

3.

**DE PRODUCTIE
VAN SOCIALE
WONINGEN
IN DE GEMEENTEN
AANMOEDIGEN**

CONTEXT

In haar algemene beleidsverklaring heeft de Brusselse regering zich ertoe verbonden te zorgen voor huisvestingsoplossingen voor 15.000 gezinnen ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning. Daarvoor rekent ze op de productie van sociale woningen, maar ook op een socialisering van het bestaande huurwoningpark, in het bijzonder bij de woningen van gemeenten en OCMW's.

De gemeenten zullen moeten bijspringen. Om hen daartoe aan te zetten, wil de regering huisvestingscontracten tekenen met de plaatselijke overheden om de sociale huisvesting in het hele gewest te stimuleren (actie 10 van het PUL).

Op lange termijn wordt gestreefd naar “15 % woningen van sociale aard in hele gewest, evenwichtig verdeeld over de gemeenten en wijken”. Dat was ook al de doelstelling van de Brusselse regering voor de legislatuur 2009-2014. Die doelstelling bleef louter theoretisch, zonder dat er stimulerings- of sanctiemaatregelen aan verbonden waren. In die tijd waren er ook contracten tussen het Gewest en de gemeenten gepland, met slechts één handtekening (Molenbeek) helemaal aan het eind van de legislatuur...

In een aantal gemeenten zijn al 15 % woningen van sociale aard aanwezig. Maar dit mag geen reden voor inertie zijn. In andere gemeenten is men nog veraf.

Gemeente	% woningen van sociale aard, met name sociale huisvesting, gemeenten en OCMW's, Woningfonds, Citydev en SVK's
Anderlecht	17,33 %
Oudergem	6,33 %
Sint Agatha Berchem	13,87 %
Brussel	13,79 %
Etterbeek	7,53 %
Evere	14,74 %
Vorst	9,51 %
Ganshoren	15,18 %
Elsene	5,11 %
Jette	10,43 %
Koekelberg	11,00 %
Molenbeek	17,84 %
Sint-Gillis	10,16 %
Sint-Joost	15,60 %
Schaarbeek	7,98 %
Ukkel	5,34 %
Watermaal-Bosvoorde	18,49 %
Sint-Lambrechts-Woluwe	10,36 %
Sint-Pieters-Woluwe	5,38 %
GEWESTELIJK GEMIDDELDE	11,22 %

Bron: Perspective, [Monitoring van de publieke woonprojecten in Brussel, n°5, juni 2021](#)

Hoe zit het met de ambities van de regering Vervoort III? Krijgen ze al vorm? Investeren de Brusselse gemeenten om het dramatisch lage percentage sociale woningen in Brussel te verhogen? We nemen twee maatregelen onder de loep: het sluiten van huisvestingscontracten tussen de gemeenten en het Gewest en de socialisatie van de woningen van de gemeenten en het OCMW.

MAATREGEL 5:

Het afsluiten van huisvestingscontracten tussen gewest en gemeenten

Nuttig ✓

Toereikend ✗

BESCHRIJVING

Om het percentage sociale woningen in de 19 Brusselse gemeenten te verhogen, werkt het Gewest aan het sluiten van 'huisvestingscontracten' met de lokale overheden. De Staatssecretaris heeft in eerste instantie met alle gemeenten samengezeten om de hoofdlijnen van de contracten vast te leggen, op basis van de acties en aandachtspunten van de gemeenten.

De regering heeft vervolgens in maart 2021 een standaardcontract goedgekeurd met daarin 9 doelstellingen: het socialiseren van de gemeentelijke woningen, het bevorderen van de creatie van sociale woningen op het grondgebied van de gemeente, het verwerven van bestaande woningen, het optreden tegen leegstaande en ongezonde woningen, het opzetten van een beleid voor de controle van de openbare terreinen, het waarborgen van het recht op een redelijke huurprijs, het bijdragen tot de strijd tegen uithuiszettingen en het bestrijden van illegale toeristische logies. De gemeenten kiezen zelf welke van de doelstellingen die zij wensen uit te voeren.

In ruil voor ondertekening van een huisvestingscontract krijgt de gemeente een subsidie (60.000 euro per jaar) voor de aanstelling van een 'huisvestingsreferentiepersoon'. Die persoon heeft twee hoofdtaken: de strijd tegen leegstaande woningen en het coördineren van het huisvestingscontract. De jaarlijkse subsidie aan de gemeenten is wel voorwaardelijk. Alleen de gemeenten die minstens de volgende drie acties hebben aangevinkt, hebben er recht op: de bevordering van de creatie van sociale woningen, de bestrijding van leegstand en controle van de openbare terreinen.

Begin september 2022 waren 7 protocollen ondertekend tussen het Gewest en de gemeenten Elsene, Sint-Gillis, Molenbeek, Etterbeek, St Agatha Berchem, Jette en Evere. Daarbij werden alle 9 doelstellingen aangevinkt.

EVALUATIE

De actieve deelname van de gemeenten is van essentieel belang om betaalbare huisvesting in de hoofdstad te bevorderen. De BBRoW heeft altijd gepleit voor overeenkomsten met de 19 gemeenten, aangepast aan de lokale omstandigheden, met precieze en ambitieuze doelstellingen voor sociale huisvesting en met financiële stimulansen en sancties tegen gemeenten die weigeren mee te werken¹.

De zeven huisvestingscontracten die tot nu toe zijn getekend, laten ons echter op onze honger zitten. We zien niet hoe ze de gemeenten ertoe zullen aanzetten hun beleid inzake sociale huisvesting op een doeltreffende en duurzame wijze te versterken.

Er zijn weinig ambitieuze cijfermatige doelstellingen. In de eerste geraadpleegde contracten worden alleen de aankoop/renovaties van woningen voorzien van cijfers, die hoe dan ook vrij zwak zijn (12 woningen in Etterbeek, 10 in Molenbeek en 5 in Elsene). De strijd tegen leegstaande woningen zou ook een gekwantificeerde doelstelling hebben, die zou opgenomen worden in een aanhangsel bij het contract en zal worden bepaald op basis van de resultaten van de gewestelijke inventaris. (zie maatregel 10)

Sommige van de in het standaardcontract opgenomen opdrachten klinken bijzonder hol (b.v. het recht op een redelijke huurprijs garanderen). Voor de meeste taken gaat het erom **de samenwerking en de informatie-uitwisseling** tussen de gemeenten en het Gewest te verbeteren. Dit is uiteraard van essentieel belang, maar was het nodig te voorzien in protocollen om een dergelijke samenwerking op gang te brengen (en bestaat het Gewest reeds meer dan 30 jaar)?

De Staatssecretaris van huisvesting toonde zich verheugd dat de eerste gemeenten alle 9 doelstellingen van het contract hebben aangevinkt. Een teken van ambitie bij de gemeenten of eerder een teken van de zwakke doelstellingen van het contract?

1. BBRoW, [Memorandum gewestverkiezingen 2019](https://www.brow.be), brow.be

Het belangrijkste voordeel voor de gemeenten is **de subsidie voor het aanstelling van een huisvestingsreferentiepersoon** (zie maatregel 11). Op dit moment heeft enkel de gemeente Elsene al een persoon aangesteld. In het beste geval blijven er nog twee jaar over om de doelstellingen te bereiken. In het beste geval, want tot nu toe hebben slechts 7 gemeenten een contract getekend. Deze gemeenten zijn al redelijk actief op het vlak van sociaal wonen. Maar wat met de andere Brusselse gemeenten? Indien ze de komende maanden alsnog tekenen, dan blijft er nauwelijks nog iets meer dan een jaar over, aangezien de contracten beperkt zijn tot de duur van de legislatuur.

Anderzijds is niet voorzien in sancties om gemeenten die weigeren zich actief in te zetten, daartoe te dwingen², hoewel deze mogelijkheid wel in het regeeringsakkoord was opgenomen.

VOORSTELLEN

- Voorzie voor iedere doelstelling realistische maar ambitieuze en meetbare doelen, aangepast aan de gemeentelijke realiteit, in plaats van een mager standaardcontract.
- Voorzie financiële sancties om gemeenten te dwingen zich in te zetten voor de sociale productie van huisvesting. De jaarlijkse algemene dotaties aan de gemeenten zijn een hefboom die het Gewest zou kunnen mobiliseren. Deze dotatie vertegenwoordigt ongeveer 1/3 van de gemeentelijke inkomsten. De regering zou kunnen besluiten een deel van deze financiering afhankelijk te maken van de bouw van sociale woningen. Het belonen van inspanningen, maar ook het bestraffen van slechte wil. Een principe dat door onze Vlaamse en Waalse bureaus en door de Fransen wordt toegepast.
- Om de acties die met de huisvestingscontracten in gang zijn gezet te bestendigen, moeten deze worden verlengd tot na de legislatuur 2019-24

Bronnen:

- Brussels parlement, [commissie huisvesting van 14/10/2021](#), p.21
- Brussels parlement, [commissie huisvesting van 27/05/2021](#), p.1
- Brussels parlement, [commissie huisvesting van 18/06/2020](#), p.46
- [Un contrat « logement » à la carte entre les communes et la région](#) – DH Les Sports+ (dhnet.be) 03/22
- Etterbeek, [PV van de gemeenteraad van 29/11/2021](#)
- Molenbeek, [PV van de gemeenteraad van 11/2021, bijlage 0015: contrat-commune-molenbeek](#)

² De huisvestingscontracten vermelden dat 'Indien de verbintenissen die de gemeente in voorliggend contract is aangegaan, niet worden nagekomen, het Gewest de subsidie voor deze vte kan opschorten of afschaffen'.

MAATREGEL 6:

De socialisering van de huurprijzen van woningen van gemeenten en OCMW's

Nuttig ✓

Toereikend ~**BESCHRIJVING**

De gemeenten, en in mindere mate de OCMW's, verhuren samen ongeveer 10.000 woningen in het hele Gewest. Een deel daarvan heeft voor de bouw of renovatie ervan gewestelijke subsidies ontvangen, die dan worden verhuurd aan gezinnen met een bescheiden inkomen, het andere deel bestaat uit woningen die met eigen middelen zijn ontwikkeld. De gemeenten verhuren die laatste categorie woningen aan middeninkomens, tegen prijzen die dicht bij de vrije markt liggen. De huurprijzen van de gesubsidieerde woningen zijn lager, maar worden niet berekend in functie van het inkomen van de huurders.³ Huurders van gesubsidieerde huisvesting staan vaak ook op wachtlijsten voor een sociale woning. De regering wil het woningpark van de gemeenten socialiseren (regeerakkoord en maatregel 3 van het PUL).

Het [Besluit van 21 oktober met het oog op de socialisering van de huurprijzen van met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen van openbare vastgoedbeheerders](#), bepaalt dat huurders van gemeentelijke woningen die voldoen aan de voorwaarden voor toegang tot sociale huisvesting, een huurvermindering kunnen krijgen zodat hun huurprijs overeenstemt met een sociale woning. De kandidaat-huurder hoeft dus niet langer te wachten op een sociale woning (hij/zij wordt trouwens van de wachtlijst gehaald). Het Gewest compenseert de openbare verhuurder voor het verschil tussen de aanvankelijk 'bescheiden' huur en de door de huurder betaalde sociale huur.

3. Voor meer info over de gewestsubsidie : [De huurprijzen van woningen van gemeenten en OCMW's verlagen](#), Analyse BBRoW 2018, Medium

Volgens de eerste ramingen van het kabinet van Staatssecretaris Ben Hamou zou de maatregel op lange termijn 5.000 woningen hebben getroffen. De eerste kruiscontroles tussen de databases van de gemeentelijke woningen in de proefgemeenten (OCMW Elsene en Sint-Gillis) en de wachtlijst van de BGHM lijken erop te wijzen dat dit cijfer sterk overschat is.⁴ Op 1 mei 2022 hadden 53 “bescheiden” gemeentelijke huurders geprofiteerd van de socialisatie.

De socialisering is trouwens een van de 9 opdrachten die deel uitmaken van de huisvestingscontracten die tussen de gemeenten en het Gewest kunnen worden gesloten. De eerste zeven gemeenten die een contract met het Gewest hebben ondertekend, hebben socialisering gekozen als een van de middelen om de sociale huisvesting in hun gebied te verbeteren.

EVALUATIE

De socialisering van de huurprijs is zeer goed nieuws voor de betrokken huurders.⁵

Er zijn echter twee kanttekeningen. Ten eerste vrezen wij dat deze maatregel niet alle huurders zal bereiken. Hij zou beperkt kunnen blijven tot die gemeenten die van goede wil zijn. De gemeenten zijn immers niet verplicht om een huisvestingscontract (die socialisatie omvatten) te ondertekenen, en zelfs wanneer ze een contract zouden tekenen, zijn ze niet verplicht om socialisering aan te vinken bij de opdrachten die zijn opgenomen in de protocollen die hen met het Gewest verbinden. Voor de gemeenten die weigeren, is er geen socialisering in zicht voor de huurders.

4. Volgens de PUL-rapportering is het verschil te wijten aan twee elementen:
– huurders die niet voldoen aan de voorwaarden voor sociale huisvesting (het doelpubliek voor de bescheiden woningen van de gemeenten bestaat over het algemeen uit huishoudens waarvan het inkomen hoger kan zijn dan 20 % van het plafond voor sociale huisvesting).
– Bovendien beschikt het Gewest niet over een volledig en nauwkeurig register van de gemeentelijke woningen en hun typologie (hoewel het wordt geacht toe te zien op de naleving van de voorwaarden voor de huur van de woningen die het heeft gesubsidieerd).
5. Volgens de eerste feedback van de pilootgemeenten, die door de PUL-rapportering is doorgegeven, vrezen sommige huurders van de lijst van sociale woningen te worden geschrapt en weigeren in het systeem te stappen. Naast de huurprijs hebben de vragen betrekking op de andere rechten van de huurders (bijv. mutatie).

Ten tweede is de maatregel beperkt tot “bescheiden” gemeentewoningen.⁶ We hebben het dan over woningen die aanzienlijke gewestsubsidies hebben ontvangen voor de aankoop/bouw/renovatie ervan. Het is moeilijk te begrijpen waarom het Gewest die huurprijzen nog moet subsidiëren om ze echt betaalbaar te maken. Het is ook moeilijk te begrijpen dat sommige gemeenten nauwelijks ‘bescheiden’ woningen hebben (niet binnen de perimeter van de wijkcontracten en/of geen pro-activiteit om andere opties voor de bouw van dit soort woningen te activeren (geïsoleerde gebouwen, stedelijk beleid). Gemeenten die de voorkeur geven aan de productie van middelgrote woningen (uit eigen middelen) en dus weinig te maken zullen hebben met deze socialisering van het gemeentelijk woningpark.

VOORSTEL

De BBRoW pleit ervoor dat de publieke operatoren zelf werk maken van het verlagen van de huurprijzen van hun toch al grotendeels gesubsidieerde ‘bescheiden’ woningen. En waarom zouden we deze inspanning niet uitbreiden tot alle openbare huisvesting, met inbegrip van de middelgrote huisvesting die met eigen middelen wordt geproduceerd? Openbare verhuurders zijn geen verhuurders zoals de anderen; de huisvestingscrisis in Brussel vereist dat iedereen betaalbare oplossingen biedt aan de meest kwetsbare gezinnen.

Bronnen:

- [Besluit van de Brusselse regering van 21/10/2021 met het oog op de socialisering van de huurprijzen van met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen van openbare vastgoedbeheerders](#)
- Nawal Ben Hamou, [PB: Socialisering van openbare woningen – Start van 2 proefprojecten in Sint-Gillis en Elsene, 02/12/2021](#)
- Brussels parlement, [commissie huisvesting van 14/10/2021, p.64](#)
- Brussels parlement, [commissie huisvesting van 23/09/2021, p.17](#)
- [Les locataires de logements publics pourront bientôt bénéficier d'un loyer socialisé, 02/12/2021-dh.net](#)

⁶. Zie het antwoord van Staatssecretaris Ben Hamou in de commissie huisvesting van 14/10/2021: “Het socialiseren van openbare woningen is niet bedoeld om de huurders ervan te vervangen door kandidaat-huurders op de wachtlijst van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Het gaat daarbij trouwens alleen om bescheiden woningen of met sociale woning gelijkgestelde woningen die de gemeenten, de OCMW's of de grondregieën verhuren aan personen die voor een sociale woning in aanmerking komen.”