



commission régionale de développement
gewestelijke ontwikkelingscommissie

*VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE TOT INVOEGING VAN EEN TITEL VII
BIS IN HET BRUSSELS WETBOEK VAN RUIMTELIJKE ORDENING MET HET
OOG OP DE INVOERING VAN EEN VOORKEURRECHT VOOR BEPAALDE
OPENBARE VASTGOEDBEHEERDERS BIJ DE AANKOOP VAN SOCIALE
WONINGEN*

ADVIES VAN DE GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSCOMMISSIE

21 maart 2024

Secretariaat Gewestelijke
Ontwikkelingscommissie
Secrétariat Commission
Régionale de Développement

Naamsestraat 59
1000 Brussel
Rue de Namur 59
1000 Bruxelles

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels [hier](#)
www.crd-goc.brussels [hier](#)

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 2019 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie;

Gelet op artikel 7 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), zoals goedgekeurd door het parlement op 13 oktober 2017;

Gelet op de hoorzitting van de vertegenwoordiger van het kabinet van staatssecretaris Ans Persoons op 14 maart 2024 en in aanwezigheid van het kabinet van staatssecretaris Naoual Ben Hammou;

De Commissie brengt op 21 maart 2024 unaniem het volgende advies uit.

1. ADVIES

1. Inleiding

De Commissie is zich terdege bewust van de uitdagingen op het gebied van huisvesting die toegankelijk is voor de bevolking van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor alle inkomensniveaus, met inbegrip van sociale huisvesting, met meer dan 50.000 gezinnen die wachten op een sociale woning (en meer dan de helft van de bevolking die voldoet aan de toegangsvoorwaarden) en een gemiddelde jaarlijkse productie van niet meer dan 200 eenheden, behalve in de afgelopen jaren. Zij acht het dus van essentieel belang om het aantal toegankelijke sociale woningen snel uit te breiden, maar is van mening dat het ontwerp van ordonnantie zoveel problemen met zich meebrengt (zie hieronder) dat de doelstelling niet zal kunnen worden gehaald.

De Commissie stelt vast dat het project een beperkte praktische omvang heeft, aangezien het potentieel gaat over 300 tot 400 woningen per jaar, op een jaarlijks gemiddelde van 12.000 transacties, zonder zelfs maar rekening te houden met de budgettaire moeilijkheden waarmee de toekomstige regeringen zullen worden geconfronteerd.

Als we in de praktijk rekening houden met de huidige productie (2023 - een uitzonderlijk laag jaar), wat neerkomt op 500 woningen per jaar, zou dit hoe dan ook slechts de helft van de huisvestingsprojecten betreffen, zijnde 25% van 250 of ongeveer 60 wooneenheden.

Zelfs als de productie in een hoger tempo wordt hervat, is de Commissie van mening dat de gekozen optie geen goede is, gezien de begrotingslast in verband met de impact (er wordt gesproken over 91 miljoen voor de aankoop van 300 wooneenheden). Bovendien zal dit ontwerp van ordonnantie concurreren met het nieuwe projectoproepsysteem dat werd ingevoerd door de BGHM in samenwerking met particuliere operatoren, waardoor de productie van de sociale huisvesting in deze legislatuur bijna verviervoudigd is ten opzichte van de vorige legislaturen.

Zij betreurt dat dit soort projecten er op het einde van de legislatuur door gejaagd wordt en is van mening dat een wijziging van het BWRO niet op deze manier kan gebeuren, met alle ernstige gevolgen van dien voor de overheidsfinanciën en de aantrekkelijkheid van de Brusselse markt.

Ze vroeg de kabinetsvertegenwoordiger naar de volgende stappen in de procedure, en naar de mogelijkheid om deze nog in deze legislatuur af te ronden. Het kabinet heeft bevestigd dat de regering geen plannen heeft om gebruik te maken van de procedure voor een "voorstel van ordonnantie" dat door parlementsleden wordt ingediend.

2. Huidig systeem

Secretariaat Gewestelijke
Ontwikkelingscommissie
Secrétariat Commission
Régionale de Développement

Naamsestraat 59
1000 Brussel
Rue de Namur 59
1000 Bruxelles

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels [hier](#)
www.crd-goc.brussels [hier](#)

De Commissie heeft nota genomen van de goede resultaten van deze legislatuur die door de staatssecretaris voor Huisvesting en haar kabinet werden aangekondigd (uitzonderlijke productie van 3.500 woningen in één legislatuur), maar ze zou graag een volledige evaluatie zien wanneer het erop aankomt te starten met een nieuw systeem dat zou concurreren met het bestaande.

Ze merkt op dat dit voorontwerp komt op een moment dat het systeem van privaat-publieke samenwerking goed lijkt te werken, ook al heeft ze geen formele evaluatie. Ze stelt dus voor om door te gaan met de bestaande partnerschappen, eventueel door de basis van de projectoproepen te wijzigen als het nuttig zou zijn om ook territoriale doelstellingen na te streven (ontwikkeling van sociale huisvesting in de gemeenten die onder de drempel van 15% zitten).

De Commissie is van mening dat het beter zou zijn om gebruik te maken van bestaande tools en met name om de projectoproep van de BGHM te verfijnen en bijvoorbeeld te richten op bepaalde buurten of zones om ontwikkelaars aan te moedigen hiervoor interesse te ontwikkelen. De regering heeft de bevoegdheid om richting te geven door de manier waarop dit instrument gebruikt moet worden te specificeren, zodat het ook aan andere diversiteitsdoelstellingen kan voldoen.

3. Definitie van "van sociale aard"

Het project verwijst naar de definitie van art. 258, 1° van het BWRO dat woningen "van sociale aard" als volgt definieert: "woningen waarvan de huur of de verkoop bestemd is voor een bevolkingsgroep waarvan de inkomens geen 20 % hoger zijn dan deze die recht geven op een sociale woning."

De Commissie stelt vast, en betreurt, dat we nog geen precies idee hebben van de verdeling van de woningen die door verschillende publieke actoren moeten worden aangekocht over de verschillende categorieën die in de Huisvestingscode zijn voorzien.

4. Gedwongen mede-eigendom

De Commissie stelt vast dat het systeem voorziet in gedwongen mede-eigendom, zelfs in de gevallen waarbij de projectbeheerder niet van plan is om de geplande appartementen te verkopen, wat vragen oproept. Er wordt gesuggereerd dat een percentage van de sociale huurwoningen (via een BMI of anderszins) op lange termijn (bijv. 20 jaar, zie Citydev) kan worden overwogen.

Hoewel de BGHM enige ervaring heeft met zijn overheidsopdrachten, die projectontwikkelaars in staat stellen om aan de BGHM ten minste 25% sociale huisvesting in het bouwproject aan te bieden, vreest de Commissie bovendien dat publieke operatoren terughoudend zullen zijn om in mede-eigendom te stappen wanneer zij in de minderheid zijn. Ze zullen niet dezelfde beslissingsmarge hebben als wanneer ze enige eigenaar zijn, en de kosten zullen hoger zijn.

De kleine omvang van de projecten (25% van 3.500 m² vertegenwoordigt ongeveer 8 woningen), naast het gebrek aan aantrekkelijkheid dat dit betekent voor de ION's die zich liever concentreren op projecten van een beheersbare omvang voor hen op de lange termijn, kan leiden tot kosten die niet onder controle zijn van de ION's die gedwongen zouden worden om mee te betalen voor werken die worden beslist door de meerderheid van de andere mede-eigenaren.

Op zijn minst moet in dit geval worden bepaald dat de mede-eigendommen in de basisakten de goederen of delen van goederen moeten aanwijzen die door de overheidsorganen worden beheerd voor autonoom beheer (bijv. twee gebouwen waarvan de respectieve eigenaars als enige verantwoordelijk zijn voor het onderhoud en beheer van hun respectieve gemeenschappelijke ruimten).

5. Te bepalen praktische modaliteiten

Secretariaat Gewestelijke
Ontwikkelingscommissie
Secrétariat Commission
Régionale de Développement

Naamsestraat 59
1000 Brussel
Rue de Namur 59
1000 Bruxelles

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels [hier](#)
www.crd-goc.brussels [hier](#)

De Commissie is van mening dat het belangrijk is om een gunstig klimaat te behouden voor onroerende investeringen in wooneenheden in Brussel, aangezien de particuliere sector een essentieel element is in de productie van huisvesting, of die nu betaalbaar is of gemiddeld.

Afgezien van de onzekerheid op het moment dat het project wordt uitgewerkt (en dus voordat de aanvraag voor een vergunning wordt ingediend) en de moeilijkheid om de termijn van 120 dagen te interpreteren, is er geen voorziening in geval van beroep tegen de vergunning.

De Commissie stelt trouwens ook vast dat er vanuit het standpunt van de juridische regelingen met betrekking tot de aankoop van de 25% wooneenheden nog veel grijze zones zijn, zoals de vorm die de verbintenis aanneemt (aankoopoptie? compromis?) en wanneer (afgifte van de vergunning, werken, enz.), het lot van de parkeerplaatsen of wat wordt bedoeld met "*marktconforme kwaliteitsnormen*".

De Commissie zette ook vraagtekens bij andere juridische aspecten, zoals de mogelijke onevenredige inmenging in het eigendomsrecht (vernietiging van het "Grond- en Pandendecreet" van het Vlaamse Gewest door het Grondwettelijk Hof), de kwestie van staatssteun en de verenigbaarheid van het voorgestelde systeem met de verplichtingen inzake overheidsopdrachten (die ook worden nageleefd in het kader van de hierboven vermelde "oproepen tot het indienen van projecten", aangezien de projectontwikkelaars vrij kunnen meedingen).

Gezien al deze onzekerheden stelt de Commissie vast dat het ontwerp in zijn huidige vorm niet kan worden goedgekeurd.

6. Financiering

Het financieringssysteem van de OVM voorziet in 50% subsidies van het Gewest. De rest wordt gefinancierd door de OVM die over 27 jaar leent en hoopt deze lening te dekken met de ontvangen huurgelden. Het systeem is onrealistisch: de bij het ontwerp gevoegde tabel vermeldt kosten die in de buurt kunnen komen van € 6.500 per vierkante meter, waardoor het bedrijfsmodel van de openbare operatoren onhoudbaar zou worden (€ 1.500 per maand om € 276.000 terug te betalen, wat neerkomt op de helft van de kosten). Bovendien voorziet de huisvestingscode in een gewestelijke solidariteitsallocatie die 75% dekt van het verschil tussen de basishuur (berekend tegen 3% tot 10% van de kostprijs) en de werkelijke huur, die niet meer mag bedragen dan 24% van het inkomen (zelfs voor huurders die het toelatingsinkomen overschrijden). Als de wooneenheden duurder worden, bestaat het risico voor het Gewest dus uit een explosie van de solidariteitsallocatie, wat onhoudbaar is voor de gewestelijke financiën.

Met een huurplafond van 24% van het inkomen, zelfs voor mensen met een inkomen boven het toelatingsinkomen, zal de OVM niet in staat zijn om de lening voor het niet-gesubsidieerde deel terug te betalen.

Volgens het voorgestelde model zullen de OVM's pas over 8 tot 10 jaar wooneenheden in dure wijken kopen.

7. Referentieprijzen en financieel model van IDEA Consult

De tabel met referentieprijzen van IDEA Consult geeft aanleiding tot dezelfde kritiek als bij het lastenbesluit: de Commissie valideert de methodologie niet, wat leidt tot aanzienlijke verschillen tussen bepaalde gelijkaardige wijken (bijvoorbeeld Matonge 6.500 / Flagey 4.800, Boondaal 6.600/universiteit 4.600, Sint-Gillis 4.500/ Munthof Berckmans 6.500, enz.).

De Commissie begrijpt dat er soms te weinig gegevens zijn voor bepaalde wijken, maar er kunnen vraagtekens worden gezet bij extrapolaties, net als bij bepaalde gemiddelde prijzen per wijk, die ongetwijfeld heel

verschillende realiteiten kunnen dekken, afhankelijk van het feit of je langs een prestigieuze laan of een secundaire straat bevindt.

IDEA Consult legde tijdens de hoorzitting uit dat het gedurende 4 jaar meer dan 7000 gegevens (vraagprijzen) had verzameld en dat de extrapolaties betrekking hadden op wijken met minder dan 30 gegevens. De samenvatting van de studie die naar de Commissie is gestuurd, bevat geen informatie over de verschillen per wijk, wat nuttig zou zijn om de degelijkheid van de resultaten te beoordelen.

De Commissie stelt vast dat het reductiemodel van IDEA Consult gebaseerd is op een brutomarge van 14%, wat, gezien het hefboomeffect van de schuld, leidt tot een rendement op eigen vermogen van meer dan 40%, wat buitensporig lijkt. Bovendien zijn de in het model gebruikte hypothesen voorzichtig en zouden ze geoptimaliseerd kunnen worden. De Commissie betreurt het dat in de studie geen rekening is gehouden met meer realistische modellen, zoals discounted cash flows (DCF), waarbij rekening kan worden gehouden met een aantal optimalisaties (verkoop op plan, afstand van het recht op toegang, mezzanineschuld, enz.).

IDEA Consult legde tijdens de hoorzitting uit dat het rekening houdt met de marge die ontwikkelaars over het algemeen eisen. De Commissie wil erop wijzen dat sommige ontwikkelaars/promotoren werken met marges die minder dan de helft bedragen, wat aantoont dat het mogelijk is om het degressieve percentage van de aankoopprijs in de tabel bij het ontwerp van ordonnantie te herzien, om de periode terug te brengen tot de helft van de voorziene 10 jaar, om zo de huidige overeengekomen prijs te bereiken (€ 2.685/m² volgens de ABEX-index).

De Commissie gelooft niet in het scenario van IDEA Consult op 10 jaar. Dit mechanisme zou perverse effecten kunnen hebben. De openbare operator zou uiteindelijk kunnen belanden in een situatie waarin hij vastgoed zou kopen tegen een hogere prijs dan de ontwikkelaar op de markt.

Er zou op zijn minst een clause moeten worden opgenomen dat de openbare operatoren de aankooprijzen moeten herzien om ervoor te zorgen dat de daadwerkelijk betaalde prijzen ten minste 5% onder de marktprijzen blijven, rekening houdend met de garantie van een groepsaankoop van 25% van de productie en het ontbreken van marketingkosten voor dit deel van het programma.

Deze vraag werd, net als andere vragen die werden gesteld aan het kabinet, niet beantwoord tijdens de hoorzitting.

BESLUIT

De Commissie steunt de doelstelling om op korte termijn meer sociale woningen te creëren, gezien de sociale noodsituatie die moet worden aangepakt.

Toch ziet zij zich gezien al haar hierboven geformuleerde bedenkingen genoodzaakt een **negatief** advies over dit voorontwerp van ordonnantie uit te brengen.

Het is ook een kwestie van een veel bredere aanpak van het enorme en dringende probleem van betaalbare wooneenheden (om te kopen of te huren) in het Brussels Gewest, met inbegrip van wooneenheden voor de gemiddelde inkomens, wat essentieel is voor de financiële duurzaamheid van het Gewest.

De Commissie benadrukt de noodzaak om het bestaande Observatorium voor huisvesting verder te ontwikkelen (bijvoorbeeld naar het voorbeeld van Lille) en in het bijzonder om gegevensbanken over de vastgoedmarkt te verstrekken (prijzen, aantal verkopen, eigendomsstructuur, enz.);

De Commissie wil daarom van deze gelegenheid gebruik maken om de aandacht te vestigen op de noodzaak om een gedetailleerde balans op te maken van alle instrumenten van het huisvestingsbeleid en nieuwe methoden te bestuderen, zoals:

- het vastleggen van quota voor sociale huisvesting in plannen (RPA, BBP, of zelfs in de herziening van het GBP), zoals dat gebeurt in andere Europese steden (bijvoorbeeld in de Franse Plans Locaux d'Urbanisme PLU);
- nieuwe manieren om projecten voor betaalbare huurwoningen te ondersteunen: nu het steeds moeilijker wordt om een eigendom te bezitten en levensstijlen en woonpatronen meer de mobiliteit gaan bevorderen, moet de huursector zich verder ontwikkelen;
- het opleggen van een percentage sociale huisvesting (zoals gepland door de regering) van 15% in elke gemeente, maar met sancties en boetes voor de overheidsinstanties (zoals in de Franse SRU-wet "Solidarité et renouveau urbain") om een betere verdeling van de lasten tussen alle gemeenten aan te moedigen;
- Veralgemening van de scheiding van de eigendom van grond en gebouwen voor overheidsprojecten.