

Het recht op wonen, een andere kijk

Leila Lahssaini, Karel Trullo, Daniel Zamora

Het woonprobleem is ongetwijfeld een van de centrale vraagstukken in de stad. Hoe moeilijker de mensen een woning vinden, hoe meer de stad het terrein wordt van toenemende ongelijkheid. Om te beginnen is er de toenemende ‘territoriale’ ongelijkheid: we krijgen een concentratie van de armsten in stadsdelen met lage huurprijzen. Deze buurten zijn dikwijls meer verloederd, met bovendien een veel kleiner aanbod van openbare goederen en diensten. Daarnaast groeit de sociale ongelijkheid. Hoge huurprijzen leiden tot onderconsumptie van andere goederen en diensten zoals cultuur of voedingsmiddelen. Huisvesting is met andere woorden een ‘ongelijkheidversneller’. Hoe hoger de prijs voor een woning, hoe sterker de ongelijkheid. Huisvesting is dus een bijzonder grote uitdaging, willen we een reëel sociaal alternatief bieden voor de problemen waarmee onze steden vandaag geconfronteerd worden.

Deze evolutie is in Brussel sterk uitgesproken: stijgende huurprijzen gaan hand in hand met een afname van het aantal betaalbare woningen voor gewone mensen. De Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRoW) stelt dat vandaag minstens 200.000 Brusselse gezinnen zich niet op een degelijke of betaalbare manier kunnen huisvesten.^[1] Deze situatie dreigt de volgende jaren nog veel erger te worden door de verwachte toename van de Brusselse bevolking en de politieke passiviteit. Brussel kent een echte crisissituatie en de balans van de afgelopen tien jaar is bijzonder verontrustend. Er is duidelijk sprake van een totaal gebrek aan bereidheid om ook maar iets te doen, niet alleen aan de huurprijzen, maar ook aan de bouw van sociale woningen.

Een demografische inzet

De huisvestingsmarkt in Brussel is een markt van huurders. In tegenstelling tot de rest van het land zijn in Brussel slechts 40 % van de gezinnen eigenaar. In Wallonië is dat 68 % en in Vlaanderen 73 %.^[2] Het cijfer maakt van de huurmarkt een basisfactor in het hoofdstedelijk beleid. Maar de demografische vooruitzichten baren ons zorgen. Is de stad wel in staat om het hoofd te bieden aan deze demografische druk? Volgens een studie van Trevi, het netwerk van woningbureaus, zijn er in de hoofdstad 500.000 woningen en zouden dat er 600.000 moeten zijn tegen 2020.^[3]

Terwijl men tijdens de afgelopen 10 jaar, volgens dit zelfde onderzoek, jaarlijks slechts 4.000 nieuwe woningen (privé en openbaar samen) heeft gebouwd. De helft van wat er nodig is. Tegen dit ritme zal het aantal gezinnen al in 2018-2019 hoger liggen dan het aantal beschikbare woningen. Een toestand die de druk op de huurprijzen alleen maar zal doen toenemen. Dit zal niet alleen de situatie voor de armste huishoudens verslechteren, maar ook voor de middenklassen, als die in de stad willen blijven. Maar we moeten niet tot 2018 wachten om te zien wat deze constante demografische druk op de huurmarkt betekent voor de inflatie van de huurprijzen.

De stijging van de huurprijzen

De cijfers zijn bijzonder sprekend voor de voorbije jaren: sinds 2000 – met een beetje variatie van jaar tot jaar – stijgen de huurprijzen sneller dan de gezondheidsindex^[4]. De huurprijzen nemen dus sneller toe dan de levensduurte en het inkomen van de bevolking. De verhogingen van de huurbedragen in de hoofdstad, wijzen op een stijging met ongeveer 45 % tussen 2000 en 2010. In diezelfde periode steeg de gezondheidsindex die als basis dient voor de berekening van de indexering van de huurprijzen, maar met 25 %. Deze kloof komt ook doordat het aandeel van huisvesting in de index slechts 5,5 % bedraagt. Veel minder dan de plaats die de huur effectief inneemt in het gezinsbudget.

Die stijging is de voorbije jaren niet vertraagd. Gemiddeld steeg de huur in Brussel van 570 euro in 2008 naar 645 euro in 2011. Een gemiddelde verhoging van meer dan 13 % in 3 jaar tijd. Niet alle woningen worden op dezelfde manier getroffen. In sommige gemeenten was de stijging meer uitgesproken. Ook in een aantal zogenaamde ‘volkse’ gemeentes. Doordat de huurprijzen sneller stijgen dan de inkomens, heeft de minst gegoede helft van de bevolking vandaag veel minder toegang tot huisvesting. Als we ervan uitgaan dat de inwoners slechts 30 % van hun inkomen aan woonkosten mogen besteden, dan zou er nog maar 9 % van de woningen voor hen beschikbaar blijven. 15 jaar geleden was dat nog 43 %. In werkelijkheid moeten heel wat gezinnen meer dan 30 % van hun inkomen besteden aan het betalen van hun huur in de stad. Voorbeeld: de mensen met een maandinkomen van minder dan 1000 euro (18 % van de huurders in Brussel) geven gemiddeld 64 % van hun inkomen uit aan huur. Je moet al tot de inkomensgroep van 2500 tot 3000 euro per maand behoren om minder dan 30 % uit te geven aan wonen. Sinds 1993 (zie tabel 1) evolueert de situatie echt rampzalig. In 1993 was de situatie op de woningmarkt al hachelijk voor de eerste vier decielen. Het zesde deciel had nog toegang tot 57 % van het huurwoningenbestand. Vandaag is dat nog maar tot 13 %. Uit de tabel kun je ook afleiden dat de laagste huurprijzen het snelst zijn gestegen.

Tabel 1. Evolutie in het huurwoningenbestand dat toegankelijk is voor elk deciel van de inkomens in Brussel (1993-2011)						
Inkomens-decielen	Aandeel van het huurwoningenbestand dat voor de respectieve inkomensdecielen toegankelijk is (met huurprijs = 25 % van het gezinsinkomen) (%)					
	2011	2010	2008	2004	1997	1993
2	0	0	0	1	8	5
3	1	1	2	4	18	12
4	2	2	3	10	28	22
5	5	5	8	21	43	38
6	13	12	17	44	64	57
7	26	28	40	61	79	73
8	58	57	66	79	89	88
9	87	87	89	93	95	96

Bron: Marie-Laurence De Keersmaecker, Observatiecentrum van de huurprijzen, enquête 2011, p. 73 (Financiële statistieken van het NIS; eigen berekeningen.) Zie: <http://www.slrbririsnet.be/documentatie/observatoire-regional-du-logement/observatiecentrum-van-de-huurprijzen-2011/view/>.

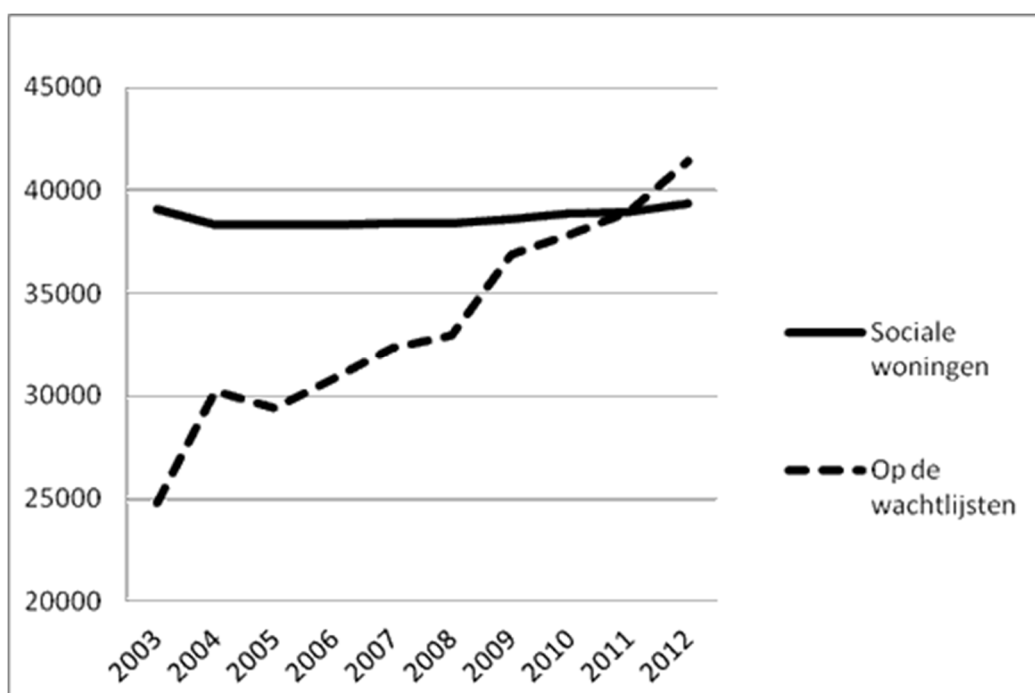
Niet alle Brusselse gezinnen worden dus op dezelfde manier getroffen door die gestegen huurprijzen. De 20 % armsten geven gemiddeld 40 % uit voor hun woning. De 20 % rijksten daartegenover gemiddeld 20 %. Het is de uitgavenpost in het huishoudboekje met de meest uitgesproken verschillen in functie van het inkomen.^[5] Deze woningcrisis heeft veel averechtse effecten. Het onmiddellijke gevolg uit zich ofwel rechtstreeks in de verarming van de bevolking ofwel in de noodzaak voor talrijke gezinnen om weg te trekken naar stadsdelen waar de huurprijzen lager liggen (omdat het gehuurde goed kleiner is of minder goed onderhouden of omdat het zich in een armere buurt bevindt). Die gezinnen vormen het ideale cliënteel voor bepaalde eigenaars met weinig scrupules die woningen verhuren in verschrikkelijk slechte staat (hygiëne, vochtigheid, bouwvallig...). Het is een dynamiek die vele volkswijken bedreigt. Beetje bij beetje duikelen de buurten in de gentrificatie^[6], waarbij de ene bevolkingsgroep wordt ingeruild voor een andere. We zien in Brussel een schreeuwend gebrek aan betaalbare woningen voor lage en zelfs voor midden inkomens.

De stagnatie in sociale woningen...

Allereerst is een kritiek op zijn plaats van de cijfers van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest over de huisvesting. Achter de toename van 'woningen in openbaar beheer met sociale finaliteit' gaan immers globaal genomen allerlei al even verschillende als gevarieerde formules schuil. Per slot van rekening hebben die echter weinig of niets te maken met sociale woningen in de eigenlijke zin van het woord. Het gewest heeft het dan wel over een vooropgesteld percentage inzake sociale huisvesting van 15 %, maar het is toch goed om hierbij te wijzen op het feit dat het dit aantal wil bereiken met de meest uiteenlopende formules. De koerswijziging in het discours van de politici is vooral bedoeld om de cijfers een beetje aan te dikken. Voor de rest gaan ze rustig verder met hun weinig sociale beleid. De notie 'woningen in openbaar beheer met sociale finaliteit' dekt in zeer ruime zin sociale woningen die worden beheerd door de OVM's (Openbare Vastgoedmaatschappijen), de openbare huisvesting beheerd door de plaatselijke overheden, de Sociale Woningbureaus (AIS), en ook de woningen die particulieren aankochten via de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest^[7] (GOMB), of met voordelige hypothecaire leningen...

Een mager bilan voor de sociale woningen ...

Grafiek 1. Sociale woningen en het aantal mensen dat op de lijsten is ingeschreven



Bron: Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), *Jaarverslag 2012*, p. 25 en ruwe cijfers van de BGHM: <http://www.slrbririsnet.be/>

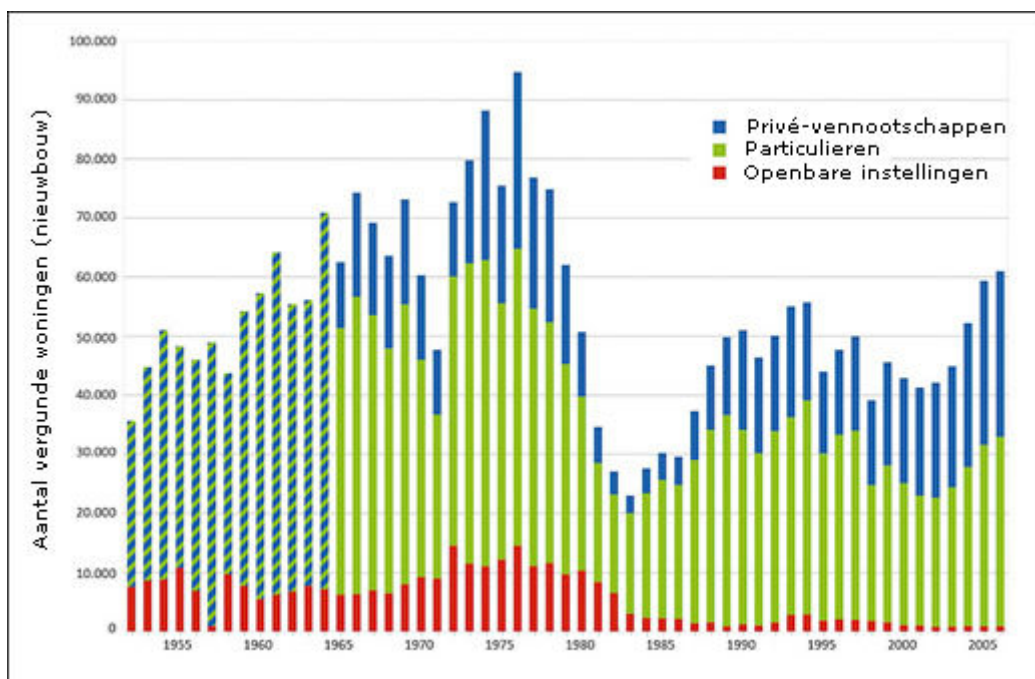
Als we de cijfers nemen voor de sociale woningen in de eigenlijke zin van het woord, is het bilan dus veel minder rooskleurig. Zoveel is wel duidelijk, sociale huisvesting kan een centrale rol spelen als antwoord op het nijpende gebrek en de rechtstreekse verarming van de bevolking van Brussel. Toch staat deze benadering bij de Brusselse Gewestregering niet voorop. 50 % van de Brusselse bevolking voldoet vandaag aan de inkomensvoorwaarden voor een sociale woning. Dit cijfer wordt bovendien ruim onderschat. Want de mensen die op de wachtlijsten staan voor een sociale woning, zonder onderscheid in de statuten, zijn hierin niet opgenomen. De BBRoW schat dat, deze mensen wel meegeteld, we eerder de 56.000 benaderen (een aantal dat in ruime mate de 39.306 bestaande sociale woningen overstijgt). Geen wonder dat de wachttijd voor een

sociale woning bijzonder lang is (meerdere jaren). En die zal alleen nog toenemen, als je ziet aan welk tempo men nu bouwt. Het aantal sociale woningen is praktisch niet gestegen in 14 jaar tijd (1998-2012). In totaal tellen we er slechts 685 meer.

Dat wil concreet zeggen dat men sinds 1998 per jaar 49 woningen bouwt. Tegen dit tempo, duurt het zomaar eventjes 846 jaar om alleen al een woning te kunnen geven aan de 41.461 gezinnen op de wachtlijsten. Het is dus een uiterst magere balans. Toch staan alle traditionele regerende partijen hier volledig achter. Tijdens de 6 regeerperiodes in deze 14 jaar (met SP.A, Open VLD, MR, PS, Ecolo, CDH, CDV, Groen! én FDF maakten beurtelings deel uit van de meerderheidscoalities) viel de huisvestingsproblematiek respectievelijk onder de bevoegdheid van Alain Hutchinson (PS), Eric Tomas (PS), Willem Draps (MR), Françoise Dupuis (PS) en meest recent Christos Doukeridis (Ecolo).

Aan deze zeer magere balans kunnen we ook nog het sterk betwistbare beheer toevoegen van het sociale woningenbestand in Brussel. Zo is het aantal sociale woningen dat tussen 2004 en 2011 daadwerkelijk werd *bewoond*, met 1061 eenheden gedaald! Dat ligt natuurlijk aan de renovaties. Tegelijk onderstreept dit echter niet alleen de verouderde staat van het openbare woningenbestand, maar ook het gebrek aan politieke wil als het aankomt op nieuwbouw van woningen. De feitelijke situatie getuigt duidelijk van een beleid dat het laat afweten. We hebben immers niet altijd te maken gehad met dit gebrek aan politieke daadkracht. Tot begin jaren 1980 bestond in België wel degelijk een reële politieke wil voor het bouwen van openbare en sociale woningen, tot om en nabij de 10.000 nieuwe woningen per jaar.

Grafiek 2. Evolutie van het aantal nieuwe woningen in residentiële gebouwen, per productieketen.

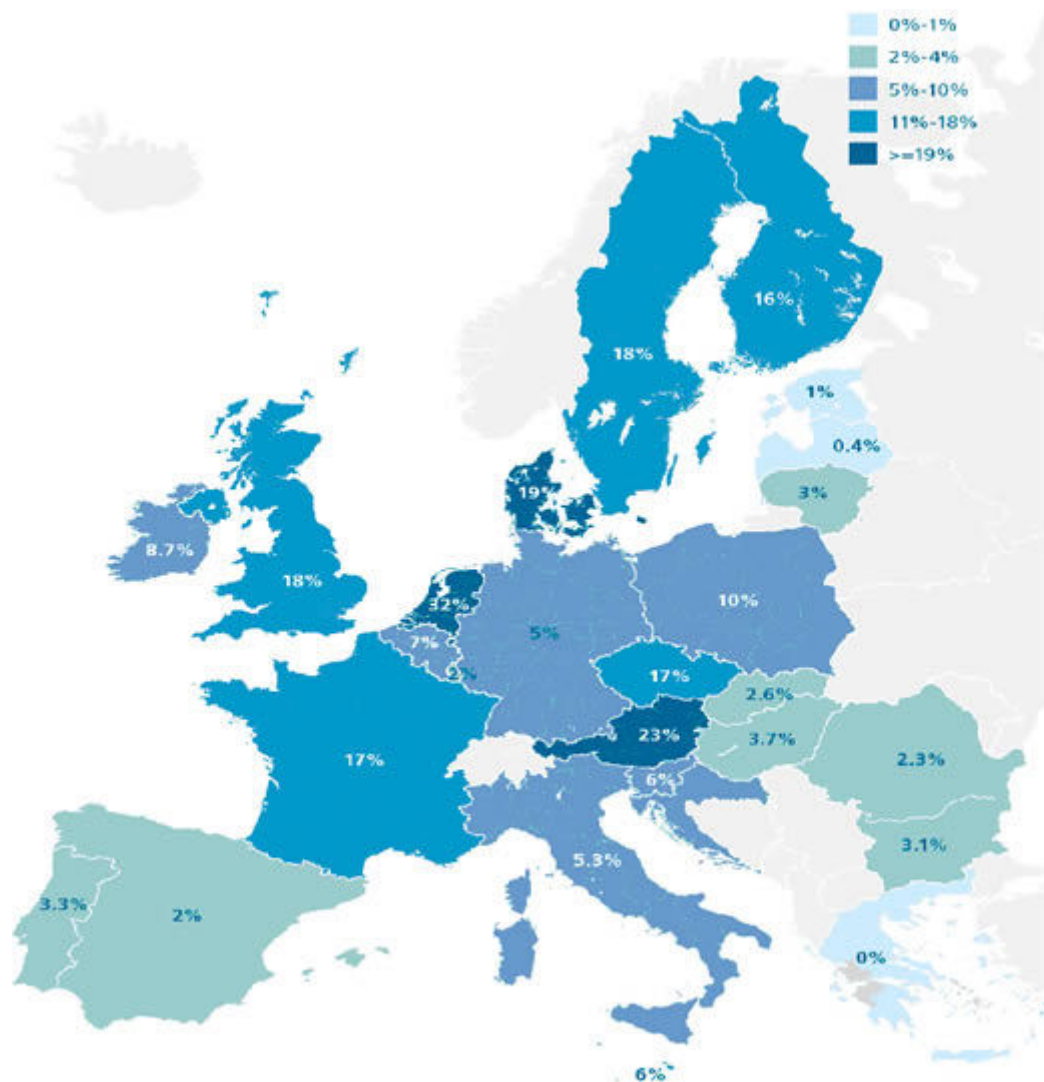


Bron: Christian Dessouroux en Alice Romainville, De woningbouw in België en in Brussel – Actoren, dynamiek, geografie, *EchoGéo*, 15, 11 april 2011. Zie: <http://echogeo.revues.org/12279>; DOI 10.4000/echogeo.12279.

Het is ten slotte ook interessant te vergelijken met andere Europese steden (zie Kaart 1). Een stad als Wenen bijvoorbeeld besloot in volle crisis in de jaren 1930 massaal te investeren in zijn openbare woningenbestand als pilootproject voor de hele stad. Vandaag ziet Wenen zijn prestige hierdoor nog steeds versterkt. De stad trekt duizenden mensen aan die willen komen kijken naar deze sociale gebouwen.

Die steden die kunnen bogen op een hoog percentage sociale woningen, geven een totaal ander beeld van de 'sociale woning'. Een gevolg van het gebrek aan sociale woningen in België is dat deze in ons land vooral zijn voorbehouden aan de armste mensen. Die situatie leidt tot stigmatisering rond sociale woningen en rond de mensen die er wonen. In Nederland daarentegen ligt het percentage sociale woningen op 32 %. Dat brengt met zich mee dat het heel wat 'normaler' is en minder aanleiding geeft tot discriminatie als je in dat soort woning woont.

Kaart 1. Sociale huisvesting in Europa



Bron: Housing Europe Review 2012, *The nuts and bolts of European social housing systems*, CECODHAS Housing Europe's Observatory, 2011, p. 23. Zie: <http://www.housingeurope.eu/issue/2138>.

De Brusselse regering volgt een logica die geheid misloopt...

Ten slotte moeten we even stil blijven staan bij de grote lijnen van het Brusselse regeringsbeleid. De passiviteit is overduidelijk. Maar dat geldt alleen voor de huisvesting voor de volksklassen. Er bestaat een woonbeleid in Brussel en het is nog best doortastend ook. Maar de belangrijkste prioriteiten in dit beleid zijn de verbetering van wat al gebouwd is en de

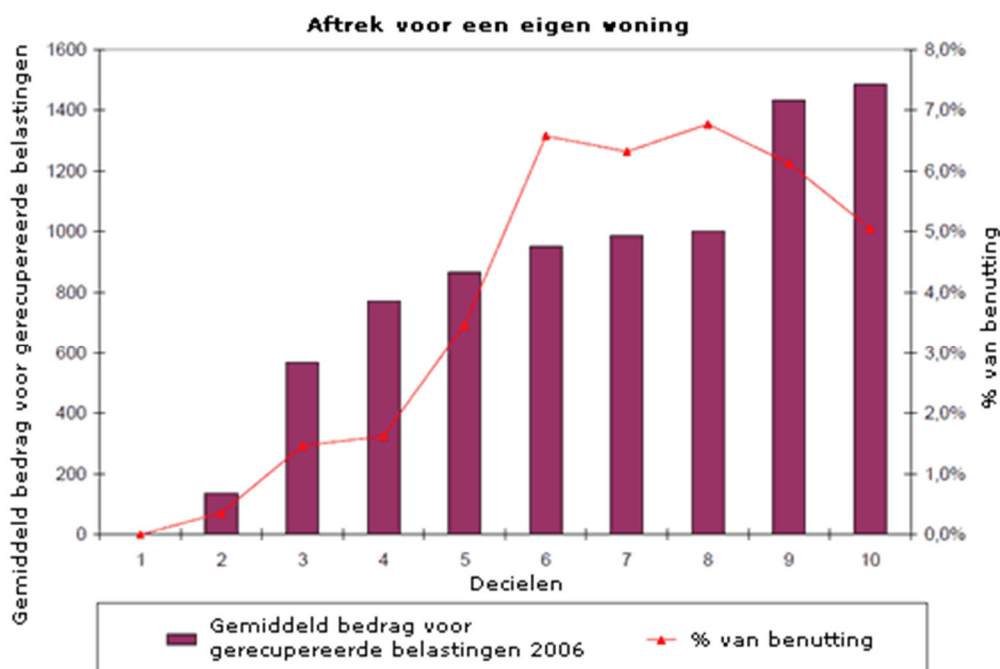
mogelijkheid om eigenaar te worden via allerlei subsidies en vrijstellingen voor de privé, in plaats van meer of betere sociale woningen.

Maatregelen voor eigenaars

De meeste 'hulp' op gebied van huisvesting is niet bestemd voor huurders. Ongeveer 40 % van de begroting voor woonbeleid is voor renovatie/bouw van sociale woningen. 60 % voor het aankoop- en renovatiebeleid. En dan vergeten we de inkomstenderving voor het budget als gevolg van diverse vormen van fiscale aftrek. Dit perspectief verbaast des te meer in Brussel omdat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 60 % huurders telt. We noteren onder de bestaande maatregelen verschillende vormen van vrijstellingen, maar ook leningen of premies voor aankoop of renovatie. Die maatregelen zijn niet allemaal even weinig egalitair, voor sommigen gelden bepaalde inkomensvereisten. Maar dit doet niets af aan het feit dat deze hulp bij aankoop uiteindelijk alleen maar ten goede komt aan de middenklassen en hogere inkomens die zich kunnen veroorloven om een lening aan te gaan. We overlopen er een paar:

Fiscale aftrekken van intresten en lening (woonbonus) voor de verwerving van een woning (federale maatregel). Grafiek 3 toont duidelijk dat vooral gezinnen met midden tot hogere inkomens van deze maatregel gebruik maken. Deze fiscale aftrekken (beperkt tot een bepaald bedrag) hebben geen inkomenslimiet voor de begunstigden. Iedereen heeft er dus recht op. Het impliceert wel dat de mensen effectief in een financiële situatie moeten zitten die voldoende garanties inhoudt om zich te kunnen veroorloven een grote lening af te sluiten, wat echter niet het geval is voor de lage inkomens. Het is de belangrijkste maatregel voor staatssteun aan huisvesting. In bepaalde omstandigheden stimuleert het zeker de aankoop van een huis. Maar uiteindelijk komt de maatregel enkel ten goede aan een bepaalde groep mensen met een voldoende hoog inkomen.

Grafiek 3. Gebruik en gemiddeld teruggewonnen bedrag, per deciel



Bron: Hafsatou Diallo, Güngör Karakaya, Danièle Meulders, Robert Plasman, Analyse de l'évolution des statistiques fiscales des dépenses fiscales, Dulbea, Working Paper, nr. 12-03.RR, 2011, p. 28. Zie: http://dev.ulb.ac.be/dulbea/fr/publicationdetail.php?Id_pub=1542.

We komen tot dezelfde vaststelling op gewestelijk niveau (geen volledige opsomming):

Woningen verkocht door de GOMB komen vooral ten goede aan de hoge inkomens en aan de hoogste laag van de middeninkomens. De leningen die het Woningfonds toekent en die zijn voorbehouden aan bepaalde inkomens, bereiken wel mensen met een lager inkomen.

De middenwoningen van de GOMB. De prijzen mogen dan wel onder de marktprijs blijven en ze liggen dikwijls in de zogenaamde eerder ‘volkse’ buurten, toch zijn het vooral de midden tot hoge inkomens die profiteren van deze woningen. Een onderzoek^[8] toont trouwens aan dat de woningen in het centrum en het Westen van Brussel gekocht worden door gezinnen die over een inkomen beschikken dat duidelijk hoger ligt dan het gemiddelde van de bewoners in die wijken. Alleen in grote huizenblokken hebben de inwoners een inkomen dat lager ligt dan de meerderheid van de inkomens in de wijk. Deze conclusies spruiten natuurlijk voort uit het sociale mix-beleid. Hierdoor worden de midden en hogere inkomens gestimuleerd om zich te vestigen in bepaalde teloorgegangene buurten, wat nogal eens leidt tot een geleidelijke verdringing van de armste bewoners als gevolg van een verhoging van de huizenprijzen.

Leningen aan een lage rente van het Woningfonds. Door de gestelde inkomensplafonds en het lage rentetarief voor het verleende krediet, kunnen de laagste inkomens dankzij deze steun voor de aankoop ook een eigendom verwerven. Men krijgt deze steun namelijk op het moment dat de rechthebbenden betalen en niet *a posteriori* zoals dit het geval is bij de fiscale aftrekken. Toch kunnen ook met deze steun de allerarmsten natuurlijk nog altijd geen huis verwerven, vooral door de verhoging van de aankooprijzen van woningen. Dat impliceert namelijk dat kopers zelf steeds meer moeten kunnen bijleggen. Bovendien trok men hier het inkomensplafond ook geleidelijk op, zodat meer gezinnen ervan konden genieten, met het oog op de *sociale mix*.

Renovatiepremies. Een brede waaier van inkomens kan genieten van deze premies (tot 55.000 euro per jaar). Het vergt echter lange ingewikkelde procedures en je moet kunnen voorschieten. Een deel van de prijs van de werken wordt pas vele maanden later terugbetaald. Mensen met een laag inkomen, dat niet toelaat in renovatie van de gevel of het plaatsen van nieuwe ramen te investeren, kunnen hier moeilijk gebruik van maken. Maar globaal zijn het toch de kleine eigenaars die in hun eigen huis wonen, die profiteren van deze premies.

Al deze maatregelen kosten echter hopen geld aan het Brussels gewest.^[9] De verschillende fiscale aftrekken, leningen en premies schommelen rond de 68 miljoen euro.

We verzetten ons niet tegen elke steun voor renovatie of aankoop (vooral niet als die ten gunste van de lagere inkomens is). Maar dit beleid roept wel vragen op in een stad die voor het merendeel wordt bewoond door huurders. In deze zin is het absoluut nodig om de modaliteiten en de voorwaarden die recht geven op steun voor een woning, te herzien: ze zouden meer moeten gericht zijn op en gebruikt kunnen worden door de mensen die hier echt nood aan hebben. Meer fundamenteel is er echter wel een probleem met deze visie. Ze staat immers gedeeltelijk in tegenstelling met een perspectief, gericht op een regelgeving voor de huurprijzen en op de bouw van nieuwe woningen. Het doel dat men nastreeft met een beleid van openbare investeringen gericht op privé-eigenaars, is precies het opwekken van een soort *aanzuigeffect* om nieuwe bevolkingsgroepen naar deze volksbuurten te trekken. Dit effect heeft dikwijls als resultaat dat de buurt wel ‘verbetert’, maar daarom nog niet voor de mensen van diezelfde buurten. Het leidt immers tot huurverhogingen en daardoor, beetje bij beetje, tot de vestiging van een nieuwe bevolking die in de plaats komt van de oude. In de strijd tegen ongelijkheid gaat het dus niet zozeer om ‘renoveren om aantrekkelijker te zijn’, maar om ‘renoveren om te verbeteren’ voor de bewoners die daar al wonen.

De vernieuwing van de huisvestingscode

Op 18 juli 2013 werd een nieuwe huisvestingscode aangenomen door de Brusselse gewestregering. Ze beoogt een vernieuwing van de oude code uit 2003 om beter tegemoet te komen aan de woonnoden. Bepaalde verbeteringen kwamen er door de inbreng van verenigingen en organisaties die bij de voorbereidende werkzaamheden betrokken waren.

Zo maakt het recht op fatsoenlijke huisvesting nu het voorwerp uit van een meer algemeen artikel. Dit recht betreft ook een financieel betaalbare woning, naast maatregelen met betrekking tot de veiligheid en de hygiëne. Dat is een positief punt, maar het is niet meteen duidelijk hoe die nieuwe code dit ook afdwingbaar maakt. Er is hierover immers geen doorslaggevende verandering in de regels die recht geven op een woning noch enig echt vernieuwend beleid inzake openbare huisvesting.

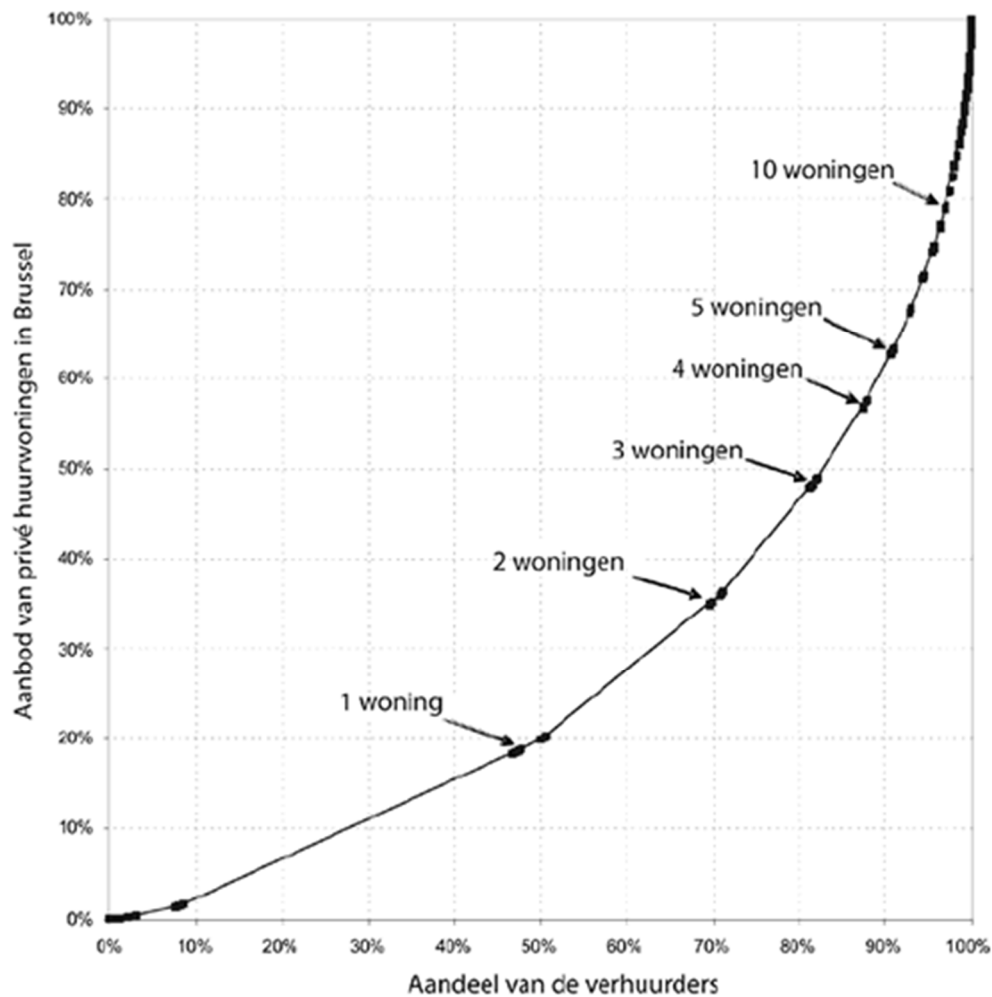
Er zijn wel verbeteringen in de controle op de hygiënische toestand van de woningen door de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie. Deze dienst kan voortaan zelf onverwachte inspectiebezoeken verrichten zonder hiervan de verhuurder eerst op de hoogte te moeten brengen en ze is ook niet verplicht om een woning onmiddellijk af te sluiten. De inspectiedienst heeft echter nog te weinig middelen om daadwerkelijk uit eigen beweging meer inspectiebezoeken te doen. De huurder die dikwijls toch in een zwakke positie staat ten opzichte van de eigenaar, is niet langer verplicht om zelf zo'n inspectie aan te vragen.

Maar andere maatregelen in de nieuwe code vertalen eerder de wil om meer middenklasse woningen of woningen voor de hogere klasse te creëren dan sociale huisvesting. De openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's die de sociale woningen op gemeentelijk niveau beheren) kunnen voortaan, behalve het beheer en de bouw van sociale woningen, ook 20 % middenklasse woningen bouwen en beheren. Deze agentschappen mogen middenklasse woningen bouwen en beheren, terwijl er vandaag niet aan de vraag naar sociale woningen wordt voldaan. Bovendien gaat de Brusselse regering binnenkort de regels in de sociale woningmaatschappijen versoepelen om kroostrijke gezinnen zagezegd te helpen bij hun huisvesting. Zo verandert bijvoorbeeld de norm voor het aantal slaapkamers om een woning toe te kennen. Globaal is dat wellicht te rechtvaardigen, toch lijkt het eerder een maatregel die thuishoort bij armoedebeheer. In plaats van het openbare woningenbestand te verhogen, lijkt dit eerder op een beleid dat 'de eindjes aan elkaar knoopt' door links en rechts een paar plaatsen bij te winnen.

De mythe van de 'kleine eigenaars'

Als relatief duistere kwestie in talrijke debatten over de huisvestingsproblemen, is de indeling naar privévermogen in termen van huurhuizenbezit dikwijls de blinde vlek in onderzoeken. De meeste commentatoren of politici stellen zich over het algemeen tevreden met het nazeggen van de gedachte dat in Brussel, net zoals elders, elke Belg wordt geboren met 'een baksteen in zijn maag' en dat de huurmarkt hoofdzakelijk is samengesteld uit 'kleine eigenaars'. Een ernstig onderzoek uit 2007 stelt deze gemeenplaats echter grondig in vraag. In tegenstelling tot eerdere gedeeltelijke gegevens – (gebaseerd op steekproeven of louter administratieve gegevens – baseert deze studie zich op gegevens van het kadaster (de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën). Dit is de meest volledige en gedetailleerde gegevensbank die over deze problematiek bestaat. Deze gegevens bieden een totaal ander beeld dan verwacht: er blijkt een opvallende concentratie in de verdeling van het huizenbezit. (Grafiek 4)

Grafiek 4. Verdeling van het huizenbezit in Brussel



Bron: Julie Charles, *Structure de la propriété sur le marché locatif privé bruxellois. Analyse comparée du profil des bailleurs et des locataires*, Rapport final 2003-2006, *Prospective Research for Brussels*, Irsib, 2007.

Anders gezegd, “een groot aantal verhuurders bezit slechts weinig huizen terwijl aan het andere uiterste een beperkt aantal verhuurders een groot aantal huurwoningen bezit.”^[10] De 50 % kleinste verhuurders bezitten samen in feite minder dan 20 % van alle privé-huurwoningen, terwijl de 3 % grootste verhuurders alleen al ook 20 % van het privé-huurwoningenbestand in bezit heeft.

Een ander uitgangspunt en een echt alternatief voor het recht op wonen

Als men het aan de markt overlaat om het probleem van het woontekort op te lossen, van de stijging van de huurprijzen of van de kwaliteit van die woningen, dan is de mislukking gegarandeerd. Het enige doel van de markt is winst maken en niet de dagelijkse problemen oplossen van duizenden gezinnen die op een woning wachten. Doordat het Brusselse gewest het huisvestingsbeleid praktisch integraal in handen liet van de markt, stijgen de huurprijzen het sterkst in het Hoofdstedelijk Gewest.

We moeten op een andere manier gaan denken en vertrekken van een logica die uitgaat van de noden van de mensen. Alleen als de politieke wil om nieuwe sociale woningen te bouwen echt aanwezig is, kan er een oplossing komen voor het probleem. Als je weet hoe centraal de invloed is van de woonproblematiek op de andere dimensies van het sociale leven, dan moet het

recht op wonen in het middelpunt van de aandacht staan van onze politici. Een degelijke, betaalbare woning is een basisvoorwaarde voor meer gelijkheid in de stad. Zonder wordt elke poging tot meer sociale rechtvaardigheid binnen de stedelijke ruimte een moeilijke zaak. Beslissend optreden op drie grote domeinen is noodzakelijk:

1. Het publiek domein: de sector versterken en in de bouw van openbare sociale woningen investeren.
2. De regelgeving in de privé: er moet niet alleen een controleorgaan voor de huurprijzen komen, maar er moeten ook objectieve criteria komen om de huurprijzen en de kwaliteit van de woningen te reguleren. Ten slotte moet men ook een sterkere logica hanteren bij de strijd tegen leegstand. Dan kan men leegstaande woningen sneller ter beschikking stellen van de mensen.
3. Consequente strijd tegen vastgoedspeculatie.

Investeren in sociale woningen

Huisvesting creëren

De Brusselse regering streefde naar 15 % ‘woningen in openbaar beheer met sociale finaliteit’. Dit objectief is niet alleen totaal onvoldoende, maar het dekt bovendien zeer verschillende types woningen. Op dit vlak moeten we – naar het voorstel van de BBROW – de nodige ambitie aan de dag leggen en eisen dat men 20 % echte sociale huurwoningen realiseert. Eind 2011 lag het aantal sociale woningen op 7,6 %. Het houdt in dat er minstens 50.000 nieuwe woningen in openbaar beheer bij moeten komen om te beantwoorden aan de enorme vraag van gezinnen op de wachtlijsten. We kunnen dit objectief bereiken via aankoop, bouw of – bij wijze van overgangsmaatregel – door beheer van nieuwe woningen door Sociale Woningbureaus (AIS). Men kan dat op verschillende manieren organiseren. Naast de bouw en de rechtstreekse aankoop van gebouwen, dringen zich ook andere maatregelen op.

We denken concreet aan een minimumnorm met dwingend karakter (op straffe van boete) voor een bepaald percentage sociale woningen bij alle nieuwe vastgoedprojecten. Brussel wordt vandaag in zijn ontwikkeling hoofdzakelijk geleid door enorme vastgoedprojecten die hoegenaamd geen rekening houden met de werkelijke noden van de bevolking. Politici moeten regels stellen voor die projecten en concreet voor projecten die over de bouw van kantoren gaan. Men moet minimum quota opleggen van 20 % woningen voor elk nieuw project dat men goedkeurt. Als men deze normen niet respecteert, volgen er boetes. De opbrengst van deze boetes kan men gebruiken voor het creëren van woningen. Een dergelijke maatregel bestaat trouwens al in Vlaanderen. Het decreet van 27 maart 2009 over het grond- en pandenbeleid, dat het Vlaams Parlement goedkeurde, legt inderdaad bindende quota op. De tekst van dit decreet is erg vernieuwend: voor elke privé bouwpromotor voert het de verplichting in om in het kader van een bouwproject voor minimum 10 huizen of 50 appartementen minstens 10 % van de oppervlakte van het betrokken terrein voor te behouden voor de bouw van sociale woningen. Is de bouwpromotor een overheid dan moet de bouwheer percentages van minimum 20 % respecteren. De promotor krijgt diverse mogelijkheden: zelf het vereiste aantal sociale woningen bouwen of het geld hiervoor investeren op de site zelf ofwel, met akkoord van de gemeente, elders in de gemeente. Of hij kan de grond overlaten aan de plaatselijke sociale woningmaatschappij die dan de woningen moet bouwen. Of nog een andere mogelijkheid, hij kan een aantal woningen verhuren via een plaatselijk sociaal verhuurkantoor. Ten slotte kan de promotor – als de gemeente hiermee akkoord gaat – zijn verplichting afkopen voor een totaal bedrag van 50.000 euro per opgelegde woning. De gemeente moet in dat geval dit geld besteden aan het plaatselijke huisvestingsbeleid, wat wel een ruimere bestemming betekent dan alleen maar de bouw van betaalbare woningen.[\[11\]](#)

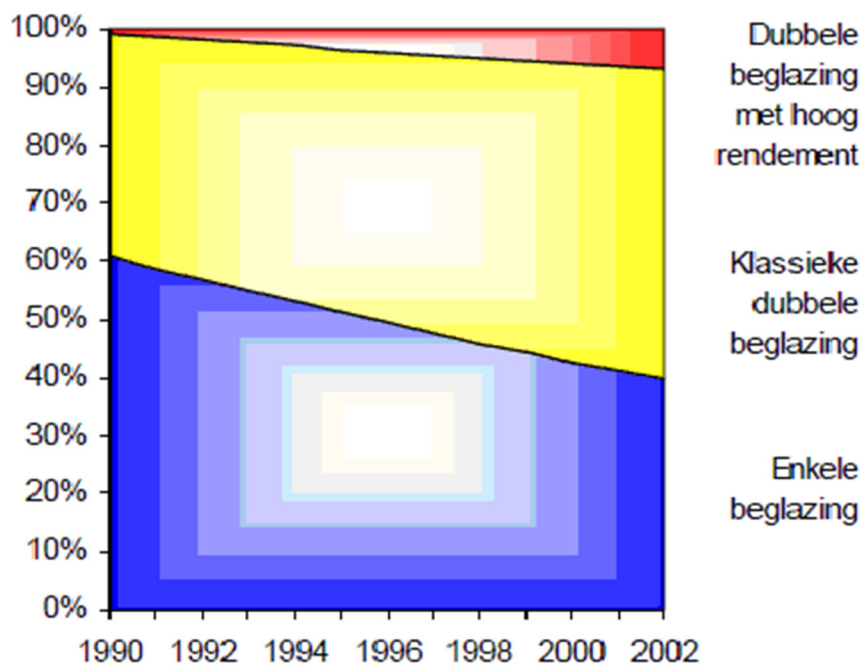
Daarnaast is het, gezien het totale overaanbod aan kantoorruimte in Brussel, ook mogelijk om over te gaan tot transformatie. Want vandaag “toont de markt voor kantoren evidente tekenen van overaanbod met bijna 2 miljoen m² onbezette ruimte op het gewestelijk grondgebied van Brussel (globaal leegstandpercentage: 18 %), waarvan slechts iets meer dan een derde effectief op de markt beschikbaar is.”[\[12\]](#) Om de strijd aan te binden tegen deze ongebreidelde vastgoedspeculatie moet men bepaalde limieten opleggen en leegstaande kantoren omvormen tot woningen. Dergelijke transformaties kan men dwingend opleggen (via boetes op leegstaande kantoren) ofwel laten begeleiden door de overheid zelf.[\[13\]](#)

Ten slotte moeten we ook de aandacht vestigen op de strijd tegen de leegstand van huizen. Volgens de BBRoW zouden er momenteel tussen de 15.000 en de 30.000 woningen leeg staan in Brussel. Dit is kolossaal, als je weet hoe groot de noden van de bevolking zijn. Vandaag is het laten leegstaan van een woning of van een deel van een gebouw dat voor huisvesting is bestemd, een administratieve inbreuk op de Brusselse Huisvestingscode. Op elke inbreuk van dit type staat een boete, als volgt berekend: € 500 boete per lopende meter gevel, vermenigvuldigd met het aantal leegstaande verdiepingen en het aantal jaren leegstand. De oprichting van een gewestelijke cel ter bestrijding van leegstaande woningen en de Brusselse ordonnantie die de samenwerking mogelijk maakt met de diensten van water- en elektriciteitsdistributie om leegstaande woningen op te sporen, zijn in dit verband een goede zaak. Na 1 jaar werking heeft deze cel 130 woningen opnieuw op de markt gebracht en daarnaast 2.194 dossiers voor verder onderzoek geopend. Dat zijn wel bemoedigende resultaten, maar toch veel te beperkt. Werkingsmiddelen en het aantal personeelsleden van deze cel moeten nog aanzienlijk omhoog.[\[14\]](#)

Bijkomende werkgelegenheid door de oprichting van een openbare maatschappij voor bouw, renovatie en isolatie

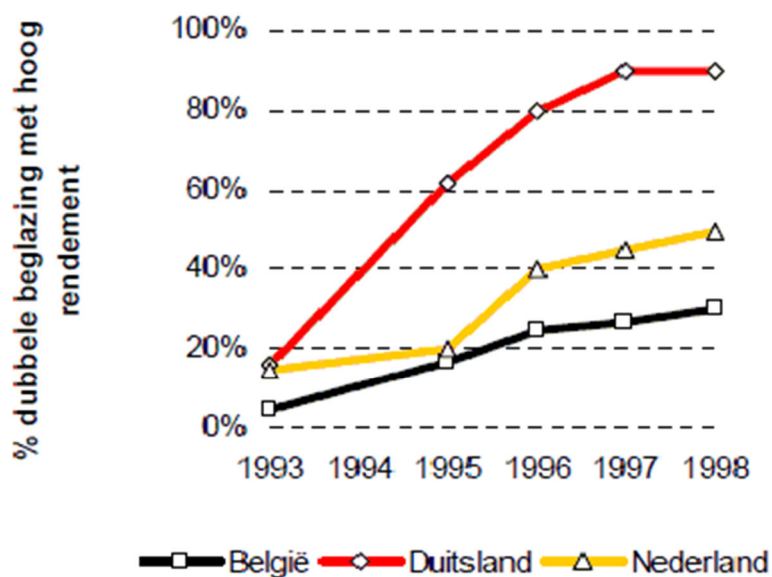
Er zullen heel wat werken moeten gebeuren om in Brussel nieuwe woningen te bouwen en oude woningen efficiënt te renoveren. Hiervoor is dringend de oprichting nodig van een gewestelijke maatschappij voor de bouw, renovatie en isolatie van gebouwen. Via die weg kan het gewest niet alleen goede werkgelegenheid creëren in de bouwsector waar de werkvoorwaarden nu dikwijls moeilijk liggen, maar er ook voor zorgen dat deze maatschappij zichzelf financiert door de inkomsten, gegenereerd uit de gebouwde woningen. De bouwsector is trouwens een van de dragende economische sectoren in Brussel en een sector die perfect beantwoordt aan de vraag naar laaggeschoolde jobs op de Brusselse arbeidsmarkt.[\[15\]](#) Renovatie is vandaag voor tal van sociale woningen meer dan noodzakelijk. Vochtigheid en ook andere ernstige problemen schaden niet alleen de levenskwaliteit, maar ook de gezondheidstoestand van de huurders. Deze maatschappij zou bovendien een ambitieus openbaar plan kunnen opzetten voor het isoleren (zie grafiek 5), niet alleen van de openbare woningen, maar ook tegen een redelijke prijs in de vele privéwoningen. Een energiebesparing waardoor de Brusselse gezinnen heel wat geld kunnen uitsparen.

Grafiek 5. Dubbele beglazing in Brussel



% glasoppervlakte van woningen in België

Bronnen : Verbond van de Glasindustrie (VGI), Comité Permanent des Industries du Verre européennes (CPIV)



Aandeel van dubbele beglazing met hoog rendement in het totaal van de leveringen van isolerende beglazing

Bron : VGI

In de dichtbevolkte buurten met een relatief verouderd woningenbestand kan een dergelijke openbare maatschappij voor huisvesting en renovatie ook de motor worden voor de heropleving van de wijk. Huizen en straten worden tegelijk beetje bij beetje hernieuwd. De openbare huisvestingsmaatschappij wordt een motor voor de hernieuwing van een hele buurt zonder de belangen van de bewoners te schaden door hogere huurprijzen.

Het beheer verbeteren

Voor meer transparantie in het beheer van het openbare woningenbestand zou het goed zijn als men een maatschappij zou oprichten met één loket, belast met het gewestelijk woonbeleid.

De maatschappij zou instaan voor elk gewestelijk openbaar bod in verband met huisvesting (van het OCMW, de gemeente, het lokale Sociale Woningbureau...) en het beheer van alle openbare aanbestedingen. Geleid door de minister van Huisvesting moet ze de gewestelijke ontwikkelingsplannen voor openbare huisvesting opstellen, instaan voor de haalbaarheidsstudies en onderzoeken welke wijken prioriteit moeten krijgen voor bouw en/of renovatie van huizen. Ze moet nauw samenwerken met de gewestelijke maatschappij voor de bouw, renovatie en isolatie van gebouwen. Als enige gewestelijke openbare huisvestingsmaatschappij zou ze ook een recht van voorkoop moeten kunnen uitoefenen en te koop staande woningen moeten kunnen aankopen, renoveren en transformeren met het oog op openbare verhuring. Op die manier creëren we sociale woningen die als gewone 'rijhuizen' in de straat geïntegreerd zijn, en vermijden we de grote woonblokken. Huizen en straten worden beetje bij beetje hernieuwd en de openbare huisvestingsmaatschappij wordt tegelijk een motor voor de heropleving van een hele buurt.

Het gewestelijk loket zou als opdracht hebben alle vragen in verband met huren en verhuren te beheren, alsook nuttige praktische informatie te geven als men op zoek is om te huren (toegang tot een sociale woning, huurcontract, rechten en plichten van de eigenaar en van de huurder...) of om te kopen (meest geschikte kredietformule, begeleiding bij aanvragen van voordelen en premies, budgetplanning...). Met een dergelijk loket zou het voor de inwoners veel gemakkelijker worden om een woning te vinden. De stappen die ze moeten ondernemen, zijn vaak ingewikkeld. Het zou een einde maken aan het af en toe bijzonder obscure beheer (soms is er duidelijk sprake van cliëntelisme) van het openbare woningenbestand. Het zou afgelopen zijn met de problemen die zich nu stellen zowel inzake de transparantie van dit beheer als wat betreft de criteria voor de toekenning van een sociale woning.

Voor een recht op betaalbaar en fatsoenlijk wonen in de privé

Maar in afwachting van meer goedkope sociale woningen is ook dringend meer toezicht nodig op de huurprijzen van privéwoningen. Dat kan de systematiek van voortdurende prijsstijgingen blokkeren en afremmen en het elke Brusselaar mogelijk maken om een huis te vinden tegen een betaalbare prijs. Een dergelijke prijzencontrole is bovendien noodzakelijk om enige zin te geven aan de toekenning van huurtoelagen aan mensen die het moeilijk hebben. Zonder toezicht op de huurprijzen kunnen die toelagen huurverhogingen in de hand werken. Er gaat immers overheidsgeld naar privépersonen zonder enige waarborg voor het bedrag van de huur die ze van de mensen vragen. Het gevaar bestaat dan ook dat de toelage eigenaars aanzet de huur te verhogen.

De huurprijzen reguleren

Het Brusselse gewest moet dus dringend toezicht organiseren op de huurprijzen. Verenigingen en organisaties die actief zijn rond meer en betere huisvesting in Brussel, zijn hiervoor al lang vragende partij. De maatregel staat trouwens in het

regeerakkoord van de Brusselse Gewestregering. In een onderzoek, dat het Gewestelijk Observatiecentrum voor de huisvesting uitvoerde in 2012, stond een voorstel voor referentiehuurprijzen per wijk. Het rooster hield rekening met een aantal kenmerken van de woning (grootte, kwaliteit enz.) Maar de staatssecretaris voor Huisvesting gaf er de voorkeur aan de resultaten van dit onderzoek niet te publiceren. Voor hem blijft het voorlopig gaan over louter “indicatieve huurprijzen” [\[16\]](#)

De gewestregering weigerde dus om controle in te stellen op de huurprijzen in de privésector. De belangrijkste reden die ze hiervoor aanhaalt, is de kostprijs van een dergelijke operatie. Volgens de berekeningen van de gewestelijke staatssecretaris voor Huisvesting, zou “een eenvoudige vermindering met 10 % van de onroerende voorheffing (bijvoorbeeld voor de eigenaars die een huur vragen die minstens 10 % lager ligt dan de indicatieve huurprijs) alles samen 15 miljoen euro kosten (12 miljoen aan de gemeenten en 3 aan het gewest). Dat is een van de redenen waarom ik uiterst voorzichtig wil zijn om dit middel in te zetten.” Maar we kunnen ons natuurlijk de vraag stellen waarom zo’n maatregel zou moeten gepaard gaan met een dergelijke belastingvermindering voor diegenen die uiteindelijk gewoon de wetgeving respecteren? Het is duidelijk dat een dergelijke belastingvermindering het gewest geld kost. Maar dit is niet de enige manier om tot een strikter kader voor de huurprijzen te komen. Niets verplicht immers om de huurprijzen in goede banen te leiden via belastingverminderingen.

De regering kan in de wetgeving op de huurcontracten die in 2014 onder de gewestelijke bevoegdheden valt, betaalbare referentiehuurprijzen opleggen die rekening houden met de kwaliteit van het verhuurde goed. Met een dergelijke maatregel zou men de eigenaars die zich hier niet naar schikken, ook kunnen sanctioneren, bijvoorbeeld via de mogelijkheid om verzet aan te tekenen tegen te hoge huurprijzen bij een gewestelijke paritaire commissie. In verschillende Europese landen bestaan nu al gelijkaardige maatregelen. Men zou ook kunnen beboeten door een verhoging van de onroerende voorheffing te voorzien voor wie het reglementaire huurkader niet respecteren.

Omwille van de dringendheid van de woningcrisis bestaat er nog een snellere oplossing: het is mogelijk de huurprijzen vandaag volledig te blokkeren. Te meer nu de hele materie van het huurrecht regionale bevoegdheid wordt. Die materie slaat onder meer op de huurcontracten van de hoofdverblijfplaats en de manier waarop de huurprijs hiervan wordt bepaald, de indexering van die huur, de regels voor de aanvang en de beëindiging van een huurcontract, de verplichtingen van huurder en verhuurder enz. De regionalisering maakt de weg vrij voor de Brusselse regering om deze regels aan te passen aan de Brusselse omstandigheden en noden. Het zou zowel om een bevrozing van de huurprijzen (of beperking tot de indexaanpassing bijvoorbeeld) kunnen gaan, als om andere regels voor het bepalen van de huurprijs: vastleggen van referentiehuurprijzen per stadsdeel of een berekeningssysteem in functie van bepaalde kenmerken. Frankrijk heeft een dergelijke maatregel al ingevoerd.

Toezicht op de huurprijzen in Europese landen

Nederland telt het hoogste percentage sociale woningen (32 %) en slechts 10 % privé-verhuur. Elke woning krijgt een aantal punten in functie van de oppervlakte, het comfort en de uitrusting. Elk appartement heeft een maximum huurwaarde, elke vierkante meter en de uitrusting van het appartement leveren punten op en het totaal van die punten stemt overeen met de maximum huur. Om het even wie kan aan het *Huurteam* vragen zijn of haar appartement te komen bekijken en de berekening uit te voeren zonder dat dit iets kost.

Duitsland biedt de mogelijkheid om klacht in te dienen tegen een eigenaar die te veel huur eist, dat wil zeggen 20 % meer dan wat men beschouwt als een ‘redelijke’ huur. Een nationaal agentschap voor de huisvesting moet dit beoordelen. Dit roept

wel vragen op bij de feitelijke macht van de huurder. Kan hij echt tegen de eigenaar ingaan? In Duitsland blijkt er geen probleem met woningtekort wat de positie van de huurder minder kwetsbaar maakt.

Frankrijk. In een aantal grote steden of streken die te lijden hadden onder buitensporig hoge huren vergeleken met de levensduurte, bestaat er sinds 2012 een vorm van toezicht op de huur. In juli 2013 is het systeem nog aangepast: bij een nieuwe bewoner mag men niet langer de huurprijs optrekken, uitgenomen een indexaanpassing.

Een betere controle op de kwaliteit van de woningen

Ook de staat en de kwaliteit van privéwoningen vereisen zware inspanningen. Een rapport uit 2008 van het Observatiecentrum van de huurprijzen evalueerde het comfortniveau van de privé-huurwoningen: bijna 10 % van de verhuurde huizen in Brussel heeft geen badkamer. 22 % van de huurders acht de warmte-isolatie van de woning slecht of van twijfelachtige aard. 17 % heeft met vochtproblemen te kampen. 10 % is van mening dat de boiler in hun woning niet behoorlijk werkt en dat de gasinstallatie niet veilig is.

Om deze problemen efficiënter te bestrijden, is in de eerste plaats een versterking van de bestaande diensten en een verplichte technische controle en een gelijkvormigheidsattest nodig, telkens een huis opnieuw te huur staat.

In de Huisvestingscode staan in dit verband een aantal eisen, onder meer de mogelijkheid van een gelijkvormigheidsattest, het verbod om een woning te verhuren die niet aan de eisen voldoet, de mogelijkheid voor inspectie enz. (Artikel 4 tot 17). De regering richtte binnen het ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een gewestelijke inspectiedienst op. De dienst heeft als opdracht te controleren of de criteria voor de veiligheid, de gezondheid en de uitrusting van de woning gerespecteerd worden en de gelijkvormigheidsattesten af te leveren. Er bestaat ook een Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Mensen kunnen daar klacht indienen in het geval van een ongezonde woning (waarvoor ze allerlei documenten moeten voorleggen en 25 euro betalen die later eventueel worden terugbetaald). Er kan een inspectie volgen en de directie kan boetes opleggen en de eigenaar in gebreke stellen en verplichten binnen de 8 maanden de nodige werken uit te voeren (in de nieuwe Huisvestingscode wordt dat 12 maanden).

Er bestaat dus in het Brussels gewest een dienst die de kwaliteit van privéwoningen kan controleren. Toch beschikt deze niet over voldoende middelen om veel Brusselse woningen te bezoeken en te beoordelen. Een voorbeeld: 25 % van de huurders klaagt over vocht- en isolatieproblemen. In 2011 legde de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie op eigen initiatief 36 bezoeken af en behandelde 561 klachten. Dat jaar kregen 274 eigenaars verbod de woning verder te verhuren. Er werken 35 ambtenaren en de dienst heeft een werkingsbudget van 500.000 euro. De mogelijkheden om op te treden zijn dus beperkt voor de 500.000 woningen die Brussel rijk is. Omdat de controles dus niet systematisch zijn, gebeuren ze bovendien meestal op basis van een klacht van een huurder. Het is dan ook niet vanzelfsprekend dat mensen gebruik maken van de procedure. Ze zitten al in een kwetsbaardere situatie en zijn niet zeker een andere, betaalbare woning te vinden als de dienst hun huis onbewoonbaar zou verklaren.

Er zouden dus boetes moeten zijn voor eigenaars die de regels niet respecteren. En ook de mogelijkheid dat een sociaal verhuurkantoor (AIS) de woning koopt of het beheer in handen neemt als de eigenaar er zelf niet toe komt de woning in orde te brengen. De huisvestingscode voorziet trouwens nu al een recht op openbaar beheer, voor leegstaande gebouwen of als een woning niet voldoet aan de eisen op vlak van veiligheid en gezondheid. Ze moeten dat toepassen.

We kunnen ons ten slotte voorstellen dat er een verplichte technische controle komt en een gelijkvormigheidsattest voor elke woning die men wil verhuren. Een van de uitdagingen is immers om dat toezicht op zo'n manier te organiseren dat de huurders er niet de dupe van zijn. Een huurder is al gestraft als hij in een huis moet wonen, dat in slechte staat is, en wordt dan nog een keer gestraft als hij zijn huis moet verlaten als dat onbewoonbaar wordt verklaard. Er zou dus een veralgemeend systeem moeten zijn van systematische voorafgaande technische controles voor huizen die te huur staan. Er bestond een dergelijke verplichte voorafgaande controle voor kleine woningen (van minder dan 28 m²) en voor gemeubelde woningen. Maar de regering heeft dat geschrapt in de nieuwe huisvestingscode. Het zou interessant zijn een technische controle op punt te stellen waarbij men minstens om de 4 jaar nakijkt of alles in orde is voor elk appartement, dat wordt verhuurd. De eigenaar zou een technisch specialist moeten laten komen om bijvoorbeeld voor de volgende 4 jaar, afhankelijkheid van hoe oud het gebouw is, zijn gelijkvormigheidsattest te krijgen. Die technische controle kan samengaan met een nazicht van het energieverbruik van het gebouw. We hebben vandaag immers het EPB-certificaat. Dat slaat uitsluitend op de energieprestatie van het vastgoed. Het is verplicht voor elk nieuw gebouw dat wordt verkocht of verhuurd. Er is voor die verschillende controles natuurlijk meer personeel nodig binnen de gewestelijke en gemeentelijke instellingen. Verder vergt dit ook een kadaster van de huurwoningen om precies te kunnen bepalen wie huurder is en wie verhuurder. Het zou ten slotte ook een grondige reorganisatie van de bestaande diensten vergen in functie van een betere samenhang.

Tegen elke vorm van vastgoedspeculatie

De Brusselse gewestregering hanteert momenteel een duidelijk neoliberale visie op stadsplanning. Concreet wordt aan deze visie gestalte gegeven via het Europese plan voor Brussel (the Brussels International Development Plan). Dit plan wil 'citymarketing' bevorderen. Het mikt hierbij op privé-investeringen en wil de commercialisering van de stad stimuleren via prestigeprojecten. Het werd trouwens ontwikkeld in nauwe samenwerking met de belangrijkste actoren uit de vastgoedsector: makelaars, consultants, vastgoedontwikkelaars en investeerders. We zien hoe het vandaag vorm krijgt door financiering van allerlei redelijk grote luxeprojecten. Het gaat over een nieuw congrescentrum, over grote winkelcentra (Neo, Docks Brussel, Just Under the Sky), residentiële luxewoningen en penthouses (Up Site), musea zoals het Europamuseum of het bijzonder spectaculaire ontwerp voor de heraanleg van het Zuidstation. Het zijn allemaal projecten die regelrecht aanleiding geven tot vastgoedspeculatie en de stad steeds commerciëler maken. Dergelijk stadsontwikkelingsbeleid staat scherp in contrast met een stad en een huisvesting die beantwoorden aan de behoeften van de mensen en niet van de vastgoedpromotoren en winst.

We moeten hiervoor de criteria voor investering van overheidsgeld herzien. We kunnen ons ernstige vragen stellen bij het nut van drie nieuwe winkelcentra rond Brussel of bij de luxewoningen die vandaag langs het kanaal worden opgetrokken. Men moet overheidsgeld op de eerste plaats investeren in projecten die ten goede komen aan alle inwoners in plaats van aan een minderheid.

Gelijkheid en solidariteit op het gebied van huisvesting

Om een ambitieus programma voor sociale huisvesting te financieren, moet het gewest de sterkste schouders meer laten meebetalen. De hoogste inkomens en grootste eigenaars moeten bijdragen in verhouding tot hun eigendommen.

Het volledige inkomen samen nemen en huurinkomsten belasten

Vandaag zijn huurinkomsten niet belastbaar. Dat is heel onrechtvaardig, vooral in een stad waar het huizenbezit zo sterk geconcentreerd is. Dit betekent dat er duidelijk een klein aantal actoren is met een flinke vastgoedportefeuille die grote sommen niet belast geld binnenkrijgen via hun huizen. Dit is een discussie die op federaal niveau moet gevoerd worden.

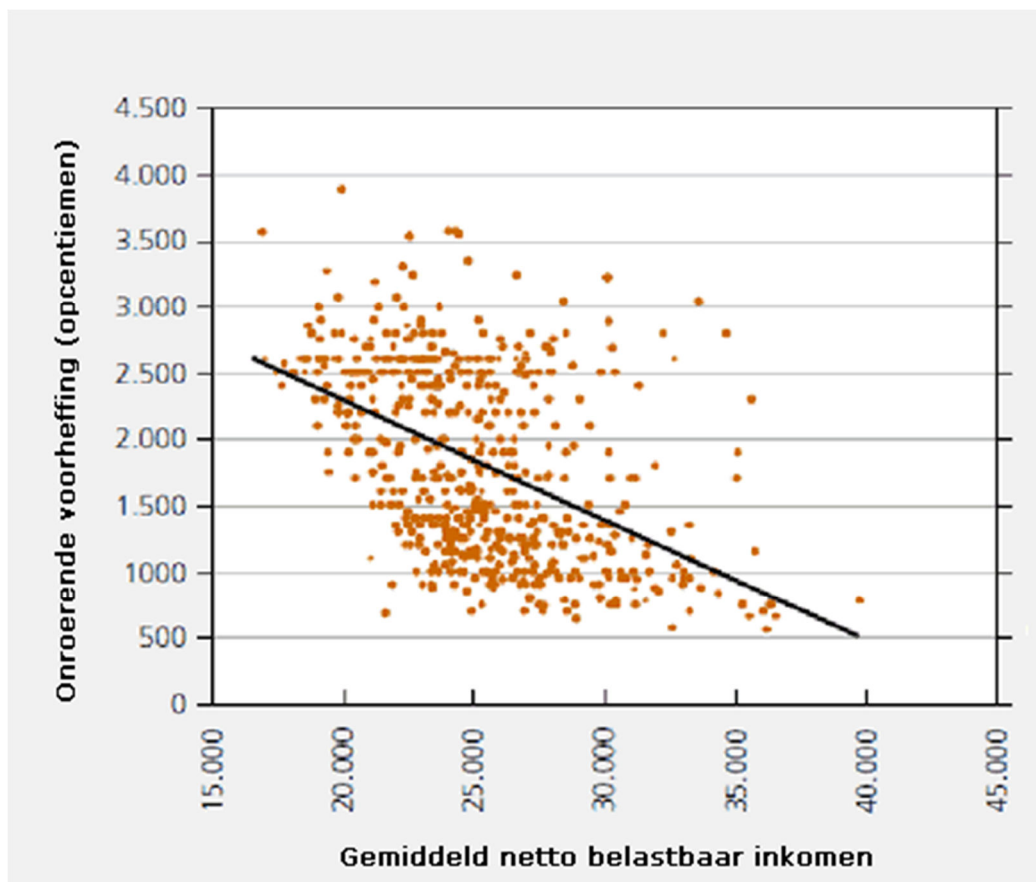
Alleen een algemene hervorming van ons belastingstelsel, onder meer via het samenvoegen van alle inkomsten, kan dit probleem fundamenteel aanpakken. Op Brussels niveau hebben sommige politieke actoren dit probleem al aangekaart in 2009. Ecolo had dit bijvoorbeeld in haar programma opgenomen als een prioriteit: “de reële huurprijzen belasten”. Maar nadien heeft men nooit meer horen discuten over dit programmapunt hoewel Christos Doukéridis de Ecolo-staatssecretaris voor Huisvesting is. Het is nochtans een kwestie van elementaire sociale rechtvaardigheid. Het kan belangrijke bedragen vrijmaken die we rechtstreeks kunnen aanwenden voor het scheppen van openbare huisvesting. Progressiviteit van dergelijke belasting op de huurinkomsten zou ook een rem kunnen zetten op de verhoging van de huur. Hoe meer huurinkomsten, hoe meer je immers betaalt!

De onroerende voorheffing moet sociaal rechtvaardig zijn

Binnen een strikt gewestelijk verband de onroerende voorheffing aanpakken is een eerste stap naar meer sociale rechtvaardigheid.

Vandaag komt de onroerende voorheffing overeen met 1,25 % van het kadastraal inkomen voor het gedeelte dat toekomt aan de gewesten. Deze belasting is voor iedereen gelijk ongeacht je kadastraal inkomen. Volgens ons is dat onrechtvaardig. Het zou veel rechtvaardiger zijn om hiervoor ook belastingsschijven in te voeren die de progressiviteit van deze belasting versterken.

Grafiek 6. Onroerende voorheffing in verhouding tot het gemiddeld netto belastbaar inkomen



Bron: K. Van Cauter, L. Van Meensel, *Het herverdelende karakter van de belastingen en de sociale bijdragen*, Nationale Bank van België (BNB), 2006, p. 76. Zie: www.nbb.be/doc/ts/publications/.../2006/ecotijd12006N_H5.pdf.

Om deze maatregel concreet te kunnen realiseren is er een globalisering nodig van het kadastraal inkomen van de eigendommen van eenzelfde persoon. Tot nu toe worden die allemaal apart geteld. Dat wil zeggen, als je 2 eigendommen bezit, betaal je 1,25% op het kadastraal inkomen voor elk van die twee eigendommen apart. Deze gang van zaken maakt dat die belasting getuigt van grote sociale ongelijkheid. Verre van progressief, is deze manier van belastingheffing uiterst degressief. Hoe hoger de onroerende voorheffing, hoe minder de hogere inkomens bijdragen. Dat is de wereld op zijn kop. Deze onrechtvaardigheid komt deels door het feit dat de armste gemeenten hogere taksen heffen dan de rijkste gemeenten (want de huizen zijn daar meer waard en zo kan men in Ukkel dezelfde fiscale inkomsten verkrijgen tegen een lager tarief dan in Sint-Joost).

Concreet, om in te gaan tegen deze schreeuwende onrechtvaardigheid en tot meer gelijkheid te komen tussen de gemeenten, zou het goed zijn om de inning van dit inkomen te regionaliseren en een globale inning ervan door te voeren (ideaal op het federaal niveau) om de progressiviteit te kunnen toepassen. Ten slotte kunnen we deze progressiviteit ook soepel inrichten, los van de eerste woning, om specifiek de minderheid van grote eigenaars en grondbezitters te treffen. Zo zou die maatregel jaarlijks geld kunnen opbrengen om een sociaal huisvestingsbeleid voor een stuk mee te financieren. Maar ook om het ontbreken van een wettelijk kader voor het belasten van huurinkomsten te compenseren. Ideaal gezien moeten we natuurlijk stellen dat het samen nemen van alle inkomens (dus met inbegrip van de huurinkomsten) in dit verband een aanzienlijke vooruitgang zou betekenen.

Leila Lahssaini is juriste en werkt mee aan het programma over huisvesting van de PVDA in Brussel.

Karel Trullo is architect, gespecialiseerd in urbanisme en stadsplanning.

Daniel Zamora is socioloog verbonden aan het Nationaal Fonds voor Wetenschappelijk Onderzoek (ULB).

[1] BBRoW, Memorandum voor het Recht op Wonen 2014-2019. Zie: <http://www.rbdh-bbrow.be/?lang=nl>.

[2] *L'Echo*, Bruxelles: pas assez de logements dès 2018, 30 mei 2013. Zie: http://www.lecho.be/actualite/marche_placements_general/Bruxelles_pas_as...

[3] *L'Echo*, idem.

[4] De gezondheidsindex houdt geen rekening met de prijs van tabaksproducten, alcoholhoudende dranken, benzine en diesel. De stijging van die producten weerspiegelen zich niet in de gezondheidsindex die wordt gebruikt om de huurprijzen aan te passen aan de levensduurte.

[5] Brusselse Regering, Algemene Toelichting, Begroting van ontvangsten en uitgaven voor het begrotingsjaar 2013, 31 oktober 2012. Doc. A-328/1 – 2012/2013.

[6] Gentrificatie doelt op de opwaardering van een buurt of stadsdeel op sociaal, cultureel en economisch gebied. De herwaardering gaat gepaard met een stijging van de prijzen voor onroerend goed. Daardoor vestigen zich mensen met hogere inkomens in deze vernieuwde wijken en worden de oorspronkelijke bewoners, die de huurprijzen niet kunnen betalen, verdreven naar armere buurten.

- [7] De GOMB communiceert vandaag onder de naam citydev.brussels. Zie: <http://www.sdrb.irisnet.be/brussel/mainf.asp>.
- [8] Alice Romainville, Wie is gebaat bij de beleidsmaatregelen die de aankoop van de gezinswoning in Brussel ondersteunen? *Brussels Studies*, nr. 34, januari 2010. Zie: <http://www.brusselsstudies.be>.
- [9] Zie vooral: A. Romainville, *op.cit.*
- [10] Julie Charles, *Structure de la propriété sur le marché locatif privé bruxellois. Analyse comparée du profil des bailleurs et des locataires*, Rapport final 2003-2006, *Prospective Research for Brussels*, Irsib, 2007.
- [11] BBRoW, *Art. 23*, Opgelegde streefcijfers sociale woningen: goede ideeën, valkuilen, nr. 38, 2010. Zie: <http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?rubrique21&lang=nl&y=2010>.
- [12] Christian Dessouroux, Vijftig jaar kantoorproductie in Brussel. Een geografische analyse, *Brussels Studies*, nr. 35, februari 2010, p. 6. Zie: <http://www.brusselsstudies.be/publications/index/index/page/4/lang/nl>.
- [13] Zie IEB (inter-environnement bruxelles): Transformer les Bureaux, Dossier Faut-il casser Bruxelles ?, *BEM-Bruxelles en mouvements*, nr. 265, juli - augustus 2013, p. 7.
- [14] Zie ook de website over leegstaande huizen, die werd gemaakt door de organisatie Equipes populaires van Brussel: <http://www.logementsvides.be/>.
- [15] Zie onder meer: Marion Englert, Analyse des déterminants du chômage urbain et politique de rééquilibrage entre l'offre et la demande de travail en région de Bruxelles-Capital, Document de travail, *Working Paper*, Dulbea, nr. 13-03, Research Report, januari 2013. Zie: http://dev.ulb.ac.be/dulbea/fr/publicationdetail.php?Id_pub=1551.
- [16] BBRoW, *Woonbarometer*, december 2012, p. 8. Zie: <http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?article1501>.