

De productie van sociale huisvesting in Brussel: Erfenissen, obstakels en nieuwe strategieën

I. ERFENISSEN

EEN PAAR REFERENTIEPUNTEN

Het sociale huisvestingsbestand in Brussel zoals we dat vandaag kennen, is vooral het resultaat van een zeer grote productieactiviteit die in de vorige eeuw, in de naoorlogse jaren, is begonnen en die in de jaren zeventig, dankzij het herstelbeleid, haar hoogtepunt heeft bereikt. In een tijd dat het goed ging met de overheidsuitgaven, was 40% van de woningbouwproductie in Brussel sociaal.¹ De neergang begon in de jaren tachtig, toen de wereldwijde economische crisis hard toesloeg. De overheidsschuld nam toe en spaarde de sector niet, die ook zal lijden onder het bezuinigingsbeleid dat zal volgen.

ACCROISSEMENT DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR PÉRIODE DE CONSTRUCTION

<1918	896
1918-1929	5 513
1930-1939	2 867
1940-1949	109
1950-1959	5 106
1960-1969	5 860
1970-1979	10 791
1980-1989	5 183
1990-1999	1 844
2000-2009	338
2010-2014	1 013
Total régional	39 520 unités

Source : cadastre technique de la SLRB au 01/01/2009
+ calculs propres pour 2010-2014

2

Aan het begin van het nieuwe millennium kwam de productie van sociale woningen tot stilstand. De sociale huisvestingsmaatschappijen bouwden nog een beetje, maar zonder overkoepelende visie. Afgezien van de gevolgen van een geschokte wereldeconomie was de zwakke productie ook deels te wijten aan een moeizame reorganisatie van de sector ten tijde van de regionalisatie.

Bovendien waren de investeringen in sociale huisvesting, voor zover deze werden gedaan, hoofdzakelijk gericht op ondersteuning van het renovatiebeleid. Vóór 1993 en de komst van de eerste beheerscontracten was het onderhoud van het woningpark niet onderworpen aan een specifieke programmering. Jaren van verwaarlozing en passiviteit versnelden de achteruitgang van de woningen, die niet meer voldeden aan de normen voor comfort.

¹ Bernard N., *Le logement social à Bruxelles : origines, perspectives d'avenir et comparaisons européennes*, Les cahiers des sciences administratives, no.13, 2007, p.6.

² Productie van sociale woningen nu en straks, deel 1 : grond en financiën, BBRoW, Art. 23, n°58, 2014, p.8.

**PROGRAMMES D'INVESTISSEMENT :
CRÉDITS RÉGIONAUX OCTROYÉS**

Périodes concernées	Montants en millions d'euros
Programmes triennaux	
1992-1994	75 *
1995-1997 (prolongé jusqu'en 1998)	104 *
1999-2001	100
Programmes quadriennaux	
2002-2005	200
2004-2007 ⁸ (bis)	80
2006-2009	200
2010-2013	206
2014-2017	300

Source : SLRB et calculs propres

* Ces deux montants doivent être interprétés avec réserve car ils émanent, non pas de statistiques consolidées, mais du contenu d'interpellations parlementaires qui se sont déroulées entre 1991 et 1997.

3

Halverwege de jaren negentig vertoonde Brussel een positief migratiesaldo, nadat het jarenlang te kampen had gehad met een verlies van inwoners. De vraag naar woningen nam toe, waardoor de spanning op de huurmarkt toenam, wat tot uiting kwam in een stijging van de huurprijzen. Ten minste sinds 2004 stijgen de huren sneller dan de gezondheidsindex (indexering), gemiddeld ongeveer 1,5% meer per jaar.⁴ Tegelijkertijd werd de bevolking van Brussel armer. In 1990 lag het gemiddelde inkomen per hoofd van de bevolking boven het nationale gemiddelde (+12%). In 2012 was het 14% lager (en 22% in 2018).⁵ Deze dubbele spanning deed de sociale vraag sterk toenemen.

In 2005 wachtten 25.000 huishoudens op een sociale woning. De gewestregering reageerde door een eerste gewestelijk huisvestingsplan (GHP) goed te keuren om de productie van nieuwe woningen weer op gang te brengen: 3500 sociale woningen, maar ook 1500 middelgrote woningen, die alle bestemd zijn voor de verhuur.

Dit cijfer van 5000 woningen is niet aan het toeval overgelaten. In een studie die in opdracht van de toenmalige staatssecretaris van huisvesting werd uitgevoerd⁶, wordt dit aantal als minimumvoorwaarde gesteld om de particuliere huurmarkt te beïnvloeden - door het aanbod snel te vergroten - en zo de stijging van de huurprijzen af te remmen.

HET GEWESTELIJK HUISVESTINGSPLAN (GHP): DE OORSPRONKELIJKE VERSIE

Het voorgestelde GHP was gebaseerd op twee strategieën. Ten eerste, de mobilisatie van openbare bouwgronden om te besparen op de grondkost. Er werden verschillende openbare eigenaars geïdentificeerd, met name sociale huisvestingsmaatschappijen en gemeenten, die aanzienlijke grondbezittingen hebben. Het scenario voorzag erin dat de grond ter beschikking wordt gesteld via een recht van opstal dat voor 30 jaar aan de projecteigenaar wordt verleend.

Anderzijds werd een publiek-privaat partnerschap gebruikt om de financiering, de bouw en het beheer van de woningen gedurende 27 jaar te verzekeren. Deze optie zal echter snel te duur blijken en geleidelijk worden opgegeven. Het onderhoud op lange termijn van de woningen is een moeilijk te evalueren financieel risico, dat de particuliere partner graag rijkelijk vergoed zou zien. Bovendien zal de particuliere financiering van bouwprojecten het Gewest in het algemeen meer kosten dan een traditionele lening (met betaling van de

³Productie van sociale woningen nu en straks, deel 2 : renovaties en fusies, BBROW, Art. 23, n°62, april-juni 2016, p.9.

⁴Observatiecentrum Huurprijzen 2018, via website BGHM :

<https://slrb-bghm.brussels/nl/particulier/publicaties/onze-publicaties/observatiecentrum-van-de-huurprijzen-2018>

⁵Evolutie, kenmerken en verwachtingen van de Brusselse middenklasse, Cahiers BISA, n°3, december 2012 : .

https://bisa.brussels/sites/default/files/publication/documents/cahiers_van_het_bisa_nr_3_december_2012.pdf

⁶Estimations économétriques de l'impact d'un accroissement du stock de logements public sur le marché du logement privé à Bruxelles, DULBEA (département d'économie appliquée de l'Université libre de Bruxelles), juillet 2003.

werken bij de voorlopige oplevering). In de beginjaren werden slechts vier projecten gebouwd volgens het DBF-model (Design, Build and Finance).⁷ Er werden geen verdere projecten overwogen, althans niet voor sociale huisvesting. De andere operaties zijn gebaseerd op traditionele overheidsopdrachten.

HET GEWESTELIJK HUISVESTINGSPLAN (GHP): DE GECORRIGEERDE VERSIE

Bij gebrek aan een privé-partner vertrouwde de regering de vastgoedontwikkeling van het GHP toe aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). De keuze is verrassend: De BGHM is geen instelling die gewoonlijk woningen produceert. Deze taak viel tot nu toe onder de verantwoordelijkheid van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's). De BGHM is een toezichthoudend orgaan. Bij aanvang van het gewestelijk huisvestingsplan beschikte zij niet over voldoende personeel om de haar nieuwe taken op zich te nemen. De versterkingen kwamen traag.

In 2006 besloot de regering een beroep te doen op een tweede operator om de BGHM te ondersteunen. Zij koos voor de Gewestelijke Investeringsmaatschappij voor Brussel-GIB (finance.brussels). Ook hier is de strategische visie van de regering niet duidelijk. Hoewel de wens om de actoren te diversifiëren relevant is, heeft de GIB evenmin ervaring met vastgoedontwikkeling, aangezien haar specialiteit erin bestaat financiële steun te verlenen voor de ontwikkeling van het Brusselse ondernemerschap. Via haar voor de gelegenheid opgerichte dochteronderneming SFAR werd zij belast met de productie van 1.000 sociale en middelgrote woningen. Uiteindelijk zal het 435 woningen bouwen, waarvan er in 2021 nog 133 in werf zijn.

Paradoxaal genoeg werd Citydev⁸ niet uitgenodigd om deel te nemen aan het GHP, hoewel het een openbare vastgoedoperator is van een zekere omvang is: als eigenaar van een groeiende grond- (208 ha) en vastgoedportefeuille (meer dan 200.000 m²) produceert de instelling sinds het einde van de jaren 1980 nieuwbouw koopwoningen voor de Brusselse middenklasse.⁹ Het huisvestingsplan bevatte nochtans een luik middelgrote woningen, specialiteit van Citydev.

In de eerste jaren van het gewestelijk huisvestingsplan werd echter geen gebruik gemaakt van de ervaring van Citydev. Nadien werden wel enkele gemengde BGHM/Citydev-projecten opgestart. Het is echter pas met de Alliantie Wonen (het tweede huisvestingsplan) van eind 2013 dat Citydev partner werd, maar nog steeds als producent van middelgrote woningen. Er werd haar geen enkele opdracht toevertrouwd om het sociale woningbestand uit te breiden.

In 2010 was het de beurt aan het Woningfonds om toe te treden tot het GHP. De hoofdactiviteit van het Fonds is het toekennen van voordelige hypothecaire leningen aan Brusselse gezinnen met een laag en gemiddeld inkomen. In de marge heeft het een klein bestand aan huurwoningen (ongeveer 1000 eenheden in 2011). Het Woningfonds kreeg de opdracht om 500 extra woningen te produceren. Strikt genomen zijn dit geen sociale woningen, maar ze komen in de buurt.¹⁰ In tegenstelling tot de BGHM, die moet onderhandelen over de beschikbaarheid van openbare grond voor bebouwing, koopt het Fonds de grond.

In 2005 was het huisvestingsplan nog altijd een rudimentair plan. De hoofdbeginselen zijn vastgelegd, maar de uitvoeringsmethoden zijn nauwelijks of niet beschreven, wat het chaotische beheer van de eerste jaren verklaart. De financiering van de bouwwerken was gewaarborgd, maar de menselijke middelen ontbraken, evenals de grond. De projectbeheerder, de BGHM, beschikte noch over de interne competenties, noch over de ervaring of de know-how om de productie van meerdere duizenden woningen op zich te nemen. De politieke instructies van het begin, belichaamd door een staatssecretaris voor huisvesting (Françoise Dupuis, PS) die erop staat haar plan koste wat kost op te leggen, zullen ook voor veel spanningen zorgen.

⁷ Brussels parlement, commissie huisvesting en stadsvernieuwing, 12 juni 2011, pg 6-7.

<http://weblex.brussels/data/crb/big/2011-12/00101/images.pdf>

⁸De vroegere GOMB, Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij Brussel

⁹Citydev heeft drie missies : economische expansie, stadsvernieuwing en ontwikkeling van gemengde projecten

¹⁰De huurprijs van een sociale woning wordt bepaald door het inkomen van de huurder, bij het Woningfonds is dat op basis van de kostprijs van de woning, er zijn wel kortingen mogelijk.

Le Plan régional du Logement (PRL)

BUT : produire en cinq ans, 5 000 logements dont 3 500 logements sociaux et 1 500 logements moyens
Approuvé par le Gouvernement le 24 février 2005

ACTEURS :

Les maîtres d'ouvrage :

- La SLRB (la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale)
- CityDev
- La SRIB (Société Régionale d'Investissement de Bruxelles)
- La SFAR (filiale de la SRIB)
- Le Fonds du Logement
- Un promoteur privé

Les propriétaires du terrain

- Une SISF
- Une commune
- Un CPAS
- La SLRB
- Citydev
- La Région de Bruxelles-Capitale
- Le FDL (cet organisme achète des terrains pour le PRL)

Les gestionnaires

- Une SISF (pour les logements sociaux)
- Une commune (pour les logements moyens)
- Le FDL

PROCÉDURE :

- 1/ Le propriétaire cède un droit de superficie, à titre gratuit, de 30 ans au maître d'ouvrage
- 2/ Le maître d'ouvrage coordonne la construction et paie l'entrepreneur
- 3/ Les logements sont gérés pendant 27 ans par la SISF ou la commune (qui n'est pas toujours pour autant le propriétaire du terrain)
- 4/ Après 27 ans, le terrain et les logements sont restitués au propriétaire du terrain

FINANCEMENT :

- Le maître d'ouvrage paie le constructeur
- Le gestionnaire des logements rembourse le maître d'ouvrage avec le produit des loyers
- La Région de Bruxelles-Capitale subsidie 50 % du coût de construction des logements sociaux et 33 % des logements moyens

Rem. : cette procédure et ce mode de financement ne s'appliquent pas au FDL.

Sociale huisvesting vormt de kern van de GHP, maar ook middelgrote woningen maken er voor 30% deel van uit. De achteruitgang van de middenklasse in Brussel is bijzonder uitgesproken tussen 1998 en 2008, wanneer het aandeel van de middenklassehuishoudens daalt 40% tot 34%, een teken van de verarming van de bevolking.¹² Deze situatie baart de beleidsmakers zorgen, die er op een bijzondere manier voor kiezen deze krimpende middenklasse te steunen, niet om te kopen, maar om te huren (tegen huurprijzen onder de marktprijs).

Maar er is nog een andere reden voor het binnendringen van middelgrote woningen in het project van de regering. Grote sociale wooncomplexen worden bekritiseerd om hun gebrek aan "diversiteit" en de mogelijke bouw van middelgrote woningen is, zo meent men, een goede troef om gemeenten ervan te overtuigen nieuwe constructies te verwelkomen die bedoeld zijn voor meer heterogene bevolkingsgroepen in termen van inkomen. Opcentiemen op de personenbelasting dragen bij voor meer dan de helft in de gemeentelijke

¹¹ Productie van sociale woningen nu en straks, deel 1, op.cit., p.6.

¹² Evolutie, kenmerken en verwachtingen van de Brusselse middenklasse, op. cit., pg 37

https://ibsa.brussels/sites/default/files/publication/documents/cahiers_de_l_ibs_a_n_3_decembre_2012.pdf

De middenklasse wordt hier bekeken onder de invalshoek van de fiscale statistiek : belastingplichtigen die een inkomen hebben tussen 75% en 150% van het mediane Belgische inkomen.

inkomsten.¹³ Huishoudens die belasting betalen zijn voor gemeenteraadsleden aantrekkelijker dan sociale huurders die gedeeltelijk van sociale uitkeringen leven.¹⁴

De middelgrote woningen zijn bestemd voor beheer door de gemeenten, terwijl de sociale huisvesting onder de verantwoordelijkheid van de openbare vastgoedmaatschappij valt. Deze verdeling zal echter in de loop van de tijd wijzigen. De financiële situatie van de OVM's verslechtert als gevolg van de verarming van het publiek. De OVM's zoeken naar wegen om het evenwicht te herstellen en de rendabeler verhuur van middelgrote woningen is er daar één van.¹⁵ De grond van de sociale huisvestingsmaatschappijen zal daarom ook worden gemobiliseerd voor middelgrote woningen, terwijl de sociale vraag explosief toeneemt. In 15 jaar tijd is het aantal huurders dat wacht op een sociale huurwoning verdubbeld (49 000 huishoudens in 2020).¹⁶

DE ALLIANTIE WONEN

In september 2013 kondigden de Brusselse ministers een tweede huisvestingsplan aan: de Alliantie Wonen. De bijzonderheid ligt in de diversificatie van de aangezochte openbare exploitanten en de verwachte woningtypes.¹⁷ De BGHM loopt opnieuw voorop met 60% van de te bereiken doelstelling; 3000 sociale woningen en 1000 middelgrote huurwoningen.

Tussen 2005 en 2013 werden 1217 sociale en middelgrote woningen opgeleverd. Nauwelijks een kwart van het GPH is op dat moment gerealiseerd. Desondanks willen de regionale ambtenaren de methode niet evalueren of in twijfel trekken. De productie van sociale woningen wordt niet verdeeld onder de openbare vastgoedoperators en het vinden van bouwterreinen blijft afhankelijk van de goodwill van de openbare eigenaars, aan wie de gewestelijke autoriteiten niets lijken te kunnen of willen opleggen.

HUISVESTINGSPLAN EN ALLIANTIE WONEN : BEOORDELING VAN DE CIJFERS¹⁸

¹³ Brulocalis, Nieuwsbrief n°119, juli-augustus 2020, p.17.

¹⁴ <https://www.avcb-vsgb.be/documents/publications/2020/tub/tub-119-nl.pdf>

¹⁵ De helft van de sociale huurders leeft van een vervangingsinkomen (werkloosheid, mutualiteit, enz.) of van het leefloon van het OCMW. 33% zijn gepensioneerden en 17% zijn werknemers. Zie: Statistisch verslag OVM's 2019, beschikbaar op de BGHM-website.

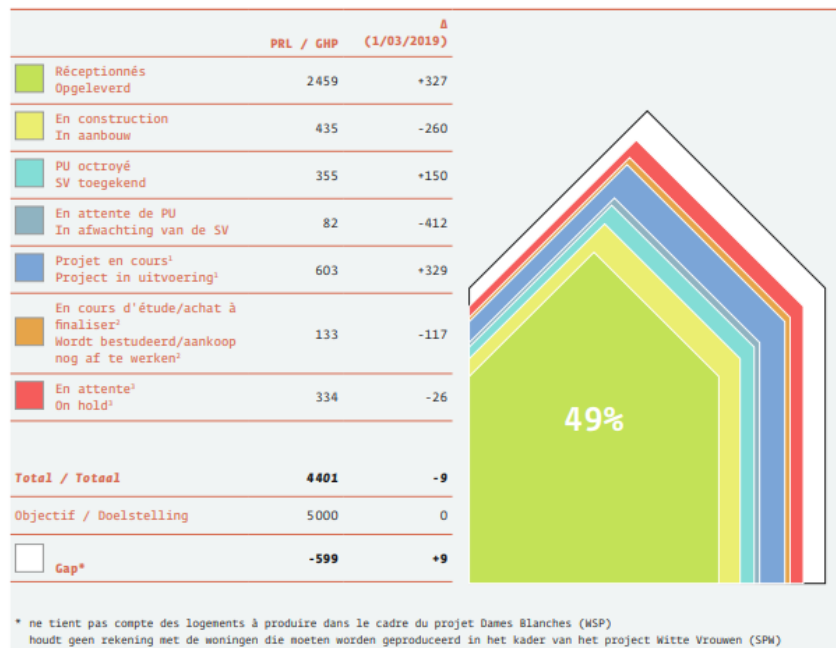
¹⁶ Het is de hervorming van de huisvestingscode van 2013 die OVM's in staat zal stellen middelgrote woningen te beheren. Deze mogelijkheid wordt niettemin omlijst door een dubbele voorwaarde. Het aandeel van de middelgrote woningen mag, behoudens door de Regering toegestane afwijking, niet meer bedragen dan 20% van een bouw- of zwaar renovatieproject en mag niet meer dan 10% van de totale activa vertegenwoordigen. Voor de komende jaren worden in de sector enkele honderden eenheden van dit type verwacht. 11 van de 16 sociale huisvestingsmaatschappijen zijn betrokken. Meer dan de helft van hen met projecten die afwijken van de 20%-regel.

¹⁷ Noodplan voor de huisvesting 2020-2024, p., 5.

¹⁸ Schema voor de Alliantie Wonen goedgekeurd op 26 september 2013. BGHM : 4000 logements sociale en middelgrote huurwoningen ; Woningfonds 1000 bescheiden koopwoningen ; Citydev : 1000 middelgrote koopwoningen ; 600 bescheiden en middelgrote huurwoningen voor de wijkcontracten en 120 sociale koopwoningen via CLT Brussels.

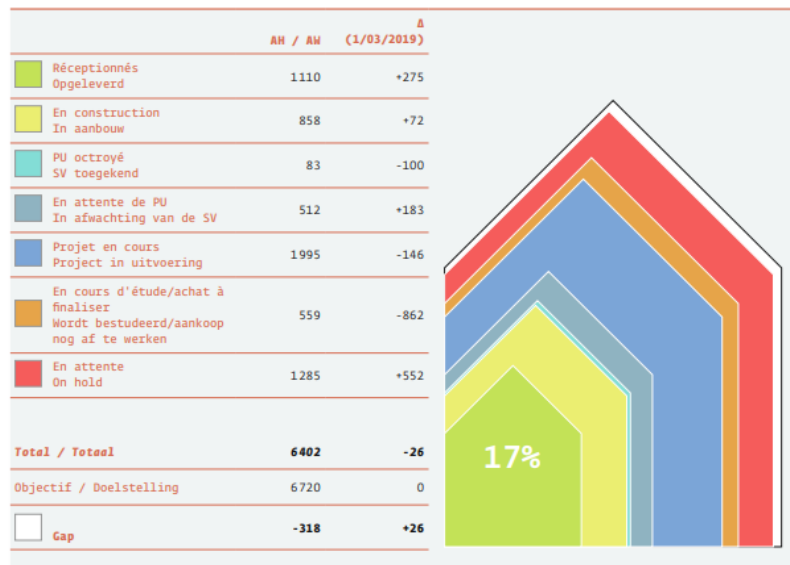
¹⁹ Van de Castele Y., *Monitoring des projets de logements publics à Bruxelles*, n°4, mai 2020. En ligne : <https://perspective.brussels/fr/actualites/4eme-monitoring-des-projets-de-logements-publics-bruxelles>

FIGURE 1 Bilan général du PRL au 1^{er} janvier 2020
FIGUUR 1 Algemene balans van het GHP op 1 januari 2020



Réalisation : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement - perspective brussels) (01/01/2020) - Sources : SLRB, Fonds du Logement, SFAR
Bron : Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting - perspective brussels) (01.01.2020) - Bronnen : BGHM, Woningfonds, SFAR

FIGURE 3 Bilan général de l'AH au 1^{er} janvier 2020
FIGUUR 3 Algemene balans van het AW op 1 januari 2020



Réalisation : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement - perspective brussels) (01/01/2020)
Sources : SLRB, Fonds du Logement, Citydev, urban.brussels/DRU, CLTB
Realisatie : Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting - perspective brussels) (01.01.2020)
Bronnen : BGHM, Woningfonds, Citydev, urban.brussels/DSV, CLTB

Focus op het bilan van de BGHM¹⁹

¹⁹ Bronnen : Jaarverslagen BGHM ; Brussels parlement schriftelijke vraag betreffende het patrimonium van de BGHM en de OVM's, 3 maart 2020 ; Brusselse parlement, schriftelijke vraag betreffende de vooruitgang van de Alliantie Wonen, 18 december 2019 ; Beslissingen van de Ministerraad van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest

PRL	Sociaux	Moyens	Total
29 projets terminés	1522	414	1936
21 projets en cours	1111	141	1252
4 projets bloqués / en attente	207	45	252*
			3440 / 4000
*hors projet Dames Blanches nombre de logements incertains			

AH	Sociaux	Moyens	Modérés	Total
3 projets terminés	203		30	233
45 projets en cours	2064	452	7	2523
4 projets bloqués	155	42	0	197
				2953
28 projets présentés / à l'étude*				Environ 1000
* dont environ 800 dans les nouveaux quartiers				

II. OBSTAKELS

DE MOBILISATIE VAN OPENBARE BOUWTERREINEN

ENKELE CONTEXTUELE ELEMENTEN

Het Brussels Gewest is sociaal verdeeld. De bewoners van de welvarende buurten in het zuidoosten hebben sociaal-economische indexen die hoger liggen dan de regionale gemiddelden, terwijl in het centrum en het noordwestelijke grondgebied een aanzienlijk deel van de kansarmoede geconcentreerd is.

De verdeling van de sociale huisvesting in het gewest is niet evenwichtig. Deze ongelijkheden zijn historisch. Slechts 4 gemeenten overschrijden de 10%-drempel voor sociale huisvesting op hun grondgebied (Anderlecht, Evere, Ganshoren en Watermaal-Bosvoorde). Daarentegen zitten 10 van de 19 gemeenten van het Gewest onder de drempel van 6% sociale huisvesting (Oudergem, Etterbeek, Vorst, Jette, Elsene, Koekelberg, Sint-Gillis, Schaarbeek, Ukkel, Sint-Pieters-Woluwe).²⁰

De ongelijkheden houden daar niet op; de gemeenten zijn niet allemaal gelijk wat grond betreft. In de centrale gemeenten, waar het dichtbebouwd is, zijn de beschikbare reserves bijna onbestaande. Je moet naar de tweede kroon van Brussel om bouwgrond te vinden.

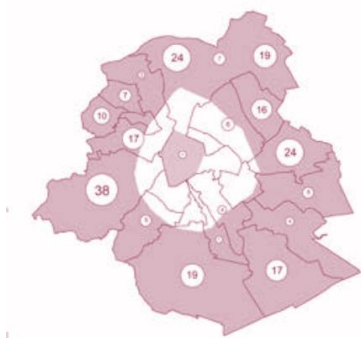
BESCHIKBAARHEID VAN LAND

Voor de uitvoering van het Gewestelijk Huisvestingsplan heeft het Gewest een beroep gedaan op de beschikbaarheid van overheidsgrond. De terreinen van de gemeenten, OCMW's en OVM's werden het eerst benaderd. De lancering van het plan werd niet voorafgegaan of zelfs maar vergezeld van een inventaris van de beschikbare grondreserves. De eerste percelen zouden dus geleidelijk voor sociale huisvesting kunnen worden gebruikt. 6 om het plan in 2005 te starten.

Twee jaar later (2007) gaf de Staatssecretaris opdracht tot een studie om te inventariseren welke grond voor huisvesting zou kunnen worden gebruikt.²¹ In die studie zijn 122 hectare grond, of meer dan 10.000 potentiële woningen, geïdentificeerd, hoofdzakelijk in eigendom van de gemeenten en voor het grootste deel gelegen in de buitenwijken.

²⁰ Van de Casteele Y., op.cit, p.28

²¹ DEMOT L. et LEVY S., Répertoire des terrains publics susceptibles d'accueillir du logement en RBC, 2007



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

RÉPARTITION DES TERRAINS PAR TYPE DE PROPRIÉTAIRES :

Propriétaires	Étude 2007 Nombre de parcelles	Nombre de terrains mis à disposition pour le PRL*
Communes	132	17
CPAS	29	2
SISP	29	30
Organismes régionaux (régie foncière, Citydev, FDL...)	18	**36
Autres	20	
TOTAL	228	85 projets identifiés

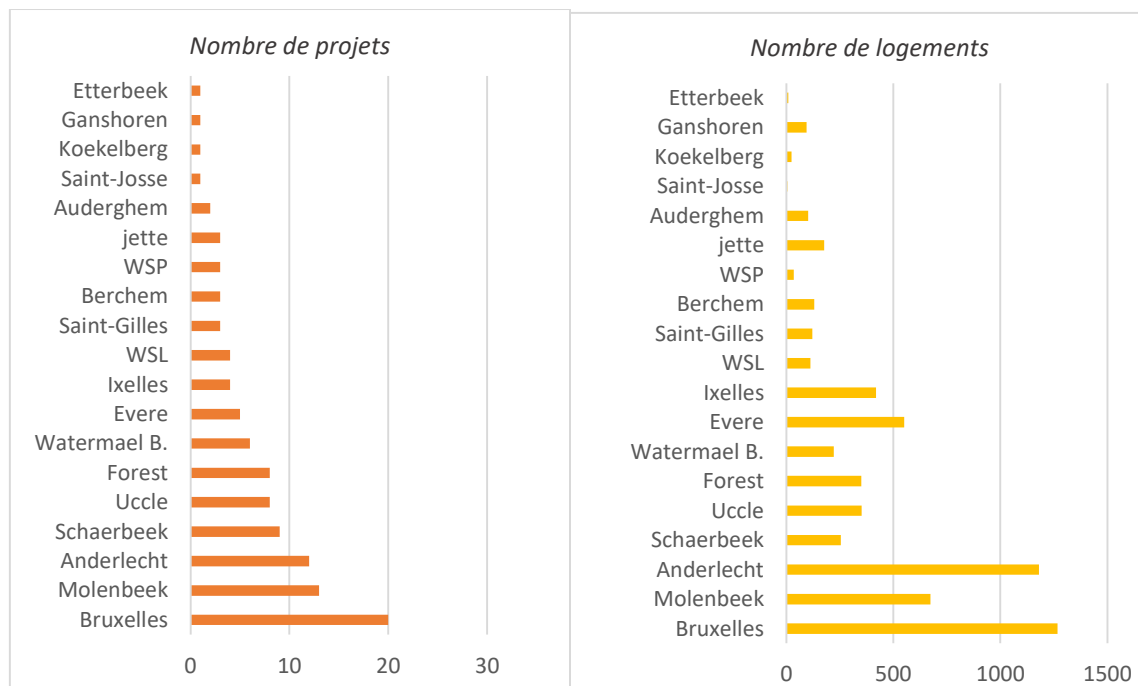
Source : inventaire de 2007, rapport d'activités de la SLRB et du Fonds du logement - *Attention, les terrains mobilisés dans le cadre du PRL ne sont pas nécessairement les mêmes que ceux répertoriés dans l'étude puisque les chercheurs ont opéré une série de sélections et exclu les terrains de moins de 1 000 m².

** Le Fonds du Logement achète des terrains pour le PRL.

LOKALE WEERSTAND

De eigenaars van deze grond zullen zich echter niet allemaal even intensief inzetten voor het Huisvestingsplan. De OVM-terreinen worden sterk gemobiliseerd, terwijl dat van de gemeenten veel minder het geval is geweest. Nogmaals, er zijn grote verschillen tussen de gemeenten.

Betrokkenheid van de gemeenten in de woonplannen



Sommige zijn goed vertegenwoordigd in het plan, zoals Anderlecht en Brussel. Het gaat om gemeenten die over relatief grote grondreserves beschikken (in het geval van Brussel vooral in Haren en Neder-Over-Heembeek). Het zijn ook twee gemeenten die zich onderscheiden door een vrij hoog percentage sociale

²² Productie van sociale woningen nu en straks, deel 1, op.cit, p. 7 et 9.

woningen, hoger dan het gewestelijke gemiddelde van 6,92% (10,21% voor Anderlecht en 8,95% voor Brussel), maar ook door ongunstige economische kenmerken (bv.: mediaan inkomen bij de laagste).

Anderzijds hebben andere - meer begunstigde en tot de minst dichtbevolkte - gemeenten in het zuidoostelijk kwadrant, die ook over grond beschikken, zich veel minder betrokken getoond. Gemeenten die hun eigen grond niet beschikbaar stellen voor huisvestingsplannen en die zich bovendien zullen verzetten tegen de ontwikkeling van sociale projecten op grond van andere openbare actoren (OVM, BGHM of gewestelijke grondregie). Gemeenten waar de sociale woningbouw laag is en zal blijven; de woonplannen slagen er niet in de verdeling van de sociale woningen op regionaal niveau, zelfs niet in bescheiden mate, weer in evenwicht te brengen.

Daar zijn verschillende redenen voor. Functies concurreren met elkaar (huisvesting, faciliteiten, groene ruimten, enz.). Ook zal worden gewezen op de impopulariteit van sociale projecten bij de plaatselijke bevolking. De bouw van woningen gaat over het algemeen gepaard met een verdichting van de wijken, die zelden goed wordt ontvangen door de bewoners. Er worden buurtcomités opgericht en er bloeien petitie tegen veel vastgoedontwikkelingen. Deze mobilisatie van de burgers is noodzakelijk en maakt het mogelijk te waarschuwen tegen slecht doordachte projecten. Maar sociale projecten zijn het mikpunt van oppositie. De vrees van de omwonenden betreft de omvang, de dichtheid en de gevolgen van de projecten voor de mobiliteit, maar de sociale huisvesting en de huurders ervan worden nog steeds bijzonder slecht beoordeeld. Een enkele jaren geleden uitgevoerde studie bevestigt de specifieke moeilijkheden die de BGHM ondervindt om haar projecten aanvaard te krijgen, terwijl andere actoren zoals Citydev (middelgrote huisvesting) "*tijdens openbare enquêteprocedures minder tegenspraak of afwijzing van de kant van omwonenden en buurtbewoners oproepen*".²³

Betwisting kan plaatsvinden zodra het project is aangekondigd, en kan tot uiting komen tijdens openbare onderzoeken en overlegcommissies²⁴, maar ook nadat de bouwvergunning is verkregen. Dit kan vervolgens leiden tot beroep bij de Raad van State²⁵. Deze bezwaren hebben gevolgen voor de projecten; zij moeten worden gewijzigd (vermindering van het aantal woningen, bijvoorbeeld) en lopen vaak aanzienlijke vertraging op.

De lokale vertegenwoordigers vertrouwen op dit verzet. Zij versterken de keuze van bepaalde gemeentebesturen die de voorkeur geven aan middelgrote of particuliere woningbouwprojecten. De opvang van mensen uit de middenklasse (of de hogere middenklasse) heeft positieve gevolgen voor de financiën van de gemeente.

Illustratie : Verzet in Sint-Pieters-Woluwe

Sociale woningbouw: 4,42% (regionaal gemiddelde: 6,92%)

Dichtheid (aantal inwoners per km²): 4711 in 2020 (regionaal gemiddelde: 7500 in 2020)

Mediaan netto belastbaar inkomen in 2018: 26.197 euro (regionaal gemiddelde: 19.723 euro)

²³ MATHIEU A., DE COSTER C., HORLAIT T., *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, p.58.

²⁴ Deze regels van openbaarmaking vinden plaats voor de aflevering van de vergunning en laten bewoners en lokale besturen toe om zich uit te spreken over het project. Meer info: https://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/de-vergunningsaanvraag/speciale-regelen-van-openbaarmaking?set_language=nl

²⁵ Betreft minstens 8 van de 54 projecten van de BGHM in het GPH

3 BGHM-projecten

WITTE VROUWEN

De gemeente heeft geen grond voorgesteld voor het huisvestingsplan. De BGHM bezit 10 hectare grond. Deze grond valt onder een PPAS uit de jaren 1990 (toen de BGHM overwoog de grond te verkopen), die het aantal wooneenheden beperkt tot 132. Een belachelijk laag cijfer, dat in het geheel niet overeenkomt met de stedelijke dichtheid en onaanvaardbaar is voor een dergelijke openbare grondreserve. De opeenvolgende ministers van huisvesting hebben allemaal de verstedelijking van het terrein op tafel gelegd, zonder succes:

- Françoise Dupuis stelt de bouw van 1000 woningen voor (500 sociale en 500 middelgrote). Het project wekt de woede op van de omwonenden en de autoriteiten, die zich er met hand en tand tegen zullen verzetten.

- Christos Douleridis stelde een alternatief van 612 woningen voor.

- Onder het mandaat van Céline Fremault wordt een nieuw masterplan ontwikkeld. Er wordt uitgegaan van ongeveer 500 woningen, d.w.z. een lage dichtheid (vergelijkbaar met die van de naburige wijken) en een mix: 1/3 sociale huurwoningen, 1/3 gemiddelde huurwoningen en 1/3 gemiddelde koopwoningen. Dit betekent minder dan 170 sociale woningen (uiteindelijk een minderheid en dat op een BGHM-eigendom) voor deze laatste grote sociale reserve. De gemeente heeft een negatief advies over dit project uitgebracht.²⁶

Het verzet van de omwonenden blijft groot en de gemeente weigert nog steeds het PPAS te herzien. Ondanks pogingen tot overleg blijft het project in een impasse; het is nog steeds niet bij de regering ingediend.

GAY

Dit is een project in het kader van de Alliance Wonen van 23 middelgrote woningen (oorspronkelijk 30) en een crèche, op grond die door de gemeente is aangekocht. De buurtbewoners, georganiseerd in een buurtcomité, verzetten zich tegen het project (mobilisaties, petitie, perscontacten...) ²⁷. Project in 2015 door de regering goedgekeurd (met een verzoek om vergunning ingediend in november 2018), eindigden het openbaar onderzoek en de overlegcommissie (zomer 2020) in een ongunstig advies over het project. Het zou niet goed passen in de typologie van de wijk, die bestaat uit eengezinswoningen. Als gevolg daarvan moet de BGHM zijn project herzien (23 wooneenheden om de hoogte van het project te beperken, bijvoorbeeld), en moet het hele proces worden overgedaan. Een nieuw openbaar onderzoek is gepland voor april 2021. De eerste steen is nog lang niet gelegd. ²⁸

OREE

Het tweede project van de Alliance Wonen is van een bescheidener omvang. Het gaat slechts om 12 woningen (10 sociale en 2 middelgrote), wat al te veel lijkt voor de omwonenden (petitie verzamelt bijna 200 handtekeningen) en voor de gemeentelijke autoriteiten. De gemeente heeft namelijk ook een ongunstig advies over het project uitgebracht, omwille van de omvang van het project, de omgeving en de gevolgen voor de mobiliteit. ²⁹

DE KWALITEIT VAN DE BOUWTERREINEN

²⁶ Zie: <https://www.woluwe1150.be/content/uploads/2017/10/Feuille-4-Dames-Blanches.pdf>

²⁷ Zie: https://www.facebook.com/collectifchienvert/?ref=page_internal; <https://bx1.be/categories/news/woluwe-saint-pierre-avis-defavorable-pour-le-projet-de-logements-et-de-creche-rue-francois-gay/>; <https://bx1.be/communes/woluwe-saint-pierre/woluwe-st-pierre-des-riverains-du-quartier-du-chien-vert-sopposent-a-un-projet-immobilier/>

²⁸ https://openpermits.brussels/fr/_19/PFD/1695562

²⁹ https://www.woluwe1150.be/content/uploads/2015/03/projet_immobilier_place_oree_mai20.pdf

De aanvraag voor vergunning is nog altijd in behandeling bij de gewestadministratie. (https://openpermits.brussels/fr/_19/PFD/1717669)

Afgezien van de moeilijkheden in verband met de beschikbaarheid van grond, de mobilisatie en de bestemming ervan, zorgt ook de staat van de bodem en de kwaliteit van de bouwterreinen voor vertragingen of zelfs het opgeven van sommige projecten.

Sommige projecten zijn stopgezet vanwege de situatie van de grond, die onverenigbaar is met de woonfunctie. Men denke in het bijzonder aan het terrein dat door het OCMW van Brussel (een van de grootste openbare eigenaars in Brussel) ter beschikking werd gesteld in de buurt van Haren. Meer dan 200 woningen zouden daar worden ontwikkeld door de SFAR, die uiteindelijk afzag van de bouw van woningen tussen 3 spoorlijnen, in de as van een van de start- en landingsbanen van de luchthaven Brussel-Nationaal, ontsloten door wegen zonder riolering, water-, gas- of elektriciteitsaansluiting.³⁰

Ook de kwaliteit van de bodem en de ondergrond zorgt voor onaangename verrassingen (bodemanalyse, saneringswerkzaamheden in geval van verontreiniging, aanwezigheid van ondergrondse massieven, enz.) Zij leiden tot extra kosten en opeenvolgende wijzigingen van de projecten, hetgeen telkens een nieuwe kennisgeving aan de regering impliceert. Hierdoor wordt de voorbereidende fase voor de start van de projecten met enkele maanden verlengd. Om dit te verhelpen verschilt de procedure voor de goedkeuring van Alliantie Wonen-projecten met de GHP-procedure in die zin dat de grondanalyses vooraf worden uitgevoerd, d.w.z. voordat het project aan de regering wordt voorgelegd. Deze beschikt nu over meer informatie om de voorlopige projecten goed te keuren.

15% OPENBARE WONINGEN VAN SOCIALE AARD IN ELKE GEMEENTE

De betrokkenheid van de gemeenten is een noodzakelijke voorwaarde voor de succesvolle uitvoering van het beleid inzake sociale huisvesting. Terwijl sommige hiertoe bereid zijn, blijven andere zich bijzonder verzetten tegen sociale ontwikkelingen op hun grondgebied. Hoe kunnen zij worden aangemoedigd om samen te werken? Door quota vast te stellen?

Het was de legislatuur 2009-2014 die de doelstelling vooropstelde om te komen tot 15% woningen van sociale aard in het Gewest, door aan te dringen op een nieuw evenwicht tussen de gemeenten. Er zij op gewezen dat het hier gaat om woningen "van sociale aard", d.w.z. sociale woningen, maar ook alle openbare woningen en door de SVK's beheerde woningen.

Het resultaat was zeer teleurstellend: discussies over de definitie van openbare huisvesting van sociale aard kregen voorrang boven concrete acties en verbintenissen. Geen politiek akkoord om te komen tot bindende quota. De positie van regionale gekozenen, die vaak ook verantwoordelijkheden op lokaal niveau hebben, staat niet los van dit gebrek aan betrokkenheid.

Met één uitzondering echter, Molenbeek, waar in 2013 een huisvestingscontract werd onderhandeld tussen het Gewest en de gemeente, dat na 2014 op initiatief van deze laatste werd voortgezet, ook al stond het quotum van 15% niet meer op de agenda van de daaropvolgende regering (2014-2019).

De regering Vervoort III blaast het idee nieuw leven in. Het noodplan voor de huisvesting, dat begin 2021 openbaar werd gemaakt, licht een tipje van de sluier op over de elementen van de toekomstige akkoorden tussen het Gewest en de gemeenten die de sociale huisvesting in Brussel vooruit moeten helpen. Het bevat opdrachten zoals: *"het socialiseren van de gemeentelijke huisvesting, het aanmoedigen van de oprichting van*

³⁰ Brussels parlement, commissie huisvesting van 13 oktober 2009.

Er zij op gewezen dat de SFAR door de slechte kwaliteit van de aan haar ter beschikking gestelde gronden verscheidene projecten heeft moeten opgeven, waardoor zij haar opdracht niet heeft kunnen vervullen. Uiteindelijk zal het slechts iets minder dan 500 wooneenheden opleveren van de 1.000 die het moest bouwen. Het gaat onder meer over het project Paroisses in Haren en Bolivar, waar de slechte kwaliteit van de grond het project onuitvoerbaar maakte (198 woningen) en Alseberg, een project dat ook werd gehypothekeerd door hevig lokaal verzet (83 woningen)

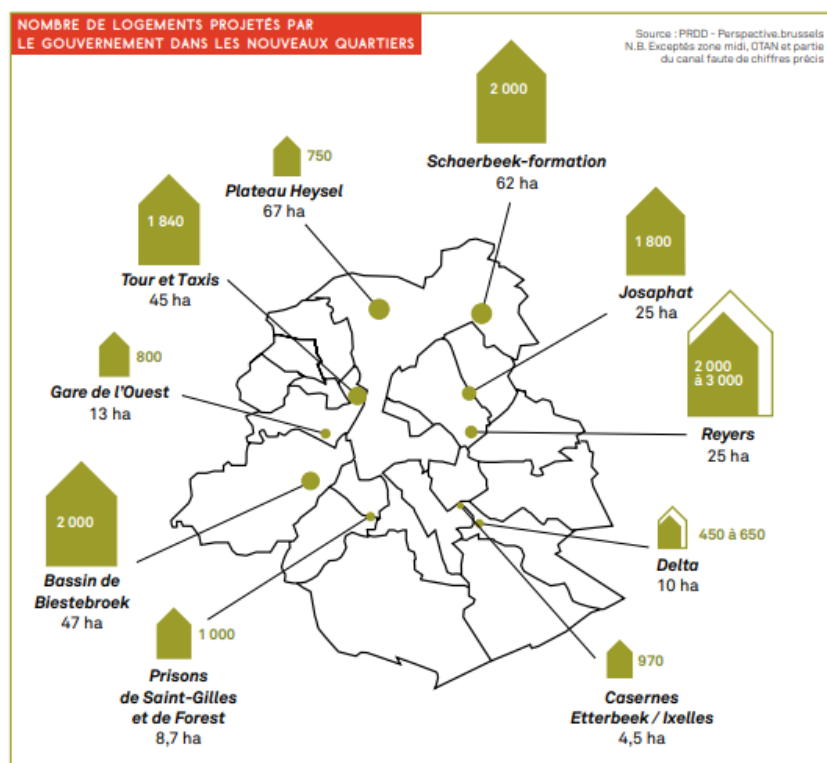
sociale woningen op het grondgebied van de gemeente, het opzetten van een gecoördineerd beleid van beheer van de openbare gronden met de BGHM".³¹

Wat in dit voornemen ontbreekt, zijn voldoende stimulerende en dwingende instrumenten om de medewerking van alle gemeenten te garanderen. Het Gewest heeft de bevoegdheid om invloed uit te oefenen op de jaarlijkse dotaties (die door het Gewest worden toegekend en ongeveer 1/3 van de gemeentelijke inkomsten vertegenwoordigen); deze zouden kunnen worden gekoppeld aan de oprichting van sociale woningen. Deze optie werd in 2009 overwogen, maar is er nooit gekomen. Dit beginsel bestaat in Vlaanderen, Wallonië en Frankrijk.

Bovendien mag het doel van 15% geen voorwendsel zijn voor inertie van de gemeenten die deze drempel reeds hebben overschreden. Elke gemeente moet vooruitgang blijven boeken en haar grondreserves mobiliseren, als zij die heeft. Wij denken aan de stad Brussel, maar ook aan Watermaal-Bosvoorde, dat dit argument nu al gebruikt om een productie te rechtvaardigen die gericht is op middelgrote woningen.

GEWESTELIJKE GRONDRESERVES³²

De gemeenten hebben grondreserves, maar het Gewest zelf ook. De gewestregering werkt aan de oprichting van nieuwe wijken rond het kanaal en in de strategische gebieden die zij heeft aangeduid. In totaal zouden daar meer dan 10.000 nieuwe woningen moeten worden gebouwd.



Voornamelijk private woningen, maar de huidige regering wil een nieuw evenwicht op regionale grond. Het meerderheidsakkoord 2019-2024 belooft de gronden die eigendom zijn van het Gewest te reserveren voor "de productie van minimaal 50% woningen van sociale aard woningen (sociale huur, bescheiden huur, sociale koop) onder de gecreëerde woningen".³³ Gezien de behoeften en de belemmeringen voor de sociale productie zou het wenselijk zijn geweest alle openbare grond te bestemmen voor de productie van openbare woningen (in de

³¹ Noodplan voor de huisvesting 2020-2024, p.57. Online: https://nawalbenhamou.brussels/wp-content/uploads/2021/01/Noodplan-huisvesting_DEF.pdf

³² Bron : BBROW : Sociale huisvesting, kroniek van een decennium voor bijna niets, art.23#67, december 2017, p.16.

³³ Algemene beleidsverklaring Brusselse regering legislatuur 2019-2024, p.12. Online: <http://www.parlement.brussels/wp-content/uploads/2019/07/07-20-Algemene-Beleidsverklaring-brussels-parelement-2019.pdf>

voor huisvesting bestemde zones), met voorrang voor sociale huurwoningen. Deze verplichting had kunnen worden uitgebreid tot alle openbare grond, met inbegrip van gemeentegrond.

Het lot van gewestelijke terreinen waarvoor vóór 2019 andere, voor openbare huisvesting minder gunstige opties waren gekozen, roept nog steeds vragen op (bv. het PAD Josaphat, dat voorziet in 55% particuliere huisvesting).³⁴

In ieder geval lijkt deze maatregel, hoe bescheiden ook, de BGHM meer gewicht en legitimiteit te hebben gegeven bij de ontwikkeling van grote stadsprojecten. Waar de regering haar vroeger beschreef als "beschikbaar" of "afwachtend"³⁵, wordt zij nu als veel proactiever beschouwd: *"De BGHM wordt actief betrokken bij de ontwikkeling van strategische gebieden (...) met het oog op de ontwikkeling van woningen. Tot dusver is de BGHM concreet betrokken bij de volgende projecten: (...) Mediapark, West Station, Josaphat, kazernes van Elsene (Usquare), Herrmann-Debroux en Bordet"*.³⁶ Het is nog wat vroeg om het effect van deze betrokkenheid te meten, maar het signaal is positief.

DE PRODUCTIETERMIJNEN

De identificatie van grond en de bijhorende onderhandelingen verlopen vaak moeizaam. Zij vertragen de voortgang van de huisvestingsplannen aanzienlijk. Afgebroken, geblokkeerde of volledig herziene projecten, burgerprotesten en lokaal verzet zijn allemaal obstakels die vooruitgang in de weg staan.

Dit is echter niet de enige fase van de ontwikkeling die voor de BGHM problematisch en tijdrovend is. In 2017 heeft een studie, in opdracht van de Huisvestingsadviesraad, de gemiddelde productietijden vergeleken van drie Brusselse instellingen die betrokken zijn bij de huisvestingsplannen; BGHM, Woningfonds en Citydev. De resultaten bevestigen de moeilijkheden van de BGHM, dat er gemiddeld bijna drie jaar langer over doet dan de andere actoren, namelijk 7 jaar en 9 maanden, tegenover ongeveer 5 jaar voor zijn 'medespelers'.

Bij de vergelijkingen is geen rekening gehouden met de fase van prospectie, die anders is voor de twee andere exploitanten, die grond moeten verwerven en wier keuzes niet aan de goedkeuring van de regering zijn onderworpen, in tegenstelling tot de BGHM, die voor elk geïdentificeerd potentieel terrein/project de ministeriële goedkeuring moet verkrijgen. De termijnen worden beoordeeld bij de aanvang van de eerste overheidsopdracht, die het beginpunt vormt van een procedure die alle drie de hoofdrolspelers gemeen hebben.

Uit deze analyse komen twee belangrijke vaststellingen naar voren. Ten eerste de specifieke termijnen voor de BGHM, die lopen van de notificatie door de regering tot de lancering van het eerste dienstverleningscontract (architectuurproject) en vervolgens de gunning ervan. Zo duurt het gemiddeld drie jaar om een nieuw project operationeel te maken.

Dan zijn er nog de vertragingen bij de afgifte van bouwvergunningen, een probleem dat zowel de BGHM als het Woningfonds gemeen hebben. Citydev lijkt minder bezorgd over onredelijk lange vertragingen. Uit een analyse van projecten die in de vergunningsfase verkeren of reeds zijn afgerond, blijkt dat de gemiddelde termijn voor het verlenen van vergunningen meer dan 500 dagen bedraagt (353 dagen voor Citydev)³⁷. Indien de regionale administratie wordt verweten dat zij de dossiers te laat behandelt, mag niet uit het oog worden verloren dat de tijd die verstrijkt voordat de vergunning wordt afgegeven, ook afhangt van het resultaat van de plaatselijke raadpleging (overlegcommissie en openbaar onderzoek), die kan leiden tot een ingrijpende herziening van het project. De productie van nieuwe sociale woningen in de wijken mobiliseert op plaatselijk niveau en niet altijd met goed gevolg. Blokkades en te herziene kopieën zijn voor de BGHM (en zelfs voor het Woningfonds) een

³⁴ <https://josaphat.brussels/fr/logement>. Van de 45% openbare woningen zijn er 18% middelgrote koopwoningen.

³⁵ Uit de beleidsbrieven huisvesting 2016-2017 en 2017-2018 van de Brusselse regering.

³⁶ Beleidsbrief huisvesting 2020-2021, p.29

³⁷ MATHIEU A., DE COSTER C., HORLAI T., *op.cit.*, p.60.

alledaagse realiteit. Dit is anders voor Citydev, omdat burgers en politici minder afwijzend staan tegenover middelgrote woningen.

BGHM: PROFESSIONALISERING MET VERTRAGING

Zoals eerder opgemerkt, was de BGHM noch toegerust, noch voorbereid om de ambities van de regering in 2005 waar te maken. De aanwerving van nieuw personeel en de professionalisering van de teams hebben vele jaren in beslag genomen. Bij het begin van het GPH beschikte de dienst ontwikkeling van de BGHM, de dienst waarvan de bouw van duizenden woningen afhangt, slechts over één persoon.³⁸ Pas anderhalf jaar later werden de eerste benoemingen ter versterking van het departement gedaan. In 2012, aan de vooravond van de Alliantie Wonen, was de dienst beperkt tot 5 voltijdsequivalenten (voor 50 projecten).

De laatste jaren zijn grote inspanningen geleverd om de teams aan de doelstellingen aan te passen. De ontwikkelingsafdeling bestaat nu uit 37 personen, waaronder een directeur, drie coördinatoren en 33 medewerkers (+/- 100 projecten)³⁹. Naast de uitvoering van de huisvestingsplannen worden twee personen ingezet voor het "sleutel-op-de-deur"-systeem⁴⁰, een strategie die onlangs door de regering is goedgekeurd om het bestand van sociale woningen snel uit te breiden. Het bestaat uit het kopen van nieuwe woningen, in aanbouw, van de particuliere sector. De afdeling ontwikkeling beheert ook bepaalde renovaties voor rekening van de OVM's (15 projecten in totaal), een besluit dat bij de fusie van de maatschappijen is genomen om het hoofd te bieden aan de extra werklast die dit meebrengt. Die opdracht is weliswaar slechts tijdelijk.⁴¹

De beleidsnota van de regering voor het jaar 2021 voorziet nog steeds in een versterking van het personeel van de dienst, hetgeen erop wijst dat het huidige kader nog steeds niet volstaat. De aanwerving van twee extra architecten en drie werfinspecteurs is aan de gang.⁴²

De BGHM is een organisatie van openbaar belang van het type B. Als zodanig geniet het een zekere mate van beheersautonomie, maar blijft het onderworpen aan overheidstoezicht, met name wat betreft het kader, het personeelsstatuut, de aanwervingsprocedures en de vormingen van de teams. De structuur was dus niet flexibel genoeg om in de beginjaren snel te kunnen inspelen op de behoeften van de GPH. Met duizenden te bouwen woningen en tientallen gelijktijdig te ontwikkelen projecten moet bij de aanpassing van het kader en de professionalisering van de teams echter naar uitmuntendheid worden gestreefd, met het gevaar dat men snel achteropraakt, hetgeen de BGHM heeft ondervonden en nog steeds ondervindt. De veranderingen die worden doorgevoerd, moeten het echter mogelijk maken de termijnen te verbeteren.

BGHM: VERBETERING VAN DE WERKPROCESSEN

Nog altijd volgens de studie in opdracht van de Huisvestingsadviesraad van 2017 moeten ook andere posten intern aan prestatie- en efficiëntie winnen. De in 2020 uitgevoerde audit van de BGHM bevestigt dit. De aanbevelingen zijn met name gericht op de noodzaak om doeltreffender beheersinstrumenten te ontwikkelen voor het toezicht op lopende projecten en bouwwerken. In de audit wordt bijvoorbeeld aanbevolen over te schakelen op eenvoudige en dynamische computerapplicaties en af te zien van de Excel-achtige databases die momenteel voor het toezicht worden gebruikt. Deze ouderwetse beheermethode is verrassend in het licht van de uitdagingen van de huisvestingsplannen. De BGHM moet deze technologische innovaties zo snel mogelijk overnemen. Deze werkzaamheden zijn aan de gang. De onderzoekers bevelen ook aan

³⁸ Jaarlijks colloquium van de BGHM, *De productie van openbare woningen : uitdagingen en oplossingen*, tussenkomst van Salma Lasri, directrice van de dienst ontwikkeling, 22 november 2017.

³⁹ Realisatie van een audit bij de BGHM, auditrapport, juli 2020, p.60.

⁴⁰ Noodplan voor de huisvesting 2020-2024, op.cit. p. 36.

⁴¹ Realisatie van een audit bij de BGHM, op.cit. p.60.

⁴² Schriftelijke vraag n°345, 15 december 2020 (datu van publicatie).

<http://www.parlement.brussels/weblex-quest-det/?moncode=148293&montitre=&base=1>

rapportagemechanismen te ontwikkelen om de besluitvorming te ondersteunen en te onderbouwen. Dit is een van de opdrachten van het beheerscontract (niveau 1) tussen de SLRB en het Gewest.

Meer in het algemeen is de BGHM een instelling in volle verandering, die al enkele jaren wordt opgeroepen te moderniseren. Met de laatste twee beheerscontracten is een koerswijziging in de bedrijfscultuur ingezet: een moderner beheer, autonomie en responsabilisering van de diensten en het personeel, meer "resultaatgericht" werken, ontwikkeling van evaluatie-instrumenten, enz. In 2017 lanceerde de SLRB het project NWOW (new ways of working) dat rond drie pijlers is opgebouwd: transformatie van de organisatiecultuur (behaviour), digitale transformatie (bytes), transformatie van de werkplek (bricks).⁴³ Deze wil om het beter te doen komt de hele structuur ten goede.

HET TOEZICHT VAN DE REGERING TE VERLICHTEN

Met de geplande veranderingen zou de BGHM een referentie moeten worden op het gebied van de ontwikkeling van sociaal vastgoed. Daartoe moet de structuur ook meer autonomie krijgen van de regering. In het begin van het GPH was de BGHM het uitvoerend orgaan voor politieke besluiten, met name wat betreft het aanwijzen van terreinen en het sturen van de eerste projecten. De eerste onderhandelingen over terreinen vonden plaats zonder de BGHM, als drager van een strategie die op een ander niveau was uitgedacht. Geleidelijk komt de prospectie naar terreinen in de handen van de BGHM, maar ze blijft voor elke operatie afhankelijk van de goedkeuring van de regering, net als voor de recente "sleutel op de deur" aankopen.

Deze voortdurende heen en terug goedkeuringen kosten tijd en zijn steeds minder gerechtvaardigd. Dit strikte toezicht lijkt ook contraproductief te zijn voor de "sleutel op de deur" aankopen. Die laatste vereisen een hoge mate van alertheid op kansen die zich voordoen op de particuliere vastgoedmarkt. In haar nota 2019-2024 vraagt de BGHM om de autonomie van de raad van bestuur voor deze aankopen en dit onder het exclusieve gezag van de staatssecretaris voor Huisvesting (en niet langer van de hele regering). De boodschap is duidelijk overgekomen, aangezien deze eis is opgenomen in het onlangs goedgekeurde noodplan voor de huisvesting (PUL).

VERSNELLING VAN DE AFGIFTE VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN

Wat de vergunningen betreft, worden drie acties ondernomen om de termijnen voor de afgifte ervan te verkorten.

In 2017 hebben de Brusselse ministers financiële middelen vrijgemaakt om het personeelsbestand van de dienst stedenbouw (urban.brussels) uit te breiden. Het was de bedoeling 30 extra voltijdse equivalenten aan te werven om de achterstand weg te werken. Drie jaar later is dit kader bijna voltooid met 27 bijkomende agenten⁴⁴, maar volgens sommige Brusselse parlementsleden is het verloop binnen de dienst meer dan zorgwekkend⁴⁵.

Een van de doelstellingen van de personeelsversterking is de oprichting van een specifieke eenheid "snelle procedure" voor vastgoedprojecten die ten minste 25% sociale huisvesting bevatten⁴⁶. Deze "fast lane" betreft zowel projecten die door de BGHM worden uitgevoerd als aankopen uit de particuliere sector (zie DB+, blz.19). Dit voordeel zou projectontwikkelaars kunnen overtuigen om een deel van hun projecten tegen gecontroleerde

⁴³ Jaarverslag BGHM 2019, p. 16.

https://slrb-bghm.brussels/sites/website/files/publications/documents/slrbr-2019-pages-fr-v13_final_web_complet.pdf

⁴⁴ Commissie territoriale ontwikkeling, Brussels Parlement, 4 januari 2021, p.8.

<http://weblex.brussels/data/crb/doc/2020-21/140781/images.pdf#page=>

⁴⁵ Ibid., p.11 en Commissie territoriale ontwikkeling, Brussels Parlement, 9 november 2020, p.11

<http://weblex.irisnet.be/data/crb/biq/2020-21/00029/images.pdf>

⁴⁶ Ontwerpordonnantie houdende wijziging van hoofdstuk III bis van titel IV van het Brussels Wetboek Ruimtelijke Ordening (BWRO), januari 2021.

De versnelde procedure heeft betrekking op vergunningen voor de bouw van nieuwe sociale woningen (minimaal 25% van het totale vloeroppervlak), maar ook voor schoolvoorzieningen (overeenkomstig het schoolplan 2014).

prijzen aan de BGHM te verkopen, vooral omdat de geraamde tijdwinst aanzienlijk is, althans op papier. Er wordt gesproken over een verkorting van de procedure tot 95 dagen vanaf de datum van indiening van het volledige dossier⁴⁷ (de huidige termijnen bedragen meer dan een jaar).

Het gaat echter om streeftermijnen, terwijl bij de hervorming van het COBAT (Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening) in 2017 strikte termijnen werden vastgelegd in een poging om uit de "cultuur van vertraging" te geraken, hoewel ook deze maatregel niet zonder negatieve gevolgen is; overschrijding van de strikte termijn impliceert immers een weigering van de vergunning. Het is begrijpelijk dat de wetgever wilde voorkomen dat de sociale huisvesting vertraging zou oplopen, maar de terugkeer naar een streeftermijn zou kunnen overkomen als een erkenning van onmacht en de maatregel buiten werking stellen.

Bovendien heeft de versnelde procedure geen betrekking op gemengde projecten, d.w.z. projecten waarvoor een stedenbouwkundige vergunning en een milieuvergunning vereist zijn (rapport of effectbeoordeling). Voor de aanwezigheid van parkeerplaatsen in een vastgoedproject is echter zeer vaak een minimale effectrapportage vereist (50 plaatsen en meer). De ontwerpordonnantie die thans in het Parlement wordt besproken, is derhalve gericht op kleinschalige projecten van, minder dan 50 woningen, d.w.z. slechts een deel van het GPH en de Alliantie Wonen. Hoewel richtsnoeren noodzakelijk zijn om te voorkomen dat operaties waarvan het milieueffect zeker is, overhaast worden uitgevoerd, is het risico dat het toepassingsgebied van het mechanisme wordt beperkt zeer reëel ⁴⁸ (40% van de Alliantie Wonen valt buiten het toepassingsgebied). Ook de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie, een adviesorgaan op dit gebied, beveelt een iets ruimer toepassingsgebied aan⁴⁹.

Een laatste element. De versnelling van de procedures ten gunste van sociale huisvesting is een tijdelijke maatregel die in 2025 zou moeten aflopen, als de tekst wordt aangenomen zoals hij is. Deze keuze lijkt ons twijfelachtig. Over 4 jaar zullen de woningbouwplannen niet voltooid zijn, zullen niet alle vergunningen zijn afgegeven, ook al verbetert het productietempo. Toch moet de productie van nieuwe woningen ook na de huidige programmering op peil blijven. Laten we hopen dat de diensten voor stedenbouw over een paar jaar een zodanig niveau van algemene efficiëntie zullen hebben bereikt dat de parallelle procedure meer incidenteel wordt.

Tot slot valt het te betreuren dat de renovatie van het sociale woningbestand niet van deze maatregel profiteert.

Het derde aandachtspunt van de regering is het aanmoedigen van samenwerking en nauwe contacten tussen de BGHM en de dienst stedenbouw, ruim vóór de indiening van de vergunningsaanvraag, om het risico op blokkades bij het onderzoek van het dossier te verminderen en/of te vermijden dat men opnieuw moet beginnen. In 2020 is tussen de twee instellingen een samenwerkingsprotocol ondertekend. Het voorziet onder meer in de voorlegging van haalbaarheidsstudies (in het stadium van de identificatie van het terrein) aan de dienst stedenbouw voor advies en commentaar, en in de inschakeling van deze dienst in het technisch comité voor de selectie van het architectuurproject.⁵⁰

Dynamieken die al lang operationeel hadden moeten zijn en die niet uitzonderlijk zijn, maar die niet werden uitgevoerd wegens het disfunctioneren van de diensten (of politieke weerstand). De dienst stedenbouw was

⁴⁷ Noodplan voor de huisvesting 2020-2024, p.77.

⁴⁸In 2017 werden de artikelen 234 4° e en 233 7° van het BWRO herzien om de drempels op te trekken waarboven een effectenrapport of een effectenstudie vereist is bij vastgoedprojecten die parkeergarages omvatten: effectenrapport (van 50 tot 400 plaatsen), effectenstudie (meer dan 400 plaatsen). Het Grondwettelijk Hof, dat zich over deze bepalingen moest uitspreken, heeft deze artikelen in zijn arrest van 21 januari 2021 met onmiddellijke ingang nietig verklaard. Hij heeft vastgesteld dat er sprake is van schending van het standstill-beginsel bij de bescherming van het recht op een gezond milieu. Voorlopig blijft dus de situatie van vóór de hervorming van kracht, d.w.z. rapport (van 25 tot 200 overdekte plaatsen of van 50 tot 200 plaatsen in de open lucht), studie (meer dan 200 parkeerplaatsen). Onze angst is dus des te meer gerechtvaardigd.

<https://www.const-court.be/public/f/2021/2021-006f.pdf>

⁴⁹Advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie over het voorontwerp van ordonnantie houdende wijziging van hoofdstuk III bis van titel IV van het BWRO, 7 mei 2020, p. 5.

⁵⁰ <http://www.parlement.brussels/weblex-quest-det/?moncode=148293&montitre=&base=1>

reeds in 2008 lid van het selectiecomité voor de projecten⁵¹, maar nam zelden deel aan de vergaderingen. Meer dan 15 jaar proberen om regionale operatoren samen te laten werken.

Andere toenaderingen zijn wenselijk: met Leefmilieu Brussel, de gemeenten, perspectives.brussels (gewestelijke planning) voor de ontwikkeling van strategische gewestelijke zones, de Société d'aménagement urbain (SAU), die de rol van gewestelijk coördinator zou moeten spelen bij grote ontwikkelingsprojecten...

III. NIEUWE PISTES OM DE SOCIALE PRODUCTIE TE VERSNELLEN EN TE DIVERSIFIËREN

De productiecapaciteiten van de BGHM zijn sinds de goedkeuring van het eerste huisvestingsplan sterk geëvolueerd. Naast de professionalisering van de structuur en de verbetering van de praktijken, hebben nieuwe politieke oriëntaties de BGHM ertoe gebracht de procedures voor onderzoek en het opzetten van projecten te diversifiëren.

VERWERVING VAN GROND EN WONINGEN

Het Gewest en de BGHM voeren thans een dynamisch aankoopbeleid. Aan het begin van de vorige legislatuur heeft de regering hier een prioriteit van gemaakt door de procedures te voltooien en extra specifieke budgetten vrij te maken. Het nieuwe beheerscontract voor de BGHM (2021-2025) voorziet in de identificatie van meer dan 200 woningen en de aankoop van 150 eenheden per jaar.⁵² Aangezien de reserves aan openbare grond onvermijdelijk slinken, is deze strategie onvermijdelijk.

De aankoopprocedures nemen verschillende vormen aan, om de vastgoedmogelijkheden ruim te kunnen opvatten.

AANKOOP VAN TERREINEN (2016)

Dit is een veelbelovende en noodzakelijke piste om de afhankelijkheid van de BGHM van openbare grondbezitters, die aarzelen om hun grond ter beschikking te stellen, te beperken. Hoewel de BGHM het opsporen en aankopen van grond altijd tot zijn takenpakket heeft gerekend, heeft ze nooit een dynamisch aankoopbeleid gevoerd. Dat zal in 2016 veranderen. De Brusselse regering besluit om een deel van de budgetten van de Alliantie Wonen te bestemmen voor aankoop-/renovatieprogramma's (grond of gebouwen)⁵³. De BGHM zal deze nieuwe kans aangrijpen en verschillende verlaten gebouwen en terreinen verwerven.

Project	Woningen	Gemeente
Park Residentie	32	Jette
Campine	29	Molenbeek
Luttre	71	Forest
Petit Ile - Citygate II	256	Anderlecht
Birmingham	75	Molenbeek
Général Jacques	61	Ixelles
Indépendance	124	Molenbeek
Verrerie	137	Forest
Ariane	250	WSL

⁵¹ Jaarverslag BGHM 2008.

⁵² Beheerovereenkomst 2021-2025 BGHM, p.11,15 et 18.

⁵³ Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de toekenningsvoorwaarden en de procedureregels van toepassing op de BGHM, de OVM's, de gemeenten en de OCMW's in verband met de financiering van projecten tot aankoop, onteigening, herbestemming, afbraak en heropbouw van gebouwen van 4 februari 2016

Verdun	100	Haeren
Azur	26	Berchem
Kouter	8	Auderghem
Delaunoy 69	19	Molenbeek
Raphael	13	Anderlecht
TOTAAL	1140	

Deze grondynamiek zal de bouw van meer dan 1.000 wooneenheden mogelijk maken, d.w.z. een kwart van de inspanning die van de BGHM wordt gevraagd in het kader van de Alliantie Wonen. Dit zijn bemoedigende resultaten, maar ze zeggen nog niets over het verloop van deze projecten. De productietijden zijn vergelijkbaar met die van conventionele projecten.⁵⁴

"SLEUTEL OP DE DEUR" AANKOPEN (2018)

*"Elk woningbouwproject dat door een particuliere of openbare actor wordt uitgevoerd en over de bouwvergunningen beschikt, kan worden voorgelegd aan de BGHM, dat de opportuniteit van de aankoop ervan zal evalueren. Momenteel staat een permanente oproep open waarop elke ontwikkelaar kan reageren."*⁵⁵

Met deze piste richt de BGHM zich op een ander vastgoedsegment, namelijk dat van de nieuwbouw. De particuliere productie loopt goed in het Gewest, en ook de sociale huisvesting kan van deze dynamiek profiteren dankzij de "sleutel op de deur" aankoopformule.

De twee grootste problemen waarmee de sociale productie te kampen heeft - de moeilijkheid om grond te vinden en de tijd die nodig is om deze te ontwikkelen - worden opgelost door de "sleutel op de deur" aankoop. De grond wordt ter beschikking gesteld door de private partner en de woningen zijn snel beschikbaar (zoals in het geval van het Biebuyck-project, dat in de zomer van 2020 werd ondertekend en begin 2021 zijn eerste bewoners verwelkomde, een record).⁵⁶

Door projecten te selecteren die in aanbouw zijn of waarvoor op zijn minst een bouwvergunning is afgegeven waarvoor de beroepstermijnen zijn verstreken, zijn de risico's van vertraging of blokkering van projecten vrijwel nihil. De BGHM bespaart op de fasen van prospectie, overheidsopdrachten en bouwvergunningen. Anderzijds heeft het geen invloed of inspraak op het soort woningen of architectonische technieken. De BGHM heeft echter van de architectonische kwaliteit van haar woningen een prioriteit gemaakt. Met de "sleutel op de deur" formule, is de enige onderhandelingsfactor de prijs.⁵⁷

De formule is ook interessant voor particuliere projectontwikkelaars, die zich alle marketinginspanningen kunnen besparen: zij hebben slechts met één koper te maken. In iets meer dan 3 jaar zijn op deze manier bijna 500 woningen door de BGHM aangekocht.

Project	woningen	gemeente
Miroir	84	Jette
Sources	39	Vorst
Bervoets	38	Vorst
Emaillerie	38	Molenbeek
Dries/Libris	53	Forest

⁵⁴ Of langer, zoals bijvoorbeeld het project Birmingham op de oude site van bakkerij « La Wetterenoise ». Het gebouw werd aangekocht in 2016, de openbare aanbesteding werd pas in 2020 gelanceerd.

⁵⁵ Noodplan voor de huisvesting 2020-2024, actie 2, p.27.

⁵⁶ <https://slrb-bghm.brussels/fr/particulier/medias/communiques-presse/biebuyck-un-immeuble-basse-energie-cle-sur-porte-flambant-neuf-pour-le>

⁵⁷ De projecten moeten minstens 12 woningen bevatten.

Corbeau	18	Schaarbeek
Biebuyck	42	NOH
Everaest	54	Evere
Pierreries	82	Laken
Msquare	34	Molenbeek

In 2018 maakt de regering deze aankopen afhankelijk van geografische criteria: alleen woningen die worden geproduceerd in gemeenten met minder dan 10% openbare huisvesting komen in aanmerking. In 2021 worden, om gemiste aankoopkansen te beperken, de aankoopmogelijkheden uitgebreid tot alle gemeenten, zonder uitzondering⁵⁸ via een oproep tot het indienen van projecten die niet in de tijd beperkt is.⁵⁹

Volgens de cijfers van de BGHM zijn de kostprijzen van de woningen (exclusief de grondprijs) die door de BGHM zelf of via particuliere partners worden geproduceerd vergelijkbaar (ongeveer 220.000 euro per woning). Voor de sleutel op de deur woningen komt daar nog 40.000 euro per woning bij.⁶⁰ Bij de klassieke formule van eigen ontwikkeling profiteert de BGHM van de 'gratis' openbare grond, zodat de meerkost van 40.000 euro overeenkomt met de prijs van de grond. Maar eigen ontwikkelingen duren lang en zijn ook een bron van extra kosten voor de BGHM.

Er zijn nog twee andere punten waarmee bij de ontwikkeling van deze projecten rekening moet worden gehouden. Enerzijds bestaat het risico van concurrentie tussen de regionale operatoren, het Woningfonds, de sociale verhuurkantoren en de BGHM, wat de projectontwikkelaars in de kaart zou kunnen spelen. Om te kunnen groeien, richten zij zich alle drie op nieuwe particuliere woningbouwprojecten, met name die welke niet te duur zijn en voor het grootste deel worden gebouwd in gemeenten waar de grondprijs relatief laag blijft. De BGHM zal het waarschijnlijk moeilijk hebben om woningen te kopen in vastgoedprojecten waar de grond zeer duur is. Deze operaties lijken dus niet in staat te zijn om de verdeling van de sociale huisvesting op regionale schaal opnieuw in evenwicht te brengen.

DESIGN AND BUILD+ (DB+) (2021)

Deze variant van de "sleutel op de deur"-formule stelt de BGHM in staat projecten of delen van projecten te verwerven voordat zij in aanbouw zijn. Hier vertrouwt de BGHM op projectontwikkelaars (en aanverwante ondernemers) die projecten op particuliere grond ontwikkelen. Dit openbaar/particulier partnerschap stelt de openbare exploitant in staat meer controle te hebben over de architecturale aspecten van het project. De particuliere partner kan op zijn beurt profiteren van de "fast lane" (zie blz. 16). Het is deze aanzienlijke tijdsbesparing die deze samenwerkingsverbanden zou moeten aanmoedigen.⁶¹

WONINGEN VRIJ VAN BEZETTING (NOG TE CONCRETISEREN)

De aankoopstrategie van de BGHM is ook gericht op bestaande woningen. Het noodhuisvestingsplan geeft aan dat de BGHM een "pro-actieve aanpak" zal volgen bij het verwerven van eigendommen voor verkoop. Om deze opdracht uit te voeren, zal zij gebruik maken van de diensten van een externe "vastgoedjager". Zij zal ook een beroep moeten doen op haar overheidspartners (gemeenten, Brussel Huisvesting) om de kansen te grijpen waarvan zij op de hoogte zijn⁶², en zij zou ook kunnen profiteren van het verruimde recht van voorkoop. Het Gewest heeft namelijk de ambitie om een veralgemeende perimeter van voorkooprecht in te stellen. De

⁵⁸ Toen de regel van minder dan 10% openbare huisvesting in de gemeente van kracht was, had de BGHM altijd de mogelijkheid om in de andere gemeenten te verwerven, mits akkoord van de regering. Lange procedures, niet altijd verenigbaar met de termijnen van de particuliere partners.

⁵⁹ Projectoproep : <https://enot.publicprocurement.be/enot-war/preViewNotice.do?noticeId=399626>

⁶⁰ Schriftelijke vraag over de budgetten voor de productie van openbare en private woningen, antwoord van 11/01/2021. Online : <http://www.parlement.brussels/weblex-quest-det/?moncode=148690&base=1&taal=fr>

⁶¹ Voor meer info over DB+ : <https://slrb-bghm.brussels/fr/professionnel/acquisitions-immobiliere-par-la-slr/secteur-prive#DB+>

⁶² Noodplan voor de huisvesting 2020-2024, actie 2,p.26.

doelstelling is "meer mogelijkheden voor de aankoop van woningen aan te boren, teneinde het openbare woningenbestand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te vergroten". Voor dit project is een begroting voorzien, die de verwerving van ongeveer 90 wooneenheden binnen 4 jaar mogelijk moet maken.⁶³

Wil deze praktijk vruchten afwerpen, dan moet men woningen kunnen vinden waarvan de renovatie niet te veel inspanning vergt, anders kunnen de kosten en vertragingen de projecten in gevaar brengen. Ook moet over de koopprijs kunnen worden onderhandeld, met het risico dat te veel onbetaalbare eenheden moeten worden afgestoten. De BGHM is (nog) niet bekend met het recht van voorkoop, hoewel het nu al een potentiële voorkoopster is voor de actieve perimeters op het gewestelijk grondgebied.

STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN (NOG TE CONCRETISEREN)

De stedenbouwkundige last is een "compensatie" die wordt opgelegd aan particuliere projectontwikkelaars wier projecten overlast en nieuwe behoeften voor de wijk met zich meebrengen. Het mechanisme heeft het voordeel dat het projectontwikkelaars ertoe aanzet deel te nemen aan de productie van betaalbare huisvesting, door hen tegenprestaties op te leggen in plaats van voordelen of stimulansen.

De lasten kunnen de vorm aannemen van betalingen "in contanten" of prestaties, "in natura" (geconventioneerde of omkaderde woningen⁶⁴, infrastructuur of openbare ruimten bijvoorbeeld). Het decreet van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten laat de ontwikkelaars en de gemeenten vrij in de keuze van de vorm van de heffing. De vergoeding in natura die tot doel heeft woningen goedkoper dan de marktprijzen te produceren, is niet erg populair bij de projectontwikkelaars, die meestal opteren voor een financiële vergoeding, die over het algemeen minder duur is. Zo heeft Pascal Smet, staatssecretaris bevoegd voor stedenbouw, in december 2019 aangegeven dat er in 6 jaar tijd 142 geconventioneerde woningen en 31 omkaderde woningen zijn geproduceerd door het mechanisme van de stedenbouwkundige lasten.⁶⁵ Middelgrote woningen dus, maar geen sociale huisvesting.

De Brusselse regering is van plan de stedenbouwkundige lasten te hervormen en de heffing in natura verplicht te maken, door de productie van sociale woningen of woningen met een sociaal oogmerk op te leggen. Dit is een interessante stap ten gunste van sociale huisvesting. Deze verplichting zal echter niet voor alle projecten gelden, maar alleen voor die welke zijn gesitueerd in gemeenten waar de openbare huisvesting minder dan 15% bedraagt en waar de sociaal-economische cijfers hoger zijn dan het regionale gemiddelde. Deze verplichting uitbreiden tot het hele regionale grondgebied zou het mogelijk hebben gemaakt deze hefboom maximaal te activeren en aldus het sociale aanbod te vergroten.

Het hervormingsproject bevindt zich in de fase van overleg en de voltooiing ervan zal waarschijnlijk veel tijd in beslag nemen.⁶⁶

DE SOCIALISERING VAN DE GEMEENTELIJKE WONINGEN (NOG TE CONCRETISEREN)

⁶³ Idem, p.75

⁶⁴ Omkaderde huisvesting: huisvesting die wordt gehuurd, gekocht of gebouwd door of voor een openbare vastgoedbeheerder of een SVK. Geconventioneerde woningen: woningen die te koop kunnen worden aangeboden tegen maximaal 2.173 €/m², of kunnen worden gehuurd tegen een jaarlijkse huurprijs van maximaal 6,5% van de kostprijs, aan huishoudens waarvan het inkomen niet hoger is dan de plafonds voor een middelgrote woning.

⁶⁵ Brussels Parlement, vergadering Commissie Territoriale ontwikkeling van maandag 2 december 2019 en ARAU, Charges d'urbanisme : pas d'amélioration en vue..., mai 2020. Online : <https://www.arau.org/content/uploads/2020/06/ARAU-analyse-charges-durbanisme-06-05-2020.pdf>

⁶⁶ Brussels Parlement, Commissie Territoriale ontwikkeling van 5 oktober 2020

Het regeerakkoord en het noodplan voor de huisvesting beogen een ander segment van het bestand te activeren om het sociale aanbod in Brussel te vergroten: de woningen van de gemeenten en het OCMW. Samen beheren deze openbare instanties meer dan 10.000 woningen. Een deel daarvan heeft gewestelijke subsidies ontvangen voor de bouw of renovatie ervan, en is dus bestemd voor gezinnen met een gematigd inkomen, terwijl het andere deel bestaat uit woningen die met eigen middelen zijn ontwikkeld. De gemeenten richten deze woningen op de middenklasse, tegen prijzen die dicht bij de vrije markt liggen.

De huurprijzen van gesubsidieerde woningen zijn lager en worden vaak berekend op basis van de kostprijs van de woning en niet op basis van het inkomen van de huurders. De huurders komen over het algemeen in aanmerking voor sociale huisvesting en staan ook dikwijls op de wachtlijsten voor sociale woningen.

Om de druk op de sociale huisvesting te verlichten, zal de regering huurders die een "gematigde" gemeentewoning huren, een huur aanbieden die overeenkomt met een sociale woning. De huurder zal dus niet langer op een sociale woning hoeven te wachten (hij of zij wordt van de wachtlijst geschrapt). Het Gewest zal de openbare verhuurder compenseren voor het verschil tussen de aanvankelijk gematigde huur en de door de huurder betaalde sociale huur.

De maatregel zou betrekking hebben op 1750 openbare woningen.⁶⁷ De Brusselse regering had deze socialisatie kunnen uitbreiden tot alle woningen van de gemeenten en het OCMW, om het deel van de niet-gesubsidieerde openbare huurwoningvoorraad dat momenteel ontoegankelijk is voor gezinnen met een gematigd inkomen te socialiseren, en zo een reële sociale impact aan deze maatregel te geven.

Dit overzicht, dat niet volledig is, is toegespitst op de voornaamste maatregelen die op lange termijn zullen leiden tot een versnelling van de realisatie van sociale woningen. Een terugblik op het ontstaan van de huisvestingsplannen verklaart ten dele de hinderpalen die dit proces in de weg staan en hoe de oplossingen die vandaag worden overwogen, deze hinderpalen kunnen wegnemen.

Brusselse Bond voor het recht op wonen (BBRoW), maart 2021

⁶⁷ Brusselse parlement, commissie huisvesting 14 januari 2021

I.	ERFENISSEN	Erreur ! Signet non défini.
	Quelques repères	Erreur ! Signet non défini.
	Le Plan régional du logement (PRL) : version originale	Erreur ! Signet non défini.
	Plan régional du logement : version corrigée	Erreur ! Signet non défini.
	Acteurs, partenariats et montages financiers	Erreur ! Signet non défini.
	L’Alliance habitat	Erreur ! Signet non défini.
	Plan Logement et Alliance habitat : bilan chiffré	Erreur ! Signet non défini.
II.	FREINS	Erreur ! Signet non défini.
	La mobilisation du foncier public	Erreur ! Signet non défini.
	Quelques éléments de contexte	Erreur ! Signet non défini.
	Disponibilités foncières	Erreur ! Signet non défini.
	Résistances locales	Erreur ! Signet non défini.
	La qualité des terrains	Erreur ! Signet non défini.
	15% de logements publics à finalité sociale dans chaque commune	Erreur ! Signet non défini.
	Réserves foncières régionales	Erreur ! Signet non défini.
	Délais de production : focus	Erreur ! Signet non défini.
	SLRB : professionnalisation à retardement	Erreur ! Signet non défini.
	SLRB : perfectionner les processus de travail	Erreur ! Signet non défini.
	Alléger la tutelle du Gouvernement	Erreur ! Signet non défini.
	Accélérer la délivrance des permis d’urbanisme	Erreur ! Signet non défini.
III.	NOUVELLES ORIENTATIONS EN VUE D’ACCELERER ET DIVERSIFIER LA PRODUCTION SOCIALE	Erreur ! Signet non défini.
	Acquérir terrains et logements	Erreur ! Signet non défini.
	Les acquisitions de terrains (2016)	Erreur ! Signet non défini.
	Les “clés sur porte” (2018)	Erreur ! Signet non défini.
	Design and Build + (DB+) (2021)	Erreur ! Signet non défini.
	Les logements libres d’occupation (à concrétiser)	Erreur ! Signet non défini.
	Les charges d’urbanisme (à concrétiser)	Erreur ! Signet non défini.
	La socialisation des logements communaux (à concrétiser)	Erreur ! Signet non défini.