

5

Openbare woningen plannen en produceren

<i>Belangrijkste maatregelen van de Regering</i>	<i>Nut</i>	<i>Geschiktheid</i>
Het Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO) openbaar laten onderzoeken	✓	✗
De productiemiddelen diversifiëren		
Beroep doen op publiek-private partnerschappen (PPP) voor de bouw van 500 middenklasse woningen	✗	✗
Leegstaande gebouwen verbouwen ten behoeve van sociale, gematigde en middenklasse woningen	✓	✓
De procedures vereenvoudigen en versnellen		
Strenge termijnen opleggen voor de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen om de achterstand in te halen	✓	✗
De voorgedij van de BGHM over de OVM's verlichten om de renovaties te versnellen	✓	✓
Opnieuw nadenken over stadsvernieuwing		
Stadsvernieuwingscontracten invoeren	✓	~

Context

In 2005 heeft de Regering een Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP) aangenomen dat de productie mogelijk moest maken van 3.500 sociale woningen en 1.500 middenklasse huurwoningen. Deze taak is toevertrouwd aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), de gewestelijke instantie die belast is met sociale huisvesting en met de voogdij over de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's). De ministers rekenden destijds op de terbeschikkingstelling van openbare grond (Gewest, OVM, gemeenten, OCMW) voor de bouw om zo te besparen op de kosten voor de grond. Eind 2016, meer dan 10 jaar na de start van het plan, zijn slechts 1.716 sociale en middenklasse woningen gebouwd. Oorzaak daarvan waren de problemen om openbare grond te vinden en vrij te maken voor de bouw van woningen en met name voor sociale woningen. De aarzelingen zijn sterk, vooral bij bepaalde gemeenten die liever geen sociale woningen op hun grondgebied hebben.

Eind 2013 slaagde de Regering Vervoort I erin een akkoord te sluiten voor de start van een huisvestingsplan bis, de Alliantie Wonen, terwijl het eerste nog lang niet afgerond is. Het Gewest heeft hiervoor enorme bedragen beschikbaar gesteld: 953 miljoen €. Nu gaat het om de bouw van 6.720 openbare woningen. De BGHM is niet meer de enige actieve partij, hoewel zij belast is met de productie van 4.000 nieuwe woningen, 3.000 sociale en 1.000 middenklasse woningen. Andere openbare operators treden in het voetlicht: Citydev, het Woningfonds en de Community Land Trust voor de aankopen (2.200 woningen)¹. Het stelsel van wijkcontracten (gemeenten) wordt ook aangesproken voor de levering van 600 woningen, 300 middenklasse woningen en 300 met een gematigde huur².

Voor de BGHM duurt de beproeving echter voort. Er moet nog grond gevonden worden voor die 4.000 nieuwe eenheden. Wat de middenklasse woningen betreft, overweegt de Regering een beroep te doen op privégrondbezit, via een PPP-constructie (publiek-private partnerschap). De oproep voor het indienen van projecten aan private partners is overigens al tijdens deze legislatuur in april 2016 gedaan door Minister Céline Fremault. Wat de sociale woningen betreft, is er geen sprake van innovatie; de productie daarvan is nog altijd afhankelijk van de goede wil van de publieke partijen om grond vrij te geven. We hebben gezien dat die goede wil zijn grenzen heeft! Niets dwingt deze partijen immers om de bouwreserves te gebruiken voor sociale woningbouw en dat is precies waar de schoen wringt. Zelfs het GPDO (Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling), het stadsproject voor de komende jaar, laat de sociale

huisvesting links liggen. Op de grote stukken braakliggende, te ontwikkelen grond in het Gewest is geen of zeer weinig sprake van sociale woningbouw. Het tekort is echter schrijnend: 45.000 huishoudens wachten op een woning in die sector.

Van de in de Alliantie Wonen geplande 3.000 sociale woningen hebben er momenteel 2.000 nog geen grond. Onlangs heeft de Minister van Huisvesting, Céline Fremault, een deel van de middelen van de Alliantie een andere bestemming gegeven om BGHM, OVM's en gemeenten te stimuleren om leegstaande gebouwen te kopen met het oog op herbestemming voor de productie van sociale, middenklasse en gematigde huurwoningen. Op de volgende pagina's zullen we zien of dit alternatief succesvol is en met name voor de sociale woningbouw toekomst heeft.


De Alliantie Wonen concentreert niet al haar middelen op de bouw van nieuwe woningen. Renovatie van het sociale bestand is een andere prioriteit. Veel woningen verkeren in slechte staat, staan al jaren leeg en moeten grondig gerenoveerd worden. De middelen zijn er (300 miljoen €) maar de renovaties laten op zich wachten. Er zijn vele oorzaken voor deze vertragingen, maar daaraan dragen met name bij: vaak lange en ingewikkelde administratieve procedures die het proces vertragen. Het sleutelwoord voor de huidige regering is vereenvoudiging. Wij zullen stilstaan bij twee specifieke maatregelen die volgen uit verschillende regelgevingen met ieder een andere strekking, maar die ook te maken hebben met openbare huisvesting. Dit betreft de invoering van strikte termijnen voor de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen en verlichting van het voogdijschap van de BGHM over de OVM's.

Tot slot is in 2016 het stelsel herzien voor stedelijke revitalisering (wijkcontracten) dat het ook mogelijk maakt om woningen te produceren. Op de volgende pagina's analyseren wij de voornaamste vernieuwing, het stadsvernieuwingscontract. Wij trachten een beeld te krijgen van de gevolgen daarvan voor de productie van betaalbare openbare huisvesting.

1. Dit onderdeel komt aan de orde in het hoofdstuk over aankopen.

2. Een sociale woning is alleen toegankelijk voor personen met een inkomen dat de toelatingsdrempel niet overschrijdt (voor een alleenstaande een jaarinkomen van ten hoogste 22.196,11 € in 2017). De huren worden berekend op basis van het inkomen van de huurders. De woning met gematigde huur voldoet aan de voorwaarden voor een sociale woning +20%; de hoogte van de huren is beperkt. De middenklasse woning staat open voor vrijwel alle Brusselaren (zeer ruime inkomensplafonds, > 80% van de bevolking). De huren zijn er hoger, maar lager dan de marktprijs.

Het Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO) openbaar laten onderzoeken

Nut 

Geschiktheid 

Beschrijving

Het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP) “is een strategisch plan dat de doelstellingen en de prioriteiten van de ontwikkeling van het Gewest vastlegt, vereist door de economisch, sociale, verplaatsings- en leefmilieubehoeften.”³ Kortom, met dit middel schetst de Regering de contouren van een stadsproject en bepaalt ze de richtlijnen waarover de politieke beleidsgebieden zich moeten buigen. Het vorige GewOP dateert uit 2002. Tijdens de vorige regeringsperiode hebben de ministers gewerkt aan de actualisering ervan: het ontwerp voor het nieuwe GPDO is in 2013 goedgekeurd door de Regering, maar tijdens de zittingsduur van vijf jaar lukte het niet om een openbaar onderzoek te doen⁴. Dit heeft uiteindelijk in 2017 plaatsgevonden en leidde tot een nieuwe versie van het GPDO. Hierin is huisvesting geen apart hoofdonderwerp, maar opgenomen in de ontwikkeling van het grondgebied.

Beoordeling

Het nut van een dergelijk project staat dus als een paal boven water! Maar de omstandigheden waaronder het tot stand is gekomen relativeren het helemaal. Hoewel het de vorige Regering aan tijd ontbrak om het GPDO aan te nemen, heeft deze wel gestemd over vele hervormingen, evenveel projecten op de rails gezet, die logischerwijs het vervolg op het GPDO hadden moeten zijn en hadden moeten zorgen voor de uitvoering daarvan (zoals het GBP (Gewestelijk Bestemmingsplan), het zo gezegd demografische plan dat in 2013 aangenomen is, de stedenbouwkundige ontwikkeling van het Kanaalgebied...). De huidige Regering zet deze trend voort, met de herziening van het BWRO, de Stadsvernieuwing... Op een zodanige manier dat het GPDO zijn betekenis volledig verliest. Het is duidelijk niet de kapitein waarop men zat te wachten.

Laten we ons concentreren op de kwestie van de openbare huisvesting en in het bijzonder de sociale huisvesting. Op dit gebied geen enkele politieke ambitie. Geen enkel met cijfers onderbouwd, concreet en haalbaar doel. Het GPDO beperkt zich tot een compilatie van lopende projecten en plannen die al eerder bekrachtigd zijn (het Gewestelijk Huisvestingsplan en de recentere Alliantie Wonen). We weten echter al dat deze niet volstaan als het gaat om het productievolume en dat het heel lang duurt om deze uit te voeren. Hoe de doelstellingen worden bereikt, wordt in het geheel niet vermeld, noch de locatie van de woningen. Het was echter cruciaal om dit plan te benutten om terreinen te bestemmen voor sociale woningbouw, voornamelijk in het kader van de nieuwe, geplande wijken. Daar zou openbare huisvesting moeten komen, waaronder sociale huisvesting, maar in welke verhouding? Het GPDO geeft daar geen antwoord op.

Voorstellen

Het GPDO moet versterkt worden om de ontwikkeling van de sociale woningbouw in Brussel te waarborgen. Het moet vermelden welke hefboomen daarvoor nodig zijn, zoals:

- Ontwikkeling van een algemeen grondbeleid, aangestuurd door het Gewest dat in het algemeen belang moet beslissen over het gebruik van ruimtes. Een Gewest dat de hand aan het roer moet houden om zwakke functies in Brussel te beschermen en te ondersteunen, zoals dat het geval is bij de sociale huisvesting.
- De openbare grondreserves behouden in plaats van deze in handen van private ontwikkelaars te geven.
- Quota opleggen om de productie van sociale woningen te garanderen: 50% van de woningen gebouwd op openbare grond moeten sociale woningen zijn en 15% tot 25% van de woningen in projecten op particuliere grond moeten sociale woningen zijn.

3. https://urbanisme.irisnet.be/spelregels/strategische-plannen/het-GPDO?set_language=nl

4. Hoewel het hierbij ging om een centraal punt van het regeringsakkoord 2009-2014, zouden met het nieuwe GPDO de belangrijkste prioriteiten van de regering op operationeel gebied aangepakt moeten kunnen worden...

Beroep doen op publiek-private partnerschappen (PPP) voor de bouw van 500 middenklasse woningen

Nut ✘

Geschiktheid ✘

Beschrijving

De Alliantie Wonen heeft de bouw gepland van 500 middenklasse woningen met behulp van publiek-private partnerschappen (PPP). De private partners moeten in een consortium de hele bouw van woningen op zich nemen: levering van de grond, definiëren van het project en uitvoering. De BGHM stelt deze woningen vervolgens ter beschikking aan gemeenten die zorgen voor de verhuur. Het budget dat het Gewest voor deze 500 middenklasse woningen ter beschikking heeft gesteld bedraagt 200 miljoen€. De BGHM heeft in februari 2016 een aanbestedingsprocedure geopend om private partners te kiezen die meedingen naar de uitvoering van die woningen. Resultaten van die eerste oproep: projecten voor de bouw van 120 tot 150 woningen zijn geselecteerd.

Beoordeling

De Alliantie Wonen onderscheidt zich van het eerste huisvestingsplan door de wens om verschillende partijen te betrekken bij de productie van nieuwe woningen. Het idee om de particuliere sector bij dit plan te betrekken is gebaseerd op meerdere verwachtingen:

- het tekort aan openbare, voor openbare huisvesting beschikbare grond terugdringen door de private projectontwikkelaar te belasten met de levering van de grond;
- de productiesnelheid verhogen door de voorkeur te geven aan consortiumstructuren om de bouwtijd zo goed mogelijk te benutten.

Naast deze verwachte voordelen zijn PPP-projecten onvermijdelijk duur, zeer duur voor de gemeenschap. De cijfers spreken voor zich: 200 miljoen€ voor 500 woningen, dus 400.000€ per woning. Ook al heeft de minister deze berekening weerlegd, zonder overigens de kosten van een woning in dit model

te berekenen, blijft het gaan om duidelijk hogere bedragen dan gemiddeld bij de bouw door de BGHM, omdat de winstmarge voor de private partner onvermijdelijk leidt tot verhoging van de som.⁵

De subsidie van het Gewest dekt een deel van de operatie (33%), dus op de beheerders van de toekomstige woningen – in dit geval de gemeenten – rust de last van de terugbetaling van de private partner (dus 66% van de kosten van de operatie). In feite kan de procedure alleen maar leiden tot de productie van zogenaamde middenklasse woningen. Alle hoop op het produceren van sociale woningen of zelfs gematigde huurwoningen is dus volkomen vergeefs!

Voorstel

Er is een andere – duidelijk minder dure – optie om de particuliere sector te laten bijdragen aan de productie van woningen: stedenbouwkundige lasten. Door middel van dit systeem kan de overheid de particuliere projectontwikkelaar dwingen om in elk grote project 15% omkaderde en/of conventionele woningen⁶ te produceren, bouwwerken die geheel voor rekening van de particuliere projectontwikkelaar komen.

Maar het besluit inzake de stedenbouwkundige lasten biedt de projectontwikkelaar de mogelijkheid om de bouw van woningen te vervangen door een gunstige financiële last. Aan de overheden dus de taak om op een andere plek betaalbare woningen te bouwen met die bedragen en dus ook om de grond daarvoor te vinden! Een grote paradox dus: aan de ene kant vraagt de Regering door middel van de oproep voor PPP-projecten de particuliere sector om grond te leveren (altijd gepresenteerd als het eerste obstakel voor de productie van woningen) en aan de andere kant stelt men de particuliere projectontwikkelaars via de opties in het besluit inzake stedenbouwkundige lasten vrij van diezelfde levering van grond!

5. Commissie huisvesting 19.05.2016. Zonder de waardebepaling van de grond gaat het nog steeds om 348.000€ per woning. We wijzen er nog op dat de PPP's al toegepast zijn voor enkele projecten van het Gewestelijk Huisvestingsplan, met name voor een deel van het project Lennik in Anderlecht. De hoge kosten van het programma hebben tot gevolg dat er woningen te huur staan voor te hoge huren zonder kandidaat-huurders.

6. Een omkaderde woning is de woning die door of voor een openbare vastgoedoperator of een SVK gekocht, gebouwd of te huur wordt aangeboden; de conventionele woning moet worden toegekend aan gezinnen met een middelhoog inkomen.

Leegstaande gebouwen verbouwen tot sociale, gematigde en middenklasse woningen

Nut ✓

Geschiktheid ✓

Beschrijving

In december 2015 heeft de Brusselse Regering een besluit aangenomen⁷ dat de BGHM, de OVM's, gemeenten en OCWM toestaat subsidies te gebruiken voor de aankoop en verbouwing van leegstaande gebouwen tot sociale, middenklasse- of gematigde woningen. De door de Alliantie Wonen verstrekte subsidie kan gebruikt worden voor de aankoop, onteigening, werkzaamheden, afbraak en herinrichting en bedraagt 50% van de totale kosten van de operatie voor sociale en gematigde woningen en 33% voor middenklasse woningen⁸. De BGHM heeft tot taak om – jaarlijk – oproepingen te doen voor projecten bij de OVM's, gemeenten en OCWM; zij kan ook zelf profiteren van de subsidie en gebouwen aankopen voor renovatie. In 2016 zijn er ongeveer tien plannen voor de productie van meer dan 500 woningen goedgekeurd.

Beoordeling

Op de eerste plaats wijzen wij erop dat zowel de BGHM als de OVM's al voor de invoering van deze maatregel bevoegd waren om leegstaande gebouwen op te kopen om deze te verbouwen tot woningen. Dit is onderdeel van hun taken, zoals vermeld in de Huisvestingscode. Ze deden dit echter nauwelijks... Door de aankopen/verbouwingen vast te leggen als een van de opties voor de realisatie van het hele programma van Alliantie Wonen door daaraan de bijbehorende subsidies te koppelen, heeft de Regering onmiskenbaar de situatie veranderd. Zo zijn er, na het jarenlang vrijwel ontbreken van aankopen, intussen in een tijdsbestek van enkele jaren meer dan 500 woningen gepland (als gevolg van het besluit en daaraan voorafgaande pilotprojecten). Dit vormt een stap in de richting van het doel van de BGHM in het kader van de Alliantie Wonen, goed voor ongeveer 15% van de woningen die zij moet leveren.⁹

Ondanks deze bemoedigende resultaten vermelden wij twee grenzen aan het systeem:

1. De matige deelname van gemeenten

De BGHM onderscheidt zichzelf: zij heeft het initiatief genomen voor grote aankopen en dus voor de meerderheid van de geplande woningen. En zij is inderdaad die partij die de impuls moest geven, want zij verkeert in de beste positie om een algemene toekomstvisie voor het hele Gewest te ontwikkelen, meer dan de sociale maatschappijen, die al druk bezig zijn met het beheer en onderhoud van de bestaande woningen. De matige deelname van de gemeenten is echter betreurenswaardig: slechts 4 gemeenten hebben gehoor gegeven aan de oproep voor projecten in 2016 en er zijn 3 projecten gekozen voor in totaal 38 woningen (18 gematigde en 20 middenklasse).

2. Een beperkt potentieel

Kantoorgebouwen en andere opslagruimtes bieden zeker een potentieel, hoewel dat echter niet oneindig is; niet alle kantoorgebouwen zijn geschikt voor verbouwing. Het potentieel wordt ook beperkt door het beschikbare budget: particuliere gebouwen kopen heeft een prijs. Deze kosten worden betaald uit de begroting voor Alliantie Wonen. Een ruime begroting, maar niet rekbaar.

- 7. 4 februari 2016: Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de toekenningsvoorwaarden en de procedureregels van toepassing op de BGHM, de OVM's, de gemeenten en de OCMW's in verband met de financiering van projecten tot aankoop, onteigening, herstel, afbraak en heropbouw van woningen.
- 8. Het gaat om de verhoudingen die gelden voor alle projecten, zowel uit het Gewestelijk Huisvestingsplan als die van de Alliantie Wonen.
- 9. De BGHM is belast met de productie van 4.000 woningen. Als men de 500 woningen die via een PPP gebouwd zijn op door private partners ingebrachte grond meetelt, blijven er 3.500 woningen over, waaronder 525 uit die aankopen.

Strengere termijnen opleggen voor de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen om de achterstand in te halen

Nut ✓

Geschiktheid ✗

Beschrijving

In beginsel is voor de bouw-, sloop- en renovatiewerkzaamheden een stedenbouwkundige vergunning nodig. De afgifte van vergunningen is een gemeentelijke bevoegdheid¹⁰ maar bepaalde vergunningen zijn afhankelijk van het Gewest (bijvoorbeeld bij beschermd erfgoed). Vergunningaanvragen voor openbare (sociale...) woningen worden behandeld door het Gewestelijke bestuur.

Deze materie is geregeld in het Brussels Wetboek van ruimtelijke ordening. In het BWRO zijn dan ook de termijnen vastgelegd voor het beslissen over een vergunningaanvraag. In de wet is een termijn bepaald van 45 tot 120 dagen voor een op gemeentelijk niveau afgegeven vergunning en van 75 tot 135 dagen als het Gewest moet beslissen. De termijn kan verschillen, afhankelijk van de vraag of voor het project bijvoorbeeld een openbaar onderzoek moet worden gedaan of advies nodig is van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen bij een monument.

Deze termijnen zijn vooral theoretisch, want in de praktijk melden zowel de gemeenten als het Gewest aanzienlijke vertragingen en de situatie verergert steeds. Deze traagheid is niet bevorderlijk voor de openbare huisvesting, terwijl deze al wordt nagewezen vanwege haar onvermogen om binnen redelijke termijnen te bouwen of te renoveren.

Werkelijke termijnen (mediaan) ¹¹	Gemeenten	Gewest
2009	192 dagen	160
2010	190	157
2011	195	162
2012	208	188

Het BWRO wordt momenteel ingrijpend gewijzigd. Naleving van termijnen voor toekenning van stedenbouwkundige vergunningen is een prioriteit. Nu zijn de wettelijke termijnen niet dwingend. Grosso modo kunnen ze dus zonder gevolgen overschreden worden. De Regering wil deze niet-dwingende termijnen omzetten in dwingende termijnen. Wanneer het bestuur de toegekende tijd overschrijdt, wordt de vergunningaanvraag voortaan automatisch geweigerd.

Beoordeling

Wij staan perplex over deze maatregel, want hoewel het bestuur dwingen om termijnen na te komen ons nog wel het minste lijkt, stoort het ons dat de aanvragers gestraft worden voor vertragingen in plaats van diezelfde besturen. Allereerst uit principe, maar ook vanwege de praktische gevolgen. Wanneer vertragingen blijven optreden en de stilzwijgende weigeringen verveelvoudigen, komen er meer administratieve beroepen die de procedure nog verder verlengen.

Tegelijkertijd moet men het bestuur, als men wil dat het zijn werk goed doet, daarvoor de middelen geven, want de vertragingen worden vooral veroorzaakt door een structureel personeelstekort. De Regering wilde 30 medewerkers aanstellen bij het Gewest – 17 vacatures zijn begin 2017 vervuld – maar het aantal gemeentemedewerkers zou niet verhoogd worden. De vertegenwoordiger van de gemeenten, Brulocalis, heeft ongerust gereageerd op de oplegging van strikte termijnen zonder extra personele ondersteuning. In reactie daarop is de Regering de gemeenten een beetje tegemoet gekomen door de minimale beslistermijn te verlengen van 45 tot 75 dagen. Een verkeerd besluit, want de geregistreerde vertragingen in de afgifte van vergunningen overschrijden deze termijn van 30 dagen ruimschoots.

Voorstel

Om uit de impasse te geraken zou een vergunningaanvraag die bij de gemeente onbeantwoord blijft automatisch kunnen leiden tot inschakeling van het Gewestelijk bestuur, in plaats van een afwijzing. Deze inschakeling is geen beroep, maar een extra mogelijkheid voor de aanvrager om een beslissing af te dwingen. Dan zou het Gewest (met extra personeel) beslissen in plaats van de gemeentelijke instantie en binnen korte termijnen (30 dagen).

10. 85% van de vergunningen is verstrekt door de gemeenten.

11. De mediaan betekent dat de helft van de aanvragen in een kortere termijn is behandeld en de andere helft in een langere termijn. Gegevens afkomstig uit schriftelijke vraag nr. 41, Brussels Parlement, 15/06/2013, p. 251.

De voogdij van de BGHM over de OVM's verlichten om de renovaties te versnellen

Nut ✓

Geschiktheid ✓

Beschrijving

Het sociale-woningbestand verkeert niet in een heel goede staat. Hoewel er sinds het einde van de jaren 90 veel inspanningen zijn verricht voor renovatie, zijn veel woningen nog steeds onbewoonbaar of ze voldoen niet aan de huidige comfortnormen. Eind 2015 telde men 2.000 leegstaande woningen in afwachting van renovatie, dus 5% van het bestand. Het Gewest financiert de renovaties (300 miljoen € voor de vierjaarsperiode 2014-2017).

De OVM's nemen het voortouw bij de renovaties, maar de projecten staan onder toezicht van de BGHM. Renoveren kost tijd, zelfs wanneer alles goed gaat. Voor een grote renovatie moet gerekend worden op ten minste 4 jaar. Oorzaak daarvan zijn de lange, ingewikkelde administratieve procedures.¹² Ook de voogdij van de BGHM kost tijd: deze treedt op tijdens alle stappen van de procedure. De uitwisselingen tussen de OVM's en de BGHM kunnen tijdens een grijpende renovatie in totaal 9 maanden kosten.

Om tijd te winnen heeft de Brusselse Regering besloten om deze voogdij aan te passen.

– Voor renovatieprojecten van minder dan 2.000.000€ geldt voortaan een verlichte goedkeurende voogdij. Het akkoord van de BGHM is vereist tot in het stadium van het voorproject (ontwerp), maar niet meer tijdens de uitvoering.

– Bij een project van minder dan 5.000.000€ kan een afwijkende voogdij worden toegepast. De toepassing daarvan is niet alleen afhankelijk van de kwaliteit van het project, maar ook van de algemene prestaties van de OVM die gaat renoveren. Als aan deze voorwaarden voldaan is, kan de OVM verzoeken om verlichting van de voogdij (dezelfde voorwaarden als het vorige punt). In de overige gevallen geldt de strenge voogdij, dus een controle bij alle stappen.

Beoordeling

De OVM's waren niet altijd ter zake kundig in renovaties. Slecht ontworpen en slecht beheerde projecten hebben ervoor gezorgd dat sommige woningen jaren leeg stonden zonder hoop op renovatie. Naast deze tekortkomingen hadden sommige kleine OVM's niet de juiste capaciteit in huis om deze veel-eisende projecten te realiseren. Deze realiteit heeft geleid tot een toezicht op de sector dat nu overdreven wordt geacht.

In de tussentijd zijn de OVM's professioneler geworden. De fusies tussen maatschappijen (halvering van het aantal) hebben ook bijgedragen aan uitbreiding van de interne technische competenties. Van haar kant heeft de BGHM haar missies aangepast en daarbij voorrang gegeven aan begeleiding van projecten in plaats van controle om de controle. De OVM's worden zelfstandiger en de projecten vorderen vlotter. In het light regime valt de helft van de procedure buiten de goedkeurende voogdij: lastenboek voor de werkzaamheden, keuze van de aannemer en uitvoering van het bouwproject. Een tekortschietende OVM kan echter niet zomaar haar gang gaan. Het opdrachtgeverschap voor een renovatie kan haar ontnomen worden.

De verlichting van de voogdij zou moeten gelden voor veel bouwprojecten: renovatiewerkzaamheden aan daken, technische installaties (verwarming...), renovaties van de binnenkant op locaties met tientallen woningen of volledige renovaties van kleinere eenheden. De gevolgen van gedifferentieerde voogdij zijn lastiger te beoordelen, want wij weten niet hoeveel OVM's gezien hun resultaten hierom zouden kunnen verzoeken.

Voorstellen

Om het tempo van de renovaties te verhogen, moet ook worden ingegrepen bij de aanbestedingen (selectieprocedures voor architecten...). Deze samenvoegen scheelt kostbare tijd. Het zoeken naar nieuwe (Europese) financieringen is een andere mogelijkheid, want een project dat geen subsidie krijgt in een gewestelijk vierjarenplan blijft liggen.

12. Zie ook: *artikel 23* van de BBRoW nr. 62 over renovaties.

Stadsvernieuwings- contracten invoeren

Nut 

Geschiktheid 

Beschrijving

De Regering heeft de ‘Ordonnantie houdende organisatie van de stedelijke herwaardering’ herzien. Het stelsel met duurzame wijkcontracten (DWC) is gehandhaafd. Geheugensteuntje: dit in 1994 ingevoerde hulpmiddel maakt financiering mogelijk door het Gewest, de gemeenten en Beliris van renovatieprogramma’s die voornamelijk gericht zijn op huisvesting, met aandacht voor de openbare ruimtes en sociaaleconomische acties (sociaalprofessionele integratie, sociale cohesie...). Tussen 1994 en 2016 zijn dankzij de DWC 1.765 woningen tot stand gekomen of gerenoveerd, waaronder 1.418 voor de sociale markt¹⁴. Het belangrijkste nieuwe aspect aan de ordonnantie is de invoering van Stadsvernieuwingscontracten (SVC’s). Deze zijn gericht op de “ontwikkeling van de openbare ruimte en infrastructuur van het stadsnetwerk. Specifieke eigenschap van deze contracten is ook dat ze zich uitstrekken tot buiten de gemeentegrenzen”¹⁴. Aangezien de DWC’s beperkt zijn tot de wijken en voornamelijk gericht zijn op de productie van woningen, zorgt de regering met de SVC’s voor een nieuw hulpmiddel gericht op de verbetering van openbare ruimtes, ‘stedelijke breuklijnen’ en aantrekkelijke centra met een gewestelijke omvang. Eind 2016 zijn er 5 SVC’s van start gegaan.

Beoordeling

Het is lastig de SVC’s te beoordelen, aangezien de uitwerking van de eerste serie programma’s nog in volle gang is. Naar aanleiding van de teksten en enkele maanden werken aan het programma willen wij echter enkele kanttekeningen plaatsen. Op de eerste plaats zijn de participatieprocessen van de DWC’s totaal niet terug te vinden bij de SVC’s. Er zijn budgetten beschikbaar gesteld voor de coördinatie van en de communicatie over de projecten, maar geen enkele regeling dwingt betrokken partijen om het werk daadwerkelijk in overleg met de bewoners uit te voeren. Waar bovendien de DWC’s onderscheid maken tussen operaties voor het creëren van woningen gelijk te stellen aan sociale woningen en operaties voor conventionele woningen (art. 21,

1° en 2°) naar gelang de hoogte van de investeringen van de overheid, combineert het SVC deze twee werkwijzen (art. 37, 2°). Daardoor zou een project dat volledig gefinancierd is door een SVC theoretisch alleen kunnen leiden tot een conventionele woning.

We wijzen er ook op dat de regering zichzelf veel bandbreedte toe-eigent voor wijziging van het Stadsvernieuwingsgebied en de perimeters die tussentijds in aanmerking komen zonder democratische controle door het parlement. Omdat de regering tot slot geen extra middelen vrijgemaakt heeft, zal de invoering van de SVC's het aantal DWC's beperken¹⁵, terwijl deze laatste ondanks alles een interessant middel blijven voor de productie van woningen gelijk te stellen aan sociale woningen, terwijl de middenklasse woning de financiële manna lijkt op te stikken.

Hoewel de wens om de grenzen van de DWC's te overschrijden begrijpelijk is, is het voorgestelde middel uiteindelijk niet bedoeld om een antwoord te bieden op de vraag naar sociale woningen (of daaraan gelijkgestelde), noch op de noodzaak om de bewoners te betrekken bij het stadsvernieuwingsproces.

Voorstellen

In elke duurzaam wijkcontract-stadsvernieuwingscontract een minimum-aantal woningen gelijkgesteld aan sociale woningen garanderen

Wanneer de stadsvernieuwingscontracten een beroep kunnen doen op publieke en/of private partners, bij elke SVC de BGHM en de OVM's betrekken voor de ontwikkeling van sociale woningen

Gelet op het feit dat de projecten in verband met de openbare ruimte in de duurzame wijkcontracten het meeste opleveren wat de participatie betreft en dat de stadsvernieuwingscontracten hoofdzakelijk gericht zijn op de openbare ruimte, in de SVC's een participatiestelsel opnemen dat lijkt op dat van de DWC's.

—
13. De cijfers zijn inclusief woningen waarvoor de bouwprojecten toegewezen, maar nog niet begonnen zijn.

14. Uiteenzetting van de motieven van de ontwerpordonnantie uit juni 2016.

15. In 2017 zijn 3 nieuwe DWC's van start gegaan, tegen 4 eerdere. Voor de toekomst gaat de regering uit van slechts 2 DWC's per jaar.

→ Openbare grond moet openbaar blijven.

→ 50% van de woningen die gebouwd worden op openbare grond moeten sociale woningen zijn.

→ De stedenbouwkundige lasten herzien om de daadwerkelijke productie van 15% tot 25% sociale woningen in alle particuliere projecten af te dwingen.

Onze voorstellen

→ In elk duurzaam wijkcontract en stadsvernieuwingscontract een minimaal aantal aan sociale woningen gelijk te stellen woningen garanderen.

→ De BGHM en de OVM's bij elk stadsvernieuwingscontract betrekken voor de ontwikkeling van sociale woningen.