

## NEE TEGEN DE VERKOOP VAN SOCIALE WONINGEN!

### Carte blanche van het Brussels Netwerk voor het Recht op Huisvesting (RBDH)

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telt 41.000 sociale huurwoningen, wat neerkomt op iets minder dan 7% van het Brusselse woningbestand. Daarmee is Brussel op dit vlak een van de minst sociale Europese hoofdsteden. Bijna 60.000 Brusselse huishoudens met een bescheiden inkomen staan op de wachtlijst voor een sociale woning. In 2005 waren dat er nog 25.000. Vandaag kunnen ze rekenen op een wachttijd van tien jaar of meer om toegang te krijgen tot een sociale woning.

Een derde van de Brusselse bevolking leeft onder de armoedegrens en de helft voldoet aan de inkomensvoorwaarden voor sociale huisvesting. De uitsluiting van tienduizenden werklozen door de federale Arizona-regering en de herhaalde aanvallen op de sociale bescherming dreigen nog meer Brusselse huishoudens in een preciaire situatie te brengen. De huurprijzen op de particuliere markt bereiken recordhoogtes en slokken letterlijk de middelen van de meest bescheiden huishoudens op. En zelfs met een begin van regulering van de private huurprijzen, zullen de huurprijzen niet dalen.

Dit is niet het moment om sociale huisvesting op te geven. De bouw ervan blijft meer dan ooit een absolute prioriteit in de strijd tegen armoede. We vernemen dat de aftredende Brusselse regering, die toch nog de lopende zaken regelt, een belangrijke beslissing voor de toekomst heeft genomen, namelijk de verkoop van gebouwen (in Schaarbeek en Sint-Lambrechts-Woluwe) die eigendom zijn van de BGHM, de openbare instelling die verantwoordelijk is voor de bouw van sociale woningen in Brussel.

Het gaat om recent aangekochte panden die de komende jaren zouden worden omgebouwd tot honderden nieuwe woningen. En dit is waarschijnlijk nog maar het begin, want de ministers lijken te ontdekken dat het op een hoog tempo bouwen van sociale woningen geld kost. En dat ze in de huidige begrotingscontext die kosten niet langer willen dragen, ondanks de toezeggingen die ze hebben gedaan. Hoe is het zover gekomen?

In 2005 keurde de regering Picqué III een uitgebreid plan goed om de productie van sociale woningen, die vrijwel tot stilstand was gekomen, weer op gang te brengen. De bevolkingsgroei en de sociale vraag naar woningen pleiten voor nieuwe investeringen. De BGHM, die geen vastgoedontwikkelaar was, werd belast met de productie van ongeveer 4000 woningen, waarvan 70% sociale huurwoningen. In 2013 bevestigt de regering Picqué IV opnieuw haar wens om het aanbod van openbare en sociale woningen in Brussel te vergroten en lanceert zij de Alliantie Wonen, met een project van 6720 openbare woningen, waarvan 4000 opnieuw worden toevertrouwd aan de BGHM (3000 sociale woningen), terwijl het eerste plan ter plaatse blijft trappelen.<sup>1</sup>

De transformatie van de BGHM en haar teams heeft veel tijd gekost – je wordt niet zomaar in een paar maanden tijd projectontwikkelaar – maar ook de moeilijkheid om grond te vinden voor de bouw van deze woningen heeft de projecten lamgelegd. Om de aankoop van grond te vermijden, hadden de ministers destijds het idee om alle publieke eigenaren in te schakelen, waaronder de gemeenten, waar

---

<sup>1</sup>Bovendien wordt de SLRB gevraagd om huurwoningen voor de middenklasse te bouwen om de mix van sociaaleconomische profielen in de woningen te bevorderen. De keuze voor de BGHM als exploitant van middenklassewoningen roept vragen op.

sommige niet erg enthousiast waren over de komst van nieuwe sociale huurders, en bovendien is publieke grond sowieso schaars. De trage voortgang van de realisatie werd van alle kanten bekritiseerd. In 2017 is slechts 22% van de in de huisvestingsplannen geprogrammeerde woningen gebouwd.

Het is belangrijk om te beseffen dat woningen die tien jaar nodig hebben om uit de grond te komen, duur zijn, veel duurder dan aanvankelijk was begroot.

Om dit grote probleem te omzeilen, werd de BGHM vanaf 2016 aangemoedigd om grond aan te kopen, leegstaande gebouwen of te renoveren panden, dankzij regionale subsidies van de Alliantie Wonen.

Uit deze dynamiek zijn de twee gebouwen voortgekomen waarvan de Brusselse regering nu de verkoop oplegt. Het gewest kampt met een nijpend tekort aan grond- en vastgoedreserves, de prijzen exploderen en de regering die de lopende zaken regelt, besluit zonder democratisch debat om sociaal vastgoed te verkopen en de toekomst van de sector te hypothekeren. Het is meer dan waarschijnlijk dat de ontwikkeling van sociale huisvesting zwaar zal lijden onder de komende periode van bezuinigingen, en niet alleen deze twee locaties. Als de meest gevorderde projecten, dat wil zeggen de projecten die niet meer kunnen worden stopgezet zonder de Gewest een fortuin aan schadevergoedingen te kosten, worden gerealiseerd, lopen de andere projecten het risico nooit te worden gebouwd. Van de 8000 woningen die bij de BGHM zijn aangevraagd, zijn er 3756 opgeleverd en 1092 in aanbouw. Wat gebeurt er met de overige 3000?

In 2018 zet de regering Vervoort II de BGHM ook op een ander spoor, namelijk de aankoop van zogenaamde "sleutelklare" woningen bij particuliere projectontwikkelaars. Op die manier wil ze de realisatie van woningen versnellen door de belemmeringen voor de bouw weg te nemen, waaronder de reeds genoemde grondproblematiek, de talrijke beroepen die tegen sociale woningbouwprojecten worden ingesteld en de administratieve procedures (afgifte van vergunningen) die onredelijk lang duren. De beoogde woningbouwprojecten moeten allemaal over een stedenbouwkundige vergunning beschikken en dus klaar zijn om te worden gebouwd. De privésector reageert positief op de oproep. De doorlooptijd voor sleutelklare woningen bedraagt gemiddeld twee jaar, terwijl die voor eigen projecten varieert van zes tot tien jaar (en soms zelfs meer).

De aankoopstrategie wordt bevestigd in de regionale beleidsverklaring van 2019, in het noodplan voor huisvesting (PUL) en in het beheerscontract van de BGHM (2021-2025). Deze strategie brengt kosten met zich mee, aangezien er nu grond moet worden aangekocht, wat niet in de oorspronkelijke plannen was voorzien.

En deze strategie werkt. Tussen 2005 en 2019 zijn 1633 nieuwe woningen opgeleverd. Vanaf 2020 heeft de BGHM er 2123 opgeleverd, twee keer zoveel, in een periode die twee keer zo kort was. En dan hebben we het nog niet eens over oude projecten die uiteindelijk toch zijn gerealiseerd, met aanzienlijke meerkosten.

De BGHM financiert de projecten vooraf. De regering neemt, in de vorm van subsidies, 50 % van de investeringen voor haar rekening op het moment dat de woningen worden opgeleverd. Ondanks de politieke crisis, de slepende lopende zaken en de bevrozing van het oorspronkelijke budget voor 2024 (in principe geen nieuwe investeringen in lopende zaken), is de oplevering van nieuwe woningen, waartoe de regering zich enkele jaren geleden heeft verbonden, voortgezet en zal deze minstens tot 2027 doorgaan. Toch heeft de regering bijna een jaar lang geweigerd haar verbintenissen na te komen en de contractueel verschuldigde subsidies vrij te geven, totdat in december 2025 een ongekende gerechtelijke uitspraak ten gunste van de BGHM werd gedaan (voor 446 woningen). Het budget van

het regionale huisvestingsplan en de Alliantie Wonet, dat door vorige regeringen werd "vastgelegd", bedraagt 1,1 miljard euro en is niet volledig besteed.

Tot voor kort financierde de BGHM de ontwikkeling van projecten uit eigen middelen, met kredieten die waren toegekend voor woningbouwprojecten die in de eerste jaren niet werden uitgevoerd. De toename van het aantal bouwprojecten dat nu regelmatig wordt voltooid – een dynamiek die door de politiek wordt geëist en bovendien onontbeerlijk is om aan de behoefte aan woningen te voldoen – heeft de kas van de BGHM leeggezogen.

Hoewel 50 % van de uitgaven van de BGHM wordt gesubsidieerd, wordt de andere helft over een periode van 27 tot 30 jaar terugbetaald door de sociale huisvestingsmaatschappijen (de beheerders van de woningen) via de huurgelden. Dit volstaat niet om aan de huidige financieringsbehoeften van de BGHM te voldoen.

Een van de oplossingen om financiering te verkrijgen is om te lenen bij het Gewest (wat al is gedaan, met onhoudbare terugbetalingstermijnen) of bij banken, maar de regering in lopende zaken weigert de regionale garantie te verlenen die nodig is om op de kapitaalmarkt te lenen en geeft er de voorkeur aan om de verkoop op te leggen om de voltooiing van lopende projecten te financieren. Het is dus geen onvermijdelijkheid, maar een politieke keuze, in een bijzonder moeilijke begrotingscontext, dat moeten we erkennen.

Laten we weigeren dat een beslissing van zo'n groot belang, die de toekomst van de sociale huisvesting bepaalt, achter gesloten deuren wordt genomen en eisen we een openbaar debat om volledige transparantie te creëren over de huisvestingsplannen en mogelijke alternatieven aan het licht te brengen die niet louter op ideologische keuzes zijn gebaseerd.

Laten we de verkoop van het sociale patrimonium weigeren!