

AAN WIE KOMEN DE WONINGEN VAN HET BRUSSELSE OCMW TEN GOEDE?



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



ALLOCATAIRE
LEEFLONER VAN
HET OCMW



LOCATAIRE
HUURDER VAN
HET OCMW

BELGIË
PB 1000 BRUSSEL 1
AFGIFTEKANTOOR:
1000 BRUSSEL 1
N° 1/1837

ART. 23 # 52 / 04-05-06 2013
DRIEMAANDELIJKS
DOSSIER VAN DE BBROW
AFZENDER: BBROW
HENEGOUWENKAAI 29
1080 BRUSSEL

Art.23
04-05-06 2013

BBRoW

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

Illustraties

Titom

Foto's

Atelier Caricole, Aïcha Dinguizli

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 25 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
De verschillende hoofdstukken van dit dossier	3
HET PRIVATE PATRIMONIUM VAN HET OCMW	5
Evolutie van het patrimonium doorheen de tijd	5
Renovaties	
Het Plan 1000 nieuwe woningen	
Woningtypes	6
De gesubsidieerde woningen	
De zogenaamde middenklassewoningen	
VASTGOEDBEHEER: RENTABILITEIT VERSUS RECHT OP WONEN?	8
BEGROTING EN VASTGOEDINVESTERINGEN VAN HET OCMW	10
TOEGANKELIJKHEID VAN DE GESUBSIDIEERDE WONINGEN	12
Afzonderlijke woningen	
Wijkcontracten	
DE TOEGANKELIJKHEID VAN DE MIDDENKLASSEWONINGEN	18
CONCLUSIE	20

INLEIDING

In Brussel is het openbare woningaanbod niet beperkt tot de sociale huisvestingssector. Ook de Brusselse gemeenten en OCMW's bezitten een vrij aanzienlijk huurwoningenpatrimonium. Dat patrimonium is momenteel goed voor meer dan 8.000 verhuurde woningen, wat overeenkomt met ongeveer 20 % van het globale aanbod aan openbare huurwoningen.

20 % is niet niks in een Gewest waar er een schrijnend tekort is aan openbare woningen. Maar aan wie komt die 20 % ten goede? Tot voor kort viel die vraag moeilijk te beantwoorden. Dat kwam door een gebrek aan transparantie vanwege de gemeenten en de OCMW's over het beheer en de verhuring van hun woningen.

Sinds 2010 proberen nieuwe bepalingen in de Huisvestingscode een gemeenschappelijk en minimaal kader te creëren voor de verhuring van de gemeentewoningen. Alle openbare vastgoedbeheerders moeten een toewijzingsreglement aannemen waarin de procedure wordt bepaald om zich kandidaat te stellen voor een woning, het doelpubliek wordt bepaald, eventuele prioriteiten worden vastgesteld, toewijzingsmodaliteiten worden beschreven, enz.

Via die toewijzingsreglementen komt een deel van het lokale huisvestingsbeleid naar voren. Een beleid waarvan de contouren verschillen naargelang de omvang van het huurwoningenbestand, de mogelijke financiële opbrengsten ervan, enz.

Van al de Brusselse openbare vastgoedbeheerders is er eentje dat onze bijzondere aandacht trekt. Wij hebben het over het OCMW van de Stad Brussel. De bijzonderheid van het Brusselse OCMW heeft zowel te maken met de omvang van zijn vastgoedpatrimonium als met de omvang van zijn investeringen in vastgoed. Die vastgoedactiviteit is een onverwacht en verrassend initiatief voor een openbare instantie waarvan de hoofdplicht erin bestaat om de meest kansarme bevolkingsgroepen bij te staan.

We hebben dan ook besloten om het woningenpark van het OCMW van Brussel-Stad, zijn huurprijzenbeleid en het profiel van de huurders nader onder de loep te nemen. ✕

DE VERSCHILLENDE HOOFDSTUKKEN VAN DIT DOSSIER

Dit dossier bestaat uit twee delen.

Vooraleer we nagaan aan wie de OCMW-woningen ten goede komen, stellen we u eerst het patrimonium van het OCMW voor en geven we de specifieke kenmerken ervan.

Om de politieke keuzes van het OCMW inzake vastgoedproductie en -beheer te kunnen analyseren, lijkt het ons interessant om ook na te gaan wat de wettelijke opdrachten zijn van het OCMW op het vlak van sociale bijstand waarvan woningbijstand een element is. Zo zullen we onder andere zien dat het OCMW dan wel een openbaar organisme is, maar toch zijn privé-goederen naar eigen goeddunken mag beheren.

Wij zullen ook even stilstaan bij het budget dat het OCMW besteedt aan vastgoedinvesteringen. Dat doen wij aan de hand van de begroting van het departement privé-eigendommen dat zich bezighoudt met het beheer van het privé-vastgoed van het OCMW, het onderhoud en de uitbreiding ervan.

Na dat eerste deel gaan we in op de huurrealiteit van het OCMW, de toegepaste huurprijzen in de diverse segmenten van het huurwoningenbestand en het publiek dat het vastgoedaanbod van het OCMW geniet. Vervolgens rest ons alleen nog tot een conclusie te komen.

We willen hier ook onderlijnen dat hoewel onze analyse in eerste instantie gericht is op het OCMW van de Stad Brussel, we geenszins de functionele banden uit het oog verliezen die inzake financiën en voogdij bestaan tussen de gemeente en het OCMW. Het College van Burgemeester en Schepenen keurt immers de begrotingen en rekeningen van het OCMW goed, staat via de gemeentelijk dotatie in voor het financieel evenwicht van het OCMW, kan bepaalde handelingen of beslissingen van het OCMW die indruisen tegen het gemeentelijk belang schorsen, enz.

Op die manier zijn de beslissingen die het OCMW met betrekking tot zijn patrimonium neemt, wel degelijk gedeeld, goedgekeurd en gesteund door de Stad Brussel. ✕



HET PRIVATE PATRIMONIUM VAN HET OCMW

Op de website¹ van het OCMW staan voor het jaar 2013 de volgende cijfergegevens over het private vastgoedpatrimonium van de instelling:

- 1.860 woningen;
- 263 winkels en kantoren;
- 422 parkings.

Bovendien beschikt het OCMW over een grondreserve van meer dan 2200 ha die niet allemaal in ons Gewest gelegen zijn².

De meeste woningen waarvan het OCMW eigenaar is, bevinden zich op het grondgebied van de Stad Brussel (Brussel, Laken, Neder-Over-Heembeek en Haren). Maar het Brusselse OCMW heeft er ook in Elsene, Sint-Gillis, Etterbeek...

EVOLUTIE VAN HET PATRIMONIUM DOORHEEN DE TIJD

Renovaties

Het OCMW-patrimonium is voor een groot gedeelte het resultaat van een traditie waardoor de instantie via erfenis in het bezit kwam van uiteenlopende goederen die hoofdzakelijk afkomstig waren van religieuze instellingen en van particulieren.

Een vastgoedpatrimonium dat de grenzen van Brussel ver achter zich liet en waarvan het OCMW zich gedeeltelijk onttrok om zich op de renovatie van zijn Brusselse gebouwen te kunnen concentreren.

Zo startte het OCMW in de jaren '70 "op eigen initiatief een omvangrijke renovatiebeweging van zijn private eigendommen [...] waarvan de algemene toestand ingrijpende renovaties vereist. Dat beleid is gebaseerd op de verkoop van eigendommen die historisch in het bezit kwamen van het OCMW, maar buiten de grenzen van het

gemeentelijk grondgebied en hoofdzakelijk betrekking hebben op landbouw- en bosbouwgrond. De opbrengst van die verkopen wordt dan opnieuw geïnvesteerd in stadsvernieuwing.³"

Die stadsvernieuwing, die vandaag de dag in mindere mate wordt voortgezet, werd door het Gewest aan de hand van aanzienlijke subsidies sterk gesteund.

Het Plan 1000 nieuwe woningen

Naast de renovatie van zijn patrimonium investeert het OCMW ook in de uitbreiding van zijn woningenbestand. Zo verbond het OCMW zich samen met de Stad Brussel ertoe om in de loop van de regeerperiode 2006-2012 1.000 nieuwe woningen te verwezenlijken. Net vóór de aanvang van 2013 was die opzet zo goed als geslaagd onder meer dankzij de bouw van meer dan 500 woningen door het OCMW.

Het markantste project van het 1.000-woningenplan is ongetwijfeld het project in de Bruynstraat. Het OCMW heeft heel wat financiële middelen vrijgemaakt voor het noordwesten van de Stad, in Neder-Over-Heembeek⁴, waar een nieuwe wijk met ongeveer 330 woningen met een hoge energiekwaliteit tot stand kwam. Een project dat een voorrangsrol speelde in de stadsontwikkeling van dat deel van Brussel.

Het project betekende voor het OCMW een nieuwe fase, omdat het Centrum voor het eerst instond voor de massaproductie van woningen en bovendien nog met zijn eigen middelen.

Het is de bedoeling dat het woningenbestand verder toeneemt, aangezien het akkoord van de nieuwe meerderheid van de Stad Brussel voor 2012-2018 voorziet in de bouw van 850 bijkomende woningen, met de steun van het OCMW. →

1. www.brudomo.irisnet.be

2. Algemene beleidsnota. Begroting 2012

3. LELOUTRE Guy, In "OCMW de la Ville de Bruxelles. Patrimoine architectural en devenir.", Uitg. CIVA, 2010, p. 36. Eigen vertaling.

4. Het betreft het Bruynproject (Noord, Oost en West)

WONINGTYPES

Het woningenbestand van het OCMW van de Stad Brussel bestaat hoofdzakelijk uit twee woningtypes:

- De gesubsidieerde woningen;
- de zogenaamde woningen voor middeninkomens of middenklassewoningen.

De gesubsidieerde woningen

Zoals eerder gezegd, genoot het OCMW gewestelijke subsidies om een aantal renovatiewerken tot een goed einde te brengen.

Onze aandacht gaat vooral naar twee soorten van subsidies, omdat ze betrekking hebben op woningen en omdat ze aan de subsidietrekkers verplichtingen opleggen inzake huurprijsbepaling en inkomens van de huurders. **Kortom, die woningen moeten in ruil voor de subsidie worden verhuurd tegen sociale voorwaarden.** In het tweede deel van het dossier gaan wij dieper op die voorwaarden in.

Het gaat in het bijzonder om de programma's inzake de renovatie of afbraak/wederopbouw van afzonderlijke onroerende goederen waarvan gemeenten en OCMW's eigenaar zijn. Die programma's werden begin jaren 80 opgestart en zijn nog steeds van toepassing⁵. En in de tweede plaats om de wijkcontracten (vanaf 1993) en de duurzame wijkcontracten (sinds 2010).

Volgens de cijfers van de gewestelijk administratie, Directie Stadsvernieuwing, zou het OCMW eigenaar zijn van:

- 833 woningen van het type "afzonderlijk onroerend goed";
- 124 met sociale woningen gelijkgestelde woningen die uit de wijkcontracten voortvloeien.

Op zijn website heeft het OCMW het **over een woningenbestand dat voor 2/3 bestaat uit gesubsidieerde woningen, of meer dan 1.200 woningen (van de 1.860).**

De zogenaamde middenklassewoningen

Volgens het OCMW gaat het om **woningen die met eigen middelen werden opgetrokken, "en in huur worden gegeven aan gezinnen met gemiddeld inkomen en**

tegen prijzen die lager liggen dan de marktprijzen.⁶ Die gezinnen met een gemiddeld inkomen zijn het doelpubliek van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB) waarvan het hoofddoel gericht is op de productie van nieuwbouwwoningen tegen verminderde prijzen.

Op 01/01/2013 gelden voor die gezinnen de volgende inkomensmaxima:

- Geen persoon ten laste: max. 58.965,87 euro (netto belastbaar inkomen)
- Eén persoon te laste: max. 64.468,78 euro
- Twee personen ten laste: max. 67.220,86 euro + 2752,08 euro per bijkomende persoon.

Er dient te worden aangestipt dat voor de bepaling van het inkomen van een koppel, de GOMB slechts rekening houdt met de helft van het inkomen van de echtgenoot wiens inkomen het minst hoog ligt. Ook het OCMW past die regel toe.

De middenklassewoningen stemmen overeen met 1/3 van het woningenbestand⁷, of iets meer dan 600 woningen. De meeste woningen die in het kader van het 1.000-nieuwewoningenplan werden opgetrokken, zijn middenklassewoningen.

Conclusie en commentaar

De overgrote meerderheid van de woningen zijn gesubsidieerde woningen. De woningen van het OCMW zouden dus sterk "gesocialiseerd" moeten zijn.

Dat is een element dat de woorden van Yvan Mayeur, Voorzitter van het OCMW, sterk relativeert als hij zegt "het OCMW bouwt geen sociale woningen, maar woningen voor gezinnen met een middeninkomen⁸".

De middenklassewoningen maken slechts 30 % deel uit van het woningenbestand en kwamen recent tot stand, aangezien zij hoofdzakelijk werden verwezenlijkt in het kader van het 1.000-woningenplan.

Als wij echter kijken naar de huuradvertenties van het OCMW, vallen meteen de hoge huurprijzen op. Onze

**We stellen met verbazing vast dat het OCMW
op grote schaal woningen bouwt met eigen middelen.
Volgens ons gaat het om initiatieven die neerkomen
op een heuse rol als vastgoedpromotor.**

verenigingen die de armste bevolkingsgroepen begeleiden in hun zoektocht naar een woning, wijzen er ons al heel lang op dat er geen woningen worden aangeboden die voor mensen met een klein inkomen betaalbaar zijn. **Het echte debat gaat hier dus uiteindelijk om de toegankelijkheid van de gesubsidieerde woningen.**

De woningen worden verondersteld betaalbaar te zijn. Maar zijn ze dat ook echt?

Op de volgende pagina's proberen wij hierop een antwoord te geven.

Hoewel het aantal middenklassenwoningen in vergelijking met het aantal gesubsidieerde woningen momenteel beperkt blijft, dient niettemin te worden aangestipt dat zowel het OCMW als de Stad Brussel al enkele jaren een woningproductiebeleid voeren dat op middeninkomens gericht is. Er worden woningen aangeboden waarvan de huurprijzen de prijzen op de privé-huurwoningenmarkt zeer sterk benaderen. Het doel bestaat erin gezinnen te behouden of aan te trekken die dankzij hun inkomen voor de gemeente een aanzienlijke belastingbasis vormen.

Wat dat betreft, maken wij twee opmerkingen.

Eerst en vooral **stellen wij met verbazing vast dat het OCMW op grote schaal woningen bouwt met eigen middelen. Volgens ons gaat het om initiatieven die neerkomen op een heuse rol als vastgoedpromotor en die financieel bijzonder zwaar doorwegen.**

Wij vragen ons af of een OCMW, gezien zijn wettelijke opdrachten, zich eigenlijk in die mate mag bezighouden met de productie van middenklassewoningen, terwijl alles erop wijst dat de sociale ongelijkheid in Brussel onrustwekkend toeneemt.

Als toegangsvoorwaarde voor de middenklassewoningen koos het OCMW voor de inkomensmaxima van de GOMB. Uiteraard wil het OCMW het profiel van haar huurders diversifiëren om de woningen die (veel) duurder uitvallen omdat zij met eigen middelen worden gerealiseerd, rendabel te maken.

Maar de GOMB is actief op de koopwoningenmarkt en niet op de huurwoningenmarkt. Het lijkt ons allesbehalve gepast noch terecht dat precies die referentie wordt gebruikt als voorwaarde voor de toegang tot huurwoningen.

Volgens het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn⁹ gaf 76 % van de Brusselaars in 2010 een inkomen aan dat lager lag dan 30.000 euro/jaar. Maakt de middenklasse deel uit van die 76 % of moeten wij hen eerder zoeken in die overblijvende 24 %? Het standpunt van het OCMW ter zake is allesbehalve oprecht. Wij hebben de indruk dat het OCMW het begrip “middeninkomen” te pas en ten onpas gebruikt om zijn vastgoedbeleid te rechtvaardigen en ons wil doen geloven dat het inkomen van de Brusselaars ofwel een “sociaal” ofwel een “middenklasse-inkomen” is.

Maar zit een gezin dat jaarlijks 30.000 euro aangeeft in dezelfde inkomensklasse als een gezin dat het dubbele aangeeft? Hebben die gezinnen dezelfde woonbehoeften? Hebben zij met dezelfde moeilijkheden op de privé-huurwoningenmarkt af te rekenen? Hebben zij allebei nood aan een openbare tegemoetkoming? Op al die vragen antwoorden wij uiteraard volmondig neen. Ter herinnering stippen wij aan dat het 1.000-woningenplan waarmee het middenklassewoningenbestand gevoelig kon worden uitgebreid het volgende doel vooropstelde: *“antwoorden op de nijpende woningcrisis, die voor een groot aantal families problematisch is”¹⁰ ...* ✕

5. Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 februari 1998 houdende organisatie van de vernieuwing of de sloop gevolgd door de heropbouw van de onroerende goederen van de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn dat het koninklijk besluit van 8 februari 1980 houdende organisatie van de vernieuwing van afzonderlijke onroerende goederen van de gemeenten en van de OCMW's schorste.

6. www.brudomo.irisnet.be

7. Algemene beleidsnota, Begroting 2012, p.39

8. www.yvanmayeur.be/index.asp?ID=699 (Voorstelling van de foto's van het boek “Architecturaal patrimonium in wording”, video 3, Instituut Pachéco.)

9. Welzijnsbarometer 2012

10. www.1000logementsbruxelles.be (communiqué van 7 september 2012). De pagina is ondertussen onvindbaar op het internet, maar wij beschikken evenwel over een papieren versie.

VASTGOEDBEHEER: RENTABILITEIT VERSUS RECHT OP WONEN?

Zoals wij net vaststelden, bezit het OCMW van de Stad Brussel heel wat woningen. Van de 8.000 woningen die door de Brusselse gemeenten en OCMW's worden verhuurd, is om en bij de 25 % eigendom van het OCMW van de Stad Brussel. Het beheer van dergelijk patrimonium mag niet aan het toeval worden overgelaten. Dat beheer mag dan wel doordrongen zijn van rentabiliteitsoverwegingen, wij vinden dat hierin ook plaats gemaakt moet worden voor socialere overwegingen en betrachtingen. Enerzijds omdat een OCMW net zoals een gemeente openbare dienstverlening uitvoert en anderzijds omdat juist een OCMW sociale bijstand moet bieden aan de armste en kwetsbaarste bevolkingsgroepen.

Wettelijk gezien beschikken gemeenten en OCMW's over een zeer ruime autonomie¹ om hun privé-goederen te beheren. Maar hoewel zij woningen tegen marktprijs mogen verhuren en voor rentabiliteit mogen opteren, moet hun actie niettemin *“in verhouding staan tot hun verplichtingen krachtens de Grondwet en meer bepaald de artikelen 10, 11 en 23².”* Ter herinnering weze aangestipt dat artikel 23 van de Grondwet bepaalt dat *“ieder het recht heeft een menswaardig leven te leiden”*. Dat recht omvat onder andere het recht op sociale bijstand en het recht op een behoorlijke huisvesting. In de artikelen 10 en 11 worden de principes van gelijkheid en niet-discriminatie tussen burgers bepaald.

Openbare instanties die woningen verhuren, zijn dus geen verhuurders zoals alle andere. Dat komt door hun bijzondere band met artikel 23 van de Grondwet waaraan zij het meest schatplichtig zijn.

Rentabiliteitsoverwegingen hebben dus grenzen. De systematische verhuring van woningen tegen hoge huurprijzen is een potentieel discriminerende praktijk, aangezien hiermee alle kandidaat-huurders met een laag inkomen van bij de aanvang uitgesloten zijn. De praktijk brengt ook de vrijwaring van het recht op huisvesting

van de allerarmsten in het gedrang, vooral in een context van sociale urgentie waarin het betaalbare openbare woningaanbod schrijnend tekortschiet.

Het recht op sociale bijstand

In het geval van een OCMW gaat die rentabiliteitslogica trouwens lijnrecht in tegen de specifieke aard van de instantie zelf, met name het engagement met betrekking tot de sociale bijstand. Het lijkt ons inderdaad ondenkbaar dat een OCMW volledig los van alles en louter op economisch gebaseerde overwegingen vastgoedontwikkelingsactiviteiten ontplooit en tegelijkertijd sociale bijstand verleent aan mensen die geen toegang hebben tot een behoorlijke woning.

In dat verband luisteren wij naar het betoog van Yvan Mayeur over het 1.000-woningenplan: *“Wij bouwen woningen en stellen deze ter beschikking van het Brusselse publiek, maar wij houden ons aan het principe om midden-klassewoningen te verwezenlijken. Uiteraard stemt dat niet overeen met het profiel van de mensen die door het OCMW worden geholpen en bij de sociale huisvestingssector terecht zouden moeten kunnen. Helaas zijn er veel te weinig sociale woningen. Wij bevinden ons dus in een ongemakkelijke positie ten opzicht van die aanvragers”*.³ Een mens zou het bij het lezen van die enkele woorden benauwd krijgen.

De toegang tot een behoorlijke woning behoort nochtans tot het recht op sociale bijstand die wordt bepaald door de organieke wet van 8 juli 1976. Laten wij even kijken waarover het gaat.

De OCMW's moeten iedereen de middelen ter beschikking stellen om een waardig leven te leiden. Die middelen lopen uiteen en de sociale bijstand kan diverse vormen aannemen. Artikel 57 van de organieke wet bepaalt het volgende "Deze dienstverlening kan van materiële, sociale, geneeskundige, sociaal-geneeskundige of psychologische

Het OCMW zou alles in het werk moeten stellen om als zijn activiteiten ten goede te doen komen van zijn openbare dienstopdracht voor maatschappelijk welzijn.

aard zijn” en artikel 60§3 voegt hieraan toe “Het verstrekt materiële hulp in de meest passende vorm.”

De materiële steun kan bijvoorbeeld de vorm aannemen van een woonbijstand zoals de hulp bij de samenstelling of betaling van de huurwaarborg, tegemoetkomingen in de huurprijs, begeleiding bij het zoeken naar een woning, toekenning van een installatiepremie voor mensen die hun statuut van dakloze verliezen, hulp bij herhuisvesting in geval van uithuiszetting,...

Het recht op een behoorlijke woning dat in de Grondwet wordt bepaald, is een dimensie van het recht op sociale bijstand. *“Volgens de rechtspraak betekent sociale bijstand in principe dat op één of andere manier gezorgd wordt voor de huisvesting van mensen zonder inkomen. Hoewel deze analyse in het bijzonder door de OCMW-verantwoordelijken wordt aangevochten, vindt de meeste rechtspraak dat er wel degelijk een resultaatverbintenis is⁴.”*

De terbeschikkingstelling van een woning, als deze voorhanden is, kan een vorm van sociale bijstand zijn⁵.

Hoewel de vastberadenheid van het OCMW om steeds meer middenklassewoningen te verwezenlijken tegen de borst stoot, is het allesbehalve onze bedoeling de ogen te sluiten voor de sociale initiatieven die het Centrum met betrekking tot huisvesting neemt. Het OCMW stelt immers uiteenlopende woontegemoetkomingen voor en stelt bepaalde woningen ter beschikking van het doelpubliek.

Zo bezit het Brusselse OCMW bijvoorbeeld 42 transitwoningen (waaronder een door de Stad Brussel overgedragen gebouw met 22 flats) en een aantal integratiewoningen.

Het OCMW verhuurt ook sociale woningen die bestemd zijn voor 60-plussers en ouder, waarvan een deel is

aangepast aan mensen met een handicap of met beperkte mobiliteit. Het gaat om de residenties Beaufort, Canler, Zuid-Mussen en Heizel-Sint-Lambertus: samen goed voor om en bij de 200 woningen⁶. Daarnaast biedt het OCMW zes “begeleide” appartementen aan voor mensen met een mentale handicap (project Beiti) en ook enkele solidaire woningen. Deze lijst is niet exhaustief.

Conclusie en commentaar

Krachtens zijn wettelijke opdrachten en de grondwettelijke beginselen waartoe het verplicht is, zou het OCMW alles in het werk moeten stellen om al zijn activiteiten, inclusief zijn handelsactiviteiten, te goede te doen komen van zijn openbare dienstopdracht voor maatschappelijk welzijn.

Sommigen zullen stellen dat het gesubsidieerde woningenbestand van het OCMW hieraan al tegemoetkomt, aangezien die woningen aan sociale voorwaarden verhuurd moeten worden. In theorie klopt dat, maar dat moet ook nog blijken in de praktijk.

Anderen zullen opperen dat een winstgevende vastgoedactiviteit middelen oplevert die bestemd kunnen worden voor socialer gerichte doeleinden. Het is immers *“niet uitgesloten dat een OCMW stelt dat de verkrijging van inkomsten aan de hand van een winstgevend beheer van een deel van zijn huurwoningenbestand aanzienlijke middelen oplevert, waarmee het zijn algemene opdracht inzake sociale bijstand beter kan uitvoeren dan door die onroerende goederen te bestemmen voor huisvesting tegen een verminderde huurprijs⁷”*

Laten wij even kijken hoe het in dat verband met het Brusselse OCMW gesteld is door een blik op zijn begroting te werpen. ✕

1. Artikel 75 van de organieke wet van 1976 bepaalt het volgende:

“De goederen van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn worden beheerd en bestuurd op de wijze door de wet vastgesteld voor de gemeentegoederen” (artikelen 232 en 233 van de Nieuwe Gemeentewet).

2. KAISER M., GOURDIN E., “Avis juridique sur les règlements d’attribution des opérateurs immobiliers publics”, Advocatenkantoor Xirius, 25 oktober 2011, p.20

3. Gemeenteraad van 5 december 2011.

4. FIERENS J., “S’il te plaît, dessine-moi un logement”, IN : “Recht op wonen: naar een resultaatverbintenis”, onder leiding van Bernard N. en HUBEAU B., die Keure, 2013, p. 138

5. Beslissing van 8 november 2005 van de Arbeidsrechtbank van Nijvel. In Sociaalrechtelijke kronieken, 2008, p.107.

6. Informatie van de website van het OCMW.

7. KAISER M., GOURDIN E., “Avis juridique sur les règlements d’attribution des opérateurs immobiliers publics”, Advocatenkantoor Xirius, 25 oktober 2011, p.20

BEGROTING EN VASTGOED- INVESTERINGEN VAN

Wij analyseerden de begrotingsjaren¹ 2009-2012 om twee vragen te kunnen beantwoorden:

→ Zijn de vastgoedinvesteringen van het OCMW rendabel?

→ Zo ja, voor welk type activiteiten worden deze opbrengsten bestemd?

Wij keken in het bijzonder naar het begrotingsgedeelte dat betrekking heeft op het privé-patrimonium van het OCMW. Onze vaststellingen spreken boekdelen!

Want wat blijkt? De winst² van de rubriek “privé-patrimonium” daalt jaar na jaar.

In 2009 was er nog sprake van een winst van ongeveer 1,8 miljoen euro, terwijl het volgens de prognoses in 2012 nog slechts over 25.000 euro gaat.

Nochtans zorgt de verhuring van het privé-patrimonium voor aanzienlijke opbrengsten. Die opbrengsten stijgen elk jaar als gevolg van de toename van het woningenbestand: 8,3 miljoen euro in 2010, 11,1 miljoen euro in 2012 (raming). Tegelijkertijd stijgen echter ook de uitgaven als gevolg van een beperkt investeringsbeleid.

De investeringsuitgaven hebben hoofdzakelijk betrekking op drie posten: de bouw/renovatie van gebouwen, de aankoop van terreinen en nieuwe gebouwen en de schulden (terugbetaling van het geleende kapitaal). In 2009 beliepen die uitgaven 58,7 miljoen euro. In 2012 worden de uitgaven op 94,4 miljoen euro geraamd. Een spectaculaire stijging!

Terwijl de bouw, renovatie en verbouwing van gebouwen (niet enkel en alleen woningen) met de grootste hap uit de investeringsuitgaven gaan lopen, stellen wij bovendien vast dat de begrotingen 2011 en 2012 in meer dan 30 miljoen euro voorzien voor de aankoop van nieuwe onroerende goederen. Die aankopen zullen vervolgens aanleiding geven tot uitgaven voor renovatie, sanering, nieuwe bestemmingen, ...

Ook de schulden en financiële lasten stijgen, aangezien het OCMW zijn vastgoedbeleid gedeeltelijk met leningen financiert. Het Centrum maakt ook gebruik van zijn reserves, de verkoop van gebouwen en zijn eigen middelen om die investeringen te kunnen financieren.

Commentaar

Die cijfers slaan ons met verstomming!

Hieruit blijkt dat de bij het OCMW aan de gang zijnde vastgoedontwikkeling ontzettend duur is en bijzonder weinig oplevert. Als argument kan ons worden voorgehouden dat die keuzes op lange termijn rendabel zullen zijn. Ongetwijfeld, maar dan wel op voorwaarde dat de investeringen voortaan worden beperkt!

Maar uit de begrotingsprognoses voor 2012 blijkt van een ommezwaai in het beleid allesbehalve sprake.

Er is een dubbele dynamiek aan het werk: het OCMW bouwt, renoveert en verbouwt zonder ophouden, maar koopt ondertussen ook vastgoed aan, dat op termijn hetzelfde lot zal ondergaan. Er vallen dus nieuwe uitgaven te voorzien en dat betekent dus dat er ook nieuwe middelen zullen moeten worden toegewezen.

Wij vinden dat dergelijk beleid onverenigbaar is met de aard van een OCMW.

Het huidige investeringsbeleid van het OCMW maakt het trouwens niet mogelijk om opbrengsten voort te brengen die al zijn gebruikers ten goede kunnen komen.

Wat is dan de meerwaarde van dat vastgoedbeleid voor de kansarmen en leefloners? ✕

1. Die documenten werden ons niet door het OCMW bezorgd, maar door gemeenteraadsleden van de Stad Brussel.

2. De winst is gelijk aan het saldo van de opbrengsten en uitgaven van de rubriek “privé-patrimonium”.

De bij het OCMW aan de gang zijnde
 vastgoedontwikkeling is ontzettend duur en
 levert momenteel nauwelijks winst op.

HET OCMW

REKENINGEN EN BEGROTING OCMW BRUSSEL STAD: 2009-2012 (in miljoen euro)

	Rekeningen 2009	Rekeningen 2010	Begroting 2011 (aangepast)	Begroting 2012 (schatting)
PRIVAAT PATRIMONIUM				
EXPLOITATIE ONTVANGSTEN waaronder:	11,1	11,8	13,4	17,7
– verhuring van gebouwen;				
– lasten huurders;				
– verhuring gebouwen aan overheid...				
EXPLOITATIE UITGAVEN waaronder:	7,5	8,9	10,4	12,8
– personeelskosten;				
– werkingskosten;				
– financiële lasten...				
INVESTERINGSONTVANGSTEN waaronder:	56,9	52,7	109,5	89,5
-leningen ;				
- verkoop van gebouwen ;				
- subsidies ;				
INVESTERINGSUITGAVEN WAARONDER:	58,7	54,7	112,7	94,4
– bouw, renovatie...;				
– aankoop gebouwen;				
– schulden;				
– ...				
SALDO: ontvangsten – uitgaven	1,8	0,9	-0,2	0,025
SOCIALE BIJSTAND (Exploitatie uitgaven)		111	132,6	136
GEMEENTELIJKE DOTATIE		47,3	48,2	51,5



Hiervóór gaven wij een overzicht van het vastgoedbestand van het OCMW dat voor 2/3 uit gesubsidieerde woningen bestaat. Laten wij nu even een blik werken op de toegankelijkheid van de gesubsidieerde woningen. Wij maken hiervoor gebruik van de reële huurprijzen die het OCMW hanteert.

TOEGANKELIJKHEID VAN DE GESUBSIDIEERDE WONINGEN

De gewestelijke subsidie gaat gepaard met verplichtingen voor de instantie die deze subsidie geniet. Het OCMW mag de woningen dus niet aan eender wie toewijzen en mag de huurprijs ervan evenmin vrij bepalen. De gewestelijke subsidie is hoofdzakelijk gericht op de verwezenlijking van woningen van sociale aard. Gesubsidieerde woningen zijn dus essentieel toegankelijk en voorbehouden voor gezinnen met een laag inkomen.

Waarom moet dan nog de vraag over de toegankelijkheid ervan gesteld worden?

Omdat wij in de praktijk vaststellen dat een deel van die woningen tegen te hoge huurprijzen wordt verhuurd waardoor de oorspronkelijke doelgroep ervan wordt uitgesloten. →

DE REGLEMENTERING

Zonder in de details te treden, beperken wij ons tot enkele elementen die verband houden met de verplichtingen van de begunstigden van de subsidies “afzonderlijke onroerende goederen” en “wijkcontracten”.

Woningen gerenoveerd in het kader van projecten van het type “afzonderlijke onroerende goederen”:

- Het Gewest kan tot 65 % van de kostprijs van de werken (geplafonneerd) financieren;
- De kandidaat-huurders moeten aan de inkomensvoorwaarden van de sociale huisvestingssector voldoen;
 - Alleenstaande: max. 20.591,63 euro (netto belastbaar inkomen, jaar 2012)
 - Koppel met één inkomen: max. 22.879,6 euro
 - Koppel met twee inkomens: max. 26.148,14 euro
 - + 1.951,11 euro per kind ten laste

De woningen zijn bij voorrang voorbehouden voor personen die de woningen reeds vóór de werken betrokken;

- Het jaarlijkse bedrag van de huurprijzen vertegenwoordigt maximum 2 à 5 % van de totale kostprijs van de uitgevoerde werken;

- De gemeenten en OCMW's stellen jaarlijks een verslag op over de toewijzingen van het afgelopen jaar (met vermelding van het bedrag van de huurprijzen, het inkomensbedrag van de huurders). Dat verslag wordt ingediend bij de Directie Stadsvernieuwing (DSV) dat voor een voogdelijk toezicht instaat.

De met sociale woningen gelijkgestelde woningen die uit de wijkcontracten voortvloeien (1993-2010)

- Het Gewest kan tot 90 % van de kostprijs van de werken (geplafonneerd) financieren;
- De kandidaat-huurders mogen de onderstaande inkomensmaxima niet overschrijden:
 - Alleenstaande: max. 22.746,81 euro (netto belastbaar inkomen, jaar 2012)
 - Gezin met één inkomen: max. 28.320,87 euro
 - Gezin met twee inkomens: max. 31.394,96 euro
 - Gezin met meer dan twee inkomens: max. 37.862,90 euro + 1.729,63 euro per kind ten laste
- De woningen worden bij voorrang voorbehouden voor bewoners die de woningen reeds vóór de werken betrokken;
- In geval van de woningen die vóór 1 januari 2013 te huur werden gesteld, vertegenwoordigt het bedrag van de jaarlijkse huurprijzen maximum 2 à 5 % van de totale kostprijs van de werken;
- Voor de woningen die vanaf 1 januari 2013 te huur worden gesteld, sluiten de huurprijzen aan op de huurprijzen die gelden in de SVK-sector¹;

DOOR DE SVK'S TOEGEPASTE MAXIMUMHUURPRIJZEN, GEÏNDEXEERD OP 1 JANUARI 2013

Type woningen	maximum huurprijs – huurders met een inkomen < toelatingsinkomen van de sociale huisvestingssector	maximum huurprijs – huurders met een inkomen > toelatingsinkomen van de sociale huisvestingssector
Studio	320,13 euro	407,01 euro
Appart. 1 slpk.	369,38 euro	472,59 euro
Appart. 2 slpk's	430,94 euro	546,08 euro
Appart. 3 slpk's	517,12 euro	663,66 euro
Appart. 4 slpk's	615,63 euro	782,37 euro
Appart. 5 slpk's en +	763,38 euro	980,23 euro
Huis 2 slpk's	463,54 euro	663,66 euro
Huis 3 slpk's	553,99 euro	782,37 euro
Huis 4 slpk's	763,38 euro	980,23 euro
Huis 5 slpk's en +	763,00 euro	980,23 euro

- Opstelling van een jaarverslag waarin de toewijzingen van het afgelopen jaar worden gedetailleerd en dat aan de DSV wordt toegestuurd.

Met sociale woningen gelijkgestelde woningen die voortvloeien uit de duurzame wijkcontracten (vanaf 2010)

- De gewestelijke financiering kan tot 95 % van de maximumkostprijs van de werken belopen;
- Zelfde inkomensvoorwaarden voor de kandidaat-huurders en zelfde toegangsprioriteit voor de gewezen bewoners als in het voorgaande punt;
- De maximumhuurprijzen stemmen overeen met de in het SVK-besluit van 2008 bepaalde maxima (cf. voorgaande punt) ;
- Opstelling van een jaarverslag ter attentie van de DSV over de toewijzingen.

Commentaar:

Als het Gewest dus de renovatie of de (her)opbouw van woningen financiert, eist het als tegenprestatie dat die woningen worden toegewezen aan een publiek met een beperkt inkomen. Het Gewest vertrouwt het toezicht op die toewijzingen trouwens toe aan zijn bestuur, de Directie Stadsvernieuwing.

Nochtans ontsnapt het Gewest niet aan een paradox. Aan de ene kant wordt het rechthebbende doelpubliek strikt bepaald en aan de andere kant wordt de plaatselijke vastgoedbeheerders een grote vrijheid gelaten om het bedrag van de huurprijzen te bepalen. Het bedrag mag niet meer dan 2 à 5 % van de totale kostprijs van de werken belopen. Dat is een vork waarmee huurprijzen kunnen worden toegepast die van het enkele naar het dubbele kunnen doorschieten. Zo stemt 2 % in het geval van een project van 200.000 euro overeen met een maandelijkse huurprijs van 333 euro, maar 5 % komt overeen met een huurprijs van 833 euro per maand!

Het is dan ook niet verwonderlijk dat bepaalde woningen ontoegankelijk zijn voor het doelpubliek van het gewestelijke stadvernieuwingbeleid.

Het feit dat voortaan in het kader van de duurzame wijkcontracten de huurprijzen moeten worden afgestemd op de huurprijzen die voor de SVK's gelden, is in dat verband een grote stap voorwaarts, maar dan moeten de gemeenten en OCMW's het spel natuurlijk meespelen. We pleiten er trouwens voor dat ditzelfde principe zou worden toegepast voor de woningen "afzonderlijke onroerende goederen".

Tot slot weze nog aangestipt dat die huurvoorwaarden permanent in de loop van de verhuringen blijven gelden en ongeacht de grootte van de subsidie moeten worden toegepast. ✕

¹ Ordonnantie van 6 december 2012 tot wijziging van de ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering en de Brusselse Huisvestingscode en betreffende de regelgeving voor de woningen die gebouwd of gerenoveerd worden in het kader van de wijkcontracten (B.S.:18/12/2012)

DE HUURPRIJZEN VAN HET OCMW

De cijfers waarover wij beschikken, zijn afkomstig van de gewestelijke administratie, Directie Stadsvernieuwing. Wij hebben ook het huuraanbod van het OCMW, via zijn website en de perscommuniqués die gepaard gingen met het 1000-woningenplan, geraadpleegd. Wij geven nog even mee dat het OCMW zelf geen gevolg gaf aan onze vraag naar cijfergegevens.

Volgens de gewestelijke gegevens bezit het OCMW 833 woningen die werden gerenoveerd met de subsidies “afzonderlijke onroerende goederen”. Hiervan werden er 102 gerenoveerd in het kader van zogenaamde stoc-kopdrachten. Aan de hand van zo’n procedure kunnen afzonderlijke wooneenheden in plaats van een volledig gebouw worden gerenoveerd. De renovatiewerken kunnen dan gaandeweg plaatsvinden en maken het mogelijk om bepaalde delen van het gebouw bewoond te laten. Het gaat meestal om lichte renovatiewerken.

Wat de wijkcontracten betreft, telden wij 124 met sociale woningen gelijkgestelde woningen¹.

Welke huurprijzen worden er voor die woningen gehanteerd?

Wie betreft die woningen?

Woningen “afzonderlijke onroerende goederen”

Van die 534 woningen werden er sommige in de jaren 80-90 gerenoveerd en slechts door één enkele huurder bewoond. De huurprijs van die woningen werd dus enkel geïndexeerd en werd sinds de inhuurneming niet verhoogd.

Daarnaast hebben wij in de tabel geen rekening gehouden met de forfaitaire huurlasten³ die bij verhuring aan de huurprijs worden toegevoegd. Het bedrag ervan kan sterk variëren naargelang het beschikbare type diensten (vb.: lift,...)

Wij moeten steeds voor ogen houden dat de gewestelijke subsidie dient om het openbare woningaanbod te “socialiseren”. Dat betekent dus: woningen aanbieden waarvan de huurprijs betaalbaar is voor personen met een laag inkomen.

Bij vergelijking tussen de OCMW-huurprijzen, per woningcategorie, en de huurprijsmaxima die gelden in de SVK- sector (waar het de bedoeling is om de privé-woningen te “socialiseren”) blijkt dat 23 % van de woningen verhuurd wordt aan prijzen die (veel) hoger zijn dan de SVK-maxima. (Cijfers in groen in onderstaande tabel)

HUURPRIJZEN VOOR 534 WONINGEN²

Huurprijs-schijven (in euro) excl. lasten	Studio	1 slpk.	2 slpk's.	3 slpk's	4 slpk's	5 slpk's	Huizen
< 200		2	1				
tussen 200 à 299	2	18	2				
300-399	1	56	15				
400-499	1	87	52	15			4
500-599		21	66	40	2		
600-699		2	31	31	4		4
700-799		1	14	13	3		1
800-899			1	18	2		2
900-999				4	3	1	2
> 1 000				1	5	4	2
TOTAAL	4	187	182	122	19	5	15

SVK-maxima: studio 407 euro, app. 1 slpk. 472, 59 euro, app. 2 slpk's 546,08 euro, app. 3 slpk's 663,66 euro, app. 4 slpk's 782,37 euro, app. 5 slpk's 980,23 euro

De alleenstaande, door het OCMW geholpen personen hebben slechts toegang tot 13 % van de gesubsidieerde woningen.

Zodoende valt te besluiten dat een vierde van de woningen van het type “afzonderlijke onroerende goederen” te duur verhuurd worden om huisvesting te kunnen bieden aan gezinnen met een laag inkomen.

Dat brengt ons naar de analyse van het werkelijke inkomen waarover de aanwezige huurders beschikken.

Helaas getuigt het OCMW in dat verband van een algehele ondoorzichtigheid. Op enkele uitzonderingen na zijn gegevens hierover onvindbaar en dat geldt zelfs voor de bij de DSV ingediende jaarverslagen. Dat gebrek aan transparantie gaat zelfs zover dat de gewestelijke voegdelijke controle hierdoor onmogelijk wordt gemaakt.

Om dat gebrek aan gegevens te omzeilen, kozen wij voor een andere aanpak die dan wel pragmatischer, maar daarom niet minder veelzeggend is.

Wij beschouwden drie mogelijke gevallen, zegge drie kandidaatprofielen met een uiteenlopend inkomen, om zodoende te peilen naar de betaalbaarheid van de woningen.

Wij namen als voorbeeld enkel de alleenstaande kandidaat-huurders, omdat de woningen waarop zij aanspraak kunnen maken, vrij eenvoudig kunnen worden geïdentificeerd. Volgens de door het OCMW bepaalde bewoningsnormen⁴ gaat het immers om studio's of om appartementen met één slaapkamer. De oefening is veel ingewikkelder en veel minder precies als het om een gezin met kinderen gaat, aangezien de bewoningsnormen variëren volgens geslacht en leeftijd van de kinderen.

Van de 534 in de voorgaande tabel opgenomen woningen, zijn er 4 studio's en 187 woningen met één slaapkamer (een totaal van 191 woningen).

Volgens de toewijzingsregels van het OCMW⁵ mag de kandidaat geen woning huren waarvan de huurprijs (excl. lasten) meer dan 40 % van zijn inkomen bedraagt. In onze berekeningen hebben wij met die regel rekening gehouden, hoewel dat percentage ons al te hoog lijkt.

1. Kandidaat met een inkomen van 20.591,63 euro (maximum toelatingsinkomen in de sociale huisvestingssector, jaar 2012)

Netto maandinkomen van 1.356,58 euro⁶

Maximumhuurprijs: $1.356,58 \times 40 \% = 543$ euro

6 % van de woningen ontoegankelijk.

2. Kandidaat die sinds meer dan een jaar van een werkloosheidsuitkering leeft

Netto maandinkomen: max. 1.100 euro (jaar 2012)

Maximumhuurprijs: $1.100 \times 40 \% = 440$ euro

20 % van de woningen ontoegankelijk.

3. Kandidaat die als alleenstaande een leefloon geniet

Netto maandinkomen: 785 euro (jaar 2012)

Maximumhuurprijs: $785 \times 40 \% = 314$ euro

87 % van de woningen is voor de kandidaat ontoegankelijk.

De door het OCMW geholpen alleenstaande personen hebben volgens onze projecties slechts tot 13 % van de gesubsidieerde woningen toegang.

Zelfs die woningen zijn niet toegankelijk voor sociaal begunstigten!

Je moet al minstens over een inkomen beschikken dat de in de sociale huisvestingssector geldende inkomensmaxima benadert om te kunnen hopen om ooit OCMW-huurder te kunnen worden. En dan nog blijven sommige woningen (5 %) gewoonweg onbereikbaar.

Vooraleer wij overgaan naar het volgende punt, weze aangestipt dat de huurders van de zogenaamde “afzonderlijke” onroerende goederen uitsluitend personen mogen zijn die voldoen aan de inkomensvoorwaarden van de sociale huisvestingssector en dat rekening wordt gehouden met het globale inkomen van de kandidaten. →

1. Dam-Bodegem (20), Fineastraat (3), Spiegel (6), Stefania 24-32 (18), Stefania 27-29 (11), Huidevetters-Spiegel (12), Zeepziederij (32 + 10 gerenoveerd aan de hand van subsidies afzonderlijke onroerende goederen), Barchon (4), Kooplieden (5), Willemsplein (13)
2. De gegevens die de DSV op basis van de door het OCMW opgestelde verslagen verstrekke, zijn onvolledig (534/833)

3. Die lasten omvatten gemeenschappelijke kosten die betrekking hebben op het gebouw waarin de woning zich bevindt (schoonmaken van de gemeenschappelijke delen, elektriciteit,...), en ook op het individuele forfaitaire bedrag voor verwarming en warm water. Het water- en elektriciteitsverbruik zijn in dat forfait niet begrepen.

4. Zie toewijzingsreglement voor de woningen die behoren tot het privé-patrimonium van het OCMW van Brussel, oktober 2010.

5. *Ibidem*

6. $20.591,63$ euro netto belastbaar inkomen = $(20.591,63 + 9 \%$ (beroepskosten)/13,5 (salaris, vakantiegeld, premies...) – 306 euro (bedrijfsvoorheffing) = 1.356,58 euro netto/maand

In bijlage 1 bij het toewijzingsreglement van het OCMW wordt echter beweerd dat voor een gezin met twee inkomens, het laagste inkomen van de twee slechts voor de helft wordt meegerekend. Dat mag uiteraard niet, maar bovendien draagt dit ertoe bij dat de toegang tot de woningen wordt verruimd tot personen die niet geacht worden deze te genieten⁷.

Wij weten niet wie de huurders van die woningen eigenlijk zijn, want in dat verband kiest het OCMW allesbehalve voor transparantie. Wat evenwel overduidelijk blijkt, is dat die bepaling van bijlage 1 indruist tegen de gewestelijke wetgeving.

Woningen die uit de wijkcontracten voortvloeien

Wij kennen het bedrag van de huurprijzen van 79 woningen van de 124 geïdentificeerde woningen.

Zoals voor de woningen “afzonderlijke onroerende goederen” houden de huurprijschijven in de tabel geen rekening met de huurlasten. De globale kostprijs van een woning ligt dus iets hoger dan wat in tabel II wordt opgetekend.

Sinds 1 januari 2013 moeten gemeenten en OCMW's nieuwe regels naleven voor de huurprijsbepaling van woningen die met sociale woningen gelijkgesteld zijn. Voor alle nieuwe inhuurstellingen moeten de SVK-maxima worden toegepast. Dat geldt niet voor de lopende huurovereenkomsten.

Uit de tabel (groene cijfers) blijkt dat voor de helft van de woningen huurprijzen gelden die boven de SVK-maxima uitkomen.

Aan het einde van een huurovereenkomst, bij een nieuwe verhuring, zal het OCMW de huurprijs voor de helft van de woningen moeten verminderen. Het dreigt een bittere pil te worden. Sommige huurprijzen zullen met enkele honderden euro dalen!

HUURPRIJZEN VOOR 79 WONINGEN

Huurprijschijven (in euro) Excl. lasten	1 slpk	2 slpk's	3 slpk's	4 slpk's	5 slpk's	slpk's
< 400		1	3			
400-499	7		3	6		
500-599	6	5	6	1	2	
600-699	3	2	1	1		
700-799	2	8	1	2		
800-899		2	3	1		
900-999		2	4	1	1	
> 1000			2	2		1
TOTAAL	18	20	23	14	3	1

SVK-maxima: studio 407 euro, app. 1 slpk. 472,59 euro, app. 2 slpk's 546,08 euro, app. 3 slpk's 663,66 euro, app. 4 slpk's 782,37 euro, app. 5 slpk's en meer 980,23 euro.

Wie huurt die woningen?

Net zoals voor de woningen van het type “afzonderlijke onroerende goederen” is het inkomen van de huurders onbekend.

Niet alle gesubsidieerde woningen van het OCMW worden aan sociale voorwaarden verhuurd.

Zoals voorheen opteren wij er dus voor om voor de peiling naar de toegankelijkheid van de woningen, deze te toetsten aan drie inkomenstypes.

Wij beschouwen opnieuw de alleenstaande kandidaat-huurders en de appartementen met één slaapkamer (18 woningen, cf. bovenstaande tabel).

APPARTEMENTEN 1 SLPK.:

BEDRAG HUURPRIJZEN EN LASTEN

Woningen	Huurprijzen excl. lasten (euro)	Gemeen- schappelijke lasten (euro)	Huurprijs + lasten
W1	435	?	?
W2	445	?	?
W3	456	?	?
W4	470	60	530
W5	470	60	530
W6	470	60	530
W7	470	60	530
W8	560	60	620
W9	560	60	620
W10	560	60	620
W11	560	60	620
W12	565	60	625
W13	565	60	625
W14	620	60	680
W15	620	60	680
W16	635	65	700
W17	700	60	760
W18	700	60	760

1. Kandidaat met een inkomen van 22.746,81 euro (maximuminkomen wijkcontracten, jaar 2012)

Zegge een netto maandinkomen van 1.432,94 euro⁸

Maximumhuurprijs: $1.432,94 \times 40\% = 573,18$ euro

Voor die kandidaat zijn vijf woningen ontoegankelijk, want deze worden tegen meer dan de 600 euro verhuurd.

Als hieraan nog de gemeenschappelijke kosten worden toegevoegd, slinken de kansen om één van die woningen te kunnen huren zienderogen. Nochtans hebben wij het hier over een kandidaat die binnen de maximuminkomensvork valt. Op zijn minst verbazingwekkend!

Het is heeft weinig zin om de oefening voort te zetten met een werkzoekende of door het OCMW geholpen kandidaat als voorbeeld. Het is duidelijk dat geen enkele aangeboden woning op zo'n inkomen aansluit!

Conclusie:

Niet alle gesubsidieerde woningen van het OCMW worden tegen sociale voorwaarden verhuurd.

Je moet al bijna beschikken over een inkomen dat de door het Gewest bepaalde maxima benadert, om ooit huurder te kunnen worden. En dan nog, want voor sommige woningen is zelfs dat niet genoeg!

De armste mensen die met één vervangingsinkomen moeten rondkomen, maken geen kans om ooit in een gesubsidieerde woning van het OCMW terecht te komen. En de mensen met een leefloon die over bijzonder schaarse middelen beschikken, staan vrijwel overal voor gesloten deuren!

Dit wil niet zeggen dat de huurprijzen van het OCMW onwettig zijn en niet zouden berekend worden volgens de gewestelijke regels. We hebben gezien dat het Gewest aan de gemeenten en OCMW's de keuze laat om de huurprijs van de gesubsidieerde woning vast te leggen tussen 2 en 5 % van de kostprijs van de woning. Maar kiezen tussen 2 en 5 % houdt wel een verdubbeling in van de huurprijs. Wanneer de renovatie of bouw van de woningen dan nog eens gebeurt vanuit een prestigieuze aanpas die geld kost, zal dat een impact hebben op de huurprijzen.

Bovendien kunnen wij er niet bij dat het OCMW niets meedeelt over het inkomen van zijn huurders. Dat gebrek aan transparantie leidt tot achterdocht en hindert het toezicht door de gewestelijke administratie. De financiering van het Gewest hangt af van de naleving van een aantal verplichtingen waaraan het OCMW zich gedeeltelijk lijkt te willen aan onttrekken.

Wij hebben het huurprijzenbeleid voor de gesubsidieerde woningen proberen te verduidelijken en hierna proberen wij inzicht te verschaffen in de huurprijzen die in de sector van de "middenklassewoningen" worden gehanteerd. ✕

7. Maxima 2012 voor een gezin met twee inkomens: maximum 26.148,14 euro. Vb. inkomen 1: 18.000 euro, inkomen 2: 15.000 euro. De regel luidt dat beide inkomens worden samengeteld, zegge 31.000 euro. Het gezin zit dus boven de inkomensmaxima.
Het OCMW rekent het laagste inkomen slechts voor de helft mee: zegge 18.000 euro + 7.500 euro = 25.500 euro. Het gezin voldoet aan de voorwaarden!

8. Zie kader pagina's 12 en 13.

We hebben eerst de huurprijzen van de gesubsidieerde woningen bekeken, laat ons nu hetzelfde doen voor de middenklassewoningen.

DE TOEGANKELIJKHEID VAN MIDDENKLASSE- WONINGEN

Naast de gesubsidieerde woningen verhuurt het OCMW ook woningen die met eigen middelen werden verwezenlijkt. Het gaat om de zogenaamde “middenklassewoningen”, waarvan de huurprijzen dicht aanleunen bij de huurprijzen die op de privé-huurwoningenmarkt worden gehanteerd. Het 1.000-woningenplan dat tijdens de vorige gemeentelijke regeerperiode werd ingevoerd, was duidelijk gericht op de verwezenlijking van dat soort woningen. De projecten van de nieuwe meerderheid van de Stad Brussel gaan in dezelfde richting.

In de nota ter inleiding van de begroting 2012 van het OCMW wordt er gesteld dat de middenklassewoningen 1/3 van het totale woningenbestand vertegenwoordigen, zegge ongeveer 620 woningen.

Welke woningen worden er voor dat segment van het woningenbestand gehanteerd?

Om die vraag te kunnen beantwoorden, keken wij naar de huurwoningen die het OCMW tussen september en december 2012 aanbood. Het is de periode waarin talrijke woningen uit de Bruynstraat te Neder-Over-Heembeek te huur werden aangeboden.

Voor dat ene project telden wij 139 aangeboden huurwoningen, waarvan de huurprijzen uiteraard vrij homogeen zijn. Het is niet zeker dat de voor die woningen gehanteerde prijzen representatief zijn voor alle middenklassewoningen, aangezien het gaat om nieuwe woningen met aanzienlijke energierestricties waardoor de woningen uiteraard ook duurder uitvielen. Het blijft niettemin een indicator.

BEDRAG VAN DE HUURPRIJZEN + HUURLASTEN (PROJECT BRUYNSTRAAT)

Huurprijzen + lasten	Studio	1 slpk.	2 slpk's	3 slpk's	4 slpk's
van 500 tot 549					
van 550 tot 599	3				
600 - 649	3				
650-699		4			
700-749	3	2			
750-799		3			
800-849		4	55		
850-899			20		
900-949			9		
950 -999			1	1	
> 1 000 euro				13	18
TOTAAL	9	13	85	14	18

De woningen met twee slaapkamers zijn veruit het meest vertegenwoordigd.

Geen enkele valt onder de grens van 800 euro.

Op één uitzondering na zijn alle woningen met drie en vier slaapkamers duurder dan 1.000 euro.

De duurste woning is een duplexappartement met vier slaapkamers. Hiervoor beloopt de maandelijkse huurprijs 1.410 euro.

Hoe ziet het profiel van de huurders eruit?

Die woningen zijn bestemd voor de Brusselse middenklasse. Wij worden hier trouwens regelmatig aan herinnerd door de Voorzitter van het OCMW van Brussel, Yvan Mayeur. Maar over welke middenklasse gaat het eigenlijk?

Vastgoedpromotie lijkt ons sowieso al geen activiteit voor een OCMW, temeer als die activiteit zorgt voor woningen die voor de meesten niet toegankelijk zijn.

In het begin van ons dossier zagen wij dat middenklassewoningen toegankelijk zijn voor gezinnen met een inkomen dat niet hoger ligt dan de door de GOMB gehanteerde inkomensmaxima. Een keuze waarover wij ons trouwens reeds uitspraken.

Die inkomensmaxima benaderen zelfs voor een alleenstaande 60.000 euro/jaar.

Het BISA, het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse heeft zopas een studie gepubliceerd getiteld “Evolutie, kenmerken en verwachtingen van de Brusselse middenklasse!” met als grote verdienste dat hierin de contouren van de Brusselse middenklasse vanuit een economisch standpunt worden geschetst. Terloops weze aangestipt dat het een door het Brussels Gewest besteld universitair onderzoek betreft. De resultaten zijn verbluffend!

De middenklasse wordt enkel via het belastinginkomen benaderd (netto belastbaar inkomen). De middenklasse wordt globaal gedefinieerd als het deel van de gezinnen dat een inkomen aangeeft dat schommelt tussen 75 % en 150 % van het Belgisch mediaan inkomen (ongeveer 20.000 euro, gegevens uit 2008), zegge een inkomen van niet meer dan 15.000 à 30.000 euro per jaar!

In Brussel kan het belastinginkomen van de gezinnen als volgt worden opgesplitst²:

- Deel van de belastingaangiften boven de middenklasse: 23,4 %
- Belastingaangiften middenklasse (zoals hierboven gedefinieerd): 34,2 %
- Deel van de belastingaangiften onder de middenklasse: 42 %

Hoewel deze benadering beperkingen inhoudt omdat er met sommige inkomens (kindergeld) en sommige belastingplichtigen (de leefloontrekkers, bijvoorbeeld) geen rekening wordt gehouden, blijkt hieruit niettemin zeer duidelijk dat **de Brusselse middenklasse over een bijzonder laag inkomen beschikt dat het toelatingsinkomen voor de sociale huisvesting en voor de gesubsidieerde woningen sterker benadert dan het toelatingsinkomen van de GOMB!**

De middenklassewoningen van het OCMW zijn dan ook niet echt bestemd voor de Brusselse middenklasse.

Het huurwoningenaanbod is gericht op meer bevoorrechte gezinnen met een hoger inkomen die de overheid eigenlijk niet nodig hebben om aan een woning te kunnen geraken. Gezien het bedrag van de huurprijzen lijkt het vrijwel uitgesloten om zo'n woning te kunnen huren als je als gezin over slechts één loon beschikt.

Het OCMW past dus een prijzenbeleid toe dat niet alleen ongunstig is voor gezinnen met een laag inkomen, maar dat bovendien ook niet inspeelt op de behoeften van de gezinnen met een middeninkomen die volgens de Brusselse lokale beleidsverantwoordelijken nochtans de bevoorrechte doelgroep zijn.

Vastgoedpromotie lijkt ons sowieso al geen activiteit voor een OCMW, temeer als die activiteit bovendien dan nog voor woningen zorgt die voor de meesten niet toegankelijk zijn. ✕

1. VERDONCK M., TAYMANS M., VAN DROOGENBROECK N., “Évolution, caractéristiques et attentes de la classe moyenne bruxelloise” Cahiers de l'IBSA, n°3, Editions IRIS, 2012, 68 p.
2. *Ibidem.*, p.21

CONCLUSIE

Het OCMW van Brussel is eigenaar van bijna 2.000 woningen. Het verhuurt ook kantoren, handelszaken, parkings. Het bouwt crèches, gemeenschapsruimten, stelt lokalen ter beschikking van verenigingen, bezit verschillende rusthuizen, sociale antennes, veel historische gebouwen met een grote architecturale waarde en tal van terreinen.

Die situatie maakt van het OCMW, na de Stad Brussel, een van de belangrijkste openbare vastgoedoperators in het Brusselse Gewest. Het is dan ook evident dat de BBRoW het woningpark van het OCMW van dichterbij heeft bekeken en vooral aan welke voorwaarden de woningen worden verhuurd.

Geconfronteerd met een groot tekort aan betaalbare openbare woningen, hebben we het vastgoedbeleid van het OCMW, zijn engagement voor het recht op wonen voor de meest kwetsbare personen in detail onderzocht. De resultaten zijn teleurstellend.

Het grote woningpark van het OCMW is deels het resultaat van erfenissen uit het verleden. Woningen die in de loop van de tijd moesten worden gerenoveerd met gewestsubsidies. Het woningpark van het OCMW bestaat daardoor voor meer dan 2/3 uit gesubsidieerde woningen. (projecten alleenstaande gebouwen en wijkcontracten).

Een gesubsidieerde woning is per definitie een woning die wordt gelijkgesteld met een sociale woning en is dus voorbehouden aan gezinnen met een laag inkomen. De huurprijzen moeten zijn aangepast aan hun inkomens, hoewel het gewest aan de gemeenten en OCMW's een

zekere vrijheid laat in de vaststelling van de huurprijzen. En hier wringt het schoentje. Wanneer de huur te hoog wordt, worden gezinnen met een laag inkomen uitgesloten!

Het OCMW van Brussel verhuurt een deel van de gesubsidieerde woningen aan een té hoge huurprijs. We hebben kunnen aantonen dat de personen die een leefloon ontvangen, weinig kans maken een woning te kunnen huren van het OCMW, zelfs een “gesocialiseerde” woning. **Zo heeft een alleenstaande leefloner slechts toegang tot 12 % van de appartementen met 1 kamer (of 25 woningen op 209)¹. Dit is toch het toppunt!**

Maar wie huurt dan die gesubsidieerde woningen? Een vraag waarop vandaag niemand kan antwoorden, zelfs het gewest niet, dat nochtans toezicht moet houden op de verhuurvoorwaarden van de gesubsidieerde woningen. In principe moet het OCMW ieder jaar een rapport doorsturen over de toewijzingen, met onder meer het bedrag van de huurprijs en de inkomens van de huurders. **Op enkele uitzonderingen na, geeft het OCMW van Brussel-Stad geen gegevens door over de inkomens van de huurders, en verhindert het zo een efficiënte controle van de toewijzing van de gesubsidieerde woningen.**

Dit gebrek aan transparantie is ontoelaatbaar!

Iedereen die subsidies ontvangt moet uitleg verschaffen. Gezien het grote aantal woningen van het OCMW en het beheer ervan, dat trouwens in handen is gegeven van een gespecialiseerde dienst (dienst eigendommen) kunnen we niet geloven dat het OCMW niet over precieze informatie beschikt over de inkomens van zijn huurders.

Naast de gesubsidieerde woningen bezit het OCMW ook “woningen voor middeninkomens” die ongeveer 1/3 van het woningpark uitmaken. Het gaat vooral over woningen die zijn gerealiseerd in het kader van het “1.000 woningen-plan” van de Stad Brussel en het OCMW tijdens de vorige legislatuur (2006-2012).

Het OCMW van Brussel lanceert zich dus in nieuwe vastgoedontwikkelingen. Het gaat niet alleen over het onderhouden van het bestaande patrimonium, maar ook om de grondreserves te gebruiken om het aantal woningen sterk uit te breiden. Het OCMW bouwt veel “woningen voor middeninkomens” (meer dan 300 in Neder-Over-Heembeek) met eigen middelen en leningen. Een tendens die met de nieuwe meerderheid in Brussel-Stad wordt bevestigd.

Die keuze doet ons veel vragen stellen. In de eerste plaats wegen deze investeringen zeer zwaar op het budget van het OCMW. We hebben aangetoond dat de dienst “privé-patrimonium” op dit moment weinig opbrengt, juist omdat er zoveel investeringen gebeuren.

Bovendien heeft deze vastgoedpromotie die is bestemd voor gezinnen met middeninkomens nog weinig te maken met de missie van een OCMW, in de eerste plaats een openbare dienst met een sociaal doel die kansarmen moet ondersteunen. Er bestaan in Brussel wel andere actoren die op de middeninkomens mikken: Woningfonds en GOMB.

Bovendien zijn zelfs de huurprijzen van de OCMW-woningen voor middeninkomens te hoog. In Neder-Over-Heembeek kost een appartement met twee slaapkamers

minstens 800 euro. Een driekamerappartement vind je er niet voor minder dan 1.000 euro per maand. **Tegen die prijzen hebben zelfs de Brusselse middeninkomens het moeilijk om een woning te huren.**

Het is onaanvaardbaar dat een OCMW woningen bouwt voor gezinnen die niet het slachtoffer zijn van de wooncrisis en die eigenlijk ook op de privémarkt terecht kunnen zonder overheidssteun.

Gezien de grote sociale nood in Brussel, ook op het vlak van wonen, zijn we van oordeel dat alle openbare actoren moeten bijdragen aan een toename van het aantal betaalbare openbare woningen en niet het omgekeerde moeten doen. De realisatie van sociale woningen is niet alleen een zaak van het gewest en de sociale huisvestingsmaatschappijen. Zij alleen zullen er niet in slagen om de sociale vraag te beantwoorden.

Sommige personen zullen daarop antwoorden dat de Stad Brussel op dit moment al veel sociale woningen heeft en dat het aantal openbare woningen er bijna 20 % bedraagt. Dat is ook zo. En dit zou andere gemeenten met minder openbare woningen moeten aanzetten om extra inspanningen te leveren. Maar is dat een voldoende argument om te verantwoorden dat de woningen van het OCMW zo duur worden verhuurd? Voor ons niet.

De woningen van het OCMW moeten in de eerste plaats bestemd zijn voor personen die een OCMW vanuit haar sociale rol moet bijstaan. En het is aan de gemeente om hierop toe te zien. ✕

1. Zie pagina's 14 en 15 voor meer details.

DAAROM ROEPEN WE HET OCMW BRUSSEL EN BRUSSEL-STAD OP OM :

- De huurprijzen van de gesubsidieerde woningen te verminderen. Het OCMW moet sowieso vanaf 1 januari 2013 de woningen van de wijkcontracten verhuren tegen maximaal de huurprijs die een sociaal verhuurkantoor hanteert.
- De inkomensvoorwaarden die het gewest oplegt bij alle gesubsidieerde woningen te respecteren.
- Volledig transparant te zijn naar het Gewest en de verplichtingen inzake publicatie van gegevens te respecteren.
- De huurtoelage die huurders van gemeente en OCMW toelaat om het gewicht van de huur te verminderen, te gebruiken. Dit gewestelijke instrument kost niets aan het OCMW, maar moet worden geactiveerd.
- De vastgoedinvesteringen die resulteren in woningen voor middeninkomens, woningen die ontoegankelijk zijn voor de meerderheid van de Brusselaars.
- Om woningen van sociale aard te realiseren op de terreinen van het OCMW, een taak die in de lijn ligt van de sociale missies van de instelling.

