

9 juni 2009

**De absolute prioriteit van de BBRoW voor de komende Brusselse regering :
12 500 woningen met een lage, gecontroleerde huurprijs (en 50 000 tegen 2030)**

De stemmen zijn in Brussel geteld. De partijen beginnen aan de onderhandelingen. De Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRoW) en haar 50 lid-verenigingen die al jaren strijden voor het recht op wonen in de hoofdstad, **vragen aan de onderhandelaars van de verschillende partijen om opnieuw van wonen de prioriteit van de komende legislatuur te maken.**

De BBRoW schuift daarvoor als fundamentele eis naar voor : **Het aantal woningen met een lage of gecontroleerde huurprijs moet minstens 20% bedragen van het aantal woningen in Brussel en dat binnen een termijn van maximum 20 jaar.**

Momenteel zijn er in het Brusselse Gewest 38 900 sociale woningen (8%) en 11 000 publieke woningen (2% van gemeenten, OCMW's, Woningfonds). De vraag naar een betaalbare huurwoningen is de laatste jaren enorm gestegen. De BBRoW wil daarom dat er in het Brussels Gewest tegen ten laatste 2030 tenminste 16% sociale woningen zijn en 4% publieke woningen met gecontroleerde huurprijs.

Concreet betekent dit dat er 50 000 woningen met een lage, gecontroleerde huurprijs moeten bijkomen in een tijdspanne van 4 regeerperiodes, wat neerkomt op gemiddeld 12 500 woningen per legislatuur (5 keer meer dan de huidige productie aan publieke woningen).

Hoe kan deze ambitieuze doelstelling worden gerealiseerd ?

1. In de eerste plaats door het aantal publieke woningen te verhogen met 30 000 woningen

Daarbij denken we concreet aan :

1.1. de volledige realisatie van het 1^e Plan voor de Huisvesting binnen een termijn van 2 jaar : + 5 000 woningen

Het Plan voor de Huisvesting dat in 2004 werd gelanceerd voor de bouw van 5 000 publieke woningen heeft een tijd lang ter plaatse getrappeld en resulteerde op het einde van de legislatuur in de bouw van maximum 400 woningen. Maar nu zijn de meeste sites gekend, de openbare aanbestedingen gelanceerd. Binnen de 2 jaar moeten alle projecten worden uitgevoerd.

1.2. het vereenvoudigen van het aankopen en renoveren van leegstaande woningen door de overheid, de renovatie van leegstaande overheidsgebouwen en de vergemakkelijking van het openbaar beheersrecht ¹ : + 4 000 woningen

Naast de bouw van woningen, moet de overheid meer middelen aanwenden voor de strijd tegen leegstand.

De gewestsubsidies voor de aankoop van leegstaande gebouwen moet worden versterkt en de werking in de praktijk van deze subsidie moet worden geanalyseerd, opdat de voorziene budgetten daadwerkelijk worden gebruikt.

De wetgeving op het openbaar beheersrecht moet grondig worden herzien zodat dit mechanisme effectief kan worden toegepast door de publieke actoren. Tot nu toe heeft geen enkele instelling het openbaar beheersrecht gebruikt. Een van de redenen daarvoor is dat de termijn van 9 jaar dikwijls niet toelaat om met de huurgelden de gedane investeringen te recupereren.

De BBRoW pleit daarom ondermeer voor een uitbreiding van de maximale duur van dit beheersrecht.

1.3. het herbestemmen van leegstaande kantoren in woningen : + 4000 woningen

Bijna 2 miljoen m² kantoren staan leeg in Brussel. Het Gewest en de gemeenten moeten hiertegen optreden. Dat kan volgens ons via :

- **de oprichting van een gewestelijke dienst “herbestemming van kantoren in woningen”**
De BBRoW pleit voor de oprichting van een gewestelijke dienst gespecialiseerd in de (tijdelijke) reconversie van kantoren tot woningen. De dienst zou de haalbaarheid van die reconversie onderzoeken, de nodige werken kunnen uitvoeren en als bemiddelaar optreden tussen eigenaar en huurders.
De overheid zou ook zelf leegstaande kantoren kunnen aankopen om ze te herbestemmen tot woningen.
- **Fiscale en stedenbouwkundige maatregelen om de herbestemming van kantoren tot woningen aan te moedigen.** Ondermeer door een veralgemening en versterking van de leegstandstaks op kantoren, in combinatie met fiscale aanmoedigingspremies.

1.4. het gebruiken van de grondreserves van de openbare vastgoedmaatschappijen : + 5 000 woningen

De Brusselse openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) beschikken momenteel nog over ongeveer 50 ha aan grondreserves, goed voor minstens 5000 sociale woningen. De maatschappijen kunnen ook leegstaande gebouwen aankopen om er sociale woningen van te maken. En toch heeft 1/3 van de openbare vastgoedmaatschappijen de laatste 15 jaar geen enkele nieuwe sociale woning bijgebouwd. De BBRoW pleit daarom voor een aanpassing van de beheersovereenkomsten en van de investeringprogramma's van de OVM's met afdwingbare streefcijfers voor de renovatie en bouw van sociale woningen, gekoppeld aan ernstige sancties wanneer de streefcijfers niet gerealiseerd worden, zonder daarbij de huurder (in)direct te straffen.

¹ Meer informatie over onze voorstellen vindt u in de teksten van het Platform Vide Verdoemme !! op www.bbrow.be

1.5. Opstellen van wooncontracten met de gemeenten : + 10 000 woningen

De gemeenten beschikken over 150 ha grondreserves en kunnen gebruik maken van tal van gewestsubsidies voor de aankoop en renovatie of de bouw van woningen. Op 10 jaar tijd produceerden de gemeenten met veel geweststeun ongeveer 1450 woningen van sociaal type en ongeveer 60 middelgrote woningen. Op zich niet slecht, maar absoluut onvoldoende om de stijging van de woningprijzen te counteren.

De BBRoW pleit daarom voor het opstellen van wooncontracten met de gemeenten met concrete streefcijfers voor de renovatie en bouw van woningen, in functie van de behoefte van de huidige bevolking. Die wooncontracten moeten boni en sancties voorzien in functie van de realisatie van de streefcijfers.

1.6. Huurhulp van het Woningfonds : + 2 000 woningen

Het Brusselse woningfonds produceert, zonder gewestsubsidies, jaarlijks ongeveer 45 huurwoningen. De middelen van het Woningfonds moeten worden versterkt, desnoods via subsidies, om de productie nog te kunnen opvoeren.

2. Vervolgens door het aantal woningen met gecontroleerde huurprijs te verhogen = + 10 000 woningen

2.1. het aantal woningen in beheer van de sociaal verhuurkantoren: + 7 000 woningen

De erkende Brusselse sociaal verhuurkantoren beheren momenteel 2 200 woningen. De middelen voor de SVK's moeten worden gegarandeerd en versterkt om het beheer van nog veel meer woningen mogelijk te maken.

2.2. renovatiepremies voor verhuurders die een gecontroleerde huurprijs aanvaarden : + 3 000 woningen

Momenteel kunnen eigenaar-verhuurders die hun woning niet in beheer geven aan een sociaal verhuurkantoor

voor de huurwoningen geen renovatiepremie krijgen. Het zijn nochtans dikwijls de eigenaar-verhuurders die zelf een deel van de woning bewonen die – met de premies – nog willen investeren in hun woning. Daarom vraagt de BBRoW dat ook aan eigenaar-verhuurders renovatiepremies worden toegekend, gekoppeld aan huurprijsplafonds.

3. De verschillende acties die we hierboven opsommen en die mits de nodige ambitie haalbaar zijn, laten toe om 40 000 woningen met een lage en gecontroleerde huurprijs te creëren. Om het streefcijfer van 50 000 woningen te halen in een termijn van 20 jaar moeten nog andere mechanismen aan bod komen. Het Gewest zou ondermeer via publiek-private partnerschappen nog meer woningen met een aanvaardbare prijs op de markt moeten brengen.

Het streefdoel van 50 000 woningen vraagt uiteraard :

- Aanzienlijke financiële middelen

Het gewestbudget voor de 5 000 woningen van het 1^e Plan voor de Huisvesting voorzag 540 miljoen euro. De realisatie van 50 000 woningen zou dus neerkomen om minstens 5 miljard euro of 250 miljoen euro per jaar (huidige prijs).

- **Efficiënte instellingen die over het nodige personeel en middelen beschikken**

De massale creatie van woningen vraagt efficiënte instellingen. Wanneer we 12 500 woningen per legislatuur willen realiseren dan moeten de bestaande (semi-) publieke instellingen (OVM's, BGHM, SDRB, gemeenten, Woningfonds, ...) nog performanter worden, moeten de administratieve procedures worden vereenvoudigd, moeten duidelijke objectieven worden geformuleerd, personeel aangeworven.

Een efficiënt beleid veronderstelt eveneens dat de ministeriële bevoegdheden logisch verdeeld worden. Huisvesting, stedenbouw, stadsvernieuwing en de renovatiepremies zouden onder een enkele minister moeten vallen.

- **Een daadkrachtig grondbeleid door het Gewest, met gemengde woonprojecten op de prioritair gebieden van het Plan voor de Internationale Ontwikkeling.**

Op de verschillende grote Brusselse sites die de komende jaren zullen worden ontwikkeld (Tour & Taxis, Cité Administrative, Josaphat, Delta, Zuidstation, Weststation, Schaarbeekvorming, Europawijk, Heizel) moet een belangrijk aandeel sociale en geconventioneerde woningen komen.

De regering moet meester blijven van het grondbeleid en onwrikbare quota opleggen voor sociale en geconventioneerde woningen.

- **BTW van 6% voor ieder sociaal woonproject.**

De BTW voor de productie van nieuwe woningen bedraagt 21%, behalve voor woningen gebouwd door de openbare vastgoedmaatschappijen die zijn erkend door de BGHM die slechts 6% betalen. Ieder project van sociale woningbouw of van sociale aard zou op een eenvoudige manier erkend moeten worden door de BGHM om van die 6%BTW te kunnen genieten. Die vermindering zou voor iedere 7 woningen die worden gebouwd 1 extrawoning opleveren.

- **De invoering van een huurtoelage, gekoppeld aan een huurprijsplafond**

De BBROW vindt dat de huisvestingskosten niet meer dan 25% van het gezinsinkomen zouden mogen bedragen (kindergeld inbegrepen). Veel meer publieke woningen en een controle van de

privé-huurprijzen moeten daartoe bijdragen, maar bieden geen onmiddellijke oplossing nu.

Daarom pleit de BBROW voor de tijdelijke invoering van een huurtoelage voor ieder gezin met beperkte inkomens, gekoppeld aan een huurprijsplafond. Dit standpunt wordt ook verdedigd door de Adviesraad voor Huisvesting.

De huurtoelage die de Brusselse regering in mei 2008 invoerde voor huurders van een gemeentewoning is veel te beperkt en biedt geen oplossing voor de tienduizenden gezinnen voor wie de woonkost werkelijk te hoog wordt. Zij moet dus worden uitgebreid.

Brussel, 9 juni 2009.

Meer informatie :

Werner Van Mieghem, coordinator BBROW

0484/266 789