

KOPEN BIJ CITYDEV :



Een comfortabele woning
tegen verlaagde prijs nu
en binnen 20 jaar een
aardige meerwaarde

RBDH
BBROW
Rassemblement Bruxellois
pour le Droit à l'Habitat
Brusselse Bond voor
het Recht op Wonen

StudieRBDH – december 2023

INLEIDING

DEEL I.	3
CITYDEV: DE BRUSSELSE GROND- EN VASTGOEDOPERATOR DIE EEN BELANGRIJKE SPELER IS GEWORDEN	
Economische expansie	3
Stadsvernieuwing	3
<i>Gerichte interventies</i>	4
<i>Stadsvernieuwing = bouw van betaalbare woningen voor de middenklasse</i>	5
Gemeente projecten	6
Stedenbouwkundige	8
DEEL II. WONINGEN, MAAR VOOR WIE?	9
De kopers-investeerders	9
De eigenaar-bewoners	10
De conventionering	14
Precaire gezinnen en toegang tot eigendom via de Collectieve en Solidaire Spaargroepen:	16
Welke toegang tot gesubsidieerde woningen (Citydev, Woningfonds en Community Land Trust) ?	
Een bijdrage van CIRE	
DEEL III. GESUBSIDIEERDE WONINGEN WORDEN HERVERKOCHT AAN MARKTPRIJS	24
Huizenprijzen: alle componenten in de lift!	24
<i>De bouwkosten</i>	25
<i>De prijs van grond</i>	26
<i>De gewestsubsidie</i>	27
Eigenaar blijven van de grond	29
<i>De geconventioneerde erfpacht</i>	31
<i>Anti-speculatieve clausules</i>	32
Een schoolvoorbeeld : het project Bervoets in Vorst	33
CONCLUSIE	37

INLEIDING

Brussel heeft een schrijnend tekort aan sociale woningen. Meer en sneller produceren is de prioritaire vraag van de BBRoW, want het zijn de sociale woningen die beantwoorden aan de behoeften van de onzekere huurders voor wie wij ons inzetten. Publieke operatoren produceren echter niet uitsluitend sociale woningen. Sinds de oprichting van het Gewest is de productie van sociale woningen zeker tot stilstand gekomen, maar tegelijkertijd ontwikkelen onze verkozenen een beleid dat erop gericht is de middenklasse in Brussel te houden en aan te trekken. Hoe doen ze dat? Door woningen aan te bieden die aan hun verwachtingen voldoen. Citydev is een van de publieke actoren die hiertoe de opdracht hebben gekregen. Het is verantwoordelijk voor de productie van nieuwe, energie-efficiënte, ruime, betaalbare woningen met buitenruimtes, voornamelijk in wijken die als onaantrekkelijk worden beschouwd voor de middenklasse. Het doel is ook om private ontwikkelaars aan te moedigen om dezelfde dynamiek na te streven. Om de begeerde gezinnen over te halen ze te kopen, subsidieert het Gewest 30% van de prijs. In ruil daarvoor verbinden de kopers zich ertoe er 20 jaar te blijven.

Met meer dan 4.000 woningen op de teller is voor de BBRoW de tijd gekomen om dit genereuze beleid kritisch te beoordelen. Het roept in meerdere opzichten vragen op.

Hebben huishoudens die een middlgrote woning kopen overheidsinterventie nodig om huiseigenaar te worden in Brussel? Worden de beperkte publieke middelen wel juist ingezet? Naast de doelgroep zijn er ook vragen over de impact op lange termijn. Als de huisvesting het doel van de regering dient - huisvesting voorzien die toegankelijk is voor de middenklasse - gedurende de 20 jaar van de conventieperiode, wat gebeurt er daarna dan?

De studie bestaat uit twee delen. Het eerste deel schetst een beeld van de kopers die profiteren van Citydev-producties. Het is een gemengd beeld. Voor sommigen zijn overheidssubsidies investeringsmogelijkheden. Aan de andere kant van het spectrum wordt het Citydev-aanbod vooral gewaardeerd door huishoudens met een laag inkomen die slecht gehuisvest zijn op de particuliere huurmarkt en de prijzen die de particuliere sector biedt niet kunnen betalen. De ervaring van CIRE, dat collectieve spaargroepen ondersteunt, getuigt hiervan.

De tweede focus ligt op de geproduceerde woningen, wat ze de gemeenschap kosten en wat ze hun gelukkige eigenaars (opnieuw) opleveren. In dit deel bekijken we het economische model van Citydev in een context van sterke prijsgroei. Het is ook een gelegenheid om het mechanismen van scheiding grond en woning te onderzoeken dat Citydev overweegt in een poging om de impasse te doorbreken. Tot slot bekijken we aan de hand van een concreet voorbeeld de nasleep van de conventie: de bedragen waartegen eigendommen op de markt worden verhandeld en de meerwaarden die kopers in eigen zak steken.

Het is de discrepantie tussen enerzijds de behoeften van kwetsbare huishoudens op de woningmarkt en de noodzaak om de snel stijgende prijzen binnen de perken te houden, en anderzijds de filosofie van Citydev en de beperkingen ervan, die ons heeft geleid tot de overwegingen en aanbevelingen in de conclusie.

De studie begint met een niet-exhaustieve voorstelling van Citydev. De ondernomen missies en hun evolutie getuigen van het vertrouwen en de ambitie van de regering in deze operator, die altijd als efficiënt werd omschreven.

DEEL I. CITYDEV: DE BRUSSELE GROND- EN VASTGOEDOPERATOR DIE EEN BELANGRIJKE SPELER IS GEWORDEN

Economische expansie

Citydev is niet meer zo jong. We moeten terug naar de jaren '70 en het ontstaan van de gewesten. Om het proces van regionalisering van economische aangelegenheden te operationaliseren, werden bij de wet van 15 juli 1970 - bekend als de wet op de economische planning en decentralisatie - gewestelijke economische raden en *gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen* (GOM's) opgericht. Zij zijn verantwoordelijk voor de analyse en oriëntatie van het lokale economische beleid; zij kunnen ook het voortouw nemen bij de uitvoering van industriële projecten, met name wanneer de particuliere sector hierin achterblijft. Van meet af aan ging het om het opzetten van gemengde structuren, waarvan de raad van bestuur voor de overheidssector zou bestaan uit vertegenwoordigers van de provincies, gemeenten en intercommunales en voor de particuliere sector uit werkgevers- en werknemersorganisaties. In het kielzog van de wet van 1970 heeft Vlaanderen 5 provinciale GOM's, terwijl Wallonië en Brussel hebben gekozen voor één GOM.¹

In die context werd in 1974 de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB) opgericht. Het is vooral gericht op de aanleg van infrastructuur voor bedrijven (voornamelijk industrieparken en wetenschapsparken). Het doel is om hoogwaardige ruimtes aan te bieden om industriële, ambachtelijke of onderzoeksbedrijven en werkgelegenheid op Brusselse bodem te behouden of aan te trekken. De GOMB verwerft en ontwikkelt tal van terreinen (meer dan veertig vandaag), die zij via langlopende huurcontracten (30 jaar) ter beschikking stelt van de vennootschappen, tegen aantrekkelijke prijzen. De formule maakt het mogelijk om de controle over het land te behouden. Tot op vandaag is Citydev (voorheen GOMB) een van de grootste publieke grondbezitters in het Brussels Gewest.²

Stadsvernieuwing

Naast haar activiteiten op het vlak van economische expansie kreeg de GOMB eind jaren 1980 een tweede opdracht toevertrouwd: een stadsvernieuwingsopdracht (KB van 12 oktober 1987). In 1989 bevestigde de nieuwe regionale uitvoerende macht de twee missies van de GOMB.

Deze missie moest een ander probleem tegengaan waarmee het Gewest op dat moment te kampen had: de uittocht van de bevolking. Het Gewest wordt ontdaan van zijn inwoners, ten voordele van zijn periferie. De gevolgen voor de fiscale middelen van de agglomeratie (de gewestelijke instellingen zijn nog niet effectief op dat moment) dwingen de autoriteiten om mechanismen te bedenken om de demografische curves om te keren en de inwoners in Brussel te houden, in "gerenoveerde" wijken. Om de belastinggrondslag te versterken, worden zogenaamde "middeninkomens" gevisieerd. Het instrument dat wordt gebruikt om gemiddelde gezinnen te behouden of aan te trekken, is de productie van nieuwe koopwoningen.

"Sinds de oprichting van het Gewest in 1989 heb ik, net als de meeste stadsbestuurders, veel aandacht besteed aan de evolutie van de Brusselse middenklasse: het behoud van een sterke middenklasse is immers een uitdrukking van de vermindering van de ongelijkheden, een garantie voor de goede werking van de sociale opwaardering en van een sociale mix, en ten slotte een voorwaarde voor een belastingbasis die de financiering van de stad en de solidariteit met de meest kansarme gezinnen mogelijk maakt."

Charles Piqué, Minister-President in 2012³

¹ [CRISP, Vocabulaire politique : société de développement régional \(SDR\), 2018](#)

² [CITYDEV, 40 ans de développement urbain, Prisme, 2014, p.11](#)

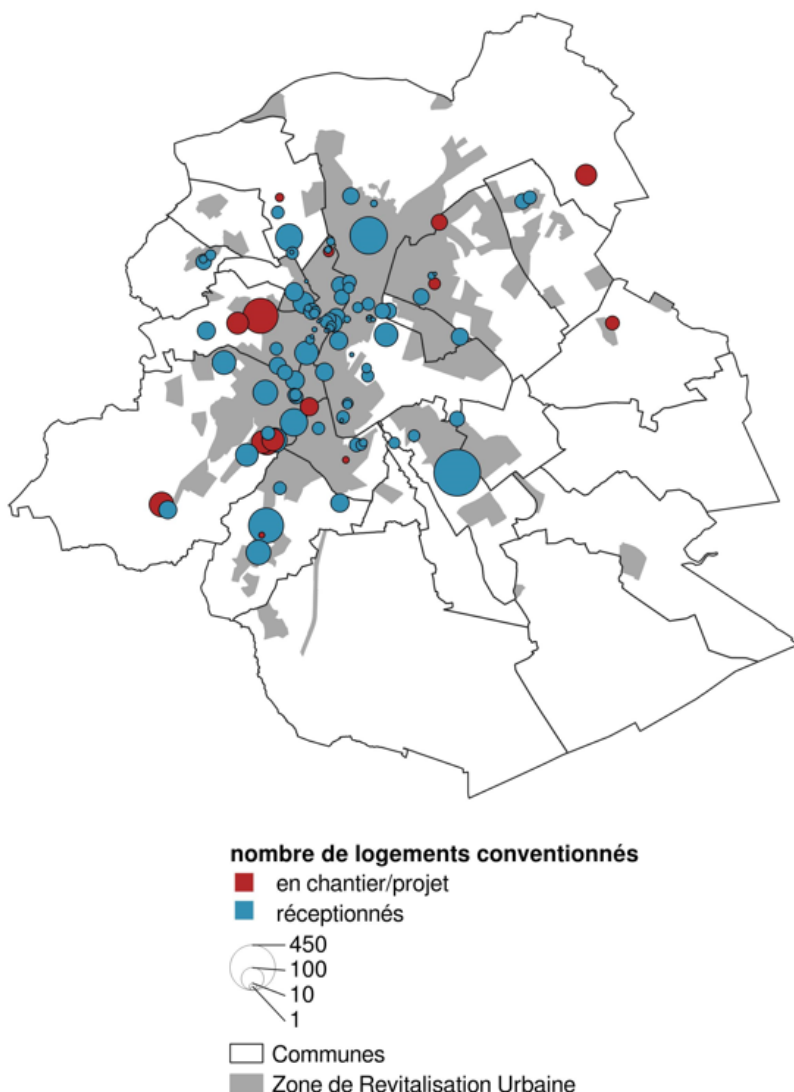
³ In [IBSA, évolution, caractéristiques et attentes de la classe moyenne bruxelloise, 2012, p.1](#)

Gerichte interventies

De activiteit van Citydev is, althans op het gebied van stadsvernieuwing, territoriaal. Het moet gericht zijn op buurten "met een tekort aan woningbouw".⁴ Buurten die de Brusselse executieve wil "revitaliseren" en meer gemengd wil maken door de komst en verankering van middelgrote inkomensgezinnen, waarbij diversiteit wordt gezien als een oplossing voor de sociale problemen van een wijk. Deze eis van diversiteit, die in veel regionaal beleid te vinden is, is voorbehouden aan arme buurten (rijke buurten zijn niet meer gemengd).⁵

In het eerste gewestelijk ontwikkelingsplan (1995) werd dus een perimeter vastgesteld, voornamelijk op basis van sociaal-economische criteria, waar de overheidsinterventies moesten worden geconcentreerd: de Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie (RVOHR) dat nu de Zone voor Stedelijke Herwaardering (ZSH) is geworden, maar waarvan de grenzen niet veel zijn veranderd. De ZSH kanaliseert nog steeds het meeste publieke renovatiebeleid, zoals bijvoorbeeld duurzame wijkcontracten.

Locatie van Citydev middelgrote woningbouwprojecten



Source : RBDH, 2023.

⁴ In de ordonnantie van 20 mei 1999 staat: "Deze eigendommen moeten worden gebouwd op locaties waar een gebrek aan investeringen in woningen is en die worden gekenmerkt door een aanzienlijke verslechtering van het gebouwde erfgoed, of door de aanwezigheid van onbebouwde grond die ruilverkaveling of onderhoudswerkzaamheden vereist."

⁵ [G. VAN HAMME et P. MARISSAL, La mixité, c'est surtout pour les \(quartiers\) pauvres, inegalites.be, 2022 \(version initiale en 2017\).](https://inegalites.be)

BILAN VAN PRODUCTIE VAN GECONVENTIONNEERDE WONINGEN DOOR CITYDEV PER GEMEENTE			
Anderlecht	859	Sint-Joost	150
Molenbeek	830	Sint-Gillis	101
Brussel	793	Berchem	82
Elsene	448	Evere	80
Vorst	356	Schaarbeek	61
Jette	206	Etterbeek	43
Koekelberg	157		

De verdeling van de door Citydev gebouwde en geplande woningen is vergelijkbaar met die van de ZSH, op enkele uitzonderingen na. De projecten (groot en meer verspreid) zijn geconcentreerd langs het kanaal, in de gemeenten Molenbeek en Anderlecht en in de centrale volkswijken.

De interventie van Citydev moet dienen om de middenklasse naar gemeenten te lokken waarin het niet investeerde en zo particuliere investeerders uit te nodigen om de dynamiek van de vastgoedproductie voort te zetten of te versterken.⁶ Dit zijn twee effecten die de overheid nastreeft wanneer zij Citydev een stadsvernieuwingsopdracht toevertrouwt.

*Stadsvernieuwing en het herstel van het imago van de stad hebben een aantrekkingseffect gehad in buurten die voorheen weinig interessant waren voor de particuliere sector.*⁷

De domino-effecten en de gezichte interesse van de particuliere operatoren kunnen alleen hand in hand gaan met een stijging van de waarde van gronden, gebouwen en huurprijzen in de wijk. Dit is precies wat zal leiden tot particuliere ontwikkeling op deze percelen, die tot nu toe als onaantrekkelijk werden beschouwd... Buurten waarin de meerderheid van de huurders woont en blijft wonen in de particuliere, niet-gereguleerde woningmarkt, en die onderhevig zijn aan deze dynamiek.⁸

Stadsvernieuwing = bouw van betaalbare woningen voor de middenklasse

De productie van woningen door de GOMB gebeurde in een logica van stadsvernieuwing. Dit doel was een voorwaarde voor de eerste woningbouwprojecten van de structuur. De SDRB zal werken aan de renovatie en rehabilitatie van ontmantelde industriële sites of oude gebouwen tot woningen. Praktijken zullen snel evolueren en diversifiëren. De activiteit van Citydev is voornamelijk gericht op de productie van nieuwe woningen (of zelfs sloop - reconstructies), met echter een terugkeer van renovatieprojecten in de afgelopen jaren (bijv. Lavoisier, Vifquin, Gosset, enz.).

De huidige algemeen bestuurder van Citydev herhaalt vaak dat het aanbiden van koopwoningen voor de middenklasse destijds niet zozeer een doel op zich was (met gekwantificeerde doelstellingen...) maar eerder een middel om buurten te renoveren. De actie van Citydev bij de productie van middelgrote woningen blijft de verantwoordelijkheid van de minister die bevoegd is voor stadsvernieuwing en niet van de minister van huisvesting. De logica zal evolueren.

De keuze voor koopwoningen in plaats voor huurwoningen had een tweeledig doel: tegemoetkomen aan de aspiraties van de middenklasse en nieuwe bewoners, eigenaars van hun woningen, verankeren in de beoogde wijken. Eigenaarschap zou positieve, langetermijninvesteringen in de buurt accentueren.

⁶ [Alice Romainville, « Wie is gebaat bij de beleidsmaatregelen die de aankoop van de gezinswoning in Brussel ondersteunen? », Brussels Studies, Collection générale, n° 34.](#)

⁷ [CITYDEV, 40 ans de développement urbain, Prisme, 2014, p.14](#)

⁸ [Mathieu Van Crielingen, « La gentrification mise en politiques », Métropoles \[En ligne\], 13 | 2013](#)

Om nieuwe en hoogwaardige woningen nog aantrekkelijker te maken en begeerde gezinnen te overtuigen om ze te kopen, worden ze dankzij overheidsingrijpen tegen gematigde prijzen aangeboden. Ongeveer 30% van de prijs wordt gesubsidieerd door het Gewest.

Wanneer de GOMB eind jaren '90 werd uitgenodigd om haar woningbouwprojecten te reserveren voor locaties "waar er een gebrek is aan residentiële investeringen", verschilt het discours 20 jaar later. De opdrachten van Citydev zijn gedeeltelijk geheroriënteerd: de beheersovereenkomst 2021-2025⁹ verplicht de exploitant nu om 20% van de woningen in de tweede kroon te produceren. Het gaat er niet langer om in te grijpen in onaantrekkelijk geachte wijken, maar om betaalbare woningen aan te bieden aan een middenklasse die het steeds moeilijker heeft in de tweede kroon. In dezelfde beheersovereenkomst nodigt de regering de operator uit om formules te hanteren voor de opsplitsing van het eigendomsrecht, om operaties houdbaar te maken waar de grond zeer duur is geworden (behalve wanneer die openbaar is).

Met andere woorden, voor deze toekomstige projecten is het niet langer stadsvernieuwing die de tussenkomst van Citydev rechtvaardigt door de bouw van goedkope koopwoningen, maar het antwoord op de woonbehoeften van gezinnen met een middeninkomen.

Gemende projecten

Naast het ter beschikking stellen van bedrijfsruimte en huisvesting heeft de regering de GOMB een derde opdracht toevertrouwd: de ontwikkeling van nieuwe "gemengde" wijken. Een brug tussen de opdrachten van economische expansie en stadsvernieuwing. Deze opdracht werd bevestigd in de eerste beheersovereenkomst voor 2013-2018. Dit is niet zozeer een nieuwe activiteit, aangezien Citydev al grote projecten heeft uitgevoerd waarbij functies worden gecombineerd, maar de schaal hiervan blijft groeien.¹⁰

Een van de eerste grootschalige projecten van de GOMB was het voormalige militair hospitaal in Elsene (1997-2000). Het project "Crown Gardens" heeft bijna 1000 woningen, waarvan sommige gesubsidieerd (422), sommige sociaal (253) en sommige "vrij" (260), met parken en bijbehorende wegen.¹¹ Kantoren langs de nabijgelegen Kroonlaan vervolledigen het complex. Voor grootschalige projecten doet de GOMB een beroep op particuliere promotie via publiek-private samenwerking (PPS) (in dit geval via een tijdelijke vereniging die verschillende aannemers, architecten en ontwikkelaars samenbrengt, gezien de omvang van de site, die zich bij dit specifieke project aansluiten). In dit project zijn de private partners die betrokken zijn bij de productie van sociale woningen dezelfde die de vrije woningen en kantoren hebben geproduceerd en op de markt hebben gebracht. Dit zijn grote kansen voor deze ontwikkelaars, die profiteren van de aantrekkingskracht van nieuwe wijken (gerenoveerde openbare ruimtes, voorzieningen, enz.) en de zekerheid om ten minste een deel van de projecten, d.w.z. de gesubsidieerde woningen, onverwijld te verkopen.¹²

Ook in Vorst staat Citydev in voor de creatie van een gloednieuwe wijk, de wijk "Bervoets", op een groot braakliggend terrein, vlakbij de spoorweg en de "Audi"-site. In 2011 werden 239 wooneenheden (waarvan sommige met tuin), straten, een plein, 12 ateliers en winkels gebouwd. Sindsdien heeft de particuliere ontwikkeling (en andere openbare actoren) het woningvolume in de wijk sterk doen toenemen (Forest Village van Bouygues Immobilier, Les Sources door Belgian Land, de Saules van het Woningfonds, het project "Bervoets" van Macan, enz.) doet het aantal nieuwe wooneenheden met vier vermenigvuldigen (tot op heden, er worden nog andere projecten verwacht in dezelfde wijk). De voortrekkersrol van Citydev was bedoeld om vastgoedontwikkeling 'gerust te stellen', die destijds het risico te groot achtte om projecten in een dergelijke wijk te ontwikkelen.

⁹ Citydev, beheersovereenkomst 2021-2025. De herziening van het besluit betreffende stadsvernieuwingsoopdrachten van Citydev in december 2023 zal ook deze nieuwe doelstelling omvatten. 16 NOVEMBER 2023. - Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de uitvoering van de stadsvernieuwingstaken van de SDRB.

¹⁰ [Citydev, Evaluation contrat de gestion 2013](#)

¹¹ [CITYDEV, 40 ans de développement urbain, Prisme, 2014, p.102](#)

¹² [Alice Romainville \(pour IEB\), CITYDEV ET LES HEUREUX ÉLUS DES PARTENARIATS PUBLIC-PRIVÉ \(PPP\), 2014](#)

"Door zijn omvang, zijn globale ontwerp, de aandacht voor de mix van functies (woningen, wegen, openbare ruimten, werkplaatsen) en de milieuprestaties, wordt het Bervoets-project beschouwd als de eerste duurzame wijk die citydev.brussels bouwde.¹³

Andere gemengde projecten die productieve activiteiten en huisvesting combineren, maken deel uit van het streven om industriële sites te renoveren/om te vormen (bv. Birmingham, Lavoisier, Bara-De Lijn, enz.).

En hoe zit het met de gemengdheid van bewoners? Slechts twee projecten hebben een aandeel sociale woningen gebouwd door Citydev¹⁴: Tivoli in Laken (2019), ongeveer 400 woningen, waarvan 30% sociale woningen (¹²⁶) en het Compas-project in Anderlecht (2019) dat 69 geconventioneerde woningen en 60 sociale woningen omvat.

De derde opdrachten van Citydev worden bevestigd in de beheersovereenkomst 2021-2025: 30% van de projecten moet gemengd zijn. Dezelfde beheersovereenkomst legt een productie op van 1000 woningen in 5 jaar, "grotendeels geconventioneerd"¹⁵ Projecten voor gemengd gebruik zouden dus sociale huisvesting kunnen bevatten, die in de balans van Citydev worden opgenomen.¹⁶ Benjamin Cadranel, CEO van Citydev, ziet deze ontwikkeling als een potentiële hefboom om meer sociale woningen te produceren. Ondanks deze financiële afweging voorziet Citydev weinig sociale woningen in de huidige en toekomstige projecten.

Voor de BBROW had de regering aan de efficiënte exploitant Citydev, aan de grootschalige grondeigenaar die Citydev is, de systematische realisatie van een sociaal aandeel in zijn huisvestings- en gemengde projecten moeten opleggen, tegen een geplafonneerde prijs. Wij pleiten ervoor dat alle openbare gronden minstens 60% sociale huurwoningen hebben, die voldoen aan de behoeften van de meerderheid van de Brusselse gezinnen (vergeet niet dat een op de twee gezinnen zich in de inkomensvoorwaarden van sociale woningen bevindt), en in het bijzonder de meest preciaire voor wie de kwaliteitsvolle particuliere markt eenvoudigweg toegankelijk is.

Soorten gerealiseerde operaties¹⁷

Voor deze woningbouwprojecten kan Citydev gebruik maken van verschillende processen, waarbij bijna systematisch sprake is van private ontwikkeling:

Operaties in regie - 158 woningen: Citydev is de bouwheer, de voorkeursoptie voor kleinere projecten (minder dan 25 woningen), waarvoor de uitdaging meer stedenbouwkundig is dan de productie van woningen in grote aantallen. (bijv. [het Piers-Schmitz-project in Molenbeek](#))

Een promotiebouwproject – 928 woningen: Citydev vertrouwt de uitvoering van het project toe aan een particuliere ontwikkelaar die het risico op zich neemt (met name de voorfinanciering; de woningen worden op plan verkocht). Dit risico blijft echter beperkt, gezien de wachtlijst met potentiële kopers (ongeveer 10.000) en de gewestelijke subsidie van 30%.

Daarvoor, en tot het begin van de jaren 2000, ontwikkelde Citydev zijn projecten in samenwerking met de privésector via **gemengde bedrijven – 2572 woningen**. (De statuten laten Citydev toe om handelsvennootschappen op te richten, deel te nemen in hun kapitaal of onroerendgoedtransacties aan te gaan met derden).

¹³ [CITYDEV, 40 ans de développement urbain, Prisme, 2014, p.145](#)

¹⁴ We beperken ons hier tot de sociale woningen die door Citydev zijn gebouwd. In andere projecten heeft de BGHM sociale woningen gerealiseerd in dezelfde gebieden als de Citydev-projecten.

¹⁵ [Citydev, beheersovereenkomst 2021-2025.](#)

¹⁶ De vorige beheersovereenkomst vereiste 1.000 gesubsidieerde woningen, dus andere soorten huisvesting werden niet in aanmerking genomen bij de beoordeling van deze doelstelling. Benjamin Cadranel wijst erop dat hij sociale woningen kon doorverkopen tegen een hogere prijs dan de prijs die aan particulieren wordt geboden voor gemiddelde woningen. CF. [SOHONET, Webinaire du logement #6 du 28.06.2020 : Citydev et son rôle dans le développement de la ville](#)

¹⁷ [Schriftelijke vraag betreffende citydev's strategieën voor woningbouw, 26/09/2023](#)

Projectoproepen – 218 woningen : Citydev koopt (delen van) private projecten. Deze strategie speelt in op de schaarste aan beschikbare grond en de noodzaak om het productietempo te verhogen. Citydev lanceert jaarlijks een oproep voor ontwikkelaars. (bijv. [Nautica](#) , [City-dox](#)...)

Stedenbouwkundige lasten - 78 woningen: Grote vastgoedprojecten zijn onderworpen aan stedenbouwkundige lasten. Ze kunnen worden gevorderd in natura (bouw van uitrustingen of geconventioneerde woningen) of in contanten. Citydev is een van de operatoren die gesubsidieerde woningen op de markt brengt die via stedenbouwkundige lasten worden geproduceerd. Citydev injecteert de subsidie van 30% en biedt deze woningen aan aan haar lijst van potentiële kopers (bv. 9 wooneenheden in project M-square).

Volgens Alice Romainville "vormen de terugkerende partners bij de grote projecten van Citydev een vrij kleine groep. De meesten van hen zijn grote bedrijven, omdat het Gewest eisen stelt qua financiële draagkracht." ¹⁸

Stedenbouwkundige

De beheersovereenkomst 2021-2025 gaat een stap verder dan de uitvoering van projecten voor gemengd gebruik. Het vertrouwt Citydev "een strategische coördinatie opdracht" toe¹⁹. Bij een aanzienlijk deel van de huidige en toekomstige projecten zijn hele wijken betrokken. In Anderlecht bijvoorbeeld Citygate (opgedeeld in drie fasen) nabij het Zuidstation en het kanaal.²⁰ Het project beslaat meer dan 130.000 m² (terreinen en brownfields) en zal naar verwachting resulteren in de bouw van 400 geconventioneerde woningen, groene ruimten, commerciële ruimtes, werkplaatsen en een school. De BGHM bouwde ook 250 sociale woningen op grond die zij in dezelfde wijk verwierf. We kunnen ook het project "Citycampus" vermelden (meer dan 20.000 m²) in Anderlecht, waar de nadruk ligt op studentenhuysvesting in combinatie met economische activiteiten, of het project "Novacity" (30.000 m² - huysvesting, economische activiteiten en openbare ruimten), ook in Anderlecht.²¹



IDENTITEITSKAART	
58	sites gewijd aan economische activiteiten
495	bedrijven die er werken
190	hectare grond in beheer
4389	sociale huurwoningen (1992-2023)
141	jaargemiddelde woningen
+/- 10.000	potentiële kopers
186	sociale huurwoningen
1.000	beheersovereenkomst 2021 wooneenheden in 5 jaar
159	werknemers
429.081.000 €	ontvangsten uit de operationele sites van de Economische Expansie

¹⁸ [Alice Romainville. La production capitaliste des logements à Bruxelles. Promotion immobilière et division sociale de l'espace.. Géographie. Université libre de Bruxelles, 2015, p.145](#)

¹⁹ [Citydev, beheersovereenkomst 2021-2025.](#)

²⁰ Een gebied dat van het GBP is overgenomen als ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving' (OGSO), die voor dit soort interventies is bestemd.

²¹ [Citydev, Mixcity today, 2019](#)

Citydev is ook betrokken bij de verstedelijking van het voormalige hoofdkantoor van Delhaize bij Osseghem (Molenbeek) van bijna 4,5 hectare. De Brusselse regering heeft ook de uitvoering van het "RPA" (richtplan van aanleg) voor het Weststation toevertrouwd aan de operator. Het plan voorziet in de bouw van 450 woningen, waarvan 80% zal worden gebouwd door de publieke sector. Er zal dus meer dan waarschijnlijk een aandeel geconventioneerde woningen zijn, de kerndoelstelling van Citydev, in een wijk waar vooral nood is aan sociale huisvesting.²²

Citydev is vandaag DE partner waarop het Brusselse Gewest vertrouwt voor veel van haar ambitieuze vastgoedprojecten. Het doet een beroep op een operator die bewezen heeft efficiënt gronden aan te kopen en te transformeren om aan de regionale behoeften te voldoen. De grondreserves van Citydev en van het Gewest worden gebruikt voor economische activiteiten, middelgrote woningen en, in de afgelopen jaren, vele andere soorten infrastructuur. Als we kijken naar de behoeften van de Brusselaars, zou de verstedelijking van de overblijvende brownfields van het Gewest in de eerste plaats moeten dienen voor sociale huisvesting. Maar ondanks de diversiteit en de omvang van de projecten die door Citydev worden ondersteund, blijft sociale huisvesting een ondergeschoven kindje.

DEEL II. WONINGEN, MAAR VOOR WIE?

De kopers-investeerdere

De productie van gesubsidieerde woningen moet dienen om gezinnen met een 'middeninkomen' op lange termijn in de wijken te verankeren. De prioritaire doelgroep zijn dus de kopers van woningen. Citydev legt ook domiciliëringverplichtingen op en strikte regels voor het verhuren of doorverkopen van woningen tijdens de conventieperiode (de tegenhanger van de subsidie), d.w.z. gedurende 20 jaar sinds 2013.

Voor 2013, d.w.z. voor de hervorming van het besluit dat de stadsvernieuwingsopdracht van Citydev regelt, was het mogelijk om één of meerdere woningen te kopen en ze van bij het begin als investeringsgoed te gebruiken. Investeerdere konden genieten van een verminderde aankoopprijs op voorwaarde dat ze de woning verhuurden aan gezinnen die voldeden aan de inkomensvoorwaarden van het besluit (toen voor een periode van slechts 10 jaar), en konden rekenen op een bruto jaarlijks rendement van 6,5% op de gesubsidieerde verkoopprijs.

Je hoeft niet veel wiskunde te doen om uit te rekenen dat, met zo'n hoog rendement, de deal waarschijnlijk niet alleen aantrekkelijk was voor individuen die wilden investeren, maar ook voor bedrijven, aangezien de aankoop open stond voor rechtspersonen. Voor sommigen zou dit een kans zijn om een goedkope vastgoedportefeuille op te bouwen met overheidsgeuld, die ze na 10 jaar konden verhuuren of doorverkopen tegen een vrije prijs. Het openstellen van de markt voor investeerdere was bedoeld om de verkoop te garanderen, waar het risico bestond dat eigenaar-bewoners minder interesse zouden tonen. Het was ook een manier om investeringen in onroerend goed in achterstandswijken aan te moedigen.

Volgens een [recente parlementaire vraag](#) waren sinds 1992 op een totaal van 4.389 gesubsidieerde woningen niet minder dan 903 investeerdere-kopers, wat neerkomt op ten minste 20% van de woningen. In de loop der tijd heeft deze genereuze aanpak tot bezorgdheid geleid op bepaalde politieke banken.²³ In 2006 gaf de overheid bijvoorbeeld voorrang aan huizenkopers boven investeerdere tijdens de eerste 6 maanden op de markt. En in 2013, bij de voorlaatste hervorming van het decreet, werden investeerdere uitgesloten van het spel. Een nieuwe bepaling verbiedt

²² De meeste gezinnen die er wonen komen in aanmerking voor dit type huisvesting en velen staan al jaren op een wachtlijst. Het bekende gemiddelde jaarinkomen van de bewoners van de wijk ligt een derde lager dan het gemiddelde inkomen van bewoners in het gewest. Cf. [IEB, PAD Gare de l'Ouest : séduisant mais pas probant, octobre 2022](#)

²³ [Zie onder ander de parlementaire interpellatie van Alain Daems in mei 2002](#)

ook de verkoop van woningen aan mensen die al eigenaar waren (op het moment van aankoop).²⁴ Voortaan kunnen onverkochte woningen worden aangekocht door openbare vastgoedbeheerders.

Deze episode benadrukt het fundamentele probleem van een te genereus beleid dat opportunistische praktijken en speculatie aanmoedigt. Deze observatie geldt niet alleen voor investeerders, maar ook voor gezinnen-bewoners die aan het einde van de conventieperiode zonder enige beperking kunnen huren of verkopen tegen de marktwaarde.

De eigenaar-bewoners

Om een Citydev woning te kunnen kopen, moeten aanvragers voldoen aan specifieke toegangs- en bewoningsvoorwaarden. Laten we eens kijken naar de huidige inkomensvereisten.

Revenu maximum du ménage (montants en vigueur au 31/12/2023)		
Nombre de personne à charge	Personne isolée ou ménage monoparental	Tout autre ménage
0	61.877 €	78.753 €
1	66.877 €	83.753 €
2	71.877 €	88.753 €
3	76.877 €	93.753 €
Par personne supplémentaire	5.000 €	5.000 €

Source : www.citydev.brussels

Het eerste dat opvalt is het gebrek aan inkomensgerichtheid, omdat de plafonds zo hoog zijn. De toegang tot de gesubsidieerde woningen van Citydev betreft ongeveer 95% van de Brusselse gezinnen (op basis van fiscale statistieken). Het begrip "middenklasse" wordt zeer ruim opgevat en omvat gezinnen met een hoog inkomen, precies die gezinnen die het Gewest in Brussel wil houden omwille van hun bijdrage aan de belastingen en dus aan de gewestelijke en gemeentelijke financiering.²⁵

Deze openstelling voor de hogere inkomensgroepen doet vragen rijzen over de besteding van het overheidsgeld. De gewestelijke subsidies voor huisvesting kunnen mogelijk ten goede komen aan gezinnen die geen hulp nodig hebben om een degelijke woning te vinden.

De wettekst over de stadsvernieuwingsopdracht van Citydev is onlangs gewijzigd, maar de regering vond het niet nodig om van de gelegenheid gebruik te maken om de inkomensplafonds aan te scherpen, ondanks het feit dat het Noodplan

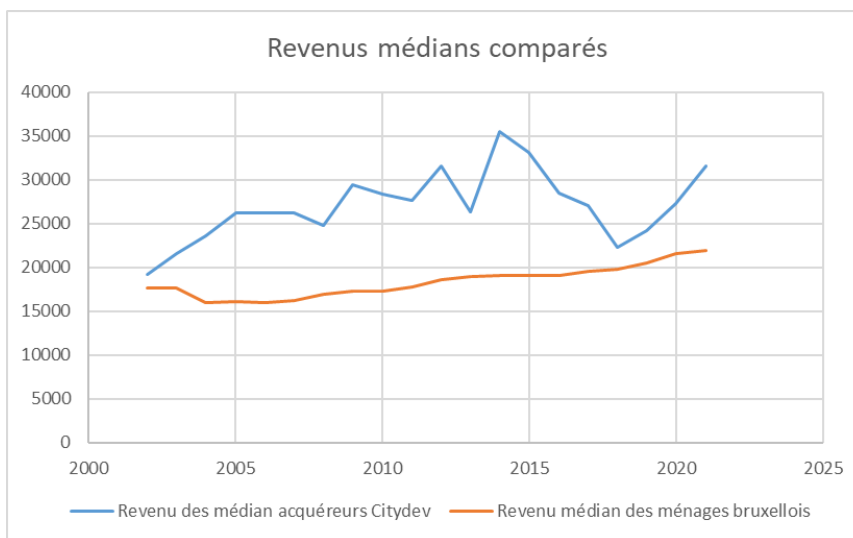
²⁴ Artikel 8 §1, 2° van het besluit van 2013: Enkel zij die op de datum van aankoop niet reeds eigenaar of vruchtgebruiker zijn, individueel of met hun echtgeno(o)t(e) of samenwonenden, van onroerende goederen in België die hoofdzakelijk voor huisvesting worden gebruikt, kunnen een gemiddelde woning verwerven. Vóór 2013 was eigendom verenigbaar met een GOMB-aankoop op voorwaarde dat het niet-geïndexeerde kadastrale inkomen van het onroerend goed of de onroerende goederen in kwestie niet meer bedroeg dan 745 euro.

²⁵ Hoewel de financieringsmechanismen van het Gewest in de loop der tijd zijn geëvolueerd, waardoor het Gewest nu minder afhankelijk is van met name de personenbelasting. Over dit onderwerp, zie: [samenstelling van het Gewestbudget](#) et [De studie van Brussels Studies over woonaantrekkelijkheidsbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest](#).

voor de Huisvesting²⁶ de operator aanmoedigt om inspanningen te leveren om zijn woningen toegankelijker te maken voor mensen met lagere inkomens.

Het nieuwe besluit maakt wel een einde aan een principe dat het mogelijk maakte de inkomensgrenzen feitelijk te omzeilen door slechts de helft van het inkomen van het gezin met het laagste inkomen in aanmerking te nemen. Voortaan wordt rekening gehouden met alle inkomens van het gezin.²⁷

Concreet zijn gezinnen die de plafonds benaderen op het moment van aankoop in de minderheid (1%). Toch heeft 14% van hen een inkomen dat dubbel zo hoog is als het mediane inkomen in Brussel.²⁸ De volgende grafiek toont aan dat, ongeacht het jaar²⁹, het mediaan inkomen van de gezinnen die een gesubsidieerde woning kopen bij Citydev beduidend hoger ligt dan het mediaan inkomen van de rest van de Brusselse bevolking.³⁰



Bronnen : Statbel en Citydev, eigen grafiek

De gezinnen die kopen zijn jong en hun inkomensniveau op het moment van aankoop valt samen met het begin of de eerste jaren van hun beroeps carrière. De leeftijdsgroep 25-34 jaar is het meest vertegenwoordigd onder kopers (32%) en 2/3 van de huiseigenaren is jonger dan 45 jaar. De meest recente cijfers laten echter een duidelijke trend zien in de richting van een daling van de leeftijd van kopers, wat de opwaartse trend in de prijzen weerspiegelt die de vastgoedmarkt steeds ontoegankelijker maakt voor jongeren, zelfs met de hulp van een subsidie.

²⁶ In 2021 heeft de Brusselse regering een urgentieplan voor huisvesting (PUL) aangenomen. Dit plan bevat de prioriteiten van de uitvoerende macht op het vlak van huisvesting. Het PUL omvat 33 concrete maatregelen en 5 prioritaire projecten, waarvan er één betrekking heeft op de toegang tot woningeigendom.

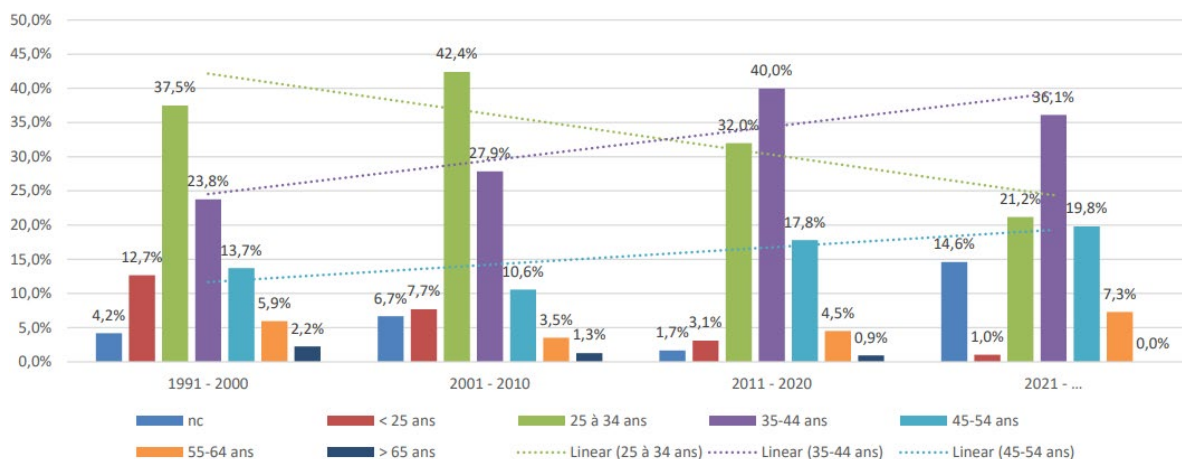
²⁷ Het besluit voert ook een onderscheid in tussen eenpersoonshuishoudens en andere soorten huishoudens wat betreft de plafonds. De maximumniveaus zijn over het algemeen echter nog steeds te hoog.

²⁸ Dit percentage is onderschat, omdat de inkomensstatistieken van Citydev betrekking hebben op de inkomens van gezinnen op het moment van aankoop, zonder dat deze inkomens zijn bijgewerkt. Het mediaan inkomen in Brussel per aangifte bedroeg €2.870 in 2021 (laatste beschikbare jaar). Dit is een inkomen vóór belastingen.

²⁹ Met uitzondering van 2018

³⁰ De zaagtandcurve wordt gedeeltelijk verklaard door het type projecten dat op de markt wordt gebracht en hun locatie, die een impact heeft op de prijzen en dus op hun toegankelijkheid voor verschillende inkomenscategorieën. Citydev brengt slechts enkele projecten per jaar op de markt (verkoop op plan).

Classe d'âge des acquéreurs (1991-2022)

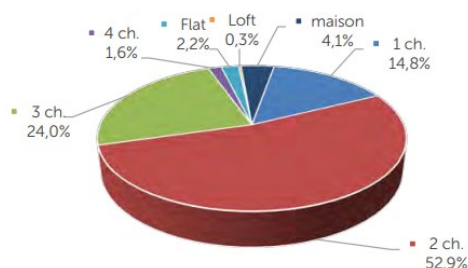


Bron : Hoorzitting van Citydev bij de Commissie Huisvesting van 12 oktober 2023

Alleenstaanden (50%) en stellen zonder kinderen (22%) vormen de meerderheid van degenen die de afgelopen dertig jaar een woning hebben gekocht. Grote gezinnen en eenoudergezinnen zijn ondervertegenwoordigd, maar er zijn positieve ontwikkelingen in de meest recente verkopen. Meer gezinnen met drie en vier kinderen kochten tussen 2017 en 2022 dan in alle voorgaande jaren (sinds 1991).

De operator heeft voornamelijk woningen met 2 slaapkamers geproduceerd. Een op de twee woningen is een tweekamerwoning, maar er zijn ook bijna een kwart driekamerwoningen. Grote woningen zijn nog steeds zeldzaam, hoewel ze toenemen, vooral door projectoproepen en, in mindere mate door de stedenbouwkundige lasten, die ontwikkelaars in staat stellen om bij Citydev afzetmogelijkheden te vinden voor hun grote woningen, opgelegd in de bouwvergunning en moeilijker op de markt te brengen. Citydev verkoopt nog nauwelijks eenkamerwoningen.

Type de logements conventionnés vendus (1991-2022)



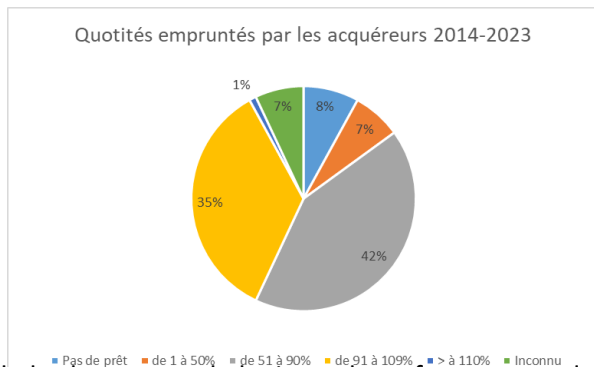
Source : Commission du logement 12 octobre 2023

Tot 2013 konden aanvragers elk type woning kopen, ongeacht hun gezinssamenstelling, een beslissing die werd onderbouwd door de wens om te anticiperen op gezinsveranderingen en de komst van kinderen, een potentiële reden om te vertrekken. Deze keuze heeft vooral geleid tot onderbezetting. De grootste woningen werden gekocht door degenen die ze konden betalen, niet door gezinnen die ze nodig hadden.

Na 2013 veranderden de regels: woningen met 3 of meer slaapkamers werden in het eerste jaar van de verkoop bij voorrang gereserveerd voor gezinnen (momenteel met ten minste één kind ten laste). De maximale verkoopprijs per vierkante meter van de woningen werd verhoogd, waardoor er meer flexibiliteit is om de prijzen aan te passen aan

degrootte van de woning. Daardoor kosten woningen met 3 slaapkamers of meer minder per m² dan kleinere woningen.³¹ Ze worden ook beter gesubsidieerd om ze toegankelijker te maken.

Het laatste element met betrekking tot het profiel van eigenaar-bewoners is de manier waarop ze de aankoop van hun huis financieren. 8% van hen kan de aankoop betalen zonder een beroep te doen op krediet, en 7% heeft een lening die niet meer dan de helft van de aankoopprijs bedraagt. Dit zijn gezinnen die over eigen middelen beschikken of, gezien hun jonge leeftijd, kunnen rekenen op een aanzienlijke bijdrage van de familie. Vanuit het oogpunt van de bestemming van publieke middelen en sociale rechtvaardigheid kunnen we ons afvragen waarom gezinnen die de aankoop van een woning zonder krediet kunnen financieren, profiteren van substantiële overheidsinterventie.



Bron: [bijlage bij antwoord op schriftelijke vraag betreffende de evolutie van het profiel van de kopers van door Citydev geproduceerde woningen](#). Eigen grafiek

Wat de herkomst van de leningen betreft, moet worden opgemerkt dat 40% van de leningen die werden aangegaan om te kopen bij Citydev (in dezelfde periode) afkomstig waren van het Woningfonds. Het Fonds biedt hypothecaire leningen aan gezinnen die niet gemakkelijk of helemaal niet kunnen lenen bij banken. De bedragen die geleend kunnen worden en de langere aflossingstermijnen sluiten beter aan bij de behoeften van gezinnen met een laag inkomen. In 2021 voldeed 78% van de Woningfonds-leners aan de inkomenscriteria voor sociale huisvesting. Sinds september 2023 heeft het Woningfonds zijn leenbeleid herzien en zijn rentevoeten verhoogd (als gevolg van de stijging van de rentevoeten op de financiële markten).

Citydev verkoopt woningen op plan. Het duurt gemiddeld twee jaar voordat je je woning in ontvangst kunt nemen. Tijdens de bouwperiode betalen gezinnen die een lening hebben afgesloten de rente op de lening, die in de loop van de tijd stijgt naarmate de bouw vordert.

Tijdens die tussenperiode moet je zowel je rente als je huur kunnen betalen. De stijging van de rentetarieven is zeer slecht nieuws voor gezinnen met een laag inkomen, die het risico lopen te worden verstikt door steeds zwaardere lasten. En dan hebben we het nog niet eens over de maandelijkse aflossingen, die in de toekomst ook veel hoger zullen zijn.³²

Vier van de 10 kopers profiteren van het voordeel van een Woningfonds-lening³³ en kopen bovendien tegen een prijs die onder de marktprijs ligt. Deze combinatie is essentieel voor bepaalde gezinnen die geen opening zouden vinden bij de banken of een veel hogere prijs zouden betalen voor de lening en ongetwijfeld gedwongen zouden zijn om hun

³¹ Vóór 2013 was de maximale verkoopprijs per m² €1.000, en tot €1.200 met goedkeuring van de overheid. De hervorming verhoogde het plafond tot €1.500/m² (€1.918/m², geïndexeerde prijs). Kleinere eigendommen kosten meer dan grotere, binnen de grenzen van het door de overheid opgelegde plafond. Sinds november 2023 kan Citydev afwijken van het plafond van €1.500/m², tot €1.800/m² (te indexeren).

³² Tegelijkertijd heeft het Woningfonds tijdelijk de toegang tot haar leningen beperkt, door ze uitsluitend te reserveren voor mensen die in aanmerking komen voor sociale huisvesting. De lancering van de Ecoreno-lening, die vanaf 2022 de groene leningen en voorschotten op renovatiepremies zal vervangen, is een groot succes. De investeringscapaciteit van het Woningfonds is echter beperkt. Geconfronteerd met een toevloed van aanvragen heeft het Woningfonds besloten om de toegangsvoorwaarden te verstrengen en voorrang te geven aan gezinnen met een laag inkomen.

Het jaar 2022 werd gekenmerkt door een sterke stijging van het aantal kredietaanvragen. Het was de grootste stijging in de afgelopen tien jaar. In 2022 werden 1181 leningen verstrekt, tegenover 998 in 2021. De minimumrente steeg van 1,7% naar 3,25% en de maximumrente van 2,5% naar 5%.

³³ Volgens het Woningfonds bedragen de gemiddelde kosten van een lening aan het Gewest €341/jaar (vermenigvuldigd met de looptijd van de lening, gemiddeld 27 jaar, dus €9196/krediet). De gewestelijke toewijzing schommelt sterk afhankelijk van de heersende marktrente.

project op te geven. Dit zou de prioritaire doelgroep moeten zijn voor de gesubsidieerde woningen van Citydev. Maar door de stijgende bouw- en grondkosten en de stijging van de rente dreigen degenen die het minder hebben in de verdrinking te komen. Daarom zou het aankoopproces grondig herzien moeten worden, zowel wat betreft de subsidie, die voor alle inkomensgroepen gelijk is, als wat betreft de totale verkoopprijs, door voorrang te geven aan mechanismen die de prijs kunnen 'verlichten', zoals scheiding van grond en woning.

De conventionering

Als de woning eenmaal is gekocht, moet het huishouden voldoen aan verplichtingen met betrekking tot het verblijf en de persoonlijke bewoning van de woning. Er gelden ook strenge regels bij voortijdige verhuur of doorverkoop. De hervorming van 2013 maakte de regeling iets minder aantrekkelijk dan in het verleden. De hervorming van 2023 verscherpte de sancties voor niet-naleving.

	VOOR 2013	NA 2013
Verplichting van domicielering	10 JAAR	20 JAAR
Respect van de bewoningsvoorwaarden ³⁴	10 JAAR	20 JAAR
Verhuur van de woning tijdens de conventieperiode	<p>Na tenminste 3 jaar eigen bewoning</p> <p>Gemotiveerde schriftelijke aanvraag</p> <p>Huurders beantwoorden aan zelfde inkomensvoorwaarden als kopers</p> <p>Maximale huur : 6,5% maximaal van de gesubsidieerde verkoopprijs/12</p>	<p>Na minstens 5 jaar eigen bewoning</p> <p>Enkel bij uitzonderlijke omstandigheden</p> <p>Verhuur via SVK, behalve uitzonderingen (huurplafond en inkomensplafond van die sector)³⁵</p> <p>Sinds 2023 : de aanvraag tot verhuur via SVK moet niet meer worden verantwoord door uitzonderlijke omstandigheden</p>
Herverkoop van de woning tijdens de conventieperiode	<p>Verplichting om de voorziene verkoop te melden aan Citydev</p> <p>Kopers die aan dezelfde toegangsvoorwaarden voldoen als andere kopers en die zich ertoe verbinden de voorwaarden van de overeenkomst na te leven tot het einde van de looptijd.</p> <p>Verkoopprijs berekend door Citydev : Initiële verkoopprijs geïndexeerd (kosten inbegrepen) + interesten + eventuele verbeteringswerken aan de woning</p>	

³⁴ De termijn begint te lopen vanaf onverhanding van de sleutels.

³⁵ Het besluit van 2013 bepaalde dat de jaarlijkse brutohuuropbrengsten niet meer mochten bedragen dan 4% van de gesubsidieerde verkoopprijs. De Raad van Bestuur van Citydev heeft in juli 2014 besloten de voorwaarden naar beneden bij te stellen om dichterbij het SVK-huurplafonds te komen en het gebruik van deze verhuurformule aan te moedigen. Zie voor meer informatie het antwoord op de [schriftelijke vraag van parlementslid Fatoumata Sidibé op 23 mei 2017, p.74](#)

Sinds 1992 en de oplevering van de eerste gebouwen zijn 287 woningen doorverkocht op grond van een overeenkomst, dat is 6,5% van de totale voorraad. In geval van vervroegde doorverkoop kan Citydev haar recht van voorkoop uitoefenen en de woningen terugkopen (10 woningen sinds 2014), om ze vervolgens opnieuw te koop aan te bieden onder de voorwaarden van het besluit. Tussen 2014 en 2023 werden 49 woningen verhuurd via een SVK.³⁶ De redenen voor vervroegd vertrek zijn altijd dezelfde, ofwel familiale veranderingen (echtscheiding, enz.) of professionele veranderingen (bv. verhuizing naar het buitenland).

Gedurende de periode van 20 jaar zal Citydev jaarlijks domiciliëringscontroles uitvoeren via het nationale register. Er zijn sancties voorzien in geval van fraude. Tot voor kort moest bij verkoop van een woning tegen de marktprijs de subsidie volledig worden terugbetaald, vermeerderd met de wettelijke interest. In het geval van huur moest de subsidie worden terugbetaald naar rato van het aantal jaren fraude, op voorwaarde dat de huur kon worden geïdentificeerd via de bevolkingsregisters, terwijl de andere gevallen (zonder domiciliëring) onopgemerkt bleven. In 30 jaar werden in 6 gevallen subsidies teruggevorderd. De sancties leken erg laag voor operaties die een paar mensen in staat hadden gesteld om vermogenswinsten of comfortabele huurinkomsten volledig illegaal in eigen zak te steken.

Het boetesysteem is nu veranderd. Voortaan wordt bij onregelmatige doorverkoop een boete opgeteld bij de terugbetaling van de subsidie. Het boetetarief wordt vastgesteld door de Raad van Bestuur van Citydev en verschilt van project tot project (wat nogal verrassend lijkt). Huren buiten de plafonds houdt in dat alle huurgelden worden teruggevorderd.

Een andere lucratieve realiteit die nu gereguleerd is, is het gebruik van de woning als toeristische accommodatie (Airbnb). Het gebruik van een gesubsidieerde woning als een vakantielogies kost twee keer het bedrag van de ontvangen "huur". Het nieuwe besluit zegt niet hoe Citydev van plan is om fraudeurs op te sporen.

Ten minste sinds 2013 is er een duidelijke wens om de excessen van een duur en zelfgenoegzaam overheidsbeleid dat winst-effecten en opportunistische investeringen aanmoedigt, in te tomen. De verlenging van de looptijd van de conventionering van 10 naar 20 jaar is in die zin te verstaan, net als de "beperkingen" op de verhuur.

De opeenvolgende hervormingen (waaronder die van 2023) gaan echter niet ver genoeg en laten twee grote problemen buiten beschouwing. Het eerste probleem is dat eigenaars na 20 jaar niet langer gebonden zijn aan beperkingen en hun woning kunnen gebruiken zoals ze willen, zonder financiële compensatie. Met overheidsgeld gesubsidieerde woningen komen op de speculatieve markt terecht. Het tweede probleem is dat openbare grond is opgeofferd voor privatisering, ook al is het schaars en duur om te kopen.

De gedelegeerd bestuurder van Citydev, Benjamin Cadranet, motiveerde de twintigjarige conventionering in 2020 als volgt: "*tijdens deze periode moet huisvesting toegankelijk blijven voor de Brusselse bevolking, daarom hebben we er zoveel subsidie in steken*".³⁷ Vanuit ons standpunt zouden overheidsuitgaven moeten rechtvaardigen dat huisvesting toegankelijk blijft, niet voor 20 jaar, maar voor altijd. Aan de andere kant zien we niet in waarom mensen zo lang "opgesloten" zouden moeten zitten in hun woning. Woonmobiliteit mag niet verhinderd worden, zolang er compenserende maatregelen zijn om ervoor te zorgen dat woningen op termijn betaalbaar blijven.

³⁶ [Antwoord op schriftelijke vraag betreffende de geconventioneerde aankoop van door Citydev geproduceerde woningen ingediend door parlementslid Pierre-Yves Lux, 08/09/2023](#)

³⁷ [SOHONET, Webinaire du logement #6 du 28.06.2020 : Citydev et son rôle dans le développement de la ville,](#)

Precaire gezinnen en toegang tot eigendom via de collectieve en solidaire spaargroepen: Welke toegang tot de gesubsidieerde woningen (Citydev, Woningfonds en Community Land Trust)

Judith Besnainou, dienst huisvesting van Ciré

1- De CSSG: een project ter ondersteuning van aankoop voor gezinnen met een laag inkomen

Ontstaan en organisatie

De Collectieve en Solidaire SpaarGroepen (CSSG) is een project om kwetsbare gezinnen te ondersteunen bij de aankoop van een woning geïnitieerd door de CIRÉ-huisvestingsdienst en al een twintigtal jaar actief.

Het oorspronkelijke doel van de CSSG was om een collectief spaarsysteem te creëren, geïnspireerd op het tontinemodel³⁸, om het obstakel van het voorschot te overwinnen dat vaak gevraagd wordt bij aankoop van een woning. Het idee was om precaire gezinnen met weinig of geen spaargeld in staat te stellen huiseigenaar te worden. De aanbetaling, die 5 tot 10% van de totale prijs van de woning vertegenwoordigt, is een van de belangrijkste obstakels voor de aankoop.

Concreet zal een groep van een twintigtal personen gedurende een periode van 1 jaar maandelijks hetzelfde bedrag op een gezamenlijke rekening storten. Wanneer een huishouden een woning vindt om te verwerven en het moet zijn voorschot betalen op het moment van ondertekening van de voorlopige koopovereenkomst, zal het huishouden die som opnemen van de gemeenschappelijke rekening. Zodra de lening is geaccepteerd, begint het huishouden met het terugbetalen van zijn lening inclusief alle kosten (voorschot inbegrepen) aan het Woningfonds, de enige structuur die hypothecaire leningen verstrekt die de volledige prijs van het onroerend goed en notariskosten dekken. De aanbetaling, betaald in de compromisfase en geblokkeerd op de rekening van de notaris, wordt overgemaakt naar de gemeenschappelijke pot van de CSSG.

Dit systeem maakt het dus mogelijk om dit obstakel te overwinnen en de toegang tot eigendom open te stellen voor kwetsbare gezinnen.

Parallel aan deze collectieve spaarinspanning bouwen CSSG-deelnemers individuele spaartegoeden op die tot doel hebben zich voor te bereiden op en te anticiperen op de toekomstige financiële lasten die verband houden met hun nieuwe status als eigenaar. De individuele spaarinspanning is gebaseerd op een eenvoudige berekening, d.w.z. het verschil tussen de huidige huur van het huishouden en de maandelijkse betaling die is vastgelegd in de simulatie van de leencapaciteit³⁹; aan deze berekening wordt een bedrag van 150-200 euro toegevoegd dat overeenkomt met de kosten⁴⁰ te betalen als u huiseigenaar bent. Opgemerkt moet worden dat het individuele sparen en het collectieve sparen niet wordt opgeteld. De € 100 van het collectieve spaargeld wordt in mindering gebracht van het bedrag van het individuele spaargeld.⁴¹

³⁸ Een tontine is een groep mensen die hun krachten bundelen om te sparen in een gemeenschappelijk fonds, waarvan het bedrag op zijn beurt aan elk van hen wordt gegeven

³⁹ De maandelijkse betaling is het bedrag dat elke maand moet worden terugbetaald op het moment dat de lening werd verstrekt.

⁴⁰ Bijvoorbeeld mede-eigendomkosten, onroerendgoedbelasting, verzekeringen, enz.

⁴¹ Als een gezin bijvoorbeeld € 300 aan spaargeld heeft, zal het op het moment van aankoop € 200 voor zijn individuele spaargeld en € 100 voor collectief spaargeld inzetten.

Om hun aankoopproject uit te voeren en ervoor te zorgen dat het veilig en realistisch is, is de CSSG in verschillende fasen georganiseerd, zodat mensen in hun eigen tempo vooruitgang kunnen boeken. Gedurende het hele project, dat maximaal twee jaar duurt, volgen de deelnemers workshops die door de huisvestingsdienst worden georganiseerd over verschillende onderwerpen die verband houden met aankoop.⁴²

Sinds de oprichting in 2003 heeft de CSSG 590 deelnemers verwelkomd en 236 aankopen gegenereerd. Deze cijfers komen overeen met de verschillende spaargroepen, alle formules en organisaties samen. Sinds 2018 worden de CSSG voornamelijk uitgevoerd door de huisvestingsdienst van CIRÉ met een specifieke formule die is opgedeeld in verschillende progressieve fasen.

Plaats van aankopen

Wat de locatie van de aankopen betreft, zijn de gemeenten Anderlecht, Sint-Jans-Molenbeek en Laken oververtegenwoordigd, en dat al sinds de oprichting van de CSSG. Toch is er de laatste jaren in sommige gemeenten een schaarste aan aankopen. In de eerste CSSG-formule werden verschillende aankopen gedaan in gemeenten zoals Jette, Schaarbeek, Koekelberg en Brussel-Stad.

Vandaag, en vooral sinds 2018, wordt het merendeel van de appartementen die door het CSSG-publiek worden gekocht, gebouwd in Anderlecht. Een uitzondering kan worden gemeld voor de CSSG 2020/2021 waar verschillende aankopen werden gedaan in het Saules-project van het Woningfonds dat zich in Vorst bevindt.

Doelgroepen van de CSSG

Sinds de nieuwe CSSG-formule die CIRÉ in 2018⁴³ implementeerde, zijn er 54 aankopen gedaan.

De meerderheid van de deelnemers aan de CSSG zijn mensen die een migratie-achtergrond hebben maar al een aantal jaren in België wonen en dus een permanente verblijfsvergunning hebben. Qua herkomst komen ze voornamelijk uit Sub-Sahara Afrika met een sterke vertegenwoordiging van mensen uit Guinea.

We zien ook een aanzienlijke toename van het aantal alleenstaande vrouwen met kinderen dat heeft gekocht. Sinds de invoering van de nieuwe formule in 2018 hebben 32 alleenstaande vrouwen met kinderen een aankoop gedaan tegenover 12 koppels en 10 alleenstaanden.

Qua inkomstenbron had nog steeds sinds 2018 47% van de personen die een aankoop hebben gedaan een arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur, tegenover 13% een overeenkomst van bepaalde duur, 16% hadden een leefloon, 8% werkloosheid en 4% op de mutualiteit.

Algemene criteria voor het welslagen van een aankoopproject

De realisatie van een aankoopproject is gebaseerd op de leencapaciteit, die wordt berekend op het inkomen van de aanvragers. Als gevolg hiervan geldt: hoe hoger het inkomen, hoe hoger de leencapaciteit, wat het veld van mogelijkheden opent.

Zoals hierboven vermeld, blijft het criterium werk een van de belangrijkste toegangscriteria. Een stabiele werkgelegenheidssituatie is zeker een geruststellend element voor de kredietverleningsstructuur.

⁴² Voorbeelden van de voorgestelde thema's: het aankoopproces, de zoektocht en het bezoek, de notariële aankoop, de organisatie van de mede-eigendom, de te verwachten kosten, enz.

⁴³ De periode van 2003 tot 2018 komt overeen met de eerste CSSG-formule waarin de groepen werden geleid door verschillende associatieve en publieke partners in Brussel. Ze werden georganiseerd over een periode van twee en een half jaar, onafgebroken en zonder voorafgaande voorbereiding voor de aankoop.

Ook het opbouwen van spaargeld is belangrijk. Immers, hoe meer spaargeld een huishouden moet investeren in zijn aankoopproject, hoe lager het af te sluiten kredietbedrag. Bovendien is het feit dat mensen kunnen sparen een positieve factor voor kredietinstellingen.

Het succes van een aankoopproject hangt echter af van meerdere factoren; Er zijn geen onveranderlijke criteria die de toegang tot aankoop garanderen. Men kan echter stellen dat het voor preciaire gezinnen, maar ook voor sommige gezinnen uit de lagere middenklasse, steeds ingewikkelder wordt om toegang te krijgen tot de aankoop van een woning in Brussel.

2. De toenemende moeilijkheid om toegang te krijgen tot eigen woningbezit voor CSSG-doelgroepen

Huiseigenaar worden in de Europese hoofdstad is nooit gemakkelijk geweest. Eigendommen van de hoogste kwaliteit zijn zeer begeerd en tegen prijzen die veel hoger zijn dan het inkomen van het publiek dat deelneemt aan de CSSG. Toch is de situatie van de afgelopen jaren alarmerend, niet in het minst vanwege de onophoudelijke stijging van de vastgoedprijzen in Brussel. Hierdoor zijn de deelnemende doelgroepen in 20 jaar tijd enorm geëvolueerd. Zo was het enkele jaren geleden nog mogelijk om een woning in Brussel te kopen met een leefloon. Hoewel het Woningfonds deze bron van inkomsten aanvaardt, is de leencapaciteit die voortvloeit uit de inkomsten van het OCMW vandaag aanzienlijk beperkt.

Deze toename van moeilijkheden bij de toegang tot aankopen is om verschillende redenen bijzonder merkbaar voor de CSSG 2022/2023-groep.

Allereerst werd het jaar 2023 gekenmerkt door een aanzienlijke stijging van de materiaalprijzen. Daardoor kost nieuwbouw nu meer. In een project van de Community Land Trust Brussels (CLTB) dat in 2021 werd gelanceerd, bedroeg de prijs van het duurste appartement bijvoorbeeld 248.629 euro. Sinds de stijging van de materiaalkosten en ondanks staatssteun kost hetzelfde appartement nu € 269.224.

Het is moeilijk om dezelfde vergelijking te maken met Citydev- of Woningfondsconstructies, aangezien de prijstabellen van de projecten die momenteel in aanbouw zijn, nog niet zijn gepubliceerd. Niettemin is het mogelijk om te stellen dat de prijzen van appartementen waarschijnlijk hoger zullen zijn dan in voorgaande jaren.

Om deze stijging te illustreren, kunnen we ook verwijzen naar het laatste project dat Citydev in december 2023 te koop aanbood, het project Deleers – Walcourt in Anderlecht. De minimumprijs van een appartement met 3 slaapkamers is € 308.991. Ter vergelijking: de minimumprijs van een appartement met drie slaapkamers in het Merchandise-project, ook gelegen in Anderlecht en te koop gezet in 2022, bedroeg 222.043 euro. Om een Citydev-appartement te bezitten, moet een huishouden nu € 90.000 meer betalen dan 1 jaar geleden.

Naast deze prijsfactor is er een aanzienlijke verandering opgetreden bij kredietverstrekkers. Sinds september 2022 heeft het Brussels Woningfonds zijn rentevoeten verdubbeld van minimaal 1,7% naar minimaal 3,25%. Deze rentegroei is voor veel gezinnen een flinke tegenwind. Veel mensen die voorheen "in aanmerking kwamen" om te kopen, hebben nu problemen met kopen.

Deze verschillende factoren hebben een rechtstreekse impact op de meest kwetsbare groepen en in het bijzonder op de eenoudergezinnen, waarvan 86% in Brussel alleenstaande vrouwen met kinderen zijn.⁴⁴ De moeilijkheden zijn des te groter voor werkloze hoofden van eenoudergezinnen met minder dan 3 kinderen. De berekening van de rentevoet in het Woningfonds is immers gebaseerd op het inkomen, maar ook op de samenstelling van het huishouden. Een alleenstaande vrouw met één kind heeft bijvoorbeeld

⁴⁴ Brussels steunplan voor eenoudergezinnen. (2021). In *Equal Brussel*.

een minimumtarief van 3,65%. Deze precaire groepen die voorheen moeite hadden om huiseigenaar te worden, maar waarvoor aankoop toch nog kon, staan nu voor een impasse.

Zo zou een van de deelnemers aan de CSSG 2021/2022, een 47-jarige alleenstaande met een kind en een vast contract die in 2022 een woning kocht met een totale kostprijs van 215.000 euro, nu niet meer kunnen kopen. We kunnen schatten dat zijn maandelijkse aflossing van de lening, waarvan het bedrag met een tarief van 1,7% € 892 bedraagt, vandaag met een tarief van 3,65% zou stijgen tot € 1152.

Ter vergelijking: een alleenstaande van dezelfde leeftijd met drie kinderen zou profiteren van een rentevoet van 3,25% en zou een maandelijkse betaling van € 1107 krijgen.

Deze toenemende moeilijkheid om toegang te krijgen tot onroerend goed voor gezinnen met een laag inkomen leidt dus tot een heroriëntatie van het publiek op de aankoop van onroerend goed dat wordt verkocht door gesubsidieerde operatoren zoals het Brussels Woningfonds, Citydev of de Community Land Trust.

3. Gesubsidieerde projecten en CSSG: de toegang openen tot eigenwoningbezit voor precaire gezinnen

Huidige bevindingen

Sinds de invoering van de nieuwe CSSG-formule in 2018 merkt de huisvestingsdienst een oververtegenwoordiging van aankopen van nieuwe woningen die te koop worden aangeboden door gesubsidieerde operatoren. Vóór 2018 werden 9 aankopen gedaan in projecten van Citydev en Woningfonds. Ter vergelijking: sinds 2018 zijn er 54 aankopen⁴⁵ gedaan in nieuwe Citydev- en Woningfonds-projecten.

In de afgelopen jaren is het merendeel van de CSSG-aankopen gedaan in het kader van deze gesubsidieerde projecten. In 2021 kochten 15 op de 17 mensen een nieuwe woning met subsidie. In 2023 kochten 11 op de 13 mensen ook een appartement via een gesubsidieerde operator.

Deze aankoopmogelijkheden voor gezinnen met een laag inkomen zijn een reële kans, vaak de enige mogelijke aankoopoptie. De verkochte woningen zijn inderdaad veel goedkoper, soms met prijzen die 30% lager liggen dan op de particuliere markt. Deze onverslaanbare prijzen zijn vooral merkbaar bij Citydev en de CLTB.

In 2022 bedroeg de prijs van een appartement met 3 slaapkamers van 130m² in het Citydev "Goods"-project in Anderlecht 203.964 euro (exclusief kosten).⁴⁶

Binnen het Transvaal-vastgoedproject van CLTB in Anderlecht bedroeg de geadverteerde prijs voor een goedkoopste 3-slaapkamerappartement van 113m² in 2022 € 163.710 (exclusief kosten).

Ter vergelijking: de prijs van een 3-kamerappartement van 102m² in het Erasmus-project van het Woningfonds bedroeg € 257.000 (exclusief kosten). Door te profiteren van de maximale subsidie (tot 30%) "Alliance Habitat" van het Woningfonds, zou de prijs kunnen dalen tot € 195.320. Het is echter noodzakelijk om het verschil in de toekenning van de subsidie tussen een woning van het Woningfonds en een woning van Citydev te benadrukken. De subsidie bij het Woningfonds wordt niet definitief verkregen, ze volgt de gezondheidsindex met een maximum van 2%, en ze zal moeten worden terugbetaald op het

⁴⁵ Het aantal getoonde aankopen omvat aankopen die in 2023 zijn gedaan, die op het moment van schrijven van deze analyse nog niet zijn afgerond.

⁴⁶ Exclusief BTW en notariskosten.

moment van doorverkoop of op het moment van overlijden van de eigenaars. De Citydev-subsidie wordt door de eigenaar behouden na 20 jaar bewoning van het gekochte onroerend goed.

Om het vastgoedaanbod van deze vastgoedoperatoren beter te begrijpen, lijkt het noodzakelijk om de prijzen van woningen op de particuliere markt te bekijken. Binnen de CSSG 2021/2022 groep hebben drie gezinnen een aankoop gedaan op de particuliere markt. Zo kocht een alleenstaande vrouw met een kind een appartement met twee slaapkamers in Koekelberg voor 218.000 euro (exclusief btw) met 2500 euro aan werken gepland in 2022. Een koppel met twee kinderen kocht een tweekamerappartement in Sint-Jans-Molenbeek voor 210.000 euro (exclusief btw) met een budget voor werken van 5000 euro.

De prijs van een tweekamerappartement lag in 2022 dus hoger dan de prijs van een nieuw driekamerappartement van een gesubsidieerde vastgoedexploitant.

Het feit dat de appartementen die door Citydev, Woningfonds of CLTB worden verkocht nieuwbouwwoningen zijn, is ook een meer dan gunstige factor voor gezinnen die deelnemen aan de CSSG. Deze passief- of lage-energiewoningen laten mensen toe om met een gerust hart naar de toekomst in hun huis te kijken. De nieuwe energienormen die de Europese Unie oplegt, dwingen kopers zeker om meer en meer na te denken over de energieprestatie van aangekochte goederen, en nog meer voor preciaire gezinnen. Het is noodzakelijk om te anticiperen op de mogelijke isolatiewerkzaamheden van het appartement of het gebouw, waarvan de aanzienlijke kosten een financiële moeilijkheid kunnen vormen voor mensen met een bescheiden inkomen.

De projecten van de gesubsidieerde operatoren zorgen er dus voor dat preciaire gezinnen toegang blijven houden tot de aankoop van een woning in een stad als Brussel. Niettemin heeft de dienst huisvesting van Ciré in de loop van de aankoopervaringen de grenzen van deze projecten op verschillende niveaus kunnen waarnemen.

4. Citydev, CLTB en Woningfonds: Limieten en aanbevelingen voor vastgoedprojecten met een "sociaal doel"

Gesubsidieerde projecten en toegangscriteria

Zoals hierboven uiteengezet, vormen de projecten die door de gesubsidieerde operatoren in Brussel worden uitgevoerd, een reële of zelfs de enige aankoopmogelijkheid voor sommige gezinnen die deelnemen aan de CSSG. Kunnen we dan toch spreken van aankoopvastgoedprojecten met een sociaal doel? Staat Citydev echt toe dat de meest kwetsbare gezinnen huiseigenaar worden?

Zoals aangegeven op de website van Citydev, zijn de financiële voorwaarden voor toegang tot een woning die door de operator wordt verkocht vrij breed. Zo mag een gezin met twee kinderen ten laste niet meer dan € 86.374 aan totaal belastbaar inkomen hebben. Ter vergelijking: voor het verkrijgen van een sociale huurwoning mag hetzelfde huishouden in totaal niet meer dan € 38.561 aan belastbaar inkomen hebben. Aangezien de prijzen van de appartementen die door Citydev worden verkocht, niet worden aangepast aan de financiële situatie van het huishouden, zullen de mensen met de meeste middelen beter in staat zijn om een Citydev-woning te kopen.

De CLTB heeft daarentegen prijscategorieën vastgesteld van A tot D op basis van het gezinsinkomen. Mensen in categorie D zullen dus appartementen kopen tegen een lagere prijs dan mensen in categorie A.

Deze beschouwing van de inkomensverschillen van kandidaat-kopers van de CLTB moet echter worden genuanceerd, aangezien een groot deel van de bij de CLTB geregistreerde personen zich in inkomenscategorie D bevindt. Het aantal appartementen dat tegen prijzen van categorie D wordt verkocht,

is echter beperkt. Als gevolg hiervan kopen mensen in categorie D vaak appartementen tegen hogere prijzen.⁴⁷

Om de toegang tot een eigen woning voor mensen met een bescheiden inkomen te bevorderen, lijkt het essentieel om rekening te houden met inkomensverschillen en prioriteit te geven aan de meest precare gezinnen.

Het is ook belangrijk op te merken dat de meeste Citydev- en Woningfonds-appartementen één tot twee jaar voor het einde van de werken op plan worden verkocht. In geval van aankoop op plan zal het gezin de rente op de lening moeten beginnen betalen nog voordat het de woning kan betrekken.⁴⁸ Het gezin zal dus moeten anticiperen op de betaling van de huur en de rente. Met de stijging van de tarieven wordt het voor sommige mensen moeilijk om een aankoop op plan te doen.

We stellen ook een belangrijke beperking vast bij de gesubsidieerde operatoren zoals Citydev of het Woningfonds met betrekking tot de strijd tegen vastgoedspeculatie. In tegenstelling tot de aankoop op de particuliere markt, is het doel van de verkoop van gesubsidieerde woningen om gezinnen hun gezinswoning te laten bewonen. Het feit dat de koper geen winst kan maken met een woning die met overheidssteun is gekocht, lijkt meer dan coherent te zijn. Niettemin worden in het geval van een Citydev-aankoop, na een periode van 20 jaar, alle voorwaarden opgeheven die als anti-speculatief kunnen worden omschreven. Met andere woorden, na 20 jaar bewoning van het onroerend goed kan de eigenaar het onroerend goed verhuren of doorverkopen tegen de marktprijs. Het is dus mogelijk om winst te maken op een onroerend goed dat gedeeltelijk met publiek geld wordt gefinancierd.

Voor panden die door het Woningfonds worden verkocht, zijn de voorwaarden anders dan die van Citydev. Als het onroerend goed binnen de eerste 10 jaar na de aankoop wordt verkocht, zal een deel van de meerwaarde die door deze verkoop wordt gegenereerd, worden geschonken aan het Woningfonds⁴⁹. Zoals hierboven uitgelegd, wordt de overheidssubsidie "Alliance Habitat" die door het Woningfonds wordt toegekend om gezinnen te helpen bij het kopen van een woning, nooit verworven.

Hoewel beperkend voor gezinnen die bij het Woningfonds kopen, lijkt het betalen van het bedrag van de subsidie op het moment van doorverkoop een eerlijke manier om deze staatssteun te gebruiken. Deze opnieuw geïnjecteerde sommen zouden dus mogelijk ten goede kunnen komen aan andere gezinnen via de Alliance Habitat.⁵⁰

Het beperken van meerwaarde op het moment van doorverkoop is een reëel middel om vastgoedspeculatie tegen te gaan. In tegenstelling tot de twee genoemde gesubsidieerde operatoren heeft de CLTB beperkende voorwaarden voor mogelijke meetwaarden. Op het moment van wederverkoop zal een gezin dat een CLTB-woning heeft gekocht, zijn woning immers moeten doorverkopen tegen de initiële aankoopprijs verhoogd met maximaal 25% van de potentiële meerwaarde.

⁴⁷ Bij de CLTB is het voor een gezin in categorie D mogelijk om appartementen van categorie A, B of C te kopen.

⁴⁸ Vervroegde aflossing van rente is niet van toepassing op alle verkopen op plan. Deze mogelijkheid werd enkel ingevoerd voor de aankoop van woningen gebouwd door het Woningfonds en waarvoor het Fonds de hypothecaire leningen verstrekte. Ze geldt niet voor Citydev- of CLTB-projecten.

⁴⁹ Als de woning in het eerste jaar wordt verkocht, moet 100% van de meerwaarde worden overgemaakt aan het Woningfonds. In het tweede jaar 90%, enz.

⁵⁰ Programma dat in 2013 door de regering is geïnitieerd met als doel sociale en middelgrote huurwoningen en sociale, bescheiden en middelgrote koopwoningen te produceren. Monitoring van de openbare huisvestingsprojecten (2019), Perspective Brussels.

Het doel van gesubsidieerde structuren zoals Citydev of het Woningfonds is dan ook om, met overheidssteun, zoveel mogelijk mensen gemakkelijker toegang te geven tot eigendom. Dit is echter geen antwoord op het structurele probleem van de financialisering van de Brusselse vastgoedmarkt.

Tot slot is het interessant om eens te kijken hoe je een Citydev, Woningfonds of CLTB-appartement kan verkrijgen. Citydev en de CLTB hebben een wachtlijststelsel opgezet om de toegang tot de woningen eerlijk te maken. De recente woningen van het Woningfonds staan online op Immoweb. Met andere woorden, de mensen die het snelst een aankoopakkoord indienen na een bezoek aan de woning, hebben hun eerste keuze gereserveerd. Deze manier van werken lijkt misschien minder rechtvaardig, vooral voor mensen die analfabeet zijn, met een digitale achterstand, enz. Bovendien zorgt het voor concurrentie tussen gezinnen. Het wachtlijststelsel leidt echter ook tot bepaalde moeilijkheden. Veel gezinnen wachten om "geselecteerd" te worden voor Citydev- of CLTB-huisvesting en blijven in de tussentijd passief in hun zoektocht naar een appartement. Voor mensen ouder dan 40 jaar wordt leeftijd echter een criterium dat de realisatie van het aankoopproject beperkt. Het is mogelijk dat mensen vastlopen vanwege een leeftijd die "te geavanceerd" en niet voldoende genoeg leencapaciteit (lees jaren) hebben om te kopen.⁵¹

In de afgelopen jaren is het merendeel van de CSSG-aankopen bij gesubsidieerde operatoren dan ook uitgevoerd in projecten van het Woningfonds.

Heroverweging van de voorbereiding van potentiële kopers

Na talrijke follow-ups van aankopen in het kader van CSSG, is het mogelijk om te stellen dat de overgang van de status van huurder naar eigenaar leidt tot veel veranderingen in het leven van mensen.

Gezinnen die huiseigenaar zijn geworden, worden nu geconfronteerd met nieuwe financiële verantwoordelijkheden waarop moet worden geanticipeerd. Als onderdeel van de CSSG zullen deelnemers workshops volgen die gericht zijn op het voorbereiden en leren over wat een aankoop inhoudt.

Tijdens deze workshops worden de verschillende kosten besproken die in hun toekomstige gezinsbudget moeten worden opgenomen, waaronder mede-eigendomskosten, onroerende voorheffing, enz. Ook zijn er verschillende workshops bedoeld voor de uitleg van de mede-eigendom, de voorbereiding van hun eerste algemene vergadering van mede-eigenaars.

Wij zijn van mening dat het essentieel is dat mensen die schulden aangaan voor tientallen jaren, zich volledig bewust moeten zijn van hun toekomstige verplichtingen, zowel individueel als collectief. Individueel gezien moeten mensen de financiële last van hun nieuwe woning analyseren om hun budgetbeheer bij te stellen. Op collectief niveau en om de mede-eigendom niet in het gedrang te brengen, is het absoluut noodzakelijk dat mensen begrijpen hoe een mede-eigendom werkt, de verdeling van de lasten, het belang van betrokkenheid en het bijwonen van algemene vergaderingen, enz.

Ondanks het feit dat de CLTB een vastgoedbouwer is die goedkope koopwoningen aanbiedt, zet het collectieve en geïndividualiseerde ondersteuning voor gezinnen op om het goede verloop van het leven van toekomstige eigenaren te bevorderen.

Citydev en de Woningfondsen zijn vastgoedoperatoren, hun primaire missie is niet om potentiële kopers te ondersteunen bij het worden van een huiseigenaar.⁵² Gezien de omvang van de projecten met enkele

⁵¹ Aangezien bij het Woningfonds de lening op een maximale leeftijd van 70 jaar moet worden afgelost, geldt dat hoe lager het aantal mogelijke leenjaren, hoe lager de leencapaciteit.

⁵² Het Woningfonds heeft voor bepaalde projecten steun voor aankopen opgezet voor gezinnen die huurder zijn van het Woningfonds.

honderden wooneenheden lijkt het inderdaad complex om een geïndividualiseerde opvolging van elk gezin aan te bieden. Toch kan dit gevaarlijk zijn voor de toestand van toekomstige mede-eigenaars.

Conclusie

Het vastgoed aanbod van gesubsidieerde operatoren zoals Citydev, het Woningfonds of de CLTB heeft veel gezinnen met een laag inkomen die deelnemen aan de CSSG in staat gesteld huiseigenaar te worden. De toegang tot eigenwoningbezit voor deze groepen is een bepalende factor in hun leven, aangezien ze nu beschermd zijn tegen stijgende huren, dreigende uitzetting en een financiële zekerheid voor hun gezin kunnen bieden. De dreiging om te moeten doorverkopen in geval van niet-terugbetaling van een lening is uiteraard aanwezig.⁵³

Gesubsidieerde operatoren zijn echter geen middel om macroproblemen zoals de financialisering van huisvesting in Brussel of de crisis van de toegang tot fatsoenlijke huisvesting rechtstreeks te bestrijden.

⁵³ Bovendien, en op basis van een analyse door het Woningfonds, kan worden aangevoerd dat vrijwel geen enkel CSSG-gezin, alle jaren samen, in een betwisting is terechtgekomen. Door zich voor te bereiden op een aankoop, met name door individueel te sparen, kunnen mensen zichzelf echt projecteren in de financiële situatie die hen te wachten staat als eigenaar.

DEEL III. GESUBSIDIEERDE WONINGEN WORDEN HERVERKOCHT AAN MARKTPRIJS

De middenklasse in Brussel houden door aantrekkelijke woonmogelijkheden aan te bieden, kost het Gewest geld. Het Gewest financiert een derde van elk van de gemiddelde gesubsidieerde woningen die Citydev produceert. We mogen niet vergeten dat dit beleid werd uitgestippeld in de vorige eeuw, toen het Gewest inwoners verloor, de belangstelling van de privésector voor de Brusselse woningbouw afnam en de waarde van de grond in bepaalde wijken bijgevolg praktisch onbeduidend was in vergelijking met de huidige prijzen. Vandaag zijn de demografische en economische omstandigheden radicaal veranderd. De filosofie van Citydev niet. Het financieringsmodel voor gemiddelde woningen, dat hieronder wordt beschreven, is ook niet veel veranderd. Geprobeerd en getest door stijgende prijzen voor materialen en grond, laten de cijfers die in de volgende regels worden gepresenteerd er weinig twijfel over bestaan dat het nu zijn grenzen heeft bereikt.

Huizenprijzen: alle componenten in de lift!

Hoeveel kost een Citydev-woning voor de koper? Laten we het voorbeeld nemen van een 3-slaapkamerappartement van iets meer dan 140 m², met terras, gelegen in Molenbeek in de wijk Nautica, gekocht in 2017. De koper betaalde 222.462 euro voor deze woning (exclusief notariskosten). Het zal meer gekost hebben om te produceren, maar de gewestelijke subsidie - in dit geval gelijk aan 31% van de totale prijs, of meer dan 100.000 euro - maakt de woning betaalbaarder.

Prijsdetails van een 3 kamerappartement, 140m², terras, Nautica-project, 2017

Gesubsidieerde bouwkost		€ 149.690
Gesubsidieerde grondprijs	+	€ 51.250
BTW op bouwkost (6%)	+	€ 8.981
Registratierechten op grond (12,5%)	+	€ 6.406
BTW op subsidie (6%)	+	€ 6.135
Totaal (zonder notariskosten) voor de koper	=	€ 222.462
Totaal gewestsubsidie	+	€ 102.245
Totale kost van de woning	=	€ 324.706

Bron : [Nautica – prijslijst 01/10/2019 \(citydev.brussels\)](#)

Vastgoedontwikkeling omvat verschillende fasen, elk met zijn eigen specifieke kosten die door de koper worden gedragen. Er is een projectstudie- en ontwerpfase, dan de aankoop van de grond (of het te renoveren gebouw), eventuele sloop- en bodemsaneringswerkzaamheden en ten slotte de oplevering. De kosten van deze laatste fase zijn niet beperkt tot de bouwkosten, maar omvatten ook de eventuele voorfinanciering en marketingkosten, evenals de inrichting van de buitenruimte....⁵⁴

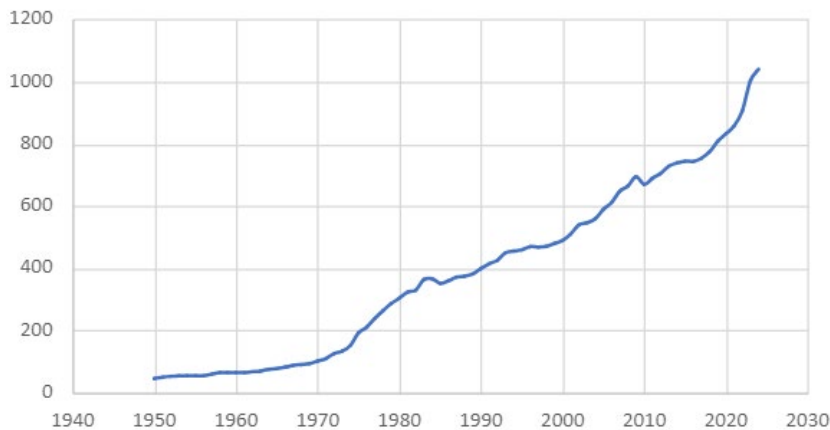
Zoals bij alle nieuwbouwprojecten koopt de toekomstige huiseigenaar meestal een stuk grond en wat bakstenen en mortel buiten plan. De prijs van de grond en gebouwen voor elke flat is evenredig met de grootte (dit is geen lineaire verhouding, kleinere woningen kosten meer per m²), maar kan ook afhangen van andere factoren (terras, tuin, verdieping, enz.). Hier komen nog belastingen en heffingen bij: terreinen worden verkocht met registratierechten en gebouwen zijn onderhevig aan btw.

⁵⁴ [Citydev, beheersovereenkomst 2021-2025, p.102-103](#)

De bouwkosten

De bouw (en aanverwante kosten zoals bijvoorbeeld architectenhonoraria) vertegenwoordigt het grootste deel van de totale kosten van een Citydev-woning. Ongeveer 70%. De prijzen stijgen voortdurend, in lijn met de veranderingen in lonen en materialen. De prijzen van sommige materialen zijn de laatste jaren ongekend gestegen, door bevoorradingsproblemen veroorzaakt door de gezondheids crisis en de oorlog in Oekraïne in het bijzonder. Huisvesting geproduceerd door Citydev is geen uitzondering op deze prijsstijging. De diensten van de operator schatten deze stijging op ongeveer 20% tussen 2021 en 2022.⁵⁵

Evolutie van de bouwkostindex "ABEX"⁵⁶



Bron : ABEX

Bovendien liggen de bouwrijzen van de gesubsidieerde woningen die ze aanbieden volgens Citydev ongeveer 15% hoger dan de gemiddelde kosten van recente projecten. Dit is te danken aan de specifieke doelstellingen van de operator: de woningen hebben een grotere oppervlakte dan het gemiddelde voor nieuwbouwwoningen, met royale buitenruimten; ze zijn aanpasbaar voor personen met een beperkte mobiliteit; en de ecologische component is een prioriteit (passiefwoningen vóór de gewestelijke verplichtingen, positieve-energie woningen, waterbeheer, landschapsarchitectuur, aandacht voor biodiversiteit, circulariteit van materialen, enz.) Op deze gebieden ziet Citydev zichzelf als een experimenteel laboratorium. Het is een pioniersrol, waar de verantwoordelijken zeker bijzonder trots op zijn, maar wel een die een aanzienlijke kost met zich meebrengt.

De koper betaalt btw op gebouwen. Als algemene regel geldt dat het btw-tarief voor vastgoedtransacties 21% is. Er zijn uitzonderingen. In het geval van "sociale" woningbouw geldt onder bepaalde voorwaarden het verlaagde tarief van 6%. Vroeger was tot beperkt tot sociale huisvestingsmaatschappijen, maar het Brusselse parlement heeft in 2011⁵⁷ een ordonnantie gestemd om de stadsvernieuwingstaken van de GOMB (het toekomstige Citydev) op te nemen in het sociale huisvestingsbeleid, zodat de middelgrote woningen die door de openbare operator worden geproduceerd (en de woningen die samen met de privésector worden gebouwd) ook kunnen genieten van het voordelige tarief.⁵⁸

Na harde discussies met de (federale) btw-autoriteiten⁵⁹ - die vonden dat het Gewest zich een federale bevoegdheid toe-eigende - moeten kopers van Citydev-woningen sinds 2012 (met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2009) 6%

⁵⁵ [Schriftelijke vraag betreffende de evolutie van de bouwkosten voor Citydev, 20/09/2022](#)

⁵⁶ [Associatie van belgische experts](#). De ABEX index weerspiegelt de evolutie van de bouwkosten en is een samenvatting van de waarnemingen van de leden van een Commissie die op nationaal niveau actief is.

⁵⁷ [Ordonnantie van 20 juli 2011](#)

⁵⁸ De impact van de ordonnantie voor de toekenning van het BTW-tarief van 6% voor middelgrote woningen heeft tot debat geleid. Zie ondermeer: [Gilles Carnoy, de la tva à l'achat d'un logement moyen à Bruxelles, 02/07/2012](#)

⁵⁹ De discussies gingen ook over de toepassing van btw op het subsidiebedrag.

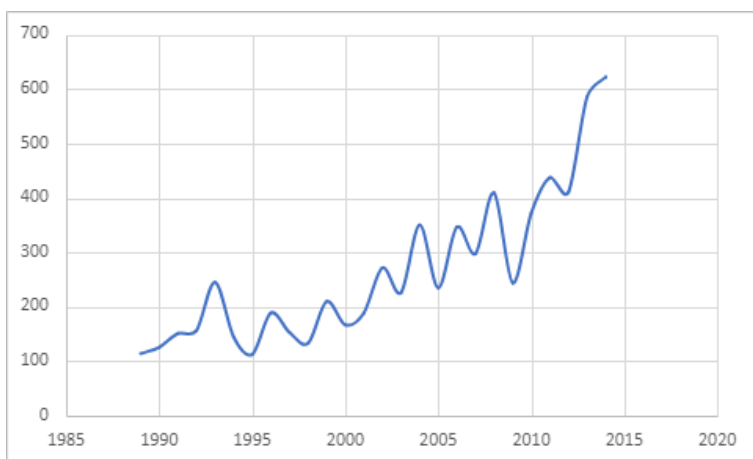
btw betalen, in plaats van de 21% die voorheen werd aangerekend.⁶⁰ De btw is van toepassing op de prijs van het gebouw, inclusief de subsidie. Dit is een belangrijk en blijvend voordeel dat het Gewest in staat zou moeten stellen om het aandeel van de geïnjecteerde overheidssubsidies te 'matigen' en toch redelijke prijzen te behouden voor het doelpubliek van Citydev. Dat hoopte althans de toenmalige minister van Stadsvernieuwing Evelyne Huytebroeck.⁶¹ De prijstrends relativeren echter de impact van deze verlaging.

De prijs van grond

De tweede post in de prijs van huisvesting is de grond. Dit omvat zowel de aankoopprijs als alle bewerkingen die nodig zijn om het geschikt te maken voor huisvesting. Deze omvatten bodemonderzoeken, sanering van vervuiling en sloopkosten. De opwaartse trend van de prijs van bouwgrond in Brussel is zelfs nog exponentieler dan de ABEX-index. In ons stadsgewest draagt de schaarste aan beschikbare ruimte voor woningbouw bij tot de prijsstijging. Enkele cijfers: in 2000 bedroeg de gemiddelde prijs €167 per m², 10 jaar later verdubbeld tot meer dan €620 per m² in 2014 (laatste Statbel-gegevens). Volgens schattingen van Citydev is dit nu gestegen tot €1.000 per m². Het beheerscontract maximeert de grondimpact - d.w.z. de verhouding tussen de waarde van de grond en het aantal m² gebouwen - op €160 per m², of €205 vandaag (geïndexeerde prijs)⁶². Dit moedigt een relatieve verdichting van projecten aan, aangezien dergelijke bedragen betekenen dat er minimaal 5 verdiepingen gestapeld moeten worden om binnen de limieten te blijven.

Natuurlijk variëren de waarden afhankelijk van de locatie van het onroerend goed. Sommige gemeenten in het noordwesten van de regio blijven iets betaalbaarder dan andere. De prioritaire sector van de exploitant. Bovendien zijn een aantal Citydev-projecten gebouwd op industrieterreinen die mogelijk een grote saneringsinspanning vereisen (een van de variabelen die de verschillen in verkoopprijzen tussen projecten verklaren).

Evolutie van de bouwgrondprijzen in Brussel (euro/m²)



Bron: StatBel

Als gevolg daarvan blijft het aandeel van de grond in de kostprijs van een Citydev-woning stijgen. Het is gestegen van 10% voor projecten die rond 2010 op de markt zijn gebracht⁶³, tot bijna het dubbele vandaag (19%)⁶⁴.

⁶⁰ Bij sommige projecten kregen de kopers de btw op de subsidie terugbetaald.

⁶¹ [RTBF info, citydev : favoriser ceux qui occupent le logement qu'ils achètent, 24/10/2013](#)

⁶² [Citydev, beheersovereenkomst 2021-2025, p.102](#)

⁶³ Gemiddelde voor de projecten Bervoets (239 woningen) waar de prijs van het terrein 8% bedraagt van de totale kostprijs van de woning en van het project Bara-De Lijn (147 woningen) waar dat 11,41% is.

⁶⁴ Gemiddelde van 18,9% voor de laatste verkochte projecten :

Compas (2017)	16,26%		Novacity (2021)	14,57%
---------------	--------	--	-----------------	--------

Bij een aankoop op plan betaalt de koper 12.5% registratierechten op de aankoop van de grond. Dit is het geval bij de meeste projecten van Citydev.⁶⁵ De openbare operator koopt het land en verkoopt een deel aan de kopers, afhankelijk van registratierechten..

De regionale subsidie

Het grootste voordeel van een gemiddelde Citydev-woning is ongetwijfeld de regionale subsidie, die de uiteindelijke kosten voor de koper aanzienlijk verlaagt. Dit is een groot voordeel, naast vele andere: de woningen zijn nieuw (geen werkzaamheden nodig) en groot, ze hebben meestal een eigen buitenruimte en gemeenschappelijke voorzieningen, ze zijn 'energiezuinig' of passief (sinds 2009), de btw is verlaagd naar 6% en nieuwe eigenaren kunnen rekenen op een (potentiële) aanzienlijke toekomstige meerwaarde. Voor projecten die de afgelopen jaren op de markt zijn gebracht, varieert de waarde van de subsidie tussen €50.000 en €125.000 voor een appartement met 2 slaapkamers.⁶⁶ Er moet worden opgemerkt dat parkeerplaatsen, die meestal optioneel zijn, ook worden gesubsidieerd.⁶⁷

Het beheerscontract van de operator biedt een kader voor overheidsinterventie.

Eerste richtlijn: de subsidie mag niet meer bedragen dan 30% van de productiekosten van de gemiddelde woning (inclusief alle fasen van het project). De overheid kan een afwijking van het percentage van 30% toestaan door middel van een gemotiveerde beslissing (bv. grote sanering), zonder echter de 50% subsidie per project te overschrijden. Bij het bepalen van de subsidie wordt geen rekening gehouden met het inkomen van kopers, die is verbonden met de typologie van de woning⁶⁸ en van het project. Het is de regering die het beleid bepaalt voor de verkoopprijzen die aan kopers worden aangeboden, op aanbeveling van de raad van bestuur van Citydev.

De tweede richtlijn is dat de verkoopprijs van gemiddelde woningen niet hoger mag zijn dan € 1.500 per vierkante meter, geïndexeerd op de ABEX-index, dat wil zeggen € 2.140 per vierkante meter in 2024⁶⁹, prijs exclusief subsidies. Volgens CEO Cadranel is het nog steeds mogelijk om huizen te bouwen binnen deze bedragen, maar het is erg ingewikkeld⁷⁰. Het btw-tarief van 6% (in plaats van 21% voor de privésector) is waarschijnlijk een van de variabelen die de verkoopprijzen bij Citydev laag houden. Het decreet, dat in 2023 wordt gewijzigd, voorziet ook in een afwijking voor projecten die als complex worden beschouwd (€1.800/m², d.w.z. €2.570/m² - geïndexeerde prijs en nog steeds exclusief subsidies).

Nautica (2017)	24,19%	Marchandises (2022)	17,87%
Citydox (2019)	19,14%	Goujeons (2022)	10,83%
Go West (2021)	19,45%	Deleers (2023)	28,81%

Bron : [Schriftelijke vraag betreffende de evolutie van de kosten en subsidies voor de koopwoningen van Citydev, 08/09/2023](#)

⁶⁵ Volgens N. Renneboog (verantwoordelijke van het departement stadsvernieuwing), wordt er 6% BTW gerekend op de volledige prijs voor de woningen uit projectoproepen of stedenbouwkundige lasten waar dezelfde promotor het terrein en de woningen verkoopt.

⁶⁶ [Schriftelijke vraag betreffende de evolutie van de kosten en subsidies voor de koopwoningen van Citydev, 08/09/2023](#)

⁶⁷ Een subsidie van €1.650 tot €7.000 per parkeerplaats, voor recente projecten.

Het nieuwe besluit (december 2023) zou die praktijk kunnen veranderen. Het stelt dat "wat parkeerplaatsen betreft, de GOMB gemachtigd is om alle wettelijke oplossingen toe te passen die het mogelijk maken om parkeerplaatsen te delen in plaats van als specifieke privéruimte te verkopen. De prijs van een gedeelde parkeerplaats is noodzakelijkerwijs lager dan die van een privéparkeerplaats of een box".

16 NOVEMBER 2023. - Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de uitvoering van de stadsvernieuwingsopdrachten van de GOMB.

⁶⁸ In een zelfde project zijn de 3 en 4 kamer appartementen meer gesubsidieerd per m² dan de 1 of 2 kamer appartementen, om hen zo toegankelijker te maken voor de gezinnen.

⁶⁹ 16 NOVEMBER 2023. - Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de uitvoering van de stadsvernieuwingsopdrachten van de GOMB. Het vorige besluit beperkte de prijs tot 1.500 €/m², geïndexeerd met de index van de consumptieprijzen, die trager stijgt de de ABEX-index.

⁷⁰ [Hoorzitting van B. CADRANEL, commissie huisvesting, 12/10/2023](#), vanaf minuut 47

De vergelijking wordt steeds complexer. Volgens de algemene beheerder moet de exploitant steeds vaker afwijken van de 30%-regel, gezien de prijstrends en de nieuwe eisen voor gemiddeld gesubsidieerde woningen.⁷¹

Evolutie van de subsidiegraad van de Citydev-projecten

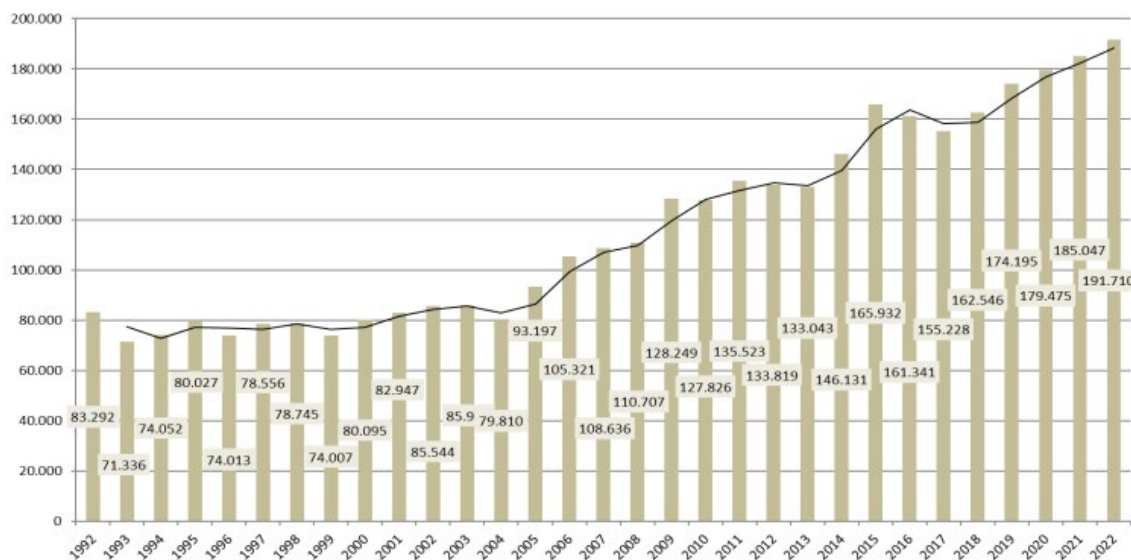
	Gemeente	Basisakte getekend in	Aantal woningen	Subsidiegraad
OUDE PROJECTEN (2008-2011)				
Raes	Jette	2009	77	30,26%
Stenen Kruisstraat	St Gillis	2009	22	34,66%
De Bonne - Birmingham	Molenbeek	2008	57	27,01%
Bervoets	Vorst	2009	239	29,69%
Zuid-Zweden	St Gillis	2009	30	32,41%
Depot De Lijn - Bara	Anderlecht	2009	147	29,05%
Gemiddelde subsidiegraad			572 woningen	30,51%
RECENTE PROJECTEN (2019-2022)				
		Jaar van commercialisering		
City Dox	Anderlecht	2019	99	36,60%
Novacity	Anderlecht	2021	63	35,68%
Go West	Molenbeek	2021	31	40,37%
Goujons (Citygate I)	Anderlecht	2022	35	33,78%
Marchandises (Citygate I)	Anderlecht	2022	97	41,99%
Gemiddelde subsidiegraad			325 woningen	37,68%

bronnen : oude projecten : [Schriftelijke vraag betreffende de kostprijs van de woningen die de GOMB heeft gebouwd te Brussel, 15/02/2012](#)
 en voor de recente projecten: [Schriftelijke vraag betreffende de evolutie van de kosten en subsidies voor de koopwoningen van Citydev, 08/09/2023](#)

Bovenstaande gegevens bevestigen dit. In de jaren 2010 was 30% subsidie per project de norm, met kleine variaties. Nu, 10 jaar later, ontvangen sommige van deze projecten meer dan 40%! Wat nog zorgwekkender is, is dat ondanks een steeds grotere regionale inspanning, gemiddelde woningen nog steeds duurder zijn voor kopers. De grafiek hieronder toont de prijsontwikkeling van tweekamerappartementen, waarbij de curves voor andere woningtypes parallelle trends volgen.

Gemiddelde prijs van een 2 kamer appartement voor een koper-bewoner

⁷¹ IDEM



Bron : [Schriftelijke vraag betreffende de verkochte middelgrote woningen door Citydev in 2020 en 2021, bijlage, 24/04/2022](#)

Er is geen teken dat de trend zich omkeert. Het laatste project van Citydev (Deleers - 2023) heeft recordprijzen bereikt: 255.800 euro voor een 2-slaapkamer en bijna 310.000 euro voor een 3-slaapkamer.⁷² Dit is genoeg om meer bescheiden potentiële kopers en jonge huishoudens weg te jagen. Om een project als dit betaalbaar te houden, zouden nog meer subsidies nodig zijn.

Eigendom van de grond behouden

Er zijn echter andere manieren om de verkoopprijs te verlagen: er bestaan bijvoorbeeld mechanismen voor het afsplitsen van eigendom, die kunnen worden gebruikt om een woning te kopen zonder de grond te kopen waarop deze is gebouwd, waardoor de kosten voor het huishouden aanzienlijk worden verlaagd.

Het scheiden van de eigendom van de grond en de eigendom van het gebouw is een juridische procedure die bijna nooit is gebruikt door openbare beheerders die woningen voor de verkoop produceren. In Brussel is het uitgangspunt een vereniging, gedreven door mensen die overtuigd zijn van de noodzaak om middelen collectief te beheren (grond in het bijzonder), ten voordele van de gemeenschap, en ze zo te onttrekken aan de privé- en speculatieve logica. Ze werden ook gedreven door de wens om innovatieve oplossingen te vinden voor de crisis op het gebied van betaalbare huisvesting.

Er waren verschillende jaren van hard werken voor nodig om de overheid te overtuigen van de verdiensten van het model en de Community Land Trust Brussels zag het levenslicht, die nu gesubsidieerd en erkend wordt als huisvestingsoperator door het Brusselse Gewest. Sinds 2012 zijn er 107 sociale woningen geproduceerd met uitgekilde eigendom, en er zitten er nog 84 in de pijplijn.

Het CLTB verwerft - via zijn liefdadigheidsstichting - land en blijft er permanent eigenaar van⁷³ en verleent een zakelijk recht op huishoudens over de gebouwen die daar zijn opgericht.⁷⁴ Het eigendom van land is collectief - (tripartiet beheer tussen bewoners, maatschappelijke organisaties en overheden), terwijl het eigendom van gebouwen

⁷² [Citydev, lijst prijzen project Deleers](#)

⁷³ Voor Tivoli (project van 22 woningen), is de eigenaar van het terrein niet CLTB maar Citydev die met CLTB een erfpacht van 99 jaar heeft afgesloten.

⁷⁴ CLTB kan ook eigenaar blijven van gans of een deel van het gebouw en het verhuren. Zie bijvoorbeeld het project [CALICO](#)

individueel is.⁷⁵ Dit model maakt huiseigendom toegankelijk voor huishoudens met lagere inkomens en haalt grond uit de markt.

In Brussel is het openbare grondbezit beperkt. Hoewel het Gewest enkele grote percelen bezit, garandeert het niet altijd hun publieke toekomst op lange termijn en geeft het liever waardevolle percelen in handen van privé-eigenaars. Citydev en het Woningfonds (in zijn verkoopoperaties) doen het niet anders. Deze operatoren kopen gronden tegen de marktprijs (ook al gaat Citydev er prat op dat ze voor minder kopen), maken ze toegankelijk met subsidies en herprivatiseren ze vervolgens. Deze modellen hebben hun nut verloren en zijn niet langer houdbaar: wat publiek is, moet publiek blijven. Dit is trouwens het principe dat Citydev toepast in zijn andere missie, die van economische expansie: 190 ha industriegrond wordt in erfpacht geëxploiteerd, een belangrijke bron van inkomsten voor de instelling en van financiële autonomie.⁷⁶

Op politiek vlak wint het idee terrein dat we de vastgoedspeculatie niet langer in de kaart mogen spelen. In de eerste beheersovereenkomst van Citydev (2013-2018) moedigt het Gewest de bevordering van nieuwe vormen van toegang tot vastgoedbezit aan. Er wordt gepleit voor het gebruik van erfpacht en/of opstalrecht.⁷⁷

In 2017 ondertekende Citydev haar eerste erfpachtcontract (99 jaar hernieuwbaar) op een perceel grond dat zij in eigendom heeft in de wijk Tivoli Greencity in Laken. Dit was het startpunt voor de bouw van een gegroepeerd woonproject bestaande uit 9 woningen, gefinancierd (zonder subsidies) door de toekomstige kopers. De woningen worden bewoond sinds 2021. CLTB heeft ook een erfpacht op een van de percelen van de operator in dezelfde wijk, voor een project van 22 woningen dat binnenkort wordt opgeleverd.⁷⁸

De huidige beheersovereenkomst gaat zelfs nog verder en bepaalt dat ten minste 20% van de toekomstige woningen, zullen worden ontwikkeld op basis van erfpacht of recht van opstal, d.w.z. ongeveer 200 woningen.⁷⁹ Deze doelstelling hangt ook samen met een ander doel, namelijk investeren in de wijken van de tweede kroon van Brussel (waar grond over het algemeen duurder is), aangezien het document ook rekent op de productie van 20% van de middelgrote huurwoningen in dit deel van het Gewest.

In Sint-Pieters-Woluwe, op het terrein Witte Vrouwen, waar 80 middelgrote huurwoningen zijn gepland, is het nog niet bekend of het perceel in kwestie al dan niet publiek zal blijven. In het andere Woluwe, op een terrein dat door het Brussels Gewest werd overgedragen aan Citydev (Val d'or/Flora II), zullen daarentegen 110 gesubsidieerde woningen worden verkocht met scheiding van de grond en de gebouwen. De grond blijft eigendom van de openbare instelling.

⁷⁵50 jaar hernieuwbaar via het mechanisme van opstalrecht of erfpacht. De eigenaar van de woning betaalt een maandelijkse vergoeding voor gebruik van de grond (10€/maand).

⁷⁶De financiën van de instelling zijn gedeconsolideerd van het Gewestbudget.

⁷⁷De erfpacht is een zakelijk recht dat een erfpachter in staat stelt om het volledige genot te verkrijgen van eigendom dat toebehoort aan een andere partij (de erfpachtgever). De erfpachter kan zijn erfpachtrecht met name overdragen of hypothekeken. Het opstalrecht is een eigendomsrecht op gebouwen die zijn opgericht op land dat aan een andere partij toebehoort.

Het "volle genot" en het eigendomsrecht hebben vrij gelijkaardige toepassingen. De hervorming van het Burgerlijk Wetboek voor 2020 (die in 2021 van kracht werd) heeft geholpen om de twee mechanismen nog dichter bij elkaar te brengen, met name wat betreft de duur, de vergoeding bij het verstrijken van de rechten en de kwestie van de canon voor het gebruik van de grond, enz. Voor volledige informatie over deze kwestie, zie het artikel van Nicolas Bernard, "[Droits d'emphytéose et de superficie](#)".

⁷⁸ Meer info hierover: [habitat groupé](#) en [CLTB](#)

⁷⁹Artikel 30 van de beheersovereenkomst: "deze doelstelling kan halverwege de looptijd van deze overeenkomst naar boven worden bijgesteld op basis van een eerste evaluatie, teneinde te streven naar een doelstelling van ten minste 30%".

Er zijn al minstens 10 projecten geïdentificeerd om het principe van scheiden grond/woning toe te passen. De nieuwe projectoproepen⁸⁰ naar privépromotoren van 2023 maakt van erfpacht de regel. Volgens de directrice Stadsvernieuwing bij Citydev⁸¹ is de oproep een succes.

Citydev heeft ongeveer 1.000 woningen geïdentificeerd die de komende vijf jaar potentieel op erfpachtbasis op de markt kunnen worden gebracht, in de eerste en tweede kroon. Er zijn nog geen woningen gebouwd. B. Cadranel houdt vol dat op de lange termijn erfpachtrechten zullen worden toegepast op alle nieuwe projecten, op voorwaarde dat de kandidaat-kopers hierin geïnteresseerd zijn.⁸²

De CEO zet vraagtekens bij de ontvangst van het erfpachtmodel door de middenklasse, die er misschien minder belangstelling voor heeft, aangezien het versnipperde recht weliswaar een reëel recht op lange termijn is (met talrijke mogelijkheden: schenking, erfenis, verkoop, verhuur, enz...), maar alsnog tijdelijk en gedeeltelijk. De ontwikkeling van Louvain-la-Neuve, die uitsluitend volgens het erfpachtmodel model werd gebouwd, lijkt echter het tegendeel te bewijzen. Wat het enthousiasme van een deel van het publiek zou kunnen temperen, zijn volgens ons eerder bijkomende doorverkoopbeperkingen - zoals CLTB doet - om te voorkomen dat eigenaars op langere termijn kunnen profiteren van overheidsinvesteringen. Het model in Louvain-la-Neuve verzag die anti-speculatieve maatregelen niet. De vastgoedwaarden zijn er momenteel buitensporig hoog.

De hervorming van het Citydev-besluit, eind 2023 van kracht geworden, had een gelegenheid kunnen zijn om de aankoopbeperkingen grondig te herzien, door af te stappen van het idee van een in de tijd beperkte overeenkomst en het vastleggen van wederverkoopprijzen, maar de regering heeft anders beslist. Citydev verdedigt zich tegen het niet willen veranderen van het model, door de erfpachtovereenkomst voor te stellen als een innovatief instrument dat eigenaren na 20 jaar zou kunnen afschrikken. Maar hoe zit het nu precies?

De geconventioneerde erfpacht



Bron : [Commissie huisvesting van 12 oktober 2023](#)

De marketing- en bezettingsregels voor toekomstige "gescheiden" projecten zijn goedgekeurd door de Raad van Bestuur van de instelling en goedgekeurd door de regering.

⁸⁰ Zie Deel I voor meer details over de projectoproepen.

⁸¹ Ontmoeting met Nathalie Renneboog op 17 januari 2024.

⁸² [Hoorzitting van Benjamin Cadranel, Commissie huisvesting 12 oktober 2023, minuut 52](#)

Huishoudens die geïnteresseerd zijn in de regeling "kopen" een erfpacht voor een periode van 50 jaar, die met nog eens 49 jaar kan worden verlengd. De maximale duur die het Burgerlijk Wetboek toestaat voor een erfpacht is 99 jaar, maar deze kan worden verlengd.

De oorspronkelijke totale aankoopprijs wordt verminderd met de prijs van de grond, waardoor het betaalbaarder wordt. In het Floraproject bijvoorbeeld zal een appartement van 100 m² (met terras en kelder) volgens de prognoses van Citydev de toekomstige eigenaars een maandelijkse betaling van € 889 kosten (over 20 jaar tegen een vaste rente van 4%), vergeleken met € 1136/maand als het project zonder erfpacht was verkocht, een besparing van meer dan 20%.

Voor het Gewest, dat de volledige grond zal moeten financieren bij operaties met erfpacht (de grond blijft publiek eigendom), betekent dit type regeling een extra financiële inspanning, ten minste op korte termijn. In een traditioneel project wordt de grond slechts gedeeltelijk gesubsidieerd, op dezelfde manier als de gebouwen, en wordt het saldo gefinancierd door de eigenaar-huishouden. Het mechanisme van Citydev voorziet echter in een jaarlijkse subsidie berekend op de marktwaarde van de grond,⁸³ op kosten van de koper, dus er zal een rendement op investering zijn voor het Gewest, maar op zeer lange termijn. Het Gewest zal ook de bouw blijven subsidiëren. We zullen zien of het subsidiepercentage omlaag gaat om de hogere grondkosten te compenseren.

Anti-speculatieve clausules?

Gedurende de eerste 20 jaar blijven de eigenaars onderworpen aan de bewoningsvoorwaarden die al in een ander hoofdstuk zijn vermeld: domicilie in de woning en persoonlijke bewoning of, als dat niet mogelijk is, verhuur via SVK of doorverkoop onder strikte voorwaarden wat betreft prijs en profielen van potentiële kopers. De hierboven vermelde jaarlijkse betaling zal 1% van de marktwaarde van de grond vertegenwoordigen.⁸⁴ Bij wijze van voorbeeld, voor dezelfde flat van 100 m² in Woluwe zal de jaarlijkse canon ongeveer 415 euro per jaar bedragen (of 35 euro per maand). Tegen dat tarief heeft de overheid 99 jaar erfpacht nodig om de investering in de grond terug te verdienen.

Aan het einde van de looptijd van de overeenkomst zijn er twee scenario's: ofwel blijven de pachters hun woning bewonen of voldoen ze aan de Citydev-voorwaarden bij verhuur en/of doorverkoop, zodat de woningen betaalbaar blijven, in welk geval de jaarlijkse heffing op de grond gehandhaafd blijft op 1%. Of niet, in dat geval stijgt het tarief naar 4%, het tarief dat momenteel geldt voor bedrijven op economische ontwikkelingssterreinen. De verhoging van het tarief is bedoeld als afschrikmiddel, om eigenaars ervan te weerhouden de marktlogica te gebruiken. In het bovenstaande voorbeeld komt 4% overeen met een jaarlijkse canon van €1.660 per jaar, of €138 per maand. Als de woning tegen een open marktprijs wordt verhuurd, kan dit bedrag gemakkelijk aan de huurders worden doorberekend. De beperking lijkt dus minimaal.

Stel je een woning voor die in de tweede kroon is gekocht tegen een lagere prijs dankzij het erfpachtcontract en de subsidie, en die vervolgens wordt verhuurd tegen gangbare marktprijzen... De kosten van de canon lijken bespottelijk vergeleken met de potentiële huuropbrengst. Een erfpachtaankoop zou zelfs een rendabelere investering kunnen blijken te zijn dan een klassieke aankoop op de markt.

En bij doorverkoop? Theoretisch heeft erfpacht een beperkte looptijd, hoewel het mogelijk is om een clause op te nemen die de grondeigenaar verplicht om een nieuw erfpachtrecht te verlenen in geval van verkoop of vererving, waardoor de "tellers op nul" worden gezet. Citydev lijkt hier geen gebruik van te willen maken. Dat valt nog te bezien. Aan het einde van de periode van 99 jaar zou Citydev het vastgoed kunnen terugkrijgen door de bewoners niet te

⁸³De erfpacht wordt afgesloten onder bezwarende titel. Tot de recente hervorming van het Burgerlijk Wetboek moest erfpacht worden afgesloten onder bezwarende titel, in tegenstelling tot opstalrechten, die gratis konden worden afgesloten. De hervorming heeft de twee rechtssystemen op dit punt op één lijn gebracht.

⁸⁴Gebaseerd op het aantal eenheden dat elke eigenaar bezit. De erfpacht vermindert het bedrag aan registratierechten op de grond. Als de grond rechtstreeks wordt gekocht, bedraagt het bedrag aan registratierecht 12,5% van de prijs van de grond. De pachter betaalt 2% registratierecht over het totale betaalde bedrag.

compenseren tegen de marktprijs, maar tegen de geïndexeerde aankoopwaarde. Dit zal waarschijnlijk doorverkopen ontmoedigen en/of de prijzen aanzienlijk matigen. Je zou kunnen denken dat niemand een eigendom voor de volle prijs zou willen kopen als het na verloop van tijd zijn waarde verliest. Bovendien is 99 jaar een lange tijd om vooruit te kijken.

In plaats van een ontmoedigingsmechanisme dat gebaseerd is op de veronderstelde rationaliteit van huishoudens en dat een onzekerheidsfactor inhoudt, hadden we liever een strikter kader voor verhuur en verkoop voor iedereen gezien. Opnieuw lijkt Citydev de sprong niet te durven wagen, uit angst zijn aantrekkingskracht te verliezen op zijn middenklasse klanten die een rendement op hun investering verwachten. Na afloop van de overeenkomstperiode worden sommige eigendommen echter tegen hoge prijzen doorverkocht. Een voorbeeld.

Een schoolvoorbeeld: het project Bervoets in Vorst

Het feit dat het Gewest het bezit van een woning subsidieert, is op zich geen probleem (zolang het gaat om mensen die het echt nodig hebben). Aan de andere kant is het, gezien de kosten, niet aanvaardbaar om de toegankelijkheid van woningen slechts voor 20 jaar te garanderen. Vóór 2013 golden de bewonersbepalingen voor 10 jaar.

Sinds de jaren 1990 heeft Citydev bijna 4.500 woningen op de markt gebracht, waarvan meer dan 3.000 eenheden nu vrij zijn van verplichtingen. In het geval van een overdracht kunnen de eigenaren dus naar eigen goeddunken over het vastgoed beschikken, zonder regionaal mechanisme om het geïnvesteerde overheidsgeld terug te vorderen. Het vastgoed wordt dan verhandeld tegen marktprijzen. De gewestelijke doelstelling van toegankelijkheid gaat verloren.

De kwestie van de overdracht aan het einde van de conventie wordt heel vaak vermeden door de beheerders van Citydev, die zeggen dat ze geen informatie hebben over deze realiteit, aangezien de domiciliëringscontroles niet meer van toepassing zijn en de regels inzake de bescherming van de persoonlijke levenssfeer hen niet toestaan om de eigenaars te ondervragen na het verstrijken van de conventie. In 2009 voerde de instelling echter een onderzoek uit op 455 woningen, waarbij gebruik werd gemaakt van kadastragegevens. Uit het onderzoek bleek dat 20% van de woningen na 10 jaar was doorverkocht.⁸⁵

De beheersovereenkomst van Citydev omvatte de lancering van een studie om haar activiteiten op het gebied van stadsvernieuwing te evalueren, in het bijzonder door het thema van wederverkoop en verhuur te onderzoeken. Deze studie werd toevertrouwd aan IGEAT en zal binnenkort worden afgerond. De onderzoekers werken ook met kadastrale gegevens en zouden preciezer en meer volledige resultaten moeten kunnen voorleggen over het lot van woningen die “vrij van conventie” zijn gekomen.

Er is echter iets dat nog meer taboe is dan het aantal doorverkopen: de prijs van de transacties en het bedrag aan meerwaarde dat eigenaars in hun zak steken.

Eind 2021 liep de looptijd van 10 jaar van het project Bervoets in Vorst ten einde. Het project werd op de markt gebracht vóór de wijzigingen die in 2013 werden ingevoerd en de nieuwe termijnen van de conventie.

Bervoets werd ontwikkeld op een voormalig braakliggend terrein in het onderste deel van de gemeente Vorst. De exploitant heeft 239 woningen op de markt gebracht, waarvan meer dan de helft 3- en 4-slaapkamers, duplexen en eengezinswoningen met tuin. De woningen zijn energiezuinig (driedubbele beglazing, dubbele ventilatie, enz.). Collectieve warmtekrachtkoppelingssketels voorzien de hele site van verwarming.⁸⁶

Onderzoek op Immoweb heeft ons in staat gesteld om iets meer te weten te komen over de wederverkooprijzen van deze woningen. We hebben er 24 (10%) geïdentificeerd in een reeks zoekopdrachten uitgevoerd tussen 2021 en 2023. Deze 10% is een onderschatting van het aantal woningen dat sinds 2021 is verhandeld. Wat de verkoopprijzen betreft, is dit cijfer slechts indicatief. Over de geboden prijs wordt altijd in meer of mindere mate onderhandeld tussen de

⁸⁵ [Brusselse parlement, bulletin van vragen en antwoorden van 15 mei 2010](#)

⁸⁶ Deze innovatie zal echter jarenlang de winters van de bewoners hebben geruïneerd, gezien de regelmatige storingen veroorzaakt door een defect verwarmingssysteem (ontwerp, installatie en beheer), en zal hen uiteindelijk de vervanging van de installaties hebben gekost.

betrokken partijen, en het is het resultaat van deze onderhandelingen dat de uiteindelijke prijs bepaalt.⁸⁷ Er moet worden opgemerkt dat alleen het laagste bod in aanmerking werd genomen wanneer het eigendom het voorwerp uitmaakte van opeenvolgende biedingen.

Deze (niet eerder gepubliceerde) gegevens geven ons een schatting van de verwachte meerwaarde bij wederverkoop en de waardevermindering van het onroerend goed over een periode van slechts 10 jaar, in een deel van een gemeente die grote veranderingen ondergaat. De Immoweb-prijzen zijn vergeleken met de aankooprijzen in 2010 (exclusief notariskosten)⁸⁸, gebaseerd op de verkooplijsten van Citydev.⁸⁹

Dit geeft ons objectieve informatie over de struikelblokken in het beleid van de operator, die zeker bekend of voorzien waren bij de tegenstanders van het model, maar misschien niet in die mate als blijkt uit de tabel.

⁸⁷De mogelijke onderhandelingsruimte hangt af van een aantal factoren: de ouderdom van het pand, het al dan niet nodig zijn van renovaties, de goede of slechte energieprestaties, de tijd die de verkoper heeft om het pand van de hand te doen, het economische klimaat, enz. De economische conjunctuur is niet bijzonder gunstig in 2023, onder meer door de stijging van de rentevoeten die een invloed heeft op de leencapaciteit van potentiële kopers en dus op het aantal vastgoedtransacties. De ongebreidelde concurrentie tussen vastgoedmakelaars kan ook verklaren waarom de verkoopprijzen te hoog worden vastgesteld. Het doel is om het vooruitzicht van een aanzienlijke meerwaarde te bieden om klanten naar je makelaarskantoor te lokken.

⁸⁸Let op: in 2010 kochten gezinnen nog een woning tegen een btw-tarief van 21%. De 6%-maatregel werd in 2012 aangenomen, met terugwerkende kracht sinds 2009. Eigenaars van woningen in Bervoets hebben dus 15% btw op de constructies en de subsidie teruggekregen. Het is de prijs met BTW van 6% die in onze berekeningen is aangehouden.

⁸⁹Het is niet altijd mogelijk geweest om in de marketinglijst met zekerheid het te koop aangeboden onroerend goed te vinden. Ten eerste omdat onze lijst onvolledig was (84 van de 239 woningen ontbraken), en ten tweede omdat het aanbod van Immoweb niet altijd voldoende nauwkeurig was. Het onroerend goed dat te koop stond op Immoweb werd echter altijd vergeleken met een onroerend goed met gelijkaardige kenmerken in de lijsten van 2010. De gegevens zijn uiterst betrouwbaar.

N° du logement	Nombre de chambres	m ² habitables	Terrasse et/ou jardin	Prix d'achat en 2010	Prix proposé à la revente	Hausse estimée	Plus-value attendue	Subside régional (2010)
1	3	123	T	179.000€	339.000€	+89%	160.000€	54.536€
2	2	97	T	148.500€	269.000€	+81%	120.500€	50.678€
3	2	97	T	148.500€	269.000€	+81%	120.500€	50.678€
4	2	93	T	146.280€	279.000€	+90%	132.720€	45.853€
5	2	109	penthouse	168.000€	350.000€	+108%	182.000€	52.342€
6	3	140	T	204.880€	340.000€	+66%	135.120€	61.609€
7	3	140	2T	205.000€	375.000€	+83%	170.000€	61.443€
8	2	85	T	137.000€	268.000€	+96%	131.000€	42.825€
9	3	144	T (22 m ²)	218.800€	410.000€	+87%	191.200€	72.407€
10	2	95	T	149.400€	290.000€	+94%	140.600€	47.264€
11	2	98	T	148.500€	279.000€	+88%	130.500€	46.286€
12	3	141	T	205.900€	365.000€	+77%	159.100€	61.443€
13	1	72	penthouse	138.000€	289.000€	+109%	151.000€	46.169€
14	3	115	2T	?	345.000€	?	?	?
15	3	143	J	215.500€	395.000€	+83%	179.500€	64.352€
16	2	96	T	145.500€	285.000€	+96%	139.500€	45.420€
17	3	135	2T	204.000€	360.000€	+76%	156.000€	61.432€
18	3	140	2T	203.800€	399.000€	+96%	195.200€	61.443€
19	2	94	T	127.300€	275.000€	+116%	147.700€	39.364€
20	3 (maison)	161	T et J	271.300€	475.000€	+75%	203.700€	83.708€
21	2	95	2T	154.900€	350.000€	+125%	146.800€	48.922€
22	3	140	T	203.200€	415.000€	+104%	211.800€	67.744€
23	3	145	T et J	230.300€	465.000€	+101%	234.700€	69.646€
24	3	140	J	221.500€	465.000€	+109%	243.500€	66.074€

Opmerkingen: Woningen 2 en 3 werden samen verkocht. De verkoopprijs werd gedeeld door 2.

De aankooprijs in 2010 van woningen 4, 7, 15, 20 en 22 is inclusief parkeerplaats, terwijl de doorverkooprijs exclusief parkeerplaats is.

Woning 19 werd verkocht zonder parkeerplaats, wat verklaart waarom deze minder duur is.

De biedingen staan in chronologische volgorde van publicatie op Immoweb.

De eerste duidelijke vaststelling is dat eigendommen in 10 jaar tijd in waarde zijn gestegen. Veel woningen worden te koop aangeboden voor het dubbele van de oorspronkelijke prijs. Verkopers die 10 jaar geleden profiteerden van een aanzienlijke subsidie - tussen €40.000 en €70.000 - om tegen een lagere prijs te kopen, hopen nu hun geld te verdubbelen (tot 125%). Ter vergelijking: in dezelfde periode stegen de prijzen in Brussel als geheel met 46% voor flats en 49% voor rijtjeshuizen. Het is de subsidie die het verschil maakt. Deze vaststelling geldt niet alleen voor de wijk Bervoets, maar ook voor andere sites waar de Citydev-woningen op hetzelfde moment verkocht werden en beschikbaar zullen zijn in 2021-2022. Zo werd een passief appartement met 3 slaapkamers (zonder tuin) verkocht voor € 395.000 aan het Zuidstation (project Zuid-Zweden) of, aan de andere kant van het station, in Anderlecht, een appartement met 2 slaapkamers aan 279.000€.⁹⁰

We zien dat bepaalde kenmerken die specifiek zijn voor een woning, zoals de aanwezigheid van een panoramisch terras of een dakterras, evenals een tuin (zeer waardevol in een stedelijke omgeving), allemaal activa zijn die helpen om de wederverkooprijzen op te drijven en de verwachte marges te verhogen, terwijl deze kenmerken ten tijde van de eerste aankoop de prijzen wel beïnvloedden, maar in mindere mate dan bijvoorbeeld de oppervlakte of het aantal slaapkamers. Over het algemeen zijn de royale afmetingen van de woningen, die groter zijn dan het Brusselse gemiddelde, hun goede energieprestaties (Citydev bouwde passieve en lage-energie-woningen voordat de norm werd opgelegd), de aanwezigheid van recreatieruimtes in veel woningen (nog een sterk punt van de operator) en de innovaties op het gebied van duurzame ontwikkeling (Citydev loopt graag voorop) allemaal argumenten om meer te vragen bij wederverkoop.

⁹⁰ Gezien op Immoweb

TREVI

« Nous avons acheté il y a 10 ans dans le Quartier Bervoets. Quelle est notre plus-value ? »

Paul & Marie

DEMANDEZ VOTRE ESTIMATION GRATUITE PAR NOS EXPERTS !

& Profitez de notre Contrat Privilégué !

☎ 02 343 22 40 | ✉ info@trevi.be

TREVI, depuis plus de 40 ans vous frappez à la bonne porte. WWW.TREVI.BE

35 BUREAUX EN BELGIQUE > VENTE & LOCATION | PROJET NEUF | INVESTISSEMENT | VAGER | PATRIMONIAL

E.R. Trevi SA - Rue Joseph Hazard 35, 1180 Uccle. Ne pas jeter sur la voie publique.

« Nous avons acheté il y a 10 ans dans le Quartier Bervoets. Quelle est notre plus-value ? »

« Un Un duplex
3 chambres
140m² avec terrasse
+ 159.000€ ! »

Iedereen ruikt een goede opportuniteit!

Op 10 jaar tijd kunnen eigenaars die ervoor kiezen om te verkopen een meerwaarde verwachten in de orde van €120.000 tot €240.000, en hun budget verhogen om te verhuizen naar andere, comfortabelere, groenere, minder dichtbevolkte wijken van de stad, of zelfs Brussel te verlaten voor een huis met 4 gevels. Wat kan er beter zijn in zo'n korte tijd?

Ondertussen worden de gesubsidieerde woningen gekocht door mensen met voldoende financiële draagkracht om de marktprijs te betalen. Dit is ongetwijfeld niet tot ongenoegen van het Gewest, maar in termen van toegankelijkheid en herverdeling van middelen is het onhoudbaar.

De erfpachtovereenkomst wordt gepresenteerd als een oplossing voor dit dissonante beleid. Het zal echter nog jaren duren voordat de eerste projecten werkelijkheid worden. En ook al zijn de managers van Citydev zo enthousiast dat ze van plan zijn om dit standaard in al hun projecten te doen, de huidige regelgeving tempert dit, met een doelstelling van slechts 20%. En last but not least heeft de formule haar zwakke punten. Ze lijkt ons niet in staat om de speculatieve fenomenen tegen te gaan die niet allen grond, maar mogelijk ook gebouwen zullen treffen.

CONCLUSIE

Als onderdeel van haar stedelijke vernieuwingsopdracht produceert Citydev sinds 1988 nieuwe, , gesubsidieerde - en steeds meer gesubsidieerde - koopwoningen voor de middenklasse. Dit is een verouderd beleid met ernstige beperkingen. De relatie tussen de omvang van de subsidie (aangeboden aan een huishouden) en de impact ervan in de tijd (na 20 jaar kan de woning worden verkocht of verhuurd tegen elke prijs) is zeker het meest zorgwekkend.

Toegegeven, het model werd enigszins aangepast in een poging om zuiver opportunistisch gedrag in te perken en de actie van de operator te heroriënteren naar Brusselse gezinnen die het Gewest (noodgedwongen) verlaten. Het decreet van 2013 sluit bijvoorbeeld investeerders uit, verbiedt de verkoop van gesubsidieerde woningen aan gezinnen die al huiseigenaar zijn, reserveert grote woningen voor gezinnen en verlengt de duur van de conventie van 10 tot 20 jaar. De verplichting om een SVK te gebruiken voor nieuwe verhuringen dient ook hetzelfde doel. Deze hervormingen waren noodzakelijk, maar verre van voldoende.

De filosofie van Citydev blijft vandaag op minstens drie prioritaire punten achterlopen. Ten eerste wordt de grond - een uiterst waardevol reserve in Brussel - die door de openbare operator met overheidsgeld werd aangekocht, verkocht aan de kopers. Ten tweede is de subsidie, net als de grond, op lange termijn 'verloren' voor de gemeenschap. Als de toegankelijkheid voor 20 jaar gegarandeerd is, verliest de overheid alle controle over de woningen na de looptijd van de overeenkomst. Tot slot heeft het economische model voor de productie van middelgrote woningen te lijden onder de gecombineerde stijging van de grond- en materiaalprijzen. Hierdoor wordt de overheid gedwongen om woningen steeds meer te subsidiëren of om hogere verkoopprijzen te vragen aan kopers. Geen van beide alternatieven is bevredigend.

10 jaar na de welkome wijziging van het besluit is het onlangs opnieuw herzien. Het moet gezegd worden dat geen van de nieuwe bepalingen de hierboven genoemde grote problemen aanpakt. De hervorming verhoogt bijvoorbeeld de boetes voor verhuurders die verkopen zonder te voldoen aan de voorwaarden die zijn opgelegd tijdens de periode van de conventie - een situatie die marginaal lijkt te zijn - maar zegt niets over de meerwaarden die worden gerealiseerd door verkopers nadat aan de verplichtingen is voldaan!

In een poging om een antwoord te bieden op de bovenstaande problemen, heeft het management van Citydev het (toekomstige) mechanisme van erfpacht bedacht. Hierdoor kan het publiek de controle over de grond behouden en de toegankelijkheid van de woningen garanderen door de impact van de grond uit de verkoopprijs te halen (ten minste voor de eerste kopers). Maar hoe zit het met de controle over de overdrachtvoorwaarden (verkoop of verhuur) tijdens de hele levensduur van het onroerend goed? Op dit essentiële punt zijn we niet overtuigd van het model van Citydev. Na 20 jaar is er geen enkel slot op de verkoopprijs of op de huurprijs. Kopers zullen nog steeds kunnen kiezen om te huren of te verkopen tegen een vrije prijs, op voorwaarde dat ze een jaarlijkse vergoeding betalen die volgens ons niet hoog genoeg is om hen te ontmoedigen dit te doen, vooral als het gaat om het verhuren van de woning.

Citydev kiest ervoor om kopers aan te moedigen hun gesubsidieerde woningen in de betaalbare categorie te houden in plaats van hen daartoe te dwingen. Naar onze mening is dit een onnodig riskante gok.

CLTB, een voorloper in het scheiden van eigendom van de grond en eigendom van de gebouwen, dat sociale koopwoningen aanbiedt, heeft een andere weg ingeslagen. In zijn model is verhuur niet toegestaan en worden de doorverkooprijzen strikt gecontroleerd. Ze komen overeen met de aankooprij (exclusief kosten) + de werkzaamheden die tijdens het bewonen zijn uitgevoerd + 25% van de waardeverhoging van het pand. De woning wordt op de wachtlijst van potentiële CLT-kopers geplaatst. Om zo de betaalbaarheid van huisvesting te garanderen, generatie na generatie.⁹¹

⁹¹ Het project van CLTB gaat veel verder dan de vastgoedoperatie, door een centrale plaats te geven aan de sociale en solidaire dynamiek.

In Luxemburg gebruikt een institutionele actor zoals het Woningfonds gebruikt ook het mechanisme van scheiding grond/woning. Het heeft voorrang op de woningen die de kopers willen doorverkopen tegen een bepaalde prijs, d.w.z. de prijs die de koper aan het Fonds heeft betaald, geïndexeerd aan de bouwkostenindex, voor de duur van de erfpachtovereenkomst.

De BBRoW is van mening dat Citydev een model moet aannemen dat vergelijkbaar is met de anti-speculatie principes van CLTB voor al haar woningen, zonder tijdslimiet, of ze nu met of zonder erfpacht op de markt worden gebracht. Met andere woorden: een strikte controle op de verkoopprijzen door de meerwaarde te beperken en wat de nieuwe huurcontracten betreft, denken we er niet aan om die te verhinderen, maar wel om de eigenaars te verplichten om systematisch beroep te doen op een SVK.

Het Brusselse Woningfonds zou dit voorbeeld moeten volgen. Het Fonds heeft al een mechanisme ingevoerd om de subsidie bij overdracht terug te vorderen (zodat het bedrag een tweede huishouden kan helpen kopen), maar dit beleid is onvoldoende om de toegankelijkheid van woningen voor lagere inkomens op lange termijn te garanderen. Daarom verkiezen we de logica van het aftoppen van meerwaarden om de wederverkoopprijzen te beperken.

We vragen ook dat elke nieuwe koper van een gesubsidieerde woning de voorwaarden respecteert die Citydev oplegt aan zijn eerste kopers (inkomensvoorwaarden en voorwaarden inzake niet-eigendom).

Als dergelijke anti-speculatiebedingen worden opgelegd, kan de verplichting voor kopers om 20 jaar in dezelfde woning te blijven wonen, worden verlicht. In een tijd waarin flexibiliteit terrein wint op de arbeidsmarkt, zou woonmobiliteit niet langer in die mate belemmerd mogen worden. Met andere woorden, zolang gesubsidieerde woningen betaalbaar blijven en voorbehouden aan mensen met een modaal inkomen, maakt het niet uit wie ze bewoont...

Maar Citydev gaat er niet voor. CEO Benjamin Cadranet verklaart deze "voorzichtigheid" door een onbekende factor: niemand kan voorspellen hoe het doelpubliek zal reageren op nieuwe voorwaarden. Een lager rendement op investering zou het minder aantrekkelijk kunnen maken voor de middenklasse. Aan de andere kant zal het nog steeds aantrekkelijk zijn voor huishoudens met lagere inkomens die slecht gehuisvest zijn op de particuliere huurmarkt. Voor al diegenen die worstelen om rond te komen in flats die te klein zijn of in slechte staat verkeren maar toch veel kosten om te huren, is het kopen van een gesubsidieerde woning vaak een unieke en beslissende kans om hun leefomstandigheden te verbeteren en zekerder te maken. Het Noodplan voor de huisvesting roept de operator nochtans op om "de decielen van de bevolking die het daadwerkelijk moeilijk hebben op de klassieke vastgoedmarkt" beter te bereiken.

Het BBRoW heeft twee manieren geïdentificeerd om dit te bereiken.

De eerste is het aanscherpen van de voorwaarden voor toegang tot gesubsidieerde woningen. Een analyse van het profiel van de kopers en hun inkomen heeft aangetoond dat sommigen zonder gewestelijke steun een woning in Brussel zouden kunnen kopen (voornamelijk zij die geen lening nodig hebben). Uit dezelfde statistieken blijkt dat het mediaan inkomen van de kopers van Citydev hoger ligt dan het gewestelijk gemiddelde, maar lager dan het plafond dat de operator oplegt. Er is dus ruimte om een verlaging van de inkomensplafonds te overwegen. Citydev - en deze aanbeveling geldt ook voor het Woningfonds - moet zijn productie kunnen reserveren voor kopers met een laag inkomen.

De tweede manier is om het subsidieniveau te variëren op basis van het inkomen van de kopers, in plaats van iedereen dezelfde bonus aan te bieden. Dit is de praktijk van het Woningfonds voor woningen die op de markt worden gebracht met subsidies van de Alliantie Wonen. Dit is een effectieve optie om de lagere inkomensgroepen te ondersteunen, zonder het algemene subsidiepercentage te hoeven verhogen.

Het is onmogelijk om deze studie af te sluiten zonder erop te wijzen dat de primaire zorg van de BBRoW de productie van sociale huisvesting voor achtergestelde huishoudens blijft. Om de ontwikkeling ervan te stimuleren, vragen we dat 60% van de geproduceerde woningen op alle openbare gronden sociale woningen zijn. Citydev is sinds enkele jaren door de overheid belast met de verstedelijking van hele stadsdelen. Deze ervaring kan ook gebruikt worden voor de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad.

Deze studie werd gepubliceerd met de steun van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,
Integratie via de huisvesting en met steun van de Federation Wallonie-Bruxelles.