

memorandum

2019

2 regelingen en 3 voorstellen ter

stimulering van innovatieve manieren om toegang te krijgen tot betaalbare huis- vesting in Brussel

Sohonet ondersteunt en stimuleert het scheppen van betaalbare huisvesting in Brussel door middel van de uitwerking van

2 innovatieve regelingen die binnen het huisvestingsbeleid kaderen en door de impact van de bestaande maatregelen

te vergroten om in te spelen op de huisvestingscrisis aan de hand van **3 concrete voorstellen.**

sohonet

VZW

Sohonet is een **collaboratief platform met als doel het bevorderen, stimuleren en ondersteunen van de bouw van betaalbare woningen voor kwetsbare doelgroepen**. Het is een gezamenlijk initiatief van vastgoedpartners, sociale ondernemers en investeerders en begeleiders van kwetsbare doelgroepen.

Sohonet streeft ernaar **alle huisvestingspartners – verenigingen, academici, privésector en overheidsinstanties – met elkaar te verbinden om samenwerking in de hand te werken** en ontmoetingen tussen hen onderling te bevorderen door werkgroepen of themaprojecten te organiseren.

Aan de hand van gerichte communicatie hoopt Sohonet ook haar doelen en missies te promoten bij investeerders, het grote publiek of andere verwante verenigingen, evenals bij overheidsinstanties om **huisvesting met sociaal oogmerk op de agenda te plaatsen**.

Tot slot beoogt Sohonet alles in het werk te stellen **om hinderpalen voor het creëren van huisvestingen met sociaal oogmerkweg te werken door innovatieve instrumenten uit te werken**, die in onderhavig document aan de overheidsinstanties worden aangereikt.

www.sohonet.be

www.sohonet.be – info@sohonet.be

Copyright 2019 Sohonet asbl



voorwoord

De hier geformuleerde voorstellen vloeien voort uit een gemeenschappelijke wil van de stakeholders van het Sohonet-project, zijnde huisvestingspartners uit de privé-, vrijwilligers- en openbare sector. Ze zijn verdedigbaar voor de 3 aanwezige partijen in die

zin dat ze **transversale oplossingen voor de huisvestingscrisis** trachten te vinden door het huidige systeem te verbeteren. Ze hebben niet de intentie volledig te zijn, maar vloeien voort uit een strategische keuze.

achtergrond

Hoewel huisvesting een van de belangrijkste werkterreinen is in het Brussels regionaal beleid, lijken de overheidsinstanties er echter niet in te slagen om in hun eentje in te spelen op de dringende vraag naar bescheiden huisvesting. Hiervan getuigen de 44.000 gezinnen die momenteel op een sociale woning wachten en de toename van barre huisvesting: overbezetting, het zoeken van onderdak bij derden, kraakpanden en dakloosheid nemen toe.

Het volstaat niet om te rekenen op de politieke wil om nieuwe klassieke sociale woningen te bouwen. Om de huisvestingsproblematiek het hoofd te bieden, is een transversale aanpak tussen alle huisvestingspartners vereist.

Van 2003 tot 2012 hebben privépartners bijvoorbeeld 87% van de woningen met een stedenbouwkundige vergunning gebouwd¹. Blijkbaar is het bestendigen van de samenwerking tussen de overheids- en privésector een van de oplossingen om betaalbare woningen te voorzien.

Ook steunorganisaties voor minderbedeelden komen met – vaak innovatieve – ideeën aandragen om sociale woningen te creëren. Voorbeelden hiervan zijn tijdelijke bezetting en alternatieve woonvormen. Deze initiatieven stoten echter op een te rigide wetgeving, maar de wet zou enigszins kunnen worden omgebogen.

2 regelingen ter ondersteuning van het huisvestingsbeleid

¹ Cfr. Overzicht van de huisvestingsvergunningen, nr 3, hoofdstuk 4.

1^o regeling



De Housing Deal

Een uitzondering durven maken, tijdelijk de regels versoepelen in het kader van een innovatief project om woningen te ontwikkelen.

Als neutrale partner wenst Sohonet bij te dragen tot de verwezenlijking van de in de sector geformuleerde voorstellen door een Housing Deal aan te reiken als katalysator om innovatieve projecten te faciliteren ter ontwikkelen van betaalbare woningen.

Naar het voorbeeld van de modellen van de 'Green Deal'² en de 'Regelluwe omgeving'³ die al bestaat in Wallonië en Vlaanderen is de Housing Deal een **tijdelijk vrijwillig akkoord** tussen een breed scala aan privé- en overheidspartners⁴ en politieke instanties, bedoeld om huisvestingsontwikkelingsprojecten te stuwen. De ondertekenaars verbinden zich ertoe om zowel op hun eigen als gezamenlijk niveau nieuwe concrete maatregelen te treffen in verschillende werkterreinen.

De Housing Deal is daarenboven een **collaboratief instrument** waar-

mee sporadisch een regel kan worden versoepeld, tijdelijk een voorwaarde kan worden opgeheven of een voorlopige standaard kan worden aangereikt, met als doel innovatieve ontwikkelingsprojecten voor huisvesting te verwezenlijken. Het leidt tot samenwerkingen en maakt de inspanning van zowel de samenleving als het beleid zichtbaar.

In samenspraak met de toekomstige regering en op basis van de in onderhavig Memorandum geformuleerde voorstellen, stelt Sohonet voor de eerste Brusselse Housing Deal in te voeren om de huisvesting van personen met een laag inkomen te promoten door de bouw van woningen met een sociaal oogmerk op privé-initiatief en door de bevordering van tijdelijke huisvesting in duizenden m² in leegstaande gebouwen en op gronden in afwachting van de transformatie ervan.

2^{de} regeling



Het Label

De sociale impact waarborgen van private woningbouwprojecten met een sociaal oogmerk en zulke initiatieven aanmoedigen.

Sohonet ijvert voor de officiële erkenning van bouw- of renovatieprojecten van woningen dankzij de financiering van privé-investeerders of vastgoedontwikkelaars, bedoeld om minderbedeelde doelgroepen betaalbare huisvesting te bieden, maar dat is niet het enige...

Op lange termijn krijgen deze projecten een **sociaal duurzame, betaalbare en energiezuinige** dimensie, daar er onder andere woningen ter beschikking worden gesteld aan schappelijke prijzen en met goede energieprestaties, de doelgroepen gepaste begeleiding krijgen en op lange termijn inclusie, een goede mix, solidariteit en autonomie van de inwoners worden bevorderd.

Hoewel het de bedoeling is om zulke promotie aan te moedigen en zichtbaar te maken, **suggereert Sohonet om het label eveneens als hefboom voor zulke projecten te gebruiken door ze – net zoals de Openbare Vastgoedmaatschappijen – de nodige stedenbouwkundige en fiscale buigzaamheid te bieden.**

Dit heeft belang, want het label tracht de bouw van sociale woningen te promoten en vastgoedontwikkelaars van projecten van meer dan 1.000 m² aan te moedigen om zelf 15 % conventionele of omkaderde woningen te bouwen in plaats van de opgelegde lasten in contanten te vereffenen.

² Zie Green Deal Duurzame Voeding, Green Deal Gedeelde Mobiliteit, Green Deal Bedrijven en Biodiversiteit, Green Deal Duurzame logistiek in de Bouw, Green Deal Circulair aankopen.

<https://theshift.be/fr/inspiration/la-methode-green-deal?overview=blogoverview>

³ Ingevoerd in het Vlaams Gewest met het oog op innovatieve huisvestingsprojecten

⁴ Vastgoedontwikkelaars, bedrijven, veldorganisaties, verzekeringsbedrijven, burgers, gemeenten, OCMW's, enz.

3 voorstellen ter stimulering van innovatieve manieren om toegang te krijgen tot huisvesting

voorstel 1



Het aanmoedigen en bestendigen van privé-initiatieven voor de bouw van sociale huur- of koop-woningen aan de hand van

- een huurovereenkomst bij een SVK of een socialiseringsovereenkomst van 30 jaar om een btw-tarief van 6% te verkrijgen
- de afschaffing van parkeerquota's

Vastgoedontwikkelaars en investeerders werken voortaan samen met sociale verhuurkantoren (SVK) in het kader van omvangrijke woonprojecten om te verhuren aan personen met een laag inkomen. Het gaat om een samenwerkingsverband tussen overheids- en privépartners dat inspeelt op de huidige huisvestingscrisis en moet worden aangemoedigd en bestendig.

Uit cijfers blijkt dat huisvesting in Brussel hoofdzakelijk door privépartners wordt gebouwd. Een groot aantal van hen zijn vastgoedontwikkelaars en investeerders die de maatschappelijke uitwerking vooropplaatsen. In die mate zelfs dat vandaag de vraag rijst of er niet meer woningen met sociaal oogmerk worden

gebouwd door privépartners dan door overheidsinstanties. Dit biedt de BGHM voortaan de kans om private sleutelklare projecten aan te schaffen. We mogen ons hierover verheugen, want het is door het scala aan oplossingen uit te breiden dat het huisvestingsaanbod groot genoeg wordt om in te spelen op de huisvestingscrisis.

Deze dynamiek wordt ook in de hand gewerkt door de voordelen die overheid- instanties bieden in het kader van de SVK-regeling – verlaagde btw van 12% bij de aankoop van een nieuwe woning, vrijstelling van de onroerende voorheffing en uitgebreide toegang tot renovatie- en energiepremies – waardoor het bescheiden rendement van de investeerder een regelmatig en gewaarborgd karakter krijgt.

Sohonet wenst dit nieuwe samenwerkingsverband tussen overheids- en privépartners te bestendigen en formuleert de onderstaande voorstellen:

Vastgoedprojecten ter ontwikkeling van sociale huurwoningen of koopwoningen vrijstellen van of onderwerpen aan minder strenge parkeerquota's die worden opgelegd door het GSV⁵ bij de bouw of heropbouw van elk gebouw met meerdere woningen, en dit onder dezelfde voorwaarden als sociale huisvestingsmaatschappij.

Doelstellingen

- Inspelen op de huidige ecologische realiteit en op de wijziging van de vervoersgewoonten.
- De vastgoedontwikkelaar vrijstellen van te hoge bouwkosten die de winstgevendheid van het project in het gedrang brengen.
- Liever geen ruimtes inrichten die bestemd zijn voor deels mobiele of niet-mobiele bewoners.

Private investeerders een verlaagd btw-tarief van 6% toekennen voor de bouw en de verkoop van woningen en woningcomplexen met een sociaal oogmerk, in het bijzonder via SVK's, op voorwaarde dat de huur- of socialiseringsovereenkomst wordt afgesloten voor een minimale duur van 30 jaar.

Doelstellingen

- Het voortbestaan van de socialisering waarborgen voor SVK's en sociale huurders.
- Een bestendig en coherent sociaal huisvestingsbeleid ontwikkelen tussen overheids- en privé-instanties.

voorstel 2



Het systeem van stedenbouwkundige lasten efficiënter maken door middel van

- de indexering van het bedrag van stedenbouwkundige lasten
- de verplichte besteding ervan aan de bouw van woningen
- het verplicht maken ervan voor bouwprojecten van minder dan 1.000 m² en de omvorming van kantoren tot huisvesting

Tal van actoren uit de huisvestingssector zijn het erover eens dat de regeling rond stedenbouwkundige lasten, die in 2013 werd geïntroduceerd als motor voor de productie van betaalbare woningen, op heden niet het gewenste resultaat heeft opgeleverd. Sohonet pleit ervoor het systeem te heroriënteren.

Het huidige systeem, waarbij de verplichte stedenbouwkundige lasten werden uitgebreid tot huisvestingsprojecten van meer dan 1.000 m², biedt de vastgoedontwikkelaar die een vergunningsaanvraag indient de keuze tussen de eigen verwezenlijking van 15% omkaderde⁶ en/of conventionele⁷ woningen of de vereffening in contanten van de stedenbouwkundige lasten die desgevallend 'hoofdzakelijk'⁸ zullen worden besteed aan de verwezenlijking van omkaderde of conventionele woningen.

Helaas heeft deze maatregel bitter weinig opgeleverd wat de bouw van betaalbare woningen betreft. Enerzijds is het voor

de vastgoedontwikkelaar doorgaans eenvoudiger en winstgeverder de lasten in contanten te vereffenen aan € 50 of € 65/m² (in OGSO, zones die sinds kort bestemd zijn als woongebied) dan zelf de woningen te bouwen daar de verkoopprijs van een conventionele woning die is vastgelegd op € 2.110/m² (geïndexeerd bedrag op basis van de ABEX van november 2010) een financieel evenwicht oplevert bij een uiteindelijke verkoopprijs van € 2.443/m² (buiten OGSO)⁹. Aangezien de verkoopprijs van een conventionele woning identiek is binnen het Gewest, zal de winstgevendheid sterker of minder sterk dalen naargelang de hoge of lage vastgoedprijzen in de wijk waar de woning gelegen is.

Anderzijds moet worden vastgesteld dat de prioritaire besteding van de stedenbouwkundige lasten aan de bouw van omkaderde of conventionele woningen helemaal niet systematisch is. Deze lasten worden immers vaak besteed aan openbare wegen, groene zones, gebouwen of voorzieningen.

⁵ Cfr. Regionaal bestemmingsplan, lid VIII, artikelen 5 tot 8.

Sohonet pleit bijgevolg voor een stimulerender en doeltreffender systeem en formuleert hiertoe de onderstaande voorstellen:

Een indexering inlassen voor de lasten in contanten die momenteel tussen € 50/m² en € 65/m² bedragen.

Doelstelling

– Het in evenwicht brengen van de kosten van de stedenbouwkundige lasten die in contanten worden vereffend om de vastgoedontwikkelaar te overhalen zelf woningen te bouwen.

De in contanten vereffende stedenbouwkundige lasten verplicht laten besteden aan de bouw van omkaderde of conventionele woningen.

Doelstelling

– Afwijkingen voorkomen en de lasten op systematische wijze besteden.

De stedenbouwkundige lasten doortrekken naar woningprojecten van minder dan 1.000 m² en omvormingsprojecten van kantoren tot woningen (in dit laatste geval verlaagd tot 50% gezien het feit dat er al stedenbouwkundige kantoorlasten zouden zijn vereffend).

Doelstelling

– Zoveel mogelijk omkaderde of conventionele woningen laten bouwen.

⁶ Woning die wordt verhuurd, gekocht of gebouwd door een openbare vastgoedpartner of SVK.

⁷ Woning die te koop kan worden gesteld aan de geïndexeerde drempelprijs van € 2.110/m² aan gezinnen wier inkomen aanzienlijk hoger kan liggen dan bij sociale huisvesting.

⁸ Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen (B.S., 2 december 2013).

⁹ Berekening van de uitgebalanceerde verkoopprijs voor een project van 10.000 m²: [(1.500 m²*€ 2.110) + (10.000 m²*€ 50)]/1.500 m².

voorstel 3



Tijdelijke gebruik met sociaal oogmerk vergemakkelijken aan de hand van

- een realistisch wetskader voor tijdelijke gebruik
- aangepaste normen voor modulaire huisvesting

Aangezien er te weinig toegankelijke woningen op de markt zijn, zijn er talloze nieuwe woonvormen opgedoken. De tijdelijke gebruik van leegstaande gebouwen of alternatieve woonvormen zijn fenomenen die steeds vaker voorkomen, maar waarvoor er geen aangepast wetskader bestaat.

Tijdelijke gebruik komt steeds vaker voor en biedt een aantal voordelen: het gebouw beschermen tegen geleidelijke degradatie, leegstand of vandalisme, de heffing op leegstaande woonsten ontduiken of toekomstprojecten uittesten. Ook is het een uitstekende manier om burgers de stad zich opnieuw te laten toe-eigenen, waar de overheid gretig gebruik van maakt.

Opdat een tijdelijke gebruik conform zou zijn, dient aan een reeks gangbare normen rond bewoonbaarheid, hygiëne, veiligheid of contracten te worden voldaan. Voor zulke gebruik

wordt de overeenkomst voor preciaire en tijdelijke gebruik gehanteerd. Het betreft hier echter geen huurovereenkomst. Bijgevolg heeft de bewoner geen recht op de bijhorende rechtsbeschermingsmechanismen (bijvoorbeeld opzeggingstermijnen) en controles op het gebied van de veiligheid, hygiëne en uitrusting van de woningen. Ook is het niet uitzonderlijk dat meerdere brandweerlieden elkaar tegenspreken over de brandveiligheid van een bepaald gebouw. Stedenbouwkundig gesproken staat de categorie 'tijdelijke gebruik' ook nergens in het BWRO.

Om leegstaande kantoren om te vormen tot tijdelijke huisvesting moet een stedenbouwkundige vergunning worden verstrekt, zelfs als de oorspronkelijke bestemming uiteindelijk opnieuw wordt gehanteerd en zelfs als de procedure voor het verstrekken van een vergunning langer duurt dan de geplande gebruikstermijn.¹⁰

Sohonet betreurt dat er geen wetskader

tijdelijke gebruik

bestaat voor een systeem dat iedereen volmondig promoot en bepleit de onderstaande voorstellen:

Tijdelijke gebruik officieel maken met een wetskader waarin specifieke normen worden vastgelegd op het vlak van hygiëne, bewoonbaarheid en brandveiligheid doch zonder afbreuk te doen aan de flexibiliteit die er eigen aan is – en dit alles terwijl de gebruiksrechten van de inwoners worden nageleefd.

Doelstellingen

– Een einde maken aan de wettelijke onduidelijkheid en objectieve praktijken waarborgen.

De stedenbouwkundige verplichtingen voor tijdelijke gebruik voor sociale doeleinden versoepelen gezien de korte duur van de bestemming en op voorwaarde dat de oorspronkelijke bestemming uiteindelijk opnieuw zal worden gehanteerd.

Doelstellingen

– Het tijdelijk omvormen van kantoren tot huisvesting vergemakkelijken.

Vorrang geven aan tijdelijke gebruikspartners met sociaal oogmerk in het kader van openbare aanbestedingen en overheidsaanbestedingen.

Doelstellingen

– Sociale economievormen stimuleren, die bijdragen aan een 'voorlopige stadsplanning waarbij bewoners voorop worden geplaatst'¹¹.

modulaire huisvesting

Modulaire huisvesting is een noodoplossing die moet worden uitgewerkt om in te spelen op dakloosheid. Het is tevens de ideale oplossing voor landeigenaars die een braakliggend stuk grond wensen te benutten.

Modulaire huisvesting wordt echter wettelijk niet erkend. Het staat nergens in het GSV, noch in de Huisvestingcode. De normen op het vlak van bewoonbaarheid, hygiëne en veiligheid die erop van toepassing zijn werden oorspronkelijk voor een andere woonvorm ontwikkeld en zijn dus ongeschikt.

In de praktijk treedt de DBDMH van geval tot geval op in het kader van aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen. Het gevelde oordeel is afhankelijk van de bereidheid van de ambtenaar die het dossier in behandeling neemt, de manier waarop het project wordt gestructureerd en de bestemming ervan. Het is trouwens maanden wachten op een stedenbouwkundige vergunning voor een module die op 6 (!) weken tijd wordt opgetrokken!

In Wallonië staat in de Waalse Huisvestingcode dat de overheid de minimale bewoonbaarheids-, hygiëne- en veiligheidsvoorschriften vastlegt waaraan de accommodatie die geen woning is moet voldoen. **Bijgevolg stelt Sohonet voor:**

Het concept van modulaire huisvesting wettelijk te erkennen en te onderwerpen aan minimale bewoonbaarheids-, -hygiëne en veiligheidsvoorschriften die in een enkele regelgeving worden gegoten.

Doelstellingen

– Een gecentraliseerde, transversale regelgeving voorzien om stedenbouwkundige vergunningen en overige noodzakelijke vergunningen op soepelere wijze uit te reiken.

De uitreikingstermijnen voor vergunningen inkorten dankzij een officieel 'modulair' aanspreekpunt.

Doelstellingen

– Modulaire huisvesting erkennen als noodoplossing vanaf de administratieve fase.

¹⁰ 'Les occupations précaires, Guide juridique et pratique', studie die werd gevoerd voor rekening van perspective.brussels door Nicolas Bernard (Université Saint-Louis), november 2018, p.20-21

¹¹ Mathieu Vanwelde (2018), 'Les multiples visages de l'occupation temporaire', analyses SAW-B.

Om toe te treden tot ons netwerk en lid te worden van Sohonet, contacteer ons via info@sohonet.be

www.sohonet.be

Copyright 2019 Sohonet asbl

Met de steun van



en de ondertekenaars

