan van de Alliantie Wonen, dat wordt gepubliceerd in 2013, staat: *'Toekomstige programmaties (dus de programma's voor 2013-2017) zullen ervoor zorgen dat de productie van woningen wordt opgevoerd. Tot 2017 heeft de regering de middelen uitgetrokken voor de bouw van 600 nieuwe woningen via de hefboom van de duurzame wijkcontracten'*.²¹ Als je deze interpretatie volgt, dan zijn er 259 woningen geprogrammeerd voor de twaalf wijkcontracten in kwestie (2013-2016). Daarbij komen nog de woningen die worden geproduceerd in het kader van de stadsvernieuwingscontracten²², waarover we vandaag nog niets weten.

Maar de minister van Huisvesting, Céline Frémault, ziet die dingen heel anders, zoals bleek toen zij werd gevraagd naar de stand van zaken van de

Alliantie Wonen in juni 2017: zij kondigt 530 woningen aan voor de periode 2013-2016, waarbij ze rekening houdt met opgeleverde woningen, woningen in aanbouw en woningen in onderzoek die voortvloeien uit programma's die voor 2013 zijn gestart.²³

Naast het getwist over de cijfers zijn er twee elementen die onze aandacht trekken. Over het algemeen leiden de wijkcontracten altijd tot de bouw van woningen, maar het ritme neemt af²⁴, omdat ook de mogelijkheden om woningen te realiseren afnemen in zones waar al meerdere projecten lopen. Je vraagt je af hoe de bouw van woningen in deze omstandigheden versterkt kan worden. Te meer omdat het aantal geselecteerde wijkcontracten ook elk jaar afneemt en plaatsmaakt voor de nieuwe stadsvernieuwingscontracten (SVC). De productie van woningen is in deze nieuwe contracten veel minder een prioriteit dan in de wijkcontracten.

Maar de Alliantie Wonen dreigt vooral impact te zullen hebben om het type woning dat wordt gebouwd, in plaats van op het volume. Tot nu toe waren de geproduceerde woningen voor het overgrote deel sociale woningen (85 procent) en de rest bestond uit vrije of geconventioneerde middenklassewoningen. De Alliantie Wonen streeft naar een verhouding van 50-50 (300 bescheiden woningen en 300 middenklassewoningen). Dit evenwicht zal de huidige verhouding omvergoeien ten nadele van sociale en bescheiden woningen en ten voordele van middenklassewoningen!

Wat verwachten we van de CLT?

Bij deze situatie komen nog 120 sociale koopwoningen bestemd voor een kansarm publiek. De realisatie daarvan is in handen gegeven van de Community Land Trust (CLT). 107 van de 120 geplande woningen staan op de rails (verspreid over 7 projecten) en de CLTb heeft zicht op twee andere terreinen om de doelstelling te bereiken. De totale kostprijs in de begroting voor dit luik is 2 miljoen per jaar of 8 miljoen in totaal, aangezien het programma en de financiering zijn vastgelegd voor vier jaar (2013-2017).

Het aangeprezen model voor deze woningen vertrekt vanuit vier basisprincipes:

- scheiding tussen grond en gebouw: een stichting is eigenaar van de grond en het gebouw is eigendom van het gezin, dat op deze manier toegang krijgt tot een minder dure woning;
- behoud op lange termijn van woningen die toegankelijk zijn voor de laagste inkomens, dankzij de antispeculatieve voorwaarden voor het doorverkopen;

--- 23. Parlement van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, *Bulletin van schriftelijke vragen nr. 30*, 15 juni 2017, p. 151

--- 24. Tussen 1994 en 2006 schommelde het gemiddelde rond 30 geproduceerde woningen per contract; tussen 2013 en 2016 was dat nog maar 21 woningen per contract. Daarbij merken we op dat dit laatste gemiddelde is berekend op basis van projecten en dat 'programmaties van gemeenten vaak een veel hoger aantal woningen plannen dan daadwerkelijk zal worden geproduceerd'. Zie NOEL F., 'Stadsvernieuwingsbeleid: op de kruising tussen stedenbouwkundige en sociale actie', in: *Brussel [over] 20 jaar*, Brussel, 2009, p. 225

--- 25. De CLTb start zijn activiteiten nog vóór de lancering van de Alliantie Wonen: het platform voor de oprichting van de vzw wordt gelanceerd in 2010 en de vzw wordt opgericht op 20 december 2012.

--- 26. CLTB, *Jaarverslag 2016*

- drieledig beheer: de raad van bestuur bestaat uit bewoners van CLT, vertegenwoordigers van de overheid en leden uit de burgermaatschappij;
- betrokkenheid van de bewoners vanaf de eerste fasen van het project.

Dit initiatief van het middenveld heeft zijn eerste resultaten geboekt: in vijf jaar²⁵ zijn de eerste 9 woningen bewoond en is er een bouwvergunning voor 47 woningen. In 2016 werd het model van de CLT in opdracht van de minister van Huisvesting geëvalueerd door een extern studie bureau en werden deze positieve resultaten bevestigd. *'Het is duidelijk dat de CLTB een slagkrachtige organisatie is in de productie van woningen'*.²⁶

Welke relaties onderhoudt de regering met de verschillende protagonisten?

De portretten, doelstellingen en resultaten van de operatoren bevestigen de centrale rol die de BGHM speelt. Op haar schouders heeft de regering het grootste deel van de productie gelegd. Een teken van vertrouwen? Dat is niet zeker. Er zijn verschillende aanwijzingen dat de BGHM de minst autonome operator is.

Bij de lancering van het Plan van de Huisvesting, in 2005, is het het kabinet van Staatsecretaris voor Huisvesting, Françoise Dupuis, die de zaken in handen neemt. De BGHM wordt weinig betrokken bij de strategische keuzes en is slechts een instrument op zaken te realiseren. De voornaamste beslissingen worden buiten de BGHM om genomen. De ministers volgen elkaar op nadien, maar die dynamiek blijft lang bestaan. Ieder nieuw project van de BGHM moet worden goedgekeurd door de regering. Die procedure betekent veel tijdverlies en getuigt ook van een gebrek aan vertrouwen. De projecten van het Woningfonds en Citydev hebben die goedkeuring bijvoorbeeld niet nodig.

Terzelfdertijd is duidelijk dat ook CLT dezelfde moeilijkheden ondervindt als andere operatoren bij de verschillende etappes van het productieproces van de woningen (onder meer het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning).

WANHOPIG OP ZOEK NAAR TERREINEN ...

De voorziene woningen van de gewestelijke plannen zijn nog lang niet allemaal gebouwd. En weet men trouwens waar men ze zal bouwen?

Het Gewestelijk Plan van de Huisvesting bestaat uit 79 projecten voor een totaal van 4476 woningen, die worden gerealiseerd door BGHM, SFAR en Woningfonds. Het programma is afgerond, het aantal woningen zal dus niet meer stijgen, integendeel bij de concrete uitvoering durven al eens woningen sneuvelen. De minister van wonen verklaarde in 2005 nochtans 'We zullen ze bouwen die 5000 woningen'. De realiteit is dus anders.

Nochtans was alles goed vertrokken voor het Plan van de Huisvesting; er was zelfs sprake van dat het aantal woningen ver boven de 5.000 zou liggen.²⁷ Maar dat was dan zonder rekening te houden met het feit dat een aantal bouwterreinen niet geschikt waren. Bij de SFAR bijvoorbeeld kon daardoor bijna de helft van de projecten niet uitgevoerd worden. Dat was ook zonder rekening te houden met het lokale verzet tegen de bouwprojecten. Het project Dames Blanches in St Pieters Woluwe bijvoorbeeld, op een terrein eigendom van de BGHM waar aanvankelijk 500 woningen voorzien waren, en wellicht nauwelijks de helft ervan zullen komen, met dan nog de nadruk op middenklasse woningen.²⁸

De Alliantie Wonen heeft hierin weinig veranderd. De BGHM is nog altijd wanhopig op zoek naar terreinen. De meest recente officiële cijfers²⁹ tonen aan dat van de 4.000 woningen die de BGHM moet bouwen er nog altijd 1.500 zijn waarvoor geen project, geen terrein bestaat. De andere actoren van de Alliantie Wonen, Citydev en Woningfonds, hebben daarmee veel minder problemen: ze kopen zelf hun terreinen aan en zijn niet afhankelijk van anderen. Pas sinds 2016 begint de BGHM ook terreinen aan te kopen, maar het duurt dus al meer dan 10 jaar dat het vinden van terreinen voor sociale woningen een groot probleem is.

--- 27. www.doulkeridis.be/blog/2013/10/22/la-feuille-de-route-de-lalliance-habitat-presentee-en-commission/

--- 28. Hierover ondervraagd in de commissie huisvesting van 18/05/2017 bevestigt minister Céline Fremault dat 'de programmatie is vastgelegd: 1/3 sociale woningen, 1/3 middenklasse huurwoningen en 1/3 koopwoningen'.

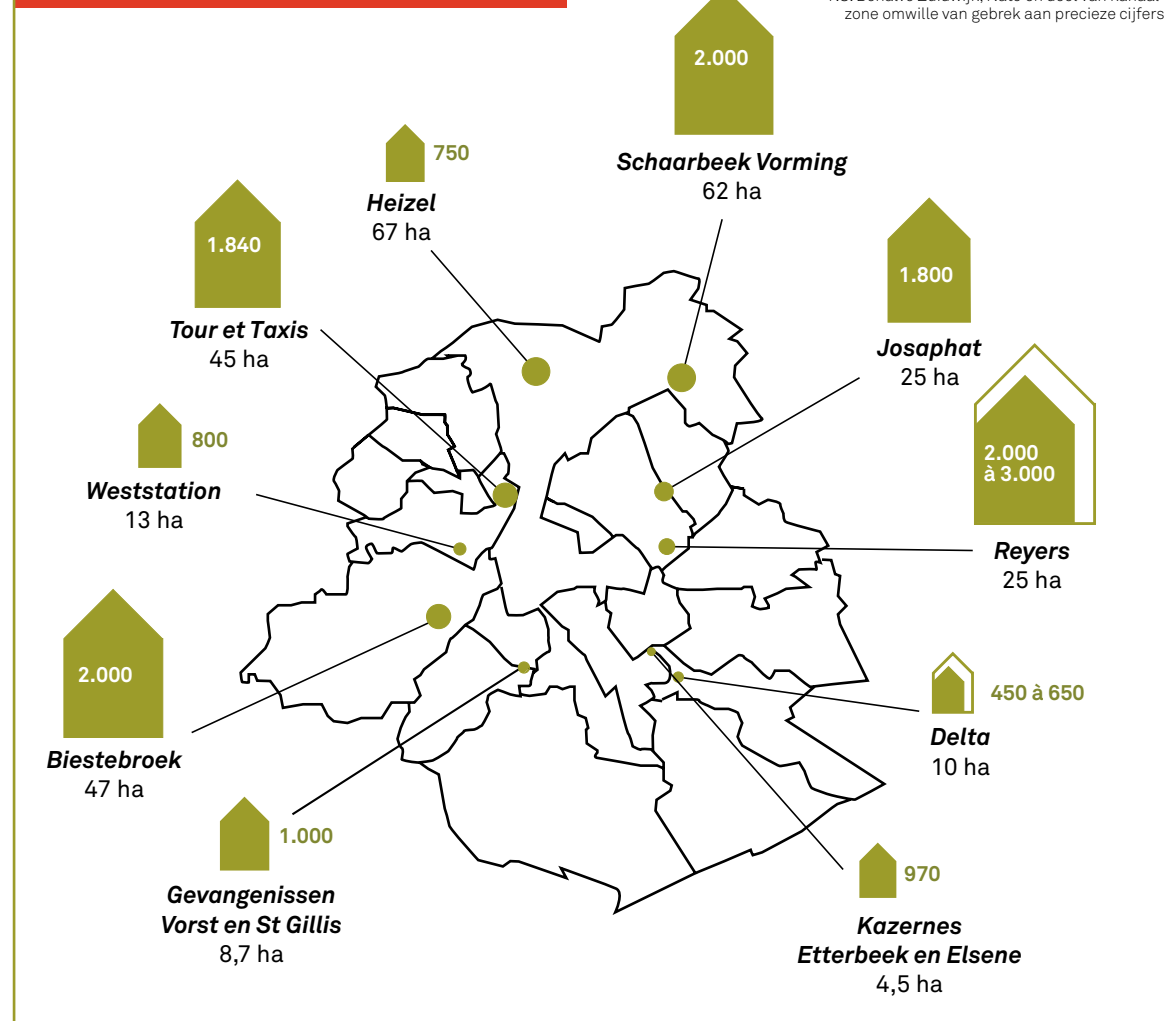
--- 29. Orientatienota 2017-2018 van de gewestregering, hoofdstuk wonen, pg. 679-768.

Is het moeilijk om sociale woningen te bouwen in Brussel omdat er zo weinig beschikbare terreinen zijn?

Het Brusselse grondgebied is beperkt en dus ook de mogelijkheden om te bouwen. Maar dat argument wordt al te vaak aangehaald om het falen van de huisvestingplannen goed te praten. Er zijn immers nog bouwterreinen beschikbaar, waarvan een aantal eigendom zijn van het Gewest of de gemeenten. Er kunnen dus sociale woningen worden gebouwd.

AANTAL WONINGEN GEPLAND DOOR DE REGERING IN DE NIEUWE WIJKEN

Bron: GeWoP-D, Perspective.brussels
P.S. Behalve Zuidwijk, Nato en deel van kanaalzone omwille van gebrek aan precieze cijfers



Veel meer woningen bouwen is trouwens een ambitie van de regering Vervoort II. Dat moet zich vertalen in de creatie van 10 nieuwe wijken op honderden hectaren, met een potentieel van meer dan 10.000 woningen.

En ook op kleinere schaal zijn er nog publieke bouwgronden. In 2007 zelfs een totaal van 122 hectare.³⁰ Het is trouwens op die terreinen dat in 2005 een aantal projecten van het Plan van de Huisvesting voorzien waren. Terreinen die toebehoren aan sociale huisvestingsmaatschappijen en gemeenten, vooral gesitueerd in de tweede kroon.

Als er nog bouwterreinen zijn in Brussel, wat is dan het probleem om er sociale woningen te bouwen?

Een goeie vraag. Brussel heeft nood aan betaalbare woningen, alsmaar meer. Het Brusselse gewest telt alsmaar meer inwoners met een laag inkomen, inwoners die nood hebben aan goedkope woningen. Maar hierover is de houding van onze politici zeer aarzelend. Sociale huisvesting is geen prioriteit. De Brusselse PS beweert misschien het tegenovergestelde, maar bij de concrete beslissingen ontbreekt het aan ambitie voor de sociale huisvesting. Het Gewestelijke Duurzame Ontwikkelingsplan dat onlangs is goedgekeurd en de krijtlijnen vastlegt voor de toekomst van Brussel en de 10 nieuwe wijken heeft bevoorbeeld geen doelstellingen over het aantal te realiseren sociale woningen.³¹

De toekomst van die 10 nieuwe wijken wordt voorbehouden voor private huisvesting. Zelfs op terreinen die 100% in handen zijn van de overheid, zoals bijvoorbeeld de Josaphat-site in Schaarbeek, wordt meer dan 50% private huisvesting voorzien vooral voor de hogere middeninkomens. In plaats van oplossingen aan te reiken voor de sociale problemen, probeert de overheid nog altijd een welgestelde bevolkingsgroep aan te trekken en te behouden.

De BGHM, die wordt verondersteld om de sociale huisvesting in Brussel te verdedigen, neemt niet deel aan de discussies over de toekomst van de 10 nieuwe wijken bij Perspective, het Brusselse planningsburo³², onder voogdij van de Minister-President. Indien we willen dat er bij de ontwikkeling van de stad rekening wordt gehouden met de sociale huisvesting, dan moet er ook een sterke belangenbehartiger zijn. De BGHM lijkt die rol niet te willen, te kunnen opnemen. Wanneer men de BGHM hierover vragen stelt, dan antwoordt de instelling ontwijkend 'we wachten om betrokken te worden' of nog 'we zijn beschikbaar voor de ontwikkeling van de wijken'.³³

-- -30. DE MOT L., LEVY S., *Répertoire des terrains publics susceptibles d'accueillir du logement en Région de Bruxelles-Capitale*, janvier 2007.

-- -31. Vandaag zijn enkel op de site van Josaphat (486) en op de site Reyers (125) sociale woningen voorzien.

-- -32. perspective. brussels is het gewestelijk expertisecentrum en de initiatiefnemer voor de ontwikkelingsstrategie van het Brussels grondgebied en is ontstaan uit de fusie in 2016 van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA), het Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling (ATO), de directie Studies en Planning van Brussel Stedelijke Ontwikkeling (GOB), het team van de Bouwmeester maître architecte (BMA), de Dienst Scholen, het secretariaat van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie (GOC) en de Huisvestingsreferent.

-- -33. Uit de orientatienota's 2016-2017 en 2017-2018 van de Brusselse regering.

En willen de gemeenten sociale woningen?

Dat is niet zo zeker. Wanneer we kijken welke terreinen ter beschikking zijn gesteld voor het Plan van de Huisvesting, dan zijn het vooral de terreinen van sociale huisvestingsmaatschappijen en veel minder van de gemeenten. Toen eind 2013 de Alliantie Wonen werd gelandeerd en de gemeenten opnieuw werden opgeroepen om terreinen ter beschikking te stellen, resulteerde dat in een potentieel van 1.000 woningen (op 4.000).

Maar we mogen ook niet alle gemeenten over dezelfde kam scheren. Er zijn gemeenten die hun best doen, onder andere Brussel-Stad en Anderlecht die op hun beiden bijna 2.000 van de 5.000 woningen van het Plan van de Huisvesting onthalen. Gemeenten met nog veel bouwterreinen, maar ook een hoger aantal sociale woningen en een belangrijke bevolkingsgroep met een laag inkomen.

Andere gemeenten, eerder in het zuiden van het Gewest, dragen nauwelijks bij tot de gewestelijke woonplannen. Niet alleen stellen ze geen terreinen ter beschikking, maar ze springen zelf mee op de kar van het verzet tegen de bouw van sociale woningen.

Denk maar aan St Pieters Woluwe met het 10 hectare grote project Dames Blanches of St Lambrechts Woluwe³⁴ met het project Brel dat al sinds 2007 ter plaatse trappelt omwille van twee opeenvolgende beroepsprocedures. Oudergem doet het niet veel beter, met slechts een project aangekondigd in 2011 (Demey), maar sinds dan geblokkeerd.

De terreinen waarvan hierboven sprake behoren toe aan sociale huisvestingsmaatschappijen en aan de BGHM voor het project Dames Blanches. Maar zelfs voor terreinen die in alle logica gebruikt moeten worden voor de bouw van sociale woningen, blijft het verzet groot. En het gaat niet om gemeenten met de hoogste woondichtheid of het grootste sociale woningpark.³⁵

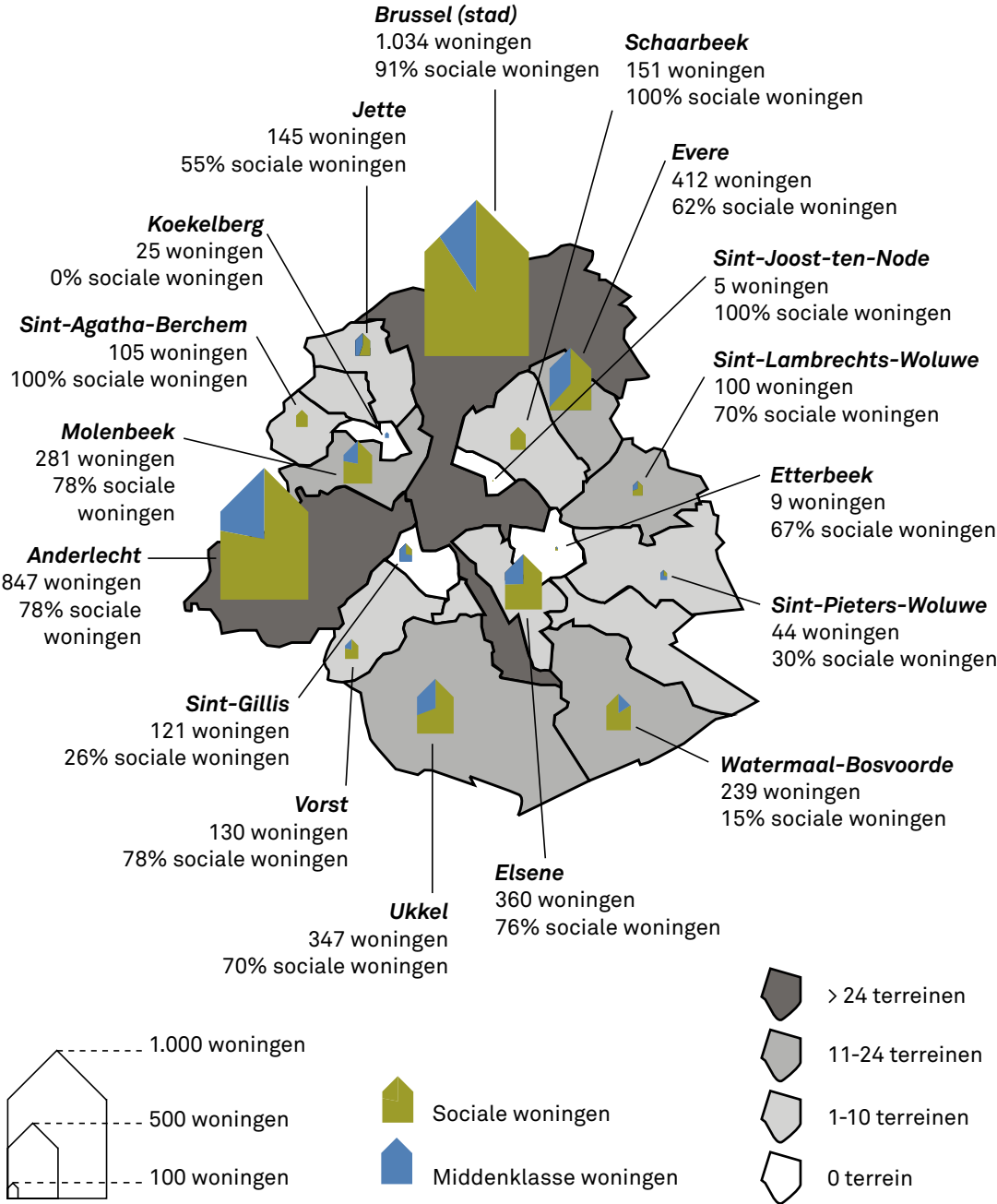
De verdeling van de sociale woningen over het Brusselse grondgebied is niet gelijk. De gewestelijke woonplannen hadden de gelegenheid moeten zijn om die verdeling bij te sturen en te streven naar een grotere gelijkheid tussen de gemeenten van de eerste en tweede kroon. Nieuwe sociale woningen onthalen betekent ook meer sociale uitgaven, uitgaven die solidair zouden moeten gedragen worden. Maar dat is dus niet het geval.

-- -34. In tegenstelling tot de 2 andere gemeenten, heeft St Lambrechts Woluwe wel al een project van 100 woningen onthaald (70 sociale en 30 middenklasse woningen): het project Stokkel.

-- -35. St Lambrechts Woluwe telt ook een hoger percentage sociale woningen

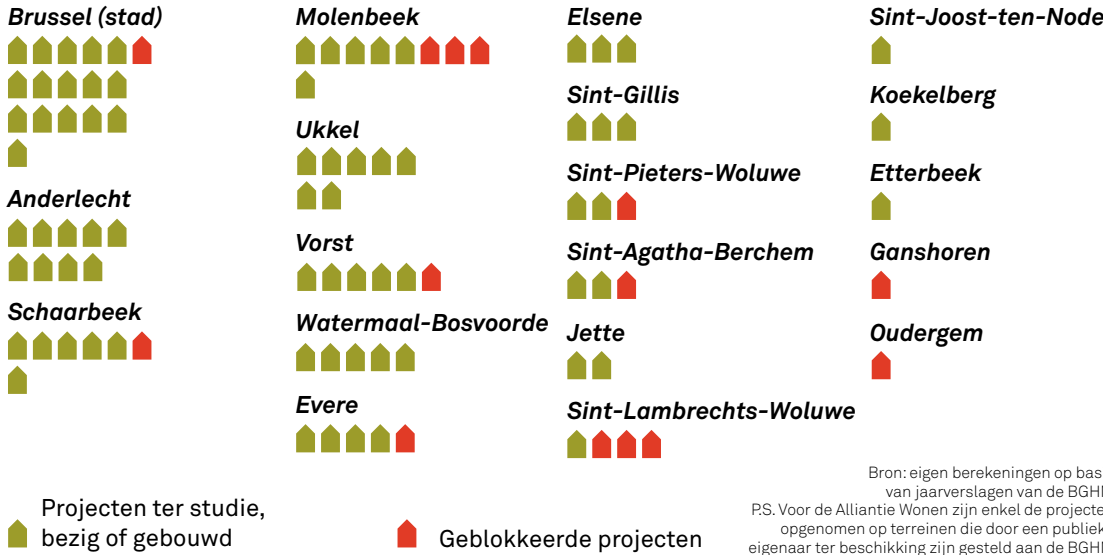
AANTAL EN TYPE WONINGEN PER GEMEENTE IN FUNCTIE VAN HUN GRONDRESERVES
PLAN VAN DE HUISVESTING / ALLIANTIE WONEN -- PROJECTEN GEDRAGEN DOOR BGHM EN SFAR

P.S. De geblokkeerde projecten zijn niet opgenomen, daarom worden Oudergem en Ganshoren niet vermeld



Bronnen: Eigen berekeningen op basis van jaarverslagen van de BGHM
De Mot L., Lévy S., Répertoire des terrains publics susceptibles d'accueillir du logement en Région de Bruxelles-Capitale, janvier 2007.
De studie van Lévy houdt geen rekening met terreinen kleiner dan 1.000 m² en ook niet met de grote gewestelijke reservegebieden

AANTAL PROJECTEN GEDRAGEN DOOR BGHM EN SFAR, PER GEMEENTE
PLAN VAN DE HUISVESTING / ALLIANTIE WONEN



Als sommige gemeenten weigeren mee te werken, waarom treedt het gewest dan niet op?

We vragen het ons ook af. Indien er een instelling is die de rol zou moeten opnemen van spelleider en de voortrekker, dan zou het de Gewestregering moeten zijn. De regering zou bijvoorbeeld quota van sociale woningen per gemeente kunnen opleggen, in functie van de woningen die er al zijn, en vooral de realisatie ervan moeten controleren. Maar zover zijn we nog niet. In Brussel gaan we er zelfs op achteruit. Bij de vorige legislatuur was sprake van een quotum: 15% publieke woningen in alle Brusselse gemeenten. Maar door een gebrek aan politiek akkoord is het enkel bij een verklaring gebleven.

Die zwakte van het gewest hebben we te wijten aan het feit dat verkozenen op gewestniveau ook op gemeentelijk niveau politiek actief zijn. De synthese maken tussen die twee niveaus leidt onvermijdelijk tot compromissen of betwistingen van allerlei aard die veel tijd en plaats nemen en een goed sociale woningbeleid hinderen. Voor de gewestelijke woonplannen heeft dit kwalijke gevolgen: projecten die worden stopgezet of geblokkeerd, aantal sociale woningen dat naar beneden wordt herzien ten voordele van middenklasse woningen, terreinen die worden verkocht aan privépromotoren in plaats van aan de BGHM³⁶...

En nochtans beschikt het Gewest over een hefboom om de gemeenten aan te zetten om meer sociale woningen te bouwen of toe te laten op hun grondgebied: de jaarlijkse gemeentelijke gewestdotatie. Die gewestelijke subsidie maakt ongeveer 1/3 van de gemeente-inkomsten uit.³⁷ Het Gewest zou kunnen beslissen om een deel van de dotatie afhankelijk te maken van

--- 36. De productie van sociale woningen vandaag en morgen. Deel 1: terreinen en financiën, Art. 23, BBRoW, n°58, 2014.

--- 37. Les finances des pouvoirs locaux à Bruxelles. Budgets 2016. BELFIUS.

het bouw van sociale woningen en op die manier inspanningen belonen en slechte wil financieel bestraffen. Het idee is niet origineel en wordt al jaren, met wisselend succes³⁸ toegepast door onder andere Vlaanderen, Wallonië en Frankrijk.

In Brussel wordt gewerkt aan een herziening van de gemeentelijke dotaties, en dat voor de eerste keer sinds 1998. Een eerste fase van de herziening is afgerond in juli 2017 in het Brusselse parlement, met bijkomende middelen voor de gemeenten en nieuwe, iets socialere verdeelsleutels. In een tweede fase zou werk gemaakt worden van ‘een contractualisering van de gemeentelijke objectieven’ en van ‘de invoering van een financiële tussenkomst “nieuwe solidariteit” die afhankelijk is van het accepteren en uitvoeren van doelstellingen die worden gedragen door gemeenten en Gewest’³⁹.

Is dat een kans voor sociale huisvesting? Twijfelachtig, want er is vooral sprake van uitrustingen, scholen, crèches... Van huisvesting wordt niet gesproken.

Bewoners, gemeente: zelfde strijd?

We hebben al gesproken over de lokale verkozenen, maar nog niet over de buurtbewoners die dikwijls op de eerste rij staan in het verzet. Een wijk verdichten en bebouwen wordt zelden goed onthaalt door de buurtbewoners, of de wijk nu dichtbewoond is of meer open is. Er worden veel petitie gelanceerd tegen bouwprojecten. Soms zelfs terecht, want er worden slechte projecten gelanceerd op soms slechte plekken.

Maar los daarvan, zijn de buurtbewoners in hun verzet niet altijd correct en rechtvaardig, zeker niet wanneer het om een sociaal woningbouwproject gaat. Een recente studie bevestigt dat de BGHM het moeilijk heeft om gehoor te vinden bij buurtbewoners, terwijl andere actoren zoals Citydev voor de bouw van middenklasse koopwoningen ‘veel minder op verzet van buurtbewoners stoot bij het openbaar onderzoek’.⁴⁰

Nochtens zijn de recente sociale woningen van de BGHM goed ontworpen. Ze lijken sterk op die van Citydev of het Woningfonds en projecten van privépromotoren. De projecten van de BGHM zijn niet alleen sociale huurwoningen, maar ook middenklasse huurwoningen, gemeenschapsruimtes, handel, crèches en zelfs scholen.⁴¹ Maar sociale huisvesting heeft al een tijdje een slechte naam en sociale huurders worden nog altijd wantrouwig bekeken.

Het verzet stopt niet bij het openbaar onderzoek. De toekenning van een stedenbouwkundige vergunning kan bij buurtbewoners olie op het vuur gooien en hen aanzetten tot beroepsprocedures bij de raad van state. Voor 7 projecten van het Plan van de Huisvesting is dat het geval.⁴² Opvallend is

--- **38.** *Accélérer la production de logements à caractère social en diversifiant les acteurs et les méthodes?*, actes du colloque du 29 janvier 2016 organisé par l'université Saint-Louis, l'IRIB et la fondation pro rénovation.

--- **39.** Regeerakkoord 2014-2019.

--- **40.** *Mission d'étude comparative consacrée aux délais de production de logements sociaux, menée à la demande du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale*, Isis consult, 2017, 135 pages.

--- **41.** Project “Klein Eiland/citygate II” van de Alliantie Wonen.

--- **42.** Ernotte in Elsene, Archiducs in Watermaal, Moensberg en Alseberg in Ukkel, Brel in St Lambrechts Woluwe, Molenblok in Neder-over-Hembeek en Itterbeek in Anderlecht (Neerpede).

--- **43.** Nimby – ‘not in my back yard’

--- **44.** www.ieb.be/Tour-de-passe-passe-pour-la-tour-Van-Maerlant, www.quartier-midi.be, www.ieb.be/Enquetes-publiques-pendant-les-vacances-ca-suffit...

dat dit verzet ten allen prijze vooral voorkomt in de meer geprivilegeerde en groene buurten van Brussel.

De bezwaren zijn van allerlei aard en gaan onder meer over de hoogte van de gebouwen, de dichtheid van het project, de mobiliteit, gebrek aan parkeerplaatsen... Bijna nooit openlijk over het feit dat het om sociale woningen gaat. Behalve in het beroep dat bewoners en de gemeente Watermaal-Bosvoorde hadden aangespannen tegen het project Ernotte in Elsene (234 sociale woningen, 89 middenklasse woningen). De gemeente Watermaal-Bosvoorde haalde aan dat ze vreesde voor de ‘sociale mix’ in de buurt. De raad van state heeft het beroep niet gevolgd.

Bewoners en verkozenen hetzelfde gevecht?

Wanneer het nimby-gevoel⁴³ overheerst geeft dit bijkomende argumenten aan de schepenen en gemeenteraadsleden om zich te verzetten tegen een project dat ze zelf niet zien zitten. Maar bij andere projecten⁴⁴ wordt dat argument van tafel geveegd en doet de mening van de buurtbewoners opeens niet ter zake.

Waarom voorziet men ook middenklasse woningen in de woonplannen?

In de woonplannen zijn ook middenklasse huurwoningen voorzien. Dat is vooral om de gemeenten te overtuigen om terreinen af te staan aan de BGHM en om hogere huurinkomsten op te leveren voor de beheerder van de woningen (gemeente, openbare vastgoedmaatschappij).

Maar de middenklasse huurwoningen zijn niet allemaal een succes. In sommige gemeenten zoekt men nog huurders voor de woningen. In Anderlecht staan middenklasse woningen van het Lennik-project al 6 jaar leeg omdat kandidaat-huurders de hoge huurprijzen niet willen betalen. En niet alle gemeenten willen middenklasse huurwoningen. De huurwoningen van BGHM zijn minder interessant dan de middenklasse koopwoningen van Citydev voor bewoners (kandidaat-kopers die niet willen huren) en gemeenten (die kopers kiezen met een hoger inkomen).

Wat er ook van zij, de middenklasse huurwoningen worden niet sneller gerealiseerd dan de sociale huurwoningen. Van de 21 opgeleverde projecten zijn 21% middenklasse huurwoningen (het Plan van de Huisvesting voorziet 30%).

We vinden het jammer dat de BGHM ook middenklasse huurwoningen moet realiseren. Gezien de grote sociale vraag en de moeilijkheden die de BGHM ondervindt om de projecten te realiseren is het voor ons niet juist dat ze ook inspanningen moet leveren voor niet-sociale woningen. Iedere middenklasse woning die er bij komt, is een sociale huurwoning minder.

En de aankoop van terreinen om zo de slechte wil van gemeenten en gewest te omzeilen?

Zelfs terreinen aankopen zou een goed idee zijn. Maar dan moet je wel op prospectie gaan en dat is een taak die de BGHM nooit op zich heeft genomen. Dat in tegenstelling tot het Woningfonds en Citydev die al jaren terreinen en gebouwen kopen voor de realisatie van hun projecten.

Nochtans werd bij de oprichting van de BGHM, begin van de jaren 90, aankoop als een van de prioritaire taken genoemd. En in 2010, op het moment dat het Plan van de Huisvesting in het slop dreigt te raken, wordt in de beheerovereenkomst tussen Gewest en BGHM herbevestigd dat terreinen en gebouwen moeten worden aangekocht voor de bouw van sociale woningen. Het zal lang bij intenties blijven.

We begrijpen niet waarom de BGHM zo lang gearzeld heeft om bijkomende terreinen aan te kopen. Gevolg is dat de BGHM veel te afhankelijk is van andere actoren zoals Gewest en gemeenten en dat wanneer die actoren terreinen afstaan het dikwijls over kleine projecten gaat. Voor het Plan voor de Huisvesting en de Alliantie Wonen spreken we in totaal over 100 projecten voor de BGHM, aan een gemiddelde van 80 woningen per project, sommige projecten gaan over nauwelijks 10 woningen.

Pas in 2016 komt er een beetje schot in de zaak. De regering beslist uitdrukkelijk om een deel van de middelen van de Alliantie Wonen te gebruiken voor de aankoop van leegstaande gebouwen.⁴⁵ Pas dan begint de BGHM aan te kopen. In het totaal spreken we sinds dan over 6 aankopen voor een potentieel van 58 woningen, bijna allemaal sociale woningen.

Aankoop	Gemeente	Sociale woningen	Middenklasse woningen
Park residentie	Jette	32	
Luttre	Vorst	71	
Campine	Molenbeek	22	6
Wetterenoise	Molenbeek	85	
Citygate	Anderlecht	277	
Verdun	Haren	100	

Bronnen : jaarverslag 2016 BGHM, actualiteiten BGHM en raad van ministers 12/10/2017

Het is dus goed nieuws dat de BGHM eindelijk haar patrimonium opnieuw begint uit te breiden, zeker in een context waar er geen gewestelijke instelling is die die rol speelt in het belang van alle instellingen. Vandaag zijn BGHM, Woningfonds en Citydev ieder apart bezit met prospectie en aankoop van terreinen, wat onvermijdelijk leidt tot onnodige concurrentie.

... 45. Meer info: www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/le_barometre_du_logement_rbdh.pdf

SHOW ME THE MONEY

Is er wel voldoende geld om sociale woningen bij te bouwen?

Jawel, zowel voor het Plan voor de Huisvesting als voor de Alliantie Wonen heeft de Brusselse regering de nodige financiële middelen voorzien in de vorm van subsidies. Voor de bouw van de sociale woningen subsidieert het Gewest de helft van de bouwkosten, voor de middenklasse woningen wordt 33% van de bouwkosten gesubsidieerd.

Voor het Plan voor de Huisvesting uit 2004 (bouw van 3.500 sociale en 1.500 middenklasse huurwoningen) heeft de Regering op die manier 540 miljoen euro aan subsidies voorzien en opzijgezet. Dat komt neer op een gemiddelde subsidie van 108.000 euro per woning: 120.000 euro voor een sociale woning en 80.000 voor een middenklasse woning.

Voor de Alliantie Wonen uit 2013 en dan in het bijzonder voor de bouw van 3.000 sociale en 1.000 middenklasse huurwoningen (waaronder 500 woningen via Publiek Privaat Partnerschap) heeft de regering 594 miljoen euro gewestsubsidies voorzien, wat neerkomt op een gemiddelde van 148.500 euro per woning. Voor dit programma hebben we iets meer details gevonden over de subsidiekost per type woning:

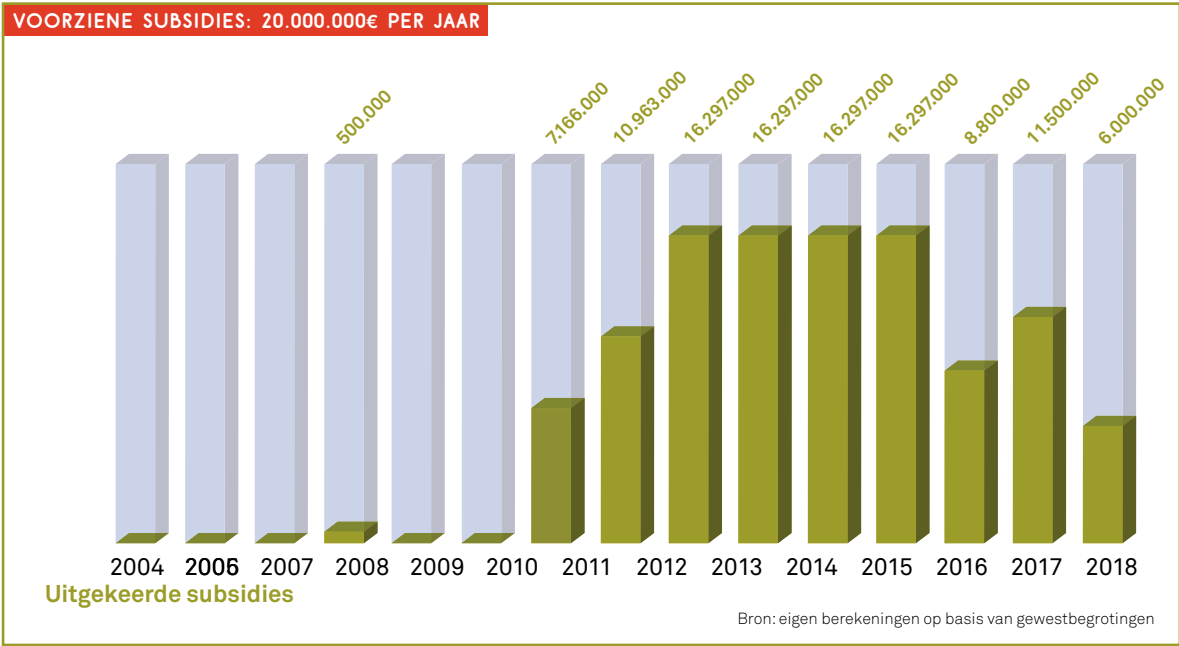
- voor de 3.000 sociale woningen 469 miljoen euro subsidies of 156.300 euro per woning;
- voor de 500 middenklasse woningen 65 miljoen euro subsidies of 130.000 euro per woning;
- voor de 500 middenklasse woningen PPP 60 miljoen euro subsidies of 118.600 euro per woning

Zijn de voorziene financiële middelen gegarandeerd?

De som van de gewestsubsidies, 540 en 594 miljoen euro of een totaal van 1,134 miljard euro, zijn wat men volgens het jargon noemt ‘geëngageerd’. Met andere woorden, de Brusselse regering heeft zich effectief tot die sommen geëngageerd en zal ze dus moeten uitkeren aan de BGHM.

De subsidies worden echter wel maar uitgekeerd wanneer de projecten wel degelijk worden gerealiseerd. En daar wringt misschien het schoentje. Zeker voor het Plan voor de Huisvesting, maar ook voor de Alliantie Wonen, duurt het een hele tijd vooraleer de projecten tot uitvoering komen.

Ter illustratie: een overzichtje van de subsidies voor het Plan van de Huisvesting die werkelijk werden uitgekeerd (in het jargon de ‘vereffeningskredieten) of voorzien zijn (voor 2018). Aanvankelijk ging men uit een jaarlijkse uitgave van 20 miljoen euro aan subsidies.



En die vertragingen hebben een effect op de kostprijs van het project. De bouwkosten stijgen immers jaarlijks(materialen, werkuren, strengere energievoorschriften...). De BGHM heeft weliswaar in 2004 en 2013 bij de opstelling van het budget een marge voorzien die dit kan opvangen (10% reserve + 2% jaarlijkse indexering). De vraag is echter of die marge voldoende is om in de toekomst grote vertragingen en sterk gestegen bouwkosten op te vangen.

Met andere woorden: er is een zeer grote som geld – 1.134 miljard euro – ‘gereserveerd’ voor de realisatie van het Plan voor de Huisvesting en de Alliantie Wonen, maar het is niet zeker of dat in de toekomst zal volstaan om hiermee ook effectief de voorziene 6.000 sociale huurwoningen en 2.500 middenklasse woningen uiteindelijk te bouwen. En dan zijn er twee opties: ofwel verhoogt de Brusselse regering de subsidiepot, ofwel worden er minder woningen gebouwd. Er is uiteraard nog een derde, betere optie: alles in het werk stellen om ervoor te zorgen dat de projecten sneller gerealiseerd worden.

Wat kost een nieuwe sociale woning aan een openbare vastgoedmaatschappij (OVM)?

De BGHM treedt op als bouwheer en financier van de meeste projecten van het Plan voor de Huisvesting en de Alliantie Wonen, maar het zijn wel de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) die uiteindelijk voor de bouw van nieuwe sociale woningen moeten betalen.

De helft van de bouwkost (de niet-gesubsidieerde helft) wordt door de BGHM voorgeschoten en moet dus door de OVM met interesten worden terugbetaald op een termijn van 30 jaar.

Bovenop die leningskost kunnen de maatschappijen nog andere onkosten inbrengen: beheervergoeding voor de BGHM van 0,15%, onroerende voorheffing (0,8%), provisie voor onderhoud en reparaties (0,50%) en algemene kosten (0,50%).⁴⁶ Het geheel van die onkosten vormt de basis voor het vastleggen van de ‘basishuurprijs’ van de sociale woning.

Concreet voorbeeld: Een project van 5 miljoen euro voor de bouw van 24 nieuwe sociale woningen, gesubsidieerd aan 50%, termijn 30 jaar:

Jaarlijkse aflossing aan 2%	= 110.880 euro per jaar of 385 euro per woning per maand
+ Beheersvergoeding BGHM	= 7.500 euro
+ Onroerende voorheffing	= 40.000 euro
+ Provisie	= 25.000 euro
+ Algemene kosten	= 25.000 euro
Totaal	208.380 euro (4,2%) per jaar of 723 euro per woning per maand

Indien we eenzelfde theoretische berekening doen voor het budget dat is voorzien voor de 3.000 sociale huurwoningen in de Alliantie Wonen dan komen we uit op een raming van een gemiddelde kostprijs per woning per maand van 1.060 euro.

Jaarlijkse aflossing aan 2%	= 18.830.000 euro of 523 euro per woning per maand
+ Beheersvergoeding BGHM	= 1.488.000 euro
+ Onroerende voorheffing	= 7.936.000 euro
+ Provisie	= 4.960.000 euro
+ Algemene kosten	= 4.960.000 euro
Totaal	38.174.000 euro (3,9%) per jaar of 1.060 euro per woning per maand

--- 46. Die percentages worden genomen op de volledige kostprijs van het project

Kent u de 'verborgen kost' van het Plan voor de Huisvesting en de Alliantie Wonen: de gewestelijke solidariteitstoelage?

We hebben hierboven gezien dat een nieuwe sociale woning aan de openbare vastgoedmaatschappij een maandelijkse kost betekent die kan oplopen tot 1.000 euro.

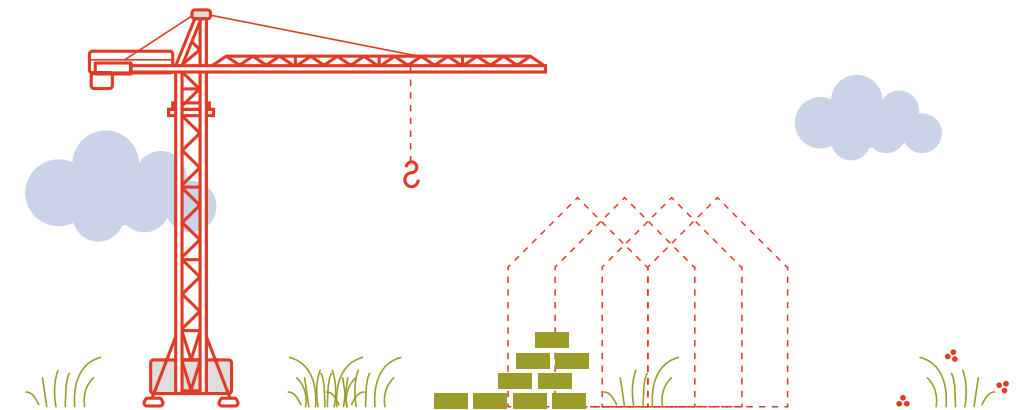
In de praktijk kan de maatschappij die kostprijs echter niet helemaal doorrekenen aan haar sociale huurders. De meeste sociale huurders betalen minder, veel minder voor hun sociale woning, omdat hun reële huurprijs wordt bepaald door hun inkomen en tal van 'sociale' correcties en plafonds. Eind 2015 bedroeg de gemiddelde reële huurprijs in de sector 320 euro per maand.

Maar ook hiervoor is een subsidie voorzien: het verschil tussen de basishuurprijs (wat de woning kost aan de maatschappij) en de reële huurprijs (wat de huurder voor zijn woning betaalt) past de Brusselse regering voor 75% bij via de zogenaamde solidariteitstoelage.⁴⁷ In het budget 2018 voorziet de regering hiervoor 28,6 miljoen euro.

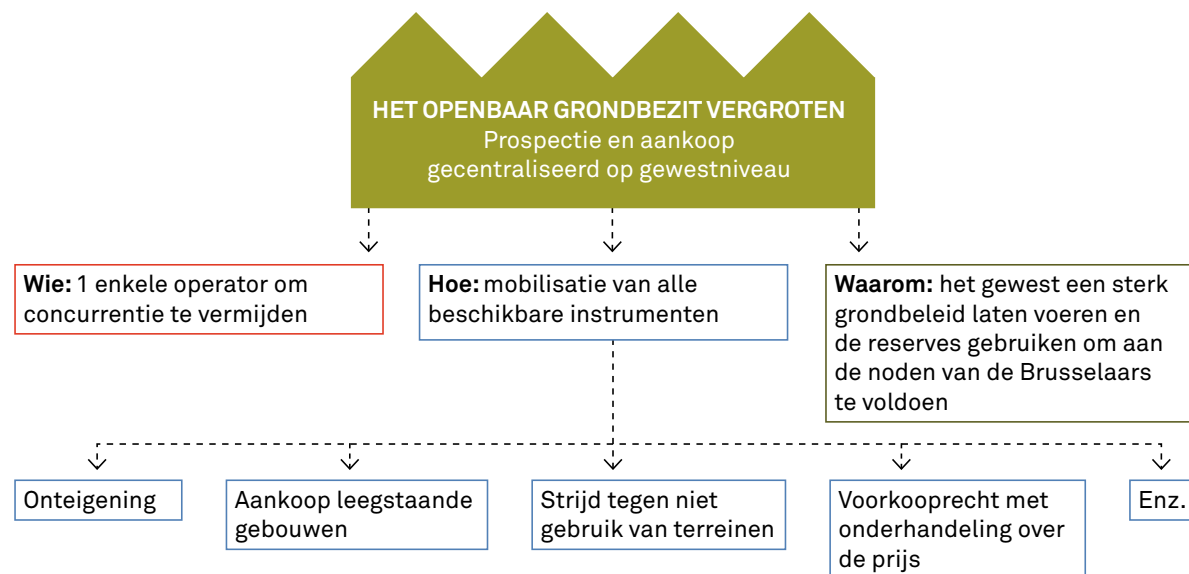
De bouw van nieuwe sociale woningen zal die solidariteitsbijdrage in de toekomst nog (zeer) sterk doen toenemen. En daarmee ongetwijfeld ook het debat over een herziening, lees verhoging, van de sociale huurprijzen.

--- 47. Belangrijke opmerking: omdat de regering slechts 75% bijpast, hebben sommige maatschappijen de neiging om hun basishuurprijs vrij hoog te leggen (tot 10% is wettelijk mogelijk) en zo meer inkomsten te creëren. De BGRM kijkt erop toe dat dit de spuigaten niet uitloopt.

ONTKNOPING: DE SITUATIE IS ERNSTIG, ZEER ERNSTIG, MAAR IS ZE OOK HOPELOOS ?



Wanneer we de balans opmaken van de huisvestingsplannen dan kunnen we een vaststelling maken: het is hoog tijd om de instrumenten waarover het gewest beschikt te gebruiken om zo de sociale huisvesting te redden. Er moeten sterke en dringende keuzes worden gemaakt. De BBRoW eist dat al vele jaren. We sommen ze hier nog eens op.



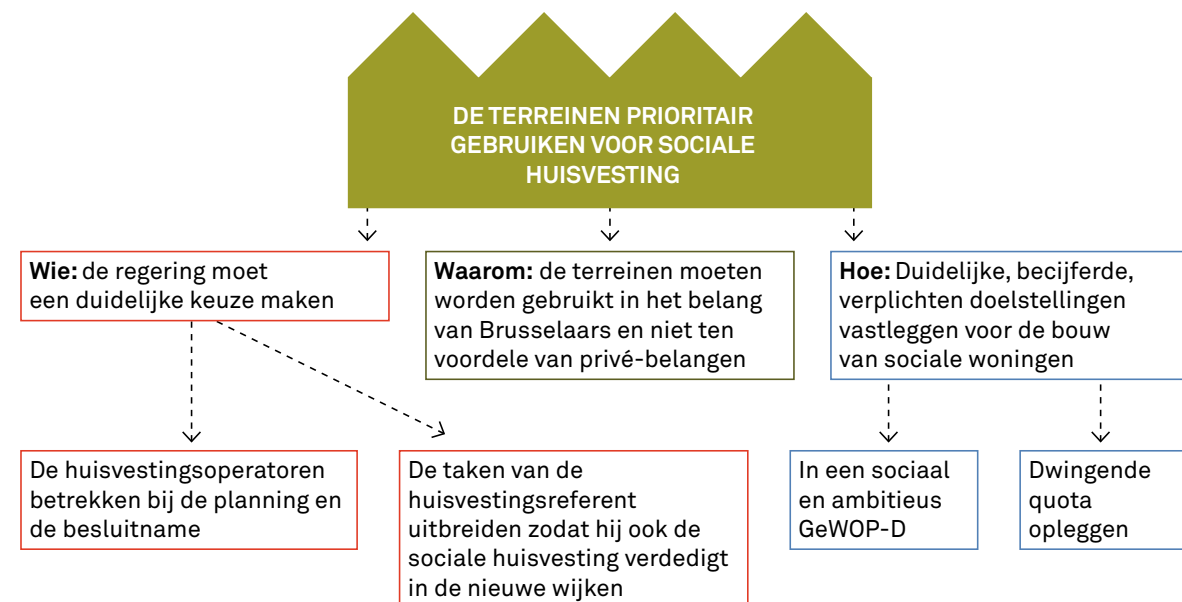
Het is evident: om de woonplannen in Brussel concreet te maken zijn er terreinen nodig. Daarom is grondbezit prioritair. Maar de openbare reserves nemen af. Daarom moet er dringend een globaal beleid komen van terreinverwerving en -behoud op niveau van het gewest.

Dat beleid moet worden geleid door een efficiënte operator. Alle actoren van de huisvestingsplannen zijn vandaag verplicht om zelf prospectie te houden en zo nieuwe terreinen te verwerven. Zij komen onvermijdelijk bij dezelfde personen, ondernemingen en instellingen terecht en beconcurreren elkaar en drijven zo de prijs op!

Het Gewest beschikt ook over verschillende instrumenten op het vlak van stedenbouw en stadsplanning die kunnen worden gebruikt.

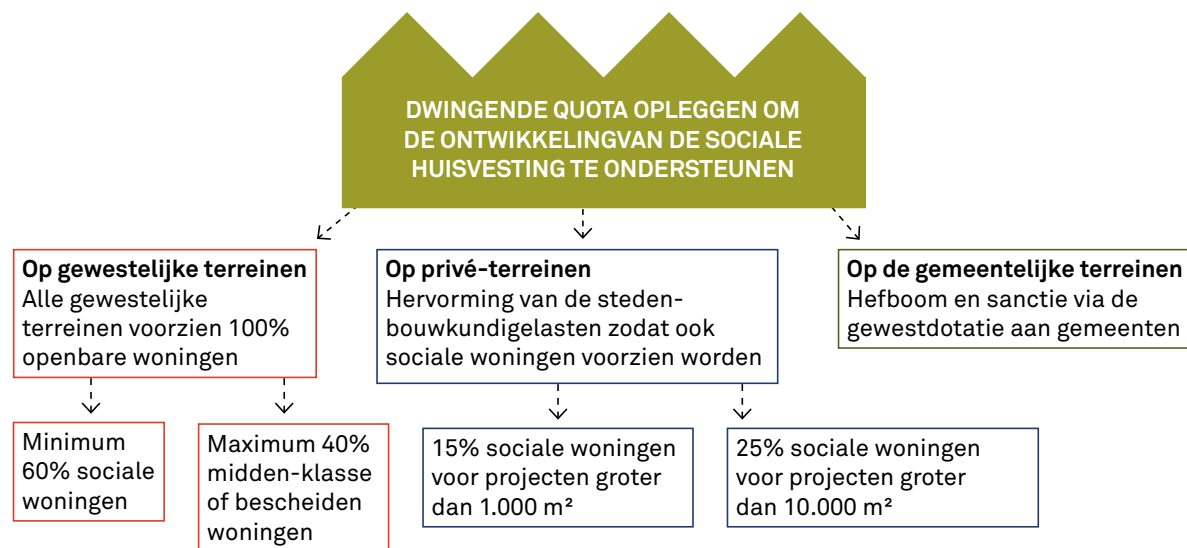
Er is bijvoorbeeld het voorkooprecht, op papier een mooi instrument dat het Gewest zou moeten toelaten om nieuwe terreinen te verwerven, er zelf projecten te ontwikkelen in het voordeel van de gewone Brusselaar. Het voorkooprecht geeft de overheid de mogelijkheid om bij verkoop van een terrein alsnog het terrein aan te kopen. Die verkoop gaat echter door tegen marktprijs, zodat het instrument slecht kan worden toegepast op niet té dure, betaalbare terreinen. De huidige Brusselse regering was van plan om 'plafonds op te leggen binnen bepaalde perimeters om zo de grondprijs te omkaderen'⁴⁸, maar van dat idee is niets in huis gekomen.

--- 48. Zie de algemene beleidsverklaring van de Brusselse regering, 20 juli 2014, pg 54.



Een goed grondbeleid vereist ook een stadsvisie en een idee waarheen men wil met deze stad. Het is aan de Brusselse regering om dat traject te definiëren. Maar op het vlak van wonen is het antwoord van de regering zeer paradoxaal: op papier wordt de indruk gegeven dat sociale huisvesting een prioriteit is (opbod van plannen en grote budgetten), maar de concrete beslissingen over bijvoorbeeld de toekomst van de 10 nieuwe wijken maken dat sociale huisvesting nauwelijks aan bod komt.

De Minister-President, Rudi Vervoort (PS), heeft daarbij alle touwtjes in handen. Alle bevoegdheden op het vlak van stedenbouw liggen bij hem. Alle instellingen en instrumenten waar over de ontwikkeling van de stad beslissingen worden genomen worden door hem gecontroleerd (Perspective en het Gewestelijk Ontwikkelingsplan). Hij zou voor de sociale huisvesting een echte rol kunnen garanderen, in overeenstemming met de positie die zijn partij publiekelijk verdedigt. Maar de maatregelen om de ontwikkeling van de sociale huisvesting te ondersteunen worden niet altijd genomen. De huisvestingsoperator wordt niet betrokken bij de planning, bij de discussies over de toekomst en de ontwikkeling van de laatste grote grondreserves. De regering creëert een nieuwe functie, de huisvestingsreferent, die echter eerder als taak hem om projecten te deblokkeren waar nodig en niet de taak heeft gekregen om de sociale huisvesting te verdedigen en te vertegenwoordigen binnen de beslissingsorganen.



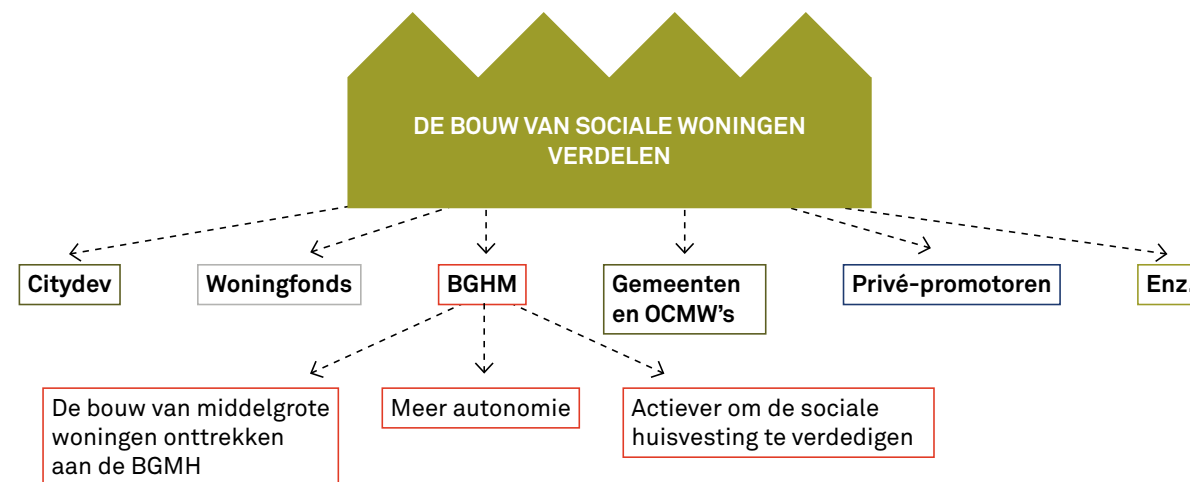
Nog een aanbeveling die alleen maar getuigt van gezond verstand: de publieke grondreserves mogen niet verkocht worden aan privépromotoren. Het is essentieel om publieke terreinen publiek te houden en om zo te vermijden dat publieke middelen moeten worden uitgegeven om elders dure terreinen te kopen.

Alle woningen die op de publieke terreinen worden gerealiseerd moeten voor de BBRoW publieke woningen zijn. Maar welk type van publieke woning? Op de voorgaande bladzijden hebben we gepleit voor een overgroot deel aan sociale woningen. Daar zijn de noden het hoogst. De productie van publieke middenklasse woningen is minder prioritair. De bestaande publieke middenklasse woningen vinden geen huurders, de kandidaat-huurders kunnen zich, gezien hun inkomen, zonder overheidssteun ook elders huisvesten. De huurders waarop het Gewest mikt met haar middenklasse woningen zijn in werkelijkheid de gezinnen met een hoog middelgroot inkomen.⁴⁹ De echte middenklasse inkomens hebben nood aan sociale en bescheiden woningen, niet aan middenklasse woningen.

Ook voor private projecten is er een instrument op betaalbare woningen te creëren via de stedenbouwkundige lasten. Jammer genoeg is het instrument zodanig gemaakt dat het zelden sociale woningen zijn die worden bijgebouwd. De promotor kan immers kiezen op welke manier hij zijn stedenbouwkundige lasten betaalt: via uitrustingen of geconventioneerde woningen⁵⁰ of via een som geld. In de praktijk verkiezen de meeste promotoren de betaling van de som geld, wat goedkoper is dan het bouwen van woningen. Daarom pleit de BBRoW voor een verstrenging van de stedenbouwkundige lasten: de bouw van 15% à 25% sociale woningen opleggen (in functie van omvang van het project).

--- 49. TAYMANS M., VERDONCK M., VAN DROOGENBROECK N., 'Évolution, caractéristiques et attentes de la classe moyenne bruxelloise', MRBC, Bruxelles, *Les Cahiers de l'IBSA*, n°3, décembre 2012, 52 pages. www.ibsa.irisnet.be/fichiers/publications/cahiers-de-ibsa

--- 50. Een geconventioneerde woning is een woning die moet worden verkocht aan gezinnen met een middelgroot inkomen.



Wat de bouw van sociale woningen betreft, is het hoog tijd dat alle operatoren hieraan meewerken. Het is ook hoog tijd dat de BGHM van zijn taak wordt ontheven om middenklasse woningen te bouwen. De prioritaire taak van de BGHM moet zijn om sociale woningen te bouwen !

Zullen de gecombineerde inspanningen toelaten om weg te raken uit de sociale huisvestingscrisis? Dat is niet zeker. De publieke operatoren, zelfs de meest performante, produceren nauwelijks 200 woningen per jaar, de bouwtermijnen zijn zeer lang en worden zelfs nog langer. We zijn de tel verloren over het aantal projecten dat wordt uitgesteld of zelfs opgegeven, terwijl ze veel tijd en geld hebben gekost. En ondertussen doet de private woningbouw het goed. Waarom kan de overheid hier dan niet van profiteren door private woningen op te kopen. Daarbij moet de overheid uiteraard strikte criteria hanteren op het vlak van kwaliteit, sociale toegankelijkheid en prijs.

SELECTIEVE BIBLIOGRAFIE

- *Accélérer la production de logements à caractère social en diversifiant les acteurs et les méthodes ?*, acten van het colloquium van 29 januari 2016 georganiseerd door Université Saint-Louis, IRIB en de stichting Pro Renovassistance.
- BERNARD N., 'Le logement social à Bruxelles : à la fois irremplaçable et à dépasser', *Produire et financer des logements à Bruxelles*, actes de la 38^e école urbaine organisée par l'ARAU (Atelier de recherche et d'action urbaines), Brussel 2008, p. 105 à 131.
- CityDev, 40 jaar stadsontwikkeling, 2014.
- 'Algemene beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering', in : *brussels hoofdstedelijk parlement, gewone zitting 2014*, 20 juli 2014.
- DE MOT L., LEVY S., *Répertoire des terrains publics susceptibles d'accueillir du logement en Région de Bruxelles-Capitale*, Januari 2007.
- DESSOUROUX C., BENSLIMAN R., BERNARD N., DE LAET S., DEMONTY F., MARISSAL P. ET SURKYN J., 'Huisvesting in Brussel: diagnose en uitdagingen', *Brussels Studies*, Synthesenota, n° 99, online op 6 juni 2016.
- *FDL 1898-2014*, Bruxelles, 2014.
- *Les finances des pouvoirs locaux à Bruxelles. Budgets 2016*. BELFIUS, 2016.
- Orientatienota's 2016 -2017 en 2017-2018 van de Brusselse regering.
- *Mission d'étude comparative consacrée aux délais de production de logements sociaux, menée à la demande du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale*, Isis consult, 2017.
- NOEL F., 'Het stadsvernieuwendingsbeleid in de wijken: op de kruising van stedenbouwkundige en sociale actie', in: *Brussel [over] 20 jaar*, Brussel 2009.
- Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO). Grondgebied ten dienste van de Brusselaars, Brussel 2016.
- BBRoW, *De woonbarometer*, juni 2017.

- BBRoW, *Sociale huisvesting*, maart 2017.
- BBRoW, 'De productie van sociale woningen nu en straks. DEEL 1: terreinen, financiën', *art. 23*, n°58, 2014.
- BBRoW, 'De productie van sociale woningen nu en straks. Deel 2/ De renovaties en de fusies', *art. 23*, n°62, 2016.
- TAYMANS M., VERDONCK M., VAN DROOGENBROECK N., 'Evolutie, kenmerken en verwachtingen van de Brusselse middenklasse', MRBC, Bruxelles, *Cahiers van het BISA*, n°3, december 2012.

BELANGRIJKSTE GERAADPLEEGDE WEBSITES

- Brussels parlement:
www.parlement.brussels
- BHGM: www.slr.birisnet.be
- GIMB: www.finance.brussels
- Woningfonds: www.woningfonds.be
- CLTb:
<https://communitylandtrust.wordpress.com>
- Citydev: www.citydev.brussels
- Stedelijke herwaardering:
<http://wijken.brussels>
- Huisvesting Brussels:
<http://huisvesting.brussels>
- Perspective:
<http://perspective.brussels>
- Besluiten van de Ministerraad:
<http://be.brussels/over-het-gewest/de-gewestregering/besluiten-van-de-ministerraad>
- Raad van State: www.raadvanstate.be
- Céline Fremault, Minister van huisvesting:
<http://celinefremault.be>
- Christos Doukéridis, voormalig Staatssecretaris voor huisvesting:
www.doulkeridis.be