

# CONCLUSIE

## DE BELANGRIJKSTE UITDAGINGEN OP HET VLAK VAN WONEN

Genomen maatregelen	Handelt de brusselse regering op een gepaste manier?
<b>DE PRODUCTIE VAN SOCIALE WONINGEN VERDERZETTEN</b>	
Geblokkeerde sociale projecten nieuw leven inblazen	✗
Sociale woningen produceren in de RPA's	✗
Aankoop van grond, projecten en woningen van de particuliere sector	~
Invoering van een 'fastlane' voor de toekenning van stedenbouw kundige vergunningen	~
Afsluiten van huisvestingcontracten tussen gewest en gemeenten	✗
Socialiseren van huurprijzen van woningen van gemeenten en OCMW's	~
<b>INGRIJPEN OP DE KOSTPRIJS VAN WONEN</b>	
Strijden tegen buitensporige huurprijzen	✗
Oprichting van een paritaire huurcommissie	✗
Hervorming van huurtoelage en herhuisvestingstoelage	~
<b>STRIJDEN TEGEN LEEGSTAND</b>	
Een gewestelijk kadaster van leegstand ontwikkelen	~
De taken van gewest en gemeenten uitbreiden	~
Versterking van het openbaar beheerrecht	✓
<b>STRIJDEN TEGEN ONGEZONDE WONINGEN</b>	
Creëren van tijdelijke herhuisvestingsoplossingen	~
<b>STRIJDEN TEGEN DISCRIMINATIE</b>	
Verbetering van het gewestelijk instrumentarium	✓
<b>DAKLOZEN DUURZAAM HUISVESTING</b>	
Het aanbod van woningen voor daklozen verhogen: projectoproep	✗

## DE BELANGRIJKSTE UITDAGINGEN OP HET VLAK VAN WONEN

Genomen maatregelen	Handelt de brusselse regering op een gepaste manier?
<b>UITDRIJINGEN VOORKOMEN</b>	
Hervorming van de gerechtelijke procedure en invoering van een wintermoratorium	~
<b>STRIJDEN TEGEN ENERGIE- EN WATERARMOEDE</b>	
Invoering van sociale maatregelen voor de toegang tot water	✓
Betere consumentenbescherming voor elektriciteit en gas	✓
<b>DE ENERGIERENOVATIE VERSNELLEN</b>	
Hervorming van energie- en renovatiepremies en leningen voor werken	✗

**Legende:** ✓ : ja, ✗ : neen, ~ : de maatregel vertoont mankementen

**Opmerking:** Het was niet de bedoeling om de concrete draagwijdte van de genomen maatregelen te evalueren, omdat in de meeste gevallen nog niet met de uitvoering is begonnen of omdat we onvoldoende recul hebben. Wij beperken ons tot het beoordelen of de maatregelen van de regering toereikend en doeltreffend zijn om het recht op wonen voor iedereen te versterken. Aan het einde van de legislatuur zullen we met de BBRoW een bilan uitbrengen over het daadwerkelijke effect van de genomen maatregelen.

De kosten van huisvesting worden een steeds zorgwekkender factor in het budget van Brusselse gezinnen met een bescheiden inkomen. De huren stijgen voortdurend, ruim boven de inflatie en zonder belemmeringen. In het tot dusver gevoerde huisvestingsbeleid is elke vorm van tussenkomst in de prijsvorming zorgvuldig vermeden. In 15 jaar tijd zijn de huurprijzen met 20 % gestegen bovenop de stijging van de kosten van levensonderhoud.

Tezelfdertijd is er een tekort aan openbare huisvesting, vooral sociale huisvesting. De wachtlijsten lopen in de tienduizenden, terwijl de jaarlijkse productie rond de 200 eenheden ligt, wat al een vooruitgang is ten opzichte van vorige legislaturen. Het merendeel van de arme gezinnen is in de private sector gehuisvest en onderworpen aan de willekeur van de markt.

De huidige energiecrisis is een ramp. Tussen april 2021 en april 2022 is de elektriciteitsprijs met 89 % gestegen en de gasprijs met 230 %. Op het moment van schrijven, blijven de prijzen stijgen, en opnieuw ongecontroleerd, omdat de regeringen geen enkele beperking kunnen opleggen aan de energieproducenten, die zich onfatsoenlijk blijven verrijken.

De energie-inflatie leidt tot een algemene recordinflatie. Met name voor huurders vertaalt dit zich in een huurindexering die in juli 2022 bijna 10% bedroeg. De indexering van de lonen en sociale uitkeringen compenseert het verlies aan koopkracht slechts gedeeltelijk. Deze explosieve situatie doet de rangen der armen aanzwellen. De prijsstijging lijkt geen grenzen te kennen. De Brusselse regering heeft de door Nawal Ben Hamou voorgestelde bovengrens van 2 % voor de huurindexering verworpen, als gevolg van het verzet van DEFI en Open VLD. Zelfs in tijden van acute crisis mag blijkbaar niet aan de huurinkomsten geraakt worden.

Het gevolg is dat huurders niet langer in staat zijn hun huur te betalen. Betalingsachterstanden zijn de belangrijkste oorzaak van uitzettingen in Brussel. Elke dag veroordeelt de vrederechter een tiental gezinnen tot uitzetting en voor sommigen staat deze sanctie gelijk met de straat. De gerechtsdeurwaarders hebben een duidelijk stijgende tendens vastgesteld in het aantal uitzettingen van de laatste jaren.

Een ander drama is het aantal daklozen in de hoofdstad. In november 2020 waren het er meer dan 5.300, 30 % meer dan in 2018. En het is aan de kant van extreme armoede (leven op straat, crisis- of noodopvang) dat de stijgingen het meest merkbaar zijn.

Dit is een zeer donker en alarmerend beeld. Het stemt overeen met het dagelijks leven van een groeiend aantal gezinnen dat wegzinkt in onzekerheid bij gebrek aan structurele beleidsmaatregelen die gericht zijn op sociale rechtvaardigheid en het algemeen welzijn.

Laat ons besluiten met een vaststelling die nauwelijks aangenamer is. De strijd tegen woningen in slechte staat en leegstand lijkt ondanks de controles en boetes geen echte vooruitgang te boeken. Wat de Huisvestingsinspectie betreft, neemt het aantal klachten over situaties van kritieke ongezonde omstandigheden toe. Uit de door de IGEAT in 2021-2022 uitgevoerde inventaris van vermoedelijk leegstaande woningen blijkt dat er nog steeds enkele tienduizenden potentieel leegstaande woningen zijn. Dit was reeds het geval in het begin van de jaren 2000.

In 2020 heeft de huidige regering een uitgebreid Noodplan voor de huisvesting (PUL) goedgekeurd en uitgevouwd. Het zijn de maatregelen van het PUL die we in deze barometer grotendeels bestuderen. Het PUL geeft een gedetailleerde en eerlijke evaluatie van de huisvestingsproblemen in Brussel, nog verergerd door de gezondheids crisis en de energiecrisis die daarop volgde, maar maakt het de juiste keuzes voor de doeltreffendheid van het recht op huisvesting? Niets is minder zeker... Een nieuw plan zal niet veel veranderen als er geen echte wil is om de relatie tussen huurder en verhuurder opnieuw in evenwicht te brengen en prioriteit te geven aan sociale huisvesting.

## **ONZE EVALUATIE**

Het PUL wil met haar eerste project het aanbod van openbare huisvesting vergroten zonder zich daartoe de middelen te geven. Een voorbeeld daarvan zijn de RPA (richtplannen van aanleg), een nieuw planningsinstrument dat de ontwikkeling moet vergemakkelijken van nieuwe wijken die de Brusselse regering wil verstedelijken. Het is een instrument dat helemaal niet voorziet in de behoefte aan betaalbare huisvesting. Het moedigt hun productie niet aan.

Voor sommige van deze toekomstige wijken valt de grond onder de bevoegdheid van het Gewest (b.v. Josaphat en Mediapark). Het Gewest heeft echter een deel van de grond afgestaan aan private promotoren en eigenaren. Dit is onaantvaardbaar voor de BBRoW, aangezien alle openbare grond openbaar moet blijven en moet worden gebruikt voor openbare huisvesting, voornamelijk sociale huisvesting. Voor deze openbare gronden stellen wij huisvestingsquota voor die beantwoorden aan de bekommernissen van een meerderheid van de bevolking: 60 % sociale huurwoningen, 20 % gematigde of middelgrote woningen en 20 % sociale koopwoningen. In de RPA's wordt echter niet bepaald welk soort woningen moet worden geproduceerd. Naar onze mening is dit een andere tekortkoming van het systeem.

De gemeenten doen het niet beter. Sommigen staan bijzonder weigerachtig tegenover sociale huisvesting. Gemeenten die geen sociale huisvesting bouwen en/of de ontwikkeling van sociale projecten op hun grondgebied blokkeren. Een voorbeeld is de geprivilegieerde gemeente Sint-Pieters-Woluwe, waarvan de bewoners en de autoriteiten zich al tientallen jaren verzetten tegen de bouw van sociale woningen op het terrein van de Witte Vrouwen (10 ha eigendom van de BGHM). De staatssecretaris voor huisvesting en de BGHM hebben de uitdaging aangenomen om dit project, en andere projecten, die al jaren vastzitten, weer vlot te trekken. Maar hoe? Door sociale huisvesting op te offeren. Om de plaatselijke autoriteiten en de bewoners ertoe te brengen het project te aanvaarden, is het aantal sociale woningen drastisch verminderd. Het resultaat is dat de 10 hectare sociale grond, eigendom van de BGHM, slechts plaats zal bieden aan 120 sociale woningen...

Het Gewest treedt niet op tegen gemeenten die sociale huisvesting weigeren. De huisvestingscontracten tussen de gemeenten en het Gewest illustreren deze belemmering nog eens. Het PUL rekende erop dat er protocollen zouden worden gesloten tussen de 19 gemeenten en het Gewest om overal sociale huisvesting te bevorderen. Bij nader inzien is dit verre van het geval: de contracten zijn bijzonder hol en weinig ambitieus, er is niet voorzien in sancties om gemeenten die weigeren mee te werken, te dwingen mee te werken en op het moment dat deze barometer wordt geschreven, hebben slechts 6 gemeenten ze ondertekend. Onder dergelijke omstandigheden is het moeilijk voor te stellen dat het effect van deze partnerschappen doorslaggevend zou kunnen zijn.

Geconfronteerd met het trage productietempo en de moeilijkheid om grond te mobiliseren voor sociale huisvesting, ontwikkelt de BGHM een nieuwe strategie: grond en/of woningen kopen van de private sector. Deze oriëntatie lijkt vruchten af te werpen in termen van productievolume, aangezien dankzij 'sleutel op de deur'-aankopen de jaarlijkse productie van sociale woningen is gestegen (van 110 een paar jaar geleden tot 200 sinds 2019). Maar het roept ook vragen op: de kosten van huisvesting en de concurrentie tussen publieke actoren (het Woningfonds en de SVK's kopen of beheren ook woningen uit de private productie) kunnen een belemmering vormen voor dit nieuwe beleid.

De situatie op de private huurmarkt is niet veel beter. In het licht van de voortdurend stijgende huurprijzen zijn de maatregelen die zijn genomen om preciaire huurders te beschermen, te zwak. Om gezinnen te helpen hun huur te betalen, heeft de Brusselse regering ervoor gekozen de huurtoelage te hervormen en een nooit eerder geziene reikwijdte te geven. De hervorming was noodzakelijk en ingegeven door de noodsituatie. Maar het is geenszins een structurele oplossing. Het lost het fundamentele probleem niet op, namelijk dat van de hoge huren.

In oktober 2021 heeft het Brussels Parlement gestemd over een ordonnantie die betrekking heeft op twee elementen: de invoering van het begrip buitensporige huurprijs (gedefinieerd in functie van het indicatieve rooster van righthuurprijzen) en de bepaling van het wetgevend kader voor de toekomstige oprichting van een paritaire huurcommissie die geschillen over huurprijzen moet beslechten. Dit zijn lovenswaardige bedoelingen, maar de politieke keuzes en compromissen hebben de twee instrumenten volledig uitgekleed.

Het begrip buitensporige huur wordt gedefinieerd in relatie tot het huurrooster, een foto van de markt. Een zeer slechte maatstaf, omdat het algemene niveau van de huurprijzen al buitensporig is. Volgens de BBRoW moet de huurprijsschaal de marktprijzen niet onderschrijven, maar bijdragen tot een verlaging ervan.

De paritaire huurcommissie zal tot taak hebben advies uit te brengen over de redelijkheid van de huurprijzen. Het adviserende karakter van de commissie lijkt ons niet relevant. Bovendien hangt het gebruik van de commissie door de huurders nog altijd af van hun moeilijk te nemen individueel initiatief. De kans is groot dat een groot deel van de huurders deze stap nooit zal zetten. Er zijn dus andere mechanismen nodig om de huren te doen dalen.

De kosten van huisvesting zijn niet alleen de huur. De explosie van de energie- en waterprijzen doet de kosten nog stijgen. Om hieraan het hoofd te bieden zijn de sociale maatregelen ter bescherming van de consument versterkt (beschermde klant, sociale interventie in de prijs van het water, enz.) Er is ook onmiskenbaar vooruitgang geboekt ten gunste van de mensenrechten: het einde van de wateronderbrekingen en de gegarandeerde gas/elektriciteitsvoorziening, de opheffing van de stroombeperkingen. Deze maatregelen worden gesteund door de verenigingen die strijden tegen de onzekerheid op het gebied van energie en water.

Maar ook hier is het duidelijk dat de wortel van het probleem, namelijk de prijzen en de overwinsten van de producenten, niet wordt aangepakt. De sociale maatregelen blijven nauw verbonden met en beïnvloed door de ontwikkeling van de markt. Als de oorzaken niet worden aangepakt, heeft het Gewest geen andere keuze dan te trachten de gevolgen van de opeenvolgende prijsstijgingen af te remmen. Dezelfde logica geldt als voor de huurprijzen.

De Brusselse huurmarkt is duur en uitsluitend. Om leegstaande en ongezonde woningen op te sporen heeft het PUL budgetten vrijgemaakt voor de versterking van de administratieve diensten die belast zijn met het controle en de hervershuring van woningen. Dit is duidelijk een positieve stap. Hetzelfde geldt voor de herziening van het mechanisme van het openbaar beheerrecht. Wij zullen het effect van deze versterkingen en hervormingen in onze volgende woonbarometer onderzoeken, aangezien we op dit moment nog onvoldoende recul hebben.

Wat in het PUL ook opvalt, is het gebrek aan transversaliteit tussen het huisvestingsbeleid en het beleid om daklozen te helpen. Ter herinnering: de ambitie van het PUL is om 15.000 huisvestingsoplossingen te bieden voor mensen op de wachtlijsten voor sociale huisvesting, niet om een einde te maken aan dakloosheid of om deze zelfs maar te verminderen, wat een prioriteit zou moeten zijn. De aandacht voor het daklozenpubliek is echt niet op de noden afgestemd. Het PUL voorziet slechts in één maatregel om hun duurzame herhuisvesting te bevorderen: een poging om via oproepen tot het indienen van projecten huisvesting te verkrijgen van de gemeenten, het OCMW en de SVK's. Dit voorneemen is in het veld een bittere mislukking gebleken: er werd gerekend op enkele honderden woningen, maar er zijn er slechts enkele tientallen aangeboden.

We moeten eens en voor altijd de grenzen van de ministeriële bevoegdheden overschrijden en terugkeren naar de essentie: de strijd tegen extreme armoede. Dakloosheid is natuurlijk niet alleen een huisvestingsprobleem, maar de kosten ervan zijn een verzwarende factor van uitsluiting. Intussen is de politiek trots op de toename van het aantal tijdelijke bezettingen, die als een overwinning wordt gepresenteerd, bij gebrek aan echt iets anders te willen doen.

Hoewel het PUL niet overtuigend is op het gebied van private huisvesting, is er toch één actie die wij als een potentiële vooruitgang hebben aangemerkt, namelijk die betreffende de preventie van uitzettingen. De wetgevingswerkzaamheden zijn nog aan de gang, dus het is moeilijk te weten of de tekst zal blijven zoals hij is, maar de huidige lijnen van het project lijken ons in de goede richting te gaan. Verlenging van de gerechtelijke procedure, versterking van de taken van de OCMW's en een wintermoratorium om uitzettingen tot elke prijs te vermijden. Wij willen u er echter aan herinneren dat voor de BBRoW preventie vóór een gerechtelijke procedure moet worden begrepen (vanaf de eerste betalingsmoeilijkheden) en dat wij hiervoor nog steeds op een politiek initiatief wachten.