



Analyse van het Noodplan voor de huisvesting (2020-2024)

Begin januari 2021 maakte de Brusselse regering tijdens een gezamenlijke persconferentie haar Noodplan voor de huisvesting (2020-2024) bekend. Met het plan wil de Brusselse regering een extra impuls geven aan de sociale huisvesting en in de eerste plaats kwetsbare huurders op de private huisvestingsmarkt ondersteunen. Liefst 33 maatregelen vinden we terug. Zal dit plan het verschil maken? Tijd voor een grondige analyse.

Laat ons beginnen met te zeggen dat het niet de eerste Brusselse regering is die een Plan aankondigt. Ook vorige Brusselse regeringen lanceerden hun Plan voor de huisvesting (2004) en hun Alliantie Wonen (2013). De uitvoering van die Plannen is een catastrofe. De twee plannen voorzagen in de bouw van 11.720 woningen van sociale aard, waarvan er vandaag nog maar 3.750 woningen zijn gebouwd!

Daarom is het positief om te lezen: “Deze regering wil lessen trekken uit de voorbije decennia om tegen het einde van de legislatuur snellere en eenvoudiger antwoorden te kunnen geven, om concrete oplossingen aan te bieden aan 15.000 Brusselse gezinnen die wachten op een sociale woning en om hulp te bieden aan Brusselaars die moeite hebben om een betaalbare kwaliteitsvolle woning te vinden.”

De verdienste van dit Plan is dat de meeste (niet alle!) maatregelen voorzien zijn van een concreet budget (totaalbudget van het Noodplan is 190 miljoen euro op te tellen bij de ‘reguliere begroting huisvesting) en van precieze doelen, opvolgingsindicatoren en termijnen. Voor de uitvoering wordt gewerkt met “ministeriële stuurcomités, coördinatiecellen, sponsors, referentiepersonen”.

Zal dit volstaan om ervoor te zorgen dat de doelen en termijnen deze keer wel gehaald worden? We geven de regering hier het voordeel van de twijfel, maar de vraag is uiteraard ook of de geplande maatregelen de juiste zijn om de urgentie op de Brusselse huisvestingsmarkt aan te pakken en of de regering lessen heeft getrokken uit het verleden. Tijd om een aantal fundamentele aspecten van dichterbij te bekijken.



De productie van sociale woningen

Wat de productie van sociale woningen betreft, herhaalt de regering dat ze de vorige Plannen van huisvesting verder zal uitvoeren. Deze keer is het doel om tegen mei 2024 - dankzij een strikte opvolging - 2.500 sociale woningen opgeleverd en 1.300 woningen in werf te hebben. We zullen zien of dit kan worden waargemaakt.

Juist omdat de eigen productie van sociale woningen zo lang duurt en omwille van de grote nood, wil de Brusselse regering de uitreiking van een stedenbouwkundige vergunning voor vastgoedprojecten met ten minste 25% sociale woningen¹ versnellen ("fast lane") tot maximaal 95 dagen (nu loopt dit soms op tot 400 dagen!). Een prima idee (laat ons hopen dat de administratie zal volgen) en goed dat dit in het ontwerp van ordonnantie wordt beperkt tot sociale woningen.

Die 'fast lane' vergunning moet ook gezien worden in samenhang met de oproep naar privépromotoren en de hervorming van de stedenbouwkundige lasten;

De regering zal een oproep lanceren naar privépromotoren om zo'n 650 (sleutel op de deur-) woningen meteen te verkopen aan de BGHM. De voorbije 2 jaar heeft de BGHM op die manier al zo'n 400 woningen kunnen aankopen. Volgens ons is de tijd is rijp om de voor- en nadelen van dit beleid te evalueren en met een gecoördineerd aankoopbeleid mogelijke concurrentie tussen verschillende overheidsactoren te vermijden.

De regering voorziet ook een hervorming van de stedenbouwkundige lasten. In gemeenten met minder dan 15% sociale woningen of woningen met sociaal oogmerk (d.w.z. in alle gemeenten behalve Watermaal-Bosvoorde) zullen de stedenbouwkundige lasten uitsluitend moeten worden besteed aan de bouw van openbare woningen.

Dit is een goede maatregel, maar té ruim ingevuld met het woord 'openbare woningen', waar niet alleen sociale woningen, maar ook middelgrote huur/koopwoningen onder vallen. Als het deze regering menens is met sociale huisvesting, dan moet het de uitvoering van stedenbouwkundige laste in natura strikt beperken tot sociale woningen

Zoals gezegd kijkt de regering naar de privésector om bijkomende sociale en publieke woningen te realiseren. Daarom is het des te opvallender dat er in gans het Noodplan nauwelijks iets te vinden is over de bestemming van grote terreinen die in handen zijn van het Gewest. We hadden verwacht dat de regering hier nog meer de kaart zou trekken van sociale woningen. Onze eis blijft: op publieke terreinen (in handen van of gecontroleerd door gewest en gemeenten) ontwikkelt de overheid gemengde en duurzame projecten met 100% publieke woningen, waaronder minstens 60% sociale huurwoningen en 20% sociale koopwoningen.



De samenwerking met de gemeenten

Het noodplan voorziet verschillende acties in samenwerking met de gemeenten: subsidie voor socialisering van het gemeentelijk woningpark, subsidie voor aankoop/renovatie van

¹ In het Noodplan is sprake van minstens 25% publieke woningen, maar in het ontwerp van ordonnantie is sprake van minstens 25% sociale woningen. Die beperking is nodig om de ongelijke behandeling met andere vergunningen te rechtvaardigen.

woningen, afsluiten van huisvestingscontracten, strijd tegen leegstand, bestemming van de stedenbouwkundige lasten, enz.

Gezien de huidige politieke context in Brussel is deze samenwerking onontbeerlijk voor het welslagen van een sociaal huisvestingsbeleid. De regering voorziet extra subsidies en de nadruk ligt daarbij op sociale huisvesting, wat prima is², maar de vraag is welke manoeuvreerruimte het gewest heeft, of zich kan geven, ten opzichte van de gemeenten, en dan vooral die gemeenten die zich niet willen engageren voor meer sociale huisvesting.

We vrezen dat het welslagen van deze acties opnieuw zal afhangen van de goede wil – en die is er, maar jammer genoeg niet bij alle Brusselse gemeenten. Het Noodplan biedt hier geen antwoorden of garanties.



De private huurmarkt

De Brusselse regering zegt het zelf bij het hoofdstuk Vaststellingen van Noodplan: de meest kwetsbare Brusselaars (en dat is een kwart van de bevolking, nvdr) hebben geen toegang tot een behoorlijke en geschikte huisvesting.

Die Brusselaars, of alvast 12.800 gezinnen ervan, wil de Brusselse regering financieel steunen met een nieuwe, vereenvoudigde huurtoelage. Die huurtoelage zou worden gegeven aan gezinnen die op de wachtlijst staan voor een sociale woning met inkomen dat niet hoger ligt dan het leefloon. Daarmee is de huurtoelage ook de belangrijkste maatregel uit het Noodplan om het doel te bereiken van 15.000 gezinnen concreet te helpen.

Op zich is dit een prima maatregel: de huurtoelage wordt een financiële ondersteuning en heeft dus geen bijkomende criteria (referentiehuurprijs, staat van de woning) die anders de huurder onterecht zouden uitsluiten.

Maar: samen met de bestaande huurtoelagen zouden zowat 40.000 Brusselse gezinnen een huurtoelage krijgen, wat het Gewest jaarlijks 40 miljoen euro kost. Een aanzienlijke uitgave die, gezien de voortdurende stijging van de huurprijzen, alleen maar zal toenemen.

Daarom is het onvergeeflijk dat deze Brusselse regering de private huurmarkt niet wil omkaderen, reguleren. Een politiek compromis (vastgelegd in het regeerakkoord) resulteert in een aantal maatregelen die té voorzichtig zijn en de private verhuurder zeker niet voor het hoofd willen stoten: het rooster van referentiehuurprijzen zal actueler worden, betrouwbaarder, lees beter aangepast aan de marktprijzen, maar wordt niet dwingend. Een paritaire huurcommissie zal op vraag van huurder, verhuurder of vrederechter slechts een advies kunnen formuleren over de 'juiste' huurprijs en zal proberen bemiddelen tussen huurder en verhuurder.

² We stellen ons wel veel vragen over de 'socialisering van gemeentelijke woningen', waarmee het Gewest gemeenten betaalt om hun huurprijzen te verlagen tot het niveau van sociale huisvesting. Is het juist niet de taak van gemeenten om zelf goedkope, betaalbare woningen te voorzien of die woningen desnoods over te dragen naar een sociale huisvestingsmaatschappij?

Illustratief voor die té voorzichtige benadering is ook het idee (overgewaaid uit Frankrijk) van 'conventionering' met verhuurders van goede wil. Wie een degelijke woning verhuurt tegen een huurprijs onder referentiehurprijs krijgt daardoor recht op hogere renovatiepremies, verlaagde onroerende voorheffing en misschien een verzekering tegen huurachterstal. We zien eigenlijk te weinig verschil met het systeem van sociale verhuurkantoren, waar de regering de toestroom van grote 'pakketten' woningen door promotoren en investeerders duidelijk wil afremmen.

Over de aanpak van de discriminatie op de huurmarkt (door vastgoedagenschappen) en de bestrijding van ongezonde woningen kunnen we eigenlijk hetzelfde zeggen: té voorzichtig en te weinig worden lessen getrokken uit huidige mankementen. Het Noodplan voorziet weliswaar een versterking van het personeel van de Inspectiedienst en een aanpassing van de huisvestingscode, maar nog altijd ligt veel verantwoordelijkheid bij de huurder zelf van wie, zonder alternatieven, wordt verwacht dat hij zijn verhuurder aanklaagt. Er wordt opnieuw gesproken van sensibiliseringscampagnes in plaats van nu eindelijk discriminerende vastgoedagenten effectief te bestraffen en een verhuurvergunning in te voeren.

Dat de regering voor de 'zittende huurder' bij voorkoop van zijn woning een verkooprecht wil invoeren, is in dat kader een 'kleine' maatregel die vragen oproept. Hij houdt geen garantie in dat de verkoopprijs ook betaalbaar zal zijn. En voor preciaire huurders die hun appartement in slechte staat kopen duikt meteen de vraag op van begeleiding voor renovatie van de woning.

Verkoopprijzen die nog altijd sterk stijgen en waar de Minister van Financiën wil op antwoorden door de huidige royale en té breed uitgesmeerde korting op de registratierechten nog verder uit te breiden. Voor ons een verkeerde keuze die de stijging alleen maar in de hand werkt.



Bestrijding van de leegstand

Omdat niemand een goed zicht heeft op het aantal woningen dat leegstaat in Brussel, de gegevens daarover zijn versnipperd over gewestelijke en gemeentelijke administraties, wil het gewest eindelijk werk maken van een gewestelijk kadaster van leegstand. Prima idee. Maar het is nog belangrijker om een eind te maken aan de leegstand. En hier kijkt het Gewest toch vooral weeral naar de gemeenten : "De gemeenten zullen (via een gesubsidieerde werkkraft) contact moeten opnemen met de eigenaars van een woning die in de inventaris als onbewoond is aangemerkt en vervolgens maatregelen moeten nemen om de leegstand tegen te gaan, die door het gewest gefaciliteerd zullen worden, zoals het openbaar beheersrecht, tijdelijke bewoningsovereenkomsten, vorderingen tot staking, gedwongen verkoop en de aankoop/renovatie door openbare operatoren."

Indien het Gewest het echt menens is met een gecoördineerde aanpak van de leegstand, dan zou het ook het opnieuw op de markt brengen van de woningen zelf in handen moeten nemen: een specifieke gewestdienst die de verschillende maatregelen kan uitvoeren, zonder te moeten wachten op het initiatief van de betrokken gemeente.



Gebrek aan overleg en ondersteuning van gezinnen

Opnieuw heeft de regering de verenigingen niet geraadpleegd bij het opstellen van dit noodplan. Hoewel bepaalde maatregelen (gedeeltelijk) aan onze eisen beantwoorden, wijken de uiteindelijke keuzes er toch van af. Jammer, want de ervaringen van op het terrein (integratie huisvesting, netwerk wonen, ...) hadden de reflectie van de regering over dit Noodplan kunnen voeden.

We moeten ook vaststellen dat er geen maatregelen zijn voorzien voor een versterkte begeleiding van de gezinnen en een structurele versterking van de verenigingen (integratie huisvesting, netwerk wonen, ...) die de door dit noodplan beoogde huishoudens ondersteunen.



Conclusie

Het Noodplan voor de huisvesting 2020-2024 bevat op het eerste zicht meerdere goede ideeën: focus op sociale huisvesting, de 'fast lane' stedenbouwkundige vergunning, stedenbouwkundige lasten in natura, huurtoelage op basis van het inkomen, huisvestingscontracten met de gemeenten, gewestelijk kadaster van leegstand, erfpacht en anti-speculatieve regels bij de koopwoningen van Woningfonds en Citydev.

Maar een grondige lezing roept veel vragen op: hoe en hoe snel zullen al die ideeën uiteindelijk worden uitgevoerd? Zal een strikte opvolging van de maatregelen volstaan? Bovendien geeft het Noodplan geen antwoord op de vraag hoe het Gewest zal/kan optreden tegen gemeenten die zich niet willen engageren tot een sociaal woonbeleid.

Opvallend is de oproep naar promotoren om woningen direct te verkopen aan de BGHM. Een manier om de veel te trage eigen productie van sociale woningen te verhelpen. En misschien een keerpunt in het sociale woonbeleid. Maar dan wordt het tijd dat het Gewest klare wijn schenkt over de kostprijs van deze operaties en concurrentie tussen de gewestelijke operatoren in goede banen leidt.

Tegelijkertijd bevestigt het Noodplan nog maar eens dat deze én vorige Brusselse regeringen niet structureel en dwingend willen ingrijpen in de private huurmarkt. Het liberale, pampende beleid van de voorbije decennia wordt verdergezet: de verhuurder wordt aangemoedigd, gesubsidieerd, verzekerd, maar onvoldoende bestraft wanneer hij een ongezonde woning verhuurt aan een veel té hoge huurprijs. En zo blijven huur- en verkoopprijzen onverhinderd verder stijgen.

De Brusselse regering mist met dit Noodplan haar momentum, nu de coronacrisis ons het belang van een degelijke, betaalbare woning duidelijk maakt, om echt structureel in te grijpen op de private huisvestingsmarkt.