

HUISVESTING IN DE PARTIJPROGRAMMA'S

In de aanloop naar de verkiezingen hebben de BBRoW en haar leden de programma's van de 11 belangrijkste partijen in het Brussels Gewest (CD&V, DéFi, Les Engagés, Ecolo, Groen, MR, N-VA, Open VLD, PS, PTB en Vooruit) gelezen met in ons achterhoofd de aanbevelingen van ons [Memorandum 2024](#). We hebben de vertegenwoordigers van deze partijen ook uitgenodigd voor een debat (te bekijken [in deze vidéo](#) of [neergeschreven in het Frans](#)) over vijf thema's: sociale huisvesting, huurprijzen, uithuiszettingen, fiscaliteit, en ongezonde woningen en energierenovatie. De onderstaande korte analyse vat de belangrijkste standpunten samen van de partijen over de eerste drie van deze thema's.

Laten we beginnen met **sociale huisvesting**, een maatregel die zoals gezegd vurig verdedigd wordt door de BBRoW omdat het de enige maatregel is die echt rekening houdt met het inkomen van de huurders bij het bepalen van de huurprijzen, terwijl de overheidsinvesteringen in publieke handen blijven. Terwijl alle partijen zeggen voorstander te zijn van het verder bouwen van sociale woningen in Brussel, verraden de verschillen over de prioriteit die hieraan gegeven moet worden een meer ideologische houding. Naast de urgentie die door alle partijen wordt aangehaald om de invoering van maatregelen zoals de huurtoelage en de steun voor de sociale verhuurkantoren (SVK) te rechtvaardigen, is het over de uiteindelijke bestemming van het overheidsgeld dat de partijen met elkaar in conflict treden: in de openbare woningvoorraad aan de ene kant, in de zakken van verhuurders aan de andere kant.

Aan de linkerkant blijven PTB/PVDA, Vooruit, PS en Groen de sociale huisvesting verdedigen als de enige maatregel die publieke controle over grond toelaat en geen versluizen van publiek geld naar de private sector vormt. Deze partijen steunen natuurlijk ook andere maatregelen, zoals de huurtoelage, waarvoor, zoals we al zeiden, de middelen onder de vorige legislatuur, geleid door de PS, sterk verhoogd werden. Deze partijen dringen echter aan op een belangrijke kwestie: het begeleiden van deze huurtoelagen met meer restrictieve huurcontroles om te voorkomen dat ze de prijsstijgingen op de particuliere markt – en de bankrekeningen van verhuurders – aanwakkeren.

Bij centrumrechts en rechts is de toon echter duidelijk gezet. Voor Les Engagés, Défi, MR, Open Vld en N-VA is het de private markt die het mogelijk zal maken om de wachtlijst voor sociale woningen te verminderen en woningen toegankelijk te maken voor alle Brusselaars. Volgens deze partijen is het een kwestie van pragmatisme en efficiëntie: een SVK-overeenkomst of huurtoelage kan sneller worden ingezet en kost de overheid op korte termijn minder dan sociale huisvesting. Ze verwelkomen allemaal de verhoging van het budget voor de huurtoelage onder deze legislatuur – een maatregel die we ook essentieel vinden gezien de huidige situatie. Sommigen, zoals MR en Open Vld, zouden graag zien dat dit budget in de volgende legislatuur wordt verhoogd, eerder dan dat voor sociale huisvesting. CD&V, Les Engagés, Défi en MR zouden ook graag zien dat er meer stimulansen komen om particuliere verhuurders aan te moedigen hun woningen in beheer te geven aan een SVK.

N-VA, CD&V en Open Vld pleiten voor een fusie van de OVM's in het Brusselse Gewest. Voor de BBRoW is een dergelijke hervorming geen prioriteit – een grote fusie, van 32 naar 16 OVM's, heeft plaatsgevonden – en zou het risico inhouden dat de aandacht en de middelen nodeloos afgeleid worden van andere, meer dringende prioriteiten.

Een andere kwestie die tijdens de volgende legislatuur opnieuw aan bod zal moeten komen, zijn **de huurprijzen**. Voor Ecolo, Groen, PTB/PVDA, Vooruit en PS kunnen de huurtoelage en steun voor de SVK's zeker op korte termijn een oplossing bieden voor de minstbedeelden, maar moet ook kern van het probleem worden aangepakt: de té dure huurprijzen. Dit is ook de visie van de BBRoW. Het is niet alleen essentieel om meer te investeren in de strijd tegen armoede in Brussel, maar ook om maatregelen te nemen tegen de ongerechtvaardigde stijging van de huurprijzen, die het voor steeds meer inwoners van de hoofdstad onmogelijk maakt om een geschikte woning te vinden.

PS, Vooruit en PTB/PVDA zijn voorstander van een bindend huurrooster (of een puntensysteem voor PTB). Het is PTB/PVDA dat het verst gaat in zijn pleidooi voor een huurplafond dat gebaseerd is op objectieve criteria en niet afgestemd is op de marktprijzen, om zo de prijzen naar beneden te krijgen. Zoals ook de BBRoW zegt, het bevroren van de huren volstaat niet, gezien de grote kloof tussen huren en inkomens; de huren moeten omlaag om ze weer betaalbaar te maken. PS en Vooruit pleiten ervoor om de huren te plafonneren op het huidige niveau, op basis van de gemiddelde marktprijzen en de kenmerken van de woning. PS wil daar nog een derde criterium aan toevoegen: het gemiddelde inkomen van de Brusselaars. Als deze factor serieus

genomen wordt, zou dat een verlaging van de huurprijzen kunnen stimuleren, hoewel de PS daar niet expliciet voor pleit.

Groen en Ecolo zijn ook voorstander zijn van strengere maatregelen voor huurcontrole. Ecolo stelt een hele reeks maatregelen voor, waaronder strengere controles op huurverhogingen tijdens en tussen huurcontracten en indexering, een strengere definitie van buitensporige huur en strengere controles en sancties. Om de huren te verlagen, geeft Ecolo – net zoals PS – de voorkeur aan het systeem van conventionering (dat de verhuurder verplicht een redelijke huurprijs vast te stellen als hij overheidssteun heeft ontvangen).

Aan de rechterkant van het politieke spectrum is er echter fel verzet tegen elke vorm van huurcontrole. Voor Défi, Les Engagés, CD&V, MR, Open Vld en N-VA is het opleggen van een beperkend huurrooster een slecht idee: het zou de private markt verstoren en vooral het aanbod van huurwoningen verminderen. Het rooster moet indicatief blijven en zo representatief mogelijk zijn voor de actuele marktprijzen – een belangrijk punt voor DéFi, dat om die reden de invoering van het nieuwe indicatieve rooster in Brussel heeft geblokkeerd. Voor deze partijen is het via incentives dat we deugdzame verhuurders kunnen aanmoedigen om de referentiehuren toe te passen. Door iets te doen aan het woningaanbod in Brussel, dat volgens hen te laag is, kunnen we ook de prijzen doen dalen en beter tegemoet komen aan de vraag.

Wat tot slot **de uithuiszettingen** betreft, lijken de standpunten van de partijen op zijn minst te samen te vallen over de oprichting van een huurwaarborgfonds – hoewel veel partijen, zowel links als rechts, dit onderwerp niet vermelden in hun programma's. Met een dergelijk fonds zouden huurachterstanden, de belangrijkste oorzaak van uithuiszettingen in Brussel, kunnen worden gedekt om te voorkomen dat er uitzettingen plaatsvinden.

Aan de linkerkant zijn PS, Ecolo en PTB/PVDA elk op hun eigen manier voorstander van de oprichting van een universeel solidariteitsfonds om huurachterstal te dekken. PTB/PVDA benadrukt dat het fonds alleen zal kunnen tussenkomen als de verhuurder de door het huurrooster aanbevolen referentiehuurprijs respecteert, en overweegt het wintermoratorium uit te breiden tot het hele jaar – een maatregel waarvan de PS zich distantieert, omdat ze het risico loopt ongeldig verklaard te worden wegens schending van het eigendomsrecht.

Van zijn kant pleit Défi voor de invoering van een “groot huurpact”, naast de oprichting van een huurwaarborgfonds dat 50 % van de onbetaalde huur zou dekken. In het kader van dit pact zou de verhuurder zich ertoe verbinden om zich niet tot de vrederechter te wenden en de referentiehurprijs te respecteren, terwijl de huurder zich ertoe zou verbinden om de 50 % die niet door het fonds gedekt wordt, te betalen via een schuldregeling die met de hulp van het OCMW opgesteld wordt.

Rechts is de MR ook voorstander van de oprichting van een huurwaarborgfonds. Voor de liberalen is het belangrijk dat de overheid, in het bijzonder de OCMW's, zo vroeg mogelijk kunnen ingrijpen om samen met de huurders oplossingen te vinden wanneer het moeilijk wordt om de huur te betalen. Voor hen zou het grote voordeel van een fonds zijn dat verhuurders in geval van uitzetting – zoals nu al het geval is onder het wintermoratorium – niet op eigen houtje de betalingsachterstand hoeven aan te pakken.

Dit kennelijk samenvallen van een deel van rechts en links geeft ons hoop dat er op dit punt vooruitgang kan worden geboekt, ongeacht de coalitie. Wij zullen er in elk geval voor blijven strijden dat betaalbare en degelijke huisvesting een effectief recht wordt voor alle Brusselaars!