

Veel onzekerheden, weinig aandacht voor sociale aspecten: Gezamenlijke analyse van het thema huisvesting in de Brusselse regionale beleidsverklaring 2026-2029



Februari 2026

Brussel heeft eindelijk een regeerakkoord. De routekaart van de nieuwe regering blijft erg summier wat huisvesting betreft. Waar de regering-Vervoort III van huisvesting haar prioriteit had gemaakt – er zijn overigens mooie vorderingen te danken aan de voormalige staatssecretaris Nawal Ben Hamou, zoals de versnelde bouw van sociale woningen, het verbod op buitensporige huurprijzen, de oprichting van de paritaire huurcommissie, de verlenging van de termijnen bij de vrederechter om uitzettingen te voorkomen en het wintermoratorium – is dat duidelijk niet het geval bij deze regering. De belangrijkste project is het herstel van begrotingsevenwicht in 2029. Vooral de sociale huisvesting dreigt hiervan de dupe te worden, terwijl nochtans alle sociaaleconomische indicatoren in Brussel in het rood staan: 1/3 van de bevolking leeft onder de armoederisicodrempel. De uitsluiting van tienduizenden werklozen dreigt nog meer huishoudens in een precarie situatie te brengen. Bijna 60.000 gezinnen staan op de wachtlijsten voor sociale huisvesting. De huurprijzen op de particuliere markt bereiken recordhoogtes en slokken de middelen van bescheiden huishoudens op. Dit is dus niet het moment om sociale huisvesting op te geven!

Geen perspectief voor sociale huisvesting

De BBRoW en het Platform Wonen verdedigen de bouw van sociale woningen. Sociale woningen zijn niet alleen een betaalbare huisvestingsoplossing, maar ook een duurzaam collectief goed. Sociale huisvesting vormt de beste bescherming tegen armoede en discriminatie, die op de particuliere markt maar al te vaak voorkomen. Brussel heeft behoefte aan een echte publieke woningbouw, geen woningbouw die wordt overgelaten aan particuliere belangen. De regionale beleidsverklaring bevat echter geen maatregelen die bevorderlijk zijn voor sociale productie.

- **Er is geen nieuw huisvestingsplan en er is ook geen bereidheid om de vorige plannen, die nog steeds niet zijn voltooid, volledig af te werken.**

In de mededelingen van de PS worden gesproken van investeringen in sociale huisvesting ten bedrage van 400 miljoen euro: *"we consolideren de financiering van het voor sociale huisvesting, we gaan trouwens meer dan 1.000 woningen opleveren in de komende drie jaar"*, zo staat te lezen in Le Soir.¹

Aangezien er op dit moment 1092 woningen in aanbouw zijn bij de BGHM, de operator die instaat voor de bouw van sociale woningen in Brussel, gaan we ervan uit dat de 1000 aangekondigde woningen betrekking hebben op de financiering van deze gestarte projecten. Een ambitieus regeerakkoord zou hebben gezorgd voor de financiering van nieuwe woningen, idealiter de resterende 3.000 woningen van de verschillende huisvestingsplannen.

In het regeerakkoord wordt sociale huisvesting afgewogen tegen de huursubsidie en de sociale verhuurkantoren. Er staat te lezen dat *"de besteding van de beschikbare middelen moet worden geobjectiveerd om het zoveel mogelijk gezinnen te hulp te kunnen komen"* (beleidsverklaring, p.12). De BBRoW en het Platform Wonen verdedigen ook deze opties, die nuttig zijn om huurders te helpen, naast de sociale huisvesting en niet ten koste daarvan.

Het regeerakkoord voorziet ook de noodzakelijke renovatie van sociale woningen "binnen het begrotingskader".

➤ **Geen quota voor sociale huisvesting op openbare gronden.**

Ter herinnering: de vorige regering had zich ertoe verbonden om op elk terrein dat eigendom is van het gewest regio en bestemd is voor woningbouw, minimaal 50% sociale woningen te bouwen. Dit was naar onze mening een stap in de goede richting, maar daar wordt geen gevolg aan gegeven. Integendeel, volgens de beleidsverklaring kunnen sociale terreinen worden doorverkocht of bestemd voor andere doeleinden dan sociale huisvesting.

Zo lezen we dat de regering *"een hervorming van de financiering van sociale huisvestingssector zal aanvaarden om de duurzaamheid ervan te waarborgen."* Er worden geen concrete plannen uiteengezet, maar recente nieuwsberichten en verklaringen voorspellen weinig goeds. De begrotingscontext en de bezuinigingslogica hebben de vorige regering er al toe aangezet twee sociale terreinen te verkopen.² Andere zouden kunnen volgen.

We zijn bijzonder bezorgd over de volgende passage: *"Wat betreft de gronden waarop projecten van de BGHM gepland zijn, zal de regering, met uitzondering van de als onontkoombaar geachte projecten en die dus worden voortgezet, zal de regering nagaan welke voortzetting van de initiatieven die zich nog in een pril stadium bevinden aangewezen zijn. Ze zal dat doen via een analyse die ofwel leidt tot een voortzetting van de studies, ofwel tot de start van een partnerschap met de privésector, ofwel tot een bescherming van de grond."* (Beleidsverklaring, p.14).

Dit fragment uit het hoofdstuk "ruimtelijke ordening" van de beleidsverklaring volgt op overwegingen met betrekking tot de milieueisen waaraan het gewest moet voldoen. Het gaat om het vrijwaren van bepaalde locaties in groene zones (Wiels, Avijl en Donderberg). De terreinen die bestemd zijn voor sociale huisvesting zouden dezelfde weg kunnen volgen. Maar als het doel is het behoud van groene ruimtes in het Gewest, waarom zou men dan de privésector overwegen?

De logica lijkt dus inderdaad te zijn om de productie van woningen aan de privésector toe te vertrouwen (er staat nergens welke voorwaarden er van de privésector worden verwacht), zelfs op de

¹ [Ahmed Laaouej \(PS\) in « Le Soir » : « On n'a pas le droit de s'engluer dans des querelles byzantines »](#)

² Lees hierover : <https://pour.press/non-a-la-vente-de-logements-sociaux/>

laatste, en oh zo kostbare publieke en sociale grondreserves, en niet zozeer om te werken aan een groenere regio.

- Er worden geen quota voor betaalbare woningen opgelegd aan particuliere projectontwikkelaars, noch wordt er een hervorming doorgevoerd van de stedenbouwkundige lasten.

Tijdens de vorige regeerperiode was de meerderheid het eens geworden – ook al kon het wetsontwerp uiteindelijk aan het einde van de zittingsperiode niet worden aangenomen – om een quotum van 25 % woningen van sociale aard op te leggen in alle grote vastgoedprojecten : 25% van de oppervlakte moest bij voorrang worden aangeboden aan een openbare vastgoedoperator, met sociale huisvesting op de eerste plaats, tegen een prijsplafond - in combinatie met een hervorming van de stedenbouwkundige lasten om de aankopen door de openbare operatoren te financieren.

Een zeer concrete piste om het aanbod betaalbare woningen uit te breiden, waarvan we in deze beleidsverklaring geen spoor terugvinden. De tekst gaat evenmin in op de quota voor sociale woningen in de RPA's (richtplannen van aanleg) een hefboom die door de vorige regering wel werd gebruikt voor de ontwikkeling van bepaalde strategische zones. De nieuwe beleidsverklaring wil woningproductie door privé-operatoren stimuleren, maar zonder sociale tegenprestaties op te leggen.

Het aanbod vergroten, maar welk aanbod?

De nieuwe regering kiest dus niet voor sociale huisvesting, maar legt eerder de nadruk op particuliere huisvesting, om "de toegankelijkheid van huisvesting te bevorderen".

Haar recept is het aanbod vergroten door *"de belemmeringen op te heffen die een zo ruim mogelijk woningaanbod in de weg staan"* (beleidsverklaring, p. 12). *"De regering zal bij haar aantreden een plan voor onmiddellijke vereenvoudiging uit de doeken doen om de Brusselse vastgoedmarkt te ontsluiten"* (beleidsverklaring, p. 14). Het hoofdstuk "stedenbouw" van de beleidsverklaring is gedetailleerd en bevat een tiental concrete pistes om de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen te versnellen.

We ontkennen niet dat het regionale stedenbouwkundige kader moet worden herzien en dat de procedures efficiënter kunnen worden. Maar een groter woningaanbod alleen is nog geen garantie voor een betere toegang tot huisvesting. Het leidt niet automatisch tot een daling van de huurprijzen. Nieuwe particuliere woningen zijn niet aangepast aan de behoeften van de Brusselaars (ze zijn te klein en te duur), investeerders hebben geen enkel belang bij een daling van de vastgoedprijzen en bovendien maakt nieuwbouw slechts een klein deel uit van de totale woningvoorraad.

Het is illusoir om de inspanningen op dit kleine segment te concentreren in een poging om de hele markt te beïnvloeden.³

Ingrijpen in de huurprijzen?

Om de toegankelijkheid van de particuliere huurmarkt te verbeteren, is de regering van plan om *"een beleid van vrijwillige conventionering te ontwikkelen, op basis van de referentiehuurprijzen, met nieuwe stimulansen voor de eigenaars die ervoor kiezen om van die regeling gebruik te maken."*

Er moet inderdaad op grote schaal worden ingegrepen op de particuliere huurmarkt, die in Brussel 9 op de 10 huurders huisvest. Om ervoor te zorgen dat de verhuurders zich engageren, moet het project duurzaam en evenredig zijn, zonder te concurreren met de sociale verhuurkantoren. Elke stimulans

³ ARAU, Halte aux idées reçues : construire plus de logements ne fait pas baisser leurs prix !, décembre 2024

(renovatiepremie, belastingvoordeel of enig ander voordeel moet afhankelijk worden gesteld van het hanteren van een huurprijs die lager is dan de referentiehurprijs. Het systeem kan ook een hefboom worden om de naleving van andere wetgeving te versterken (conformiteit van woningen, huurcontract, enz.). Verenigingen die huurders bijstaan bij de verdediging van hun rechten, maar ook de eigenaren bij de renovatie van hun eigendom, beschikken over expertise die nuttig is voor de uitvoering van een evenwichtig conventioneringbeleid.

De strijd tegen buitensporige huurprijzen en de paritaire huurcommissie (PHC), twee onbetwistbare verworvenheden van de vorige legislatuur, worden niet in vraag gesteld. Maar het instrument waarop de definitie van buitensporige huurprijzen en de beslissingen van de PHC zijn gebaseerd, namelijk **het rooster van indicatieve huurprijzen**, wordt wel in vraag gesteld. De beleidsverklaring benadrukt de noodzaak om het rooster te evalueren en te beschikken over transparante statistische informatie over de markthuurprijzen. Naar onze mening kan deze "betere kennis van de markt" niet worden bereikt door hiervoor uitsluitend de nieuwe Brusselse database van geregistreerde huurovereenkomsten te gebruiken. Ter herinnering: sinds 1 januari 2025 moeten eigenaars die huurovereenkomsten sluiten voor panden in Brussel, de contracten registreren bij van het regionale bestuur. Ongetwijfeld zullen de geregistreerde huurovereenkomsten op termijn een beter beeld geven van de huurmarkt in Brussel, maar toch zal dat partieel blijven. De gewestelijke registratie heeft immers alleen betrekking op huurovereenkomsten vanaf 1 januari 2025, zonder terugwerkende kracht. Deze nieuwe huurovereenkomst hanteren onvermijdelijk een hogere huurprijs dan de oudere huurovereenkomsten. We zien ook dat huurovereenkomsten die in welvarende wijken worden gesloten regelmatig worden geregistreerd dan die welke in volkswijken worden gesloten.⁴ Dit kan de waarden in het huurrooster opdrijven. Deze administratieve gegevens moeten worden dus aangevuld met veldonderzoek, dat een beter beeld geeft van de huurprijzen van alle woningen, anders zal het rooster ongerechtvaardigde huurverhogingen bekrachtigen in plaats van ze tegen te gaan. De enquêtes van het observatiecentrum voor huisvesting zijn tijdens de hele vorige zittingsperiode terzijde geschoven. Daar moet op verbeterde wijze op worden teruggekomen.

Ook de verenigingssector moet worden versterkt om kwetsbare huurders te begeleiden bij het verdedigen van hun rechten, met name bij de PHC.

Kwaliteit van de huisvesting en bescherming van huurders

In de beleidsverklaring staan lovenswaardige doelstellingen om leegstaande kantoren om te vormen tot woningen en de wil om de strijd tegen leegstand te versterken. **De bestrijding van slechte huisvesting** is uitgeroepen tot "*belangrijke politieke prioriteit van de regering*", die zich er ook toe verbindt de strijd tegen huisjesmelkers te intensiveren. We kunnen alleen maar deze verbintenissen onderschrijven. Ze zijn echter niet concreet genoeg. Welke maatregelen worden er overwogen om dit beleid te versterken, terwijl de overheidsdiensten onderworpen zijn aan een regime van rationalisering en bezuinigingen? De beleidsverklaring zwijgt hierover.

Er wordt in de beleidsverklaring niet verwezen naar de kwestie van **uithuiszettingen**. Wij concluderen hieruit dat de verworvenheden van de vorige ambtstermijn niet in het geding zullen komen (verlenging van de termijnen voor procedures bij de vrederechter en het wintermoratorium). De BBroW en het Platform Wonen hebben deze beschermende maatregelen gesteund, maar we zijn echter niet helemaal tevreden zijn met de status quo, verdere stappen zijn nodig. We blijven ervan overtuigd dat een

⁴ [Margot Dior Peelman et Hugo Périlleux, Réguler pour mieux loger. Quel impact d'une régulation sur le marché de l'immobilier, étude pour le RBDH, novembre 2025](#)

interventie vóór de gerechtelijke procedure noodzakelijk blijft en pleiten voor een regionaal fonds voor het vereffenen van huurschulden, dat in werking treedt voordat de situatie onoplosbaar wordt.

De adviesraad voor huisvesting, een orgaan dat bestaat uit vertegenwoordigers van huurders en verhuurders, was het overigens eens over de noodzaak van een dergelijk fonds.⁵

Ook over de regels inzake **het huurrecht** wordt niets gezegd. We waren verheugd over het besluit van de voormalige staatssecretaris voor Huisvesting, Nawal Ben Hamou, om terug te keren naar kortlopende huurovereenkomsten die slechts eenmaal verlengd kunnen worden. Maar ook hier vinden we dat er verder moet worden gegaan in met name wat betreft de duur van de huurovereenkomst. Bij de BBroW en het Platform Wonen pleiten we voor huurovereenkomsten van onbepaalde duur. Een dergelijke norm biedt meer bescherming voor huurders en zou ook een rem moeten zetten op de meest voorkomende huurverhogingen, die verhuurders opleggen bij het afsluiten van een nieuw huurcontract.

De strijd tegen dakloosheid is opgenomen in het hoofdstuk over huisvesting, wat een echte samenhang toont. In dit stadium is het moeilijk om verder te gaan in de analyse, aangezien de beleidsverklaring een hervorming van de sector noemt zonder deze nader toe te lichten.

En de verenigingen?

Grote bezorgdheid voor de verenigingssector. De beleidsverklaring spreekt van “*er op toezien dat de bestuursregels doeltreffend zijn en indien nodig aanpassen voor de verschillende spelers die bij huisvesting betrokken zijn. De regering zal een dynamiek op gang brengen om meer efficiëntie en synergiën te verwezenlijken.*” (beleidsverklaring pg 13).

Als we weten dat er sprake van is om de budgetten voor "facultatieve subsidies", die aan verenigingen worden toegekend, met 25 miljoen euro te verminderen, na een daling van 22,5 miljoen euro in 2025, dan is het duidelijk dat het niet de bedoeling is om de verenigingssector te versterken. Een sector die nochtans van essentieel belang is om de meest kwetsbare Brusselaars te begeleiden en huurders te ondersteunen bij het doen gelden van hun rechten.

Hoe zit het met het budget voor huisvesting?

Op dit moment hebben we nog geen duidelijk beeld van de bezuinigingen die gevolgen zullen hebben voor huisvesting. Dirk De Smedt, minister van Begroting, is van plan om op 6 maart aanstaande een begroting voor 2026 in te dienen bij het Parlement. Dan zullen we zeker meer weten.

We begrijpen dat de investeringen in sociale huisvesting beperkt zullen zijn, maar er is ook sprake van een stabilisatie van de begrotingslijn voor de gewestelijke solidariteitstoelage, wat gepaard zou moeten gaan met een herziening van de wijze waarop de huurprijs in de sociale huisvesting wordt berekend.⁶

De hernieuwde steun voor de huursubsidie en de sociale verhuurkantoren zou deze beleidsmaatregelen moeten beschermen tegen bezuinigingsdynamiek.

⁵ [Advies op eigen initiatief, Uitzettingen van huurders op de private huurmarkt, ARvH, 19/11/2021](#)

⁶ Ter herinnering: de berekening van de huurprijs van een sociale woning is gebaseerd op de huurwaarde van de woning (tussen de 3 en 10 % van de kostprijs van de woning). De werkelijk door de huurder betaalde huurprijs kan lager zijn dan deze huurwaarde, aangezien er rekening wordt gehouden met zijn inkomen. In dat geval springt het Gewest bij om het verschil te dekken via de gewestelijke solidariteitstoelage, die 75 % van de door de sociale huisvestingsmaatschappij geregistreerde sociale kortingen dekt.

En het is niet op het vlak van de onroerendgoedbelasting dat de regering nieuwe inkomsten lijkt te willen halen. De Brusselse eigenaars die hun woning bewonen, hebben in meerdere gemeenten te maken gekregen met een verhoging van de onroerende voorheffing. Om deze verhoging gedeeltelijk te compenseren, gaat het Gewest de Be-Home-premie verdubbelen, van 160 naar 320 euro. Deze steunmaatregel had gericht kunnen zijn op en voorbehouden kunnen zijn aan mensen met een bescheiden inkomen.

Bovendien zal de toegang tot eigendom voor (bepaalde) starters worden vergemakkelijkt door een verhoging van het plafond dat recht geeft op een vermindering van de registratierechten, dat van 600.000 naar 800.000 euro wordt verhoogd. Ook hier vragen we ons af waarom er geen sprake is van doelgerichtheid. Wie koopt in Brussel een woning van 800.000 euro? Een rechtvaardiger en meer herverdelend fiscaal beleid zou rekening houden met het inkomen van de begunstigden. De BBRoW pleit voor een sociale herziening van de registratierechten. Wij stellen voor om de vrijstelling te vervangen door een progressieve belasting, die varieert naargelang het inkomen van de kopers en de prijs van het aangekochte goed, om de lasten voor mensen met een bescheiden inkomen te verlichten.

Om de toegang tot eigendom te bevorderen, subsidieert het Gewest ook koopwoningen (via de CLTB, het Woningfonds en Citydev). Dit beleid moet worden voortgezet met een veralgemening van de scheiding grond-woning en antispeculatieclausules, om gezinnen met een bescheiden inkomen toegang te geven tot deze woningen.

Ten slotte is het duidelijk dat huurinkomsten te weinig worden belast. De regering had kunnen overwegen om de manier waarop verhuurders op regionaal niveau worden belast te herzien door de onroerende voorheffing te moduleren op basis van het aantal woningen dat wordt verhuurd, of de hoogte van de huurprijzen in vergelijking met de referentiehurprijzen.

Conclusie

De uitdagingen op het gebied van huisvesting in Brussel zijn aanzienlijk. De oplossingen die door het nieuwe regering worden voorgesteld, zijn niet opgewassen tegen de uitdagingen. Inzetten op de bouw van nieuwe particuliere woningen zal de prijsstijgingen niet kunnen afremmen. Het meerderheidsakkoord is teleurstellend voor de BBRoW en het Platform Wonen. Er waren andere keuzes mogelijk, en noodzakelijk, om de huisvestingscrisis aan te pakken. De prioriteit moest liggen bij een effectievere regulering van de particuliere huurmarkt om de huurders te beschermen, die 60% van de inwoners van onze regio, evenals een massale investering in openbare en sociale huisvesting. De BBRoW, haar aangesloten verenigingen en het Platform Wonen zullen deze eisen gedurende deze hele zittingsperiode vastberaden en onvermoeibaar blijven verdedigen