

2. DIVERSE STRATEGIEËN VOOR DE PRODUCTIE VAN SOCIALE WONINGEN

CONTEXT

De Brusselse huisvestingsplannen (het Gewestelijk Huisvestingsplan van 2005 en de Alliantie Wonen van 2013) gaan uit van de productie van woningen door de overheid op openbare grond. Die strategie heeft zijn grenzen. In de eerste plaats omdat slechts een deel van de beschikbare percelen wordt gebruikt voor sociale huisvesting en in de tweede plaats omdat het aanbod van openbare grond steeds schaarser wordt met de ontwikkeling van stadsprojecten.

Andere opties moesten worden overwogen. Grond kopen van de particuliere sector is de eerste alternatieve weg die de BGHM is ingeslagen. Zij werd daartoe in 2016 aangemoedigd door het signaal van de regering, die aankopen/renovaties uitdrukkelijk erkende en financierde als een van de manieren om de doelstelling van de Alliantie Wonen te verwezenlijken.

Op hetzelfde moment testte het Woningfonds een andere aankoopstrategie die gericht is op particuliere projecten in aanbouw, met als doel de opdracht die hen door de Alliantie Wonen is toevertrouwd, namelijk de productie van 1.000 koopwoningen, sneller te verwezenlijken. Het Fonds deed een oproep tot het indienen van blikken van belangstelling waarbij slechts twee voorwaarden worden gesteld: de woningen moeten in aanbouw zijn – of ten minste een stedenbouwkundige vergunning hebben, waarbij de beroepstermijn is verlopen – en de prijs. De strategie werkte en droeg bij tot de verwezenlijking van ongeveer de helft van de doelstelling van het Woningfonds (448 woningen).

Tijdens de vorige legislatuur heeft de minister van Huisvesting, Céline Fremault, de ervaring van het Woningfonds gebruikt om de BGHM in dezelfde logica te betrekken. De eerste zogenaamde “sleutel op de deur” woningaankopen werden in 2018 door de BGHM ondertekend. Sindsdien worden nieuwe sociale woningbouwprojecten waarschijnlijk het snelst gerealiseerd in deze aankopen. De BGHM doet steeds meer oproepen tot het indienen van blikken van belangstelling bij de particuliere sector. De verschillende vormen en resultaten van dit aankoopbeleid worden in de volgende paragrafen nader toegelicht.

Naast deze strategie wil de Brusselse regering de perimeter van het voorkeepsrecht uitbreiden tot het hele Gewest. Het voorkeepsrecht geeft een openbare operator de mogelijkheid om bij verkoop van een terrein of een gebouw dit aan te kopen tegen de overeengekomen prijs tussen de partijen. Dit zou openbare operatoren in staat moeten stellen alle kansen voor de ontwikkeling van nieuwe sociale projecten aan te grijpen. Op dit moment bestaan er

18 perimeters voor voorkoop, maar er worden zeer weinig aankopen voltooid (een paar per jaar). Het project voorziet in een algemene perimeter die gericht is op onroerend goed van meer dan 750 m² en grond van ten minste 500 m². Het gaat er uiteraard niet om in te grijpen in alle verkopen, maar om strategische eigendommen te verwerven ten einde prioritair sociale huisvesting tot stand te brengen. Dit lijkt de wil van de regering te zijn, maar dat komt niet zo duidelijk tot uiting in de ontwerp-ordonnantie, aangezien hier wordt gesproken van “geconventioneerde huisvesting” (elk type van openbare huisvesting). De wetgevingswerkzaamheden zouden in 2023 voltooid moeten zijn. Het heeft veel stof doen opwaaien bij de vertegenwoordigers van de eigenaars, die er sterk tegen gekant zijn. De maatregel zal in onze volgende woonbarometer worden geëvalueerd, zodra hij is goedgekeurd.

Een andere nieuwe maatregel is de invoering van een versnelde procedure voor de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen (“fast lane”), speciaal voor projecten met minimaal 25 % sociale huisvesting. De maatregel betreft dus zowel particuliere projectontwikkelaars die een deel van hun bouwprojecten aan de overheid verkopen, als de openbare operatoren zelf. Een maatregel die voorlopig anekdotisch is, zoals zal blijken uit onze evaluatie hierna.

Bronnen:

- [Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 februari 2016 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, herstel, afbraak en heropbouw van woningen](#)
- BBRoW, [De productie van sociale huisvesting in Brussel](#), mei 2021

MAATREGEL 3:

Aankoop van grond, projecten en woningen van de particuliere sector

Nuttig ✓

Toereikend ~**BESCHRIJVING**

De BGHM ontwikkelt een aankoopstrategie bij de particuliere sector, die in verschillende opties is opgesplitst:

1. Aankoop van terreinen of gebouwen die een andere bestemming moeten krijgen;
2. Aankoop van projecten via Public Housing Partnership en DB+ partnerships;
3. Aankoop van “sleutel op de deur” projecten.

De eerste optie stelt de BGHM in staat zelf grond te verwerven voor de ontwikkeling van projecten, zonder afhankelijk te zijn van de goodwill van openbare grondbezitters. Zodra de grond of het gebouw is verworven, blijven alle traditionele procedures, stappen en termijnen van de ontwikkeling van sociale huisvesting bij de BGHM.

De “design and build” projecten (DB+) en het Public Housing Partnership (PHP) zijn bedoeld voor promotoren die projecten op private grond ontwikkelen. De BGHM bepaalt de voorwaarden: ligging dicht bij voorzieningen en openbaarvervoer, type woningen, enz. Projecten moeten een minimum van 12 woningen voor DB+ en 4 voor PHP hebben. Wat de twee opties onderscheidt, is de rol die de particuliere ontwikkelaar op zich neemt: hij is de projectbeheerder voor de PHP-projecten, terwijl de BGHM het projectbeheer voor de DB+-projecten voor zijn rekening neemt. Beide opties stellen ontwikkelaars in staat gemengde projecten te ontwikkelen, te profiteren van de fast lane om het vergunningsproces te versnellen als het project 25 % sociale huisvesting omvat, en de commercialiseringfase te vermijden

dankzij de BGHM (of een OVM), de enige koper van het sociale aandeel van het project. De prijs wordt ook bepaald door het gewestelijke Aankoopcomité van onroerende goederen. Wat de financiering betreft, verwerft de BGHM de grond na het verkrijgen van de vergunning, en financiert de ontwikkeling naar gelang van de voortgang ervan. Voor beide vormen van partnerschap worden regelmatig oproepen tot het indienen van voorstellen gepubliceerd.

De 'sleutel op de deur' projectaankopen zijn gericht op projecten of delen van projecten die door een privépromotor worden gerealiseerd. Het project moet minstens 12 woningen tellen en over geldige stedenbouwkundige en milieuvergunningen beschikken. De oproep tot het indienen van projecten staat permanent open. Het gewestelijke Aankoopcomité van onroerende goederen bepaalt de maximumprijs, en de BGHM (of een OVM) betaalt geleidelijk de aankoop, op factuur en naar gelang van de voortgang van het project.

Tijdens deze legislatuur is de procedure vereenvoudigd: voorheen was de verwerving van 'sleutel op de deur' projecten beperkt tot projecten in gemeenten met minder dan 10 % sociale huisvesting, maar nu staat zij open voor het gehele grondgebied van het gewest.¹

Om de aankoopprocedures dynamischer te maken, heeft de regering de Raad van Bestuur van de BGHM meer autonomie verleend. Zij beslist nu over de aankopen en de instemming van de regering is niet langer een voorwaarde voor elke aankoop. Deze nieuwe verantwoordelijkheid van de BGHM is vastgelegd in de beheersovereenkomst 2021-2025.²

De staatssecretaris en de regering hebben aankoopdoelstellingen voor de BGHM vastgelegd: minimaal 650 nieuwe eenheden die uit deze nieuwe strategie 'sleutel op de deur' moeten voortkomen.³ Het PUL voorziet in extra middelen om de dynamiek op te voeren (+ 65 miljoen euro – PUL, actie 2).

1. Onder de vorige legislatuur waren de voorwaarden al versoepeld : de eerste projectoproep (februari 2018) legde een grens op van minstens 30 'sleutel op de deur' woningen, met de tweede oproep (oktober 2018) werd dat verlaagd naar minimum 12 woningen.

2. [Beheersovereenkomst niveau 1 BGHM 2021-2025](#), art 46. [Het 'aankoop'besluit van 25 oktober 2018](#) werd daarop gewijzigd. [De wijziging van 15 juli 2021](#) beperkte zich tot aankopen van gemeenten en OCMW's.

3. Er zijn bij ons weten geen streefcijfers voor de aankopen van terreinen/gebouwen en niet voor de DB+ of PHP projecten.

EVALUATIE

De BGHM ontwikkelt een steeds geavanceerder aankoopbeleid. Had het een andere keus? De moeilijkheid om openbare grond te mobiliseren voor sociale huisvesting en de schaarste van grond leiden onvermijdelijk tot deze oplossing. Deze weg, die onder de vorige legislatuur is ingeslagen, is nu de belangrijkste route voor nieuwe projecten.

De cijfers getuigen hiervan: bijna 1.000 toekomstige woningen van de Alliantie Wonen zullen worden gebouwd op terreinen of gebouwen die de afgelopen jaren door de BGHM zijn aangekocht, en de “sleutel op de deur” teller staat al op 600 eenheden, terwijl over verschillende andere aankopen nog wordt onderhandeld. (gegevens mei 2022)

Projecten 'Sleutel op de deur'	Gemeente	Aantal woningen	Ondertekening compromis	Oplevering	Prijs per woning (€)
Corbeau 15-17	Schaarbeek	18	juli 2020	maart 2021	282.755
Biebuyck Heembeek	Neder-Over-	42	juli 2020	september 2020	261.082
Emallerie	Molenbeek	38	december 2019	juni 2021	249.289
Msquare lot G	Molenbeek	34	oktober 2020	september 2021	233.711
Dries/Libris	Vorst	53	december 2019	november 2021	264.840
Pierreries	Laken	82	2020		257.592
Miroir	Jette	84	2018	IN AFWACHTING	
Sources	Vorst	39	2019	maart 2022	274.420
Bervoets	Vorst	38	januari 2020		262.294
Everaest	Evere	54	juni 2020		301.970
Msquare lot A	Molenbeek	24	september 2021		298.226
Alfred	Neder-Over- Heembeek	18	maart 2021		286.294
Edmond	Molenbeek	31	december 2021		276.574
Rommelaere	Laken	38	september 2021		295.316
TOTAAL		593			

Bronnen: *BGHM, projecten en werven; Schriftelijke vraag n° 889 betreffende de aankoop van sleutel-op-de-deur-projecten door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, 02/06/2022 en Schriftelijke vraag n° 886 betreffende stand van de uitvoering van de actie voor de bouw van nieuwe woningen van sociale aard, 02/02/2022*

De verscheidenheid aan formules is gericht op verschillende private actoren (eigenaars – promotoren – projectontwikkelaars) en projecten, ongeacht hun omvang, ongeacht hun ontwikkelingsstadium. De BGHM kan gemakkelijk grond, een project of een woning kopen.

De belangrijkste troef lijkt ons de snelheid van ontwikkeling voor de ‘sleutel op de deur’ woningen. Voor de meest geavanceerde projecten duurt het slechts één à twee jaar tussen de ondertekening van de verkoopakte en de daadwerkelijke ingebruikneming. Alle stappen in verband met het zoeken naar grond, het mobiliseren van grond, het saneren van de bodem, het verkrijgen van stedenbouwkundige en milieuvergunningen, en de risico’s van het in beroep gaan tegen de verleende vergunningen, worden door de particuliere partner gedragen.

‘Sleutel op de deur’ projecten pakken dus twee van de belangrijkste obstakels aan die voor sociale productie zijn vastgesteld: de mobilisatie van openbare grond en vertragingen in de procedure. De grotere autonomie die aan de BGHM wordt verleend, maakt de procedures soepeler en maakt de operator slagvaardiger bij onderhandelingen met particuliere spelers.

Als het systeem werkt, is dat ook omdat particuliere initiatiefnemers zich erin terugvinden. Deze partnerschapsmogelijkheden bieden hen nieuwe ontwikkelingsperspectieven en aanzienlijke zekerheid: de projecten (of delen van projecten) worden verkocht aan één enkele, financieel betrouwbare koper; de tijd, moeite en kosten voor het op de markt brengen worden tot nul teruggebracht en de administratieve procedures zijn nu eenvoudiger (voor DB+ en HPH dankzij de fast lane, zie maatregel 4).

Drie aandachtspunten temperen de voordelen van deze partnerschappen.

– Ten eerste, de kostprijs. Volgens de cijfers van de BGHM kost een ‘sleutel op de deur’-woning ongeveer 220.000 euro (vergelijkbaar met eigen productie) + 40.000 euro voor de grond.⁴ De BGHM vindt dat deze meerkost wordt goedge maakt door een verminderen van andere kosten die voorkomen bij eigen productie (langere productietijd, beroepen...).

Maar die meerkost kan een impact hebben op de huurprijzen. Ter herinnering: de berekening van de huurprijs voor een sociale woning is gebaseerd op de huurwaarde van de woning, die zelf wordt bepaald door de kostprijs (tussen 3 en 10 %) van de woning. De huur die daadwerkelijk door de huurder wordt betaald, kan lager zijn dan deze prijs, aangezien rekening wordt gehouden met het inkomen van de huurder. Indien nodig, komt het Gewest tussen om het verschil te dekken (via de gewestelijke solidariteitstoelage).⁵ Het risico bestaat dat deze huurwaarden zullen lijden onder de prijzen van nieuwe woningen die door particuliere partners worden ingebracht

– Hun locatie. De BGHM onderhandelt alleen over prijzen voor ‘sleutel op de deur’ woningen. Het zal waarschijnlijk moeilijk zijn om woningen te kopen in vastgoedontwikkelingen waar de grond onbetaalbaar is. Deze operaties lijken dus niet in staat om de verdeling van de sociale huisvesting op gewest-niveau opnieuw in evenwicht te brengen, ondanks de uitbreiding van de perimeter tot het hele Gewest. Dit is ons tweede punt van aandacht.

– Tenslotte wijzen wij op de risico's van concurrentie tussen de regionale actoren, het Woningfonds, de sociale verhuurkantoren en de BGHM, die de projectontwikkelaars in de kaart zou kunnen spelen. Alle drie richten zij zich op de groei van nieuwe particuliere woningbouwprojecten, vooral die welke niet te duur zijn en voor het grootste deel worden gebouwd in gemeenten waar de grondprijs relatief laag blijft.

4. [Schriftelijke vraag betreffende de bedragen voor de productie van openbare en private woningen, antwoord van 11/01/2021](#). Onze eigen (meer recente) berekeningen weergegeven in de tabel komen uit op een hoger gemiddelde van bijna 270.000 € per woning.

5. Die toelage dekt 75 % van het 'sociaal deficiet' bij de maatschappijen.

VOORSTEL

Deze pragmatische maatregel heeft onbetwistbare voordelen voor het versnellen van de sociale woningproductie. We willen er wel aan herinneren dat deze strategie werd ontwikkeld om de moeilijkheden te overwinnen die zich voordeden bij het mobiliseren van openbare grond voor sociale huisvesting. Dat blijft, in de ogen van de BBRoW, cruciaal: openbare grond moet openbaar blijven en gebruikt worden voor sociale huisvesting.

Bronnen

- [Schriftelijke vraag N° 889 betreffende de aankoop van sleutel-op-de-deur-projecten door de BGHM, 02/06/2022](#)
- [Schriftelijke vraag N°850 betreffende het Public Housing Partnership, 21/04/2022](#)
- [Schriftelijke vraag N° 387 betreffende de bedragen voor de bouw van privé- en openbare woningen, 11/01/2021.](#)
- [Brussels parlement, commissie huisvesting 09/12/2021, p.10](#)
- [Brussels parlement, commissie huisvesting 27/05/2021, p.22 images.pdf \(weblex.brussels\)](#)
- [images.pdf \(weblex.brussels\)](#)

MAATREGEL 4:

Invoering van een 'fast lane' bij de behandeling van stedenbouwkundige vergunningen voor huisvestingsprojecten met minimaal 25 % sociale huisvesting.

Nuttig 

Toereikend 

BESCHRIJVING

De in januari 2021 aangenomen ordonnantie voorziet in een versnelde procedure voor de behandeling van stedenbouwkundige vergunningen voor openbare en particuliere vastgoedprojecten die ten minste 25 % sociale huisvesting beogen. De kortere termijnen voor stedenbouwkundige vergunningen bestaan al sinds 2014 voor de uitbreiding en oprichting van scholen.

Deze afwijkende bepalingen zijn opgenomen in het BWRO (het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening) en zijn van toepassing tot 2025.

De staatssecretaris voor Stedenbouw en Erfgoed, Pascal Smet, wil de termijn voor de afgifte van vergunningen voor deze projecten terugbrengen tot 95 dagen, terwijl de huidige gemiddelde termijn 400 dagen bedraagt (vanaf de indiening van een volledig dossier tot de afgifte van de vergunning). De maatregel moet het mogelijk maken de projecten van de openbare actoren te versnellen, en daarbij denken wij uiteraard aan die van de BGHM en de OVM's, maar ook om de particuliere sector aan te moedigen sociale

huisvesting te creëren. De fast lane is een van de argumenten die de BGHM aanvoert om particuliere partners over de streep te trekken en de ontwikkeling van sociale woningen op hun terreinen te bevorderen (DB+ en Public Housing Partnership, zie maatregel 3).

Gemengde projecten (waarvoor zowel een stedenbouwkundige vergunning als een milieuvergunning vereist is), alsmede projecten waarvoor een effectbeoordeling moet worden verricht, vallen niet onder deze afwijking. Renovatieprojecten voor sociale woningen vallen evenmin onder de ordonantie.⁶

Binnen Urban.brussels is een cel van 4 personen opgericht die zich met deze specifieke dossiers bezighoudt (sociale huisvesting en scholen). Deze toezeggingen maken deel uit van een breder beleid om het personeelsbestand van de regionale administratie te versterken in een poging om de totale wachttijden voor de afgifte van vergunningen te verkorten.

EVALUATIE

Alle maatregelen die erop gericht zijn om de productie van sociale woningen te versnellen, zijn uiteraard welkom, hoewel het toepassingsgebied van deze maatregel beperkt is. Het zal een paar maanden schelen in de vele jaren van ontwikkeling. De productie van sociale huisvesting heeft te kampen met andere valkuilen/procedures die haar omslachtig maken: moeilijke mobilisatie van openbare gronden, plaatselijke spanningen, complexiteit van overheidsopdrachten, veelheid van administratieve procedures...

De versnelde procedure biedt uiteraard geen bescherming tegen een eventueel beroep wanneer de vergunning eenmaal is verleend. Verscheidene huisvestingsplannen hebben tegenslagen te verduren gehad als gevolg van succesvolle beroepsprocedures.

6. Behalve bij renovatieprojecten die zouden leiden tot de creatie van bijkomende sociale woningen (minimum 25 %). Ook bij renovatie van private woningen met een quota van 25 % sociale huisvesting kan men beroep doen op de fast lane procedure.

Bovendien beperken de milieu-eisen, waarvan de rechtmatigheid hier niet wordt betwist, het toepassingsgebied van de maatregel tot kleinschalige projecten (ongeveer 50 woningen). Projecten waarvoor een milieuvergunning klasse 1A (effectstudie) of klasse 1B (effectrapport) vereist is, blijven onderworpen aan de 'klassieke' procedure.⁷ Sommige van de projecten in de huisvestingsplannen zijn van dit type.

Het valt te betreuren dat renovaties van sociale woningen niet dezelfde aandacht krijgen van de wetgever. Het is waar dat de vereenvoudigde behandeling van de stedenbouwkundige vergunning slechts een marginaal effect heeft op de tijdelijkheid van een project, maar het blijft een feit dat de renovatie van het sociale woningbestand in principe een prioriteit is, net als de ontwikkeling ervan.

Tijdens de parlementaire debatten die aan de aanneming van de tekst voorafgingen, heeft de staatssecretaris een eerste evaluatie van het schoolplan 2014-2020 bekendgemaakt. De regionale administratie had gemiddeld 167 dagen nodig om vergunningen af te geven, gerekend vanaf de datum van ontvangst van het volledige dossier⁸ (gemiddeld 365 dagen vanaf de eerste indiening van de aanvraag). Tot oktober 2020 was er geen speciaal personeel voor de fast lane. Er is hoop op verdere vooruitgang.

In het eerste jaar zijn 12 aanvragen voor de bouw van sociale woningen bij wijze van afwijking ingediend. Voor drie daarvan is een stedenbouwkundige vergunning verleend, de andere worden momenteel onderzocht. Het gaat om enkele tientallen woningen. Alle genoemde projecten worden uitgevoerd door openbare operatoren. Het is nog te vroeg om te zeggen of de maatregel al dan niet aantrekkelijk zal zijn voor particuliere projectontwikkelaars. Het wachten is op concrete resultaten van de DB+-oproepen van de BGHM; maar tot nu toe is de impact van de fastlane maatregel beperkt.

7. Bijvoorbeeld voor de bouw van een woongebouw met meer dan 50 parkeerplaatsen is een effectenrapport vereist.

8. Er worden nu vergaderingen tussen de administratie (urban.brussels) en projectontwikkelaars georganiseerd vóór de indiening van de vergunningsaanvraag om blokkades zo vroeg mogelijk te verminderen. Onvolledige dossiers verlengen de procedures immers aanzienlijk.

VOORSTEL

Wij kijken uit naar de in het meerderheidsakkoord beloofde hervorming van de stedenbouwkundige lasten, die ons een veelbelovender strategie lijkt om particuliere ontwikkeling aan te moedigen betaalbare huisvesting te produceren. De verwachte wijziging zou erin bestaan dat de daadwerkelijke productie van sociale huisvesting of van huisvesting met een sociaal oogmerk verplicht wordt gesteld als een stedenbouwkundige last. De heffing in natura is een mogelijkheid die reeds bestaat, maar waarvan zelden gebruik wordt gemaakt omdat zij duurder is dan een financiële heffing. Voor de BBRoW moet bij de hervorming van de stedenbouwkundige lasten uitsluitend prioriteit worden gegeven aan de productie van sociale huisvesting.

Gewestelijke planningsinstrumenten (zoals RPA's) zijn een andere manier om betaalbare huisvesting in particuliere projecten op te leggen.

Bronnen:

- [*Brussels parlement, discussie over het ontwerp van ordonnantie tot wijziging van hoofdstuk IIIbis van titel IV van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, 4 januari 2021.*](#)
- en [*de ordonnantie van 28 januari 2021*](#)
- [*Brussels parlement, commissie Territoriale ontwikkeling, 25 april 2022, p.1-7.*](#)
- [*Gewestelijke Ontwikkelingscommissie, advies over het voorontwerp Plan school/huisvesting, 7 mei 2020.*](#)