

Brusselse Vakbondsschool
Actuafiche – 2012/5

Wonen in Brussel

1. De woonproblematiek

De wooncrisis in Brussel is te wijten aan een combinatie van factoren: de bevolkingsaan-groei, de verarming van een groot deel van de bevolking en de internationale ontwikke-ling van de stad die vastgoedspeculatie in de hand werkt en de woningprijzen sterk doet stijgen.

Brussel is immers een van de Europese steden waar een bezeten vastgoedspeculatie woedt: grote en kleine investeerders in vastgoed maken gebruik van de toenemende vraag naar woningen en de bijgevolg voortdurende stijging van de huurprijzen. Ze kopen vastgoed (terreinen, industriële gebouwen, leegstaande kantoren, oude woningen) tegen lage prijzen en rekenen erop dat de waarde zal stijgen. Ondertussen laten ze het ongebruikt leeg staan, tot ze het ofwel in dezelfde staat duurder doorverkopen, ofwel er luxewoningen van maken, ofwel het opdelen in kleinere wooneenheden. Doel is altijd meer winst te maken.

Sinds de jaren 1980, toen door de beurscrisis vastgoedinvesteringen aan belang wonden en er veel nieuwe, zowel Europese als andere inwoners bijkwamen, zijn de huur- en koop-prijzen snel en sterk gestegen.

Na de werkloosheid, is huisvesting bijgevolg een erg zorgwekkend sociaal probleem geworden: een woning vinden is voor gezinnen met een laag inkomen een enorm probleem! In Brussel is de belangrijkste hindernis de huurkost. Die ligt immers veel te hoog in verhouding tot het gezinsinkomen en hij is... helemaal onderworpen aan de wet-ten van de markt. Aan die uitgavenpost gaat dan ook het grootste deel van het gezinsin-komen op (tot 50% en meer), wat de koopkracht van de burgers drastisch inperkt. De koopkracht van mensen die van een sociale uitkering moeten leven of die een laag loon hebben, stagneert al 10 jaar in ons Gewest en de hoofdoorzaak daarvan is de stijging van de huurprijzen. In de voorbije tien jaar stegen de huur- en de energieprijzen sneller dan de globale index. Een appartement met twee slaapkamers kopen kost nu € 200.000, het huren kost zowat € 700. Uiteraard vind je dan niet gemakkelijk een woning als je € 1.200 per maand verdient... De verhuurders zijn bovendien erg selectief en stellen hun eisen: als je niet het "juiste" profiel hebt en een goede loonfiche kan voorleggen, zullen ze je niet gauw aanvaarden.

Anders dan in de twee andere gewesten, is hier slechts een minderheid van de bevolking eigenaar van het huis waarin hij woont (namelijk 40%, terwijl dat voor heel België 75% is). Sociale woningen maken hier nauwelijks 8% uit van alle huurwoningen. Er zijn zo'n 40.000 openbare woningen en er staan ongeveer evenveel gegadigden op de wachtlijst. De doelstelling van 15% openbare woningen die de gewestregering zich had gesteld, heeft ze dus lang nog niet gehaald... Met de demografische evolutie en de toenemende onzekerheid, zou men ongeveer 10.000 woningen per jaar moeten bouwen om aan de vraag te beantwoorden!

Er is in Brussel vandaag een groeiend tekort aan huurwoningen en er zijn in het Gewest te veel leegstaande appartementen en talloze ongebruikte kantoren die tot woningen omgevormd zouden kunnen worden. Helaas lijkt de overheid niet echt in de weer om die op te eisen en te renoveren om ze op de huurmarkt te brengen, zoals de wet Onkelinx aanbeveelt. Sommige burgemeesters voeren aan dat deze procedure te ingewikkeld is en te lang duurt¹. En dit is niet helemaal onjuist. Maar dan moet men zich afvragen waarom

1. Zo onder meer burgemeesters Didier Gosuin, Hervé Doyen en Vincent De Wolf, die zich in die zin uitlieten op het debat dat ABVV-Brussel samen met MOC en de Huurdersbond organiseerde op 9 oktober 2012.

er bij deze (inderdaad federale) wet geen amendementen zijn ingediend om de toepassing ervan te vergemakkelijken...

De ruimte in Brussel is beperkt, en de overheid heeft weinig greep op het beschikbare grondpatrimonium. Uitbreiding van het woningpark, en trouwens ook de ontwikkeling van bedrijven, is evenwel ondenkbaar zonder echte macht over de grond. Het Gewest beschikt nochtans over wettelijke middelen en de nodige hefboomen hiertoe (onder andere het GBP).

Er is in Brussel nog geen echte woningnood en nieuwkomers kunnen er nog bij. Maar als de stijging van de woonkost niet aan banden wordt gelegd, zal die uiteindelijk tot een diepe sociale crisis leiden. De minstbedeelden, ja zelfs een deel van de middenklasse, zullen daarvan het grootste slachtoffer zijn. En als er geen dynamisch beleid komt om te voorzien in voldoende woningen, zou woningnood in de toekomst wel onvermijdelijk kunnen worden en zou dit kunnen leiden tot (wat de Franse socioloog Jacques Donzelot benoemt als) een ware "verbanning" van de kwetsbaarste gezinnen naar de andere gewesten.

2. Transformatie van de stad

Ook kenmerkend voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is zijn stedelijke en sociale vorm.

Brussel verschilt grondig van de andere Europese wereldsteden: hier vind je de volksklassen en de armoede niet 'in de voorsteden' maar 'in het hart van de stad', in arbeiderswijken met oude huizen in slechte staat waar veel migranten wonen. Deze wijken liggen vlak naast (of in) centra met veel handelsactiviteit en een bruisend cultureel leven: centra die erg gegeerd zijn en een jonge en kapitaalcrachtige bevolking aantrekken, en ook handelszaken en diensten die deze bevolking wenst. Als dit dan ook nog gepaard gaat met stadsrenovatie, worden die wijken opgewaardeerd en... stijgen ook de huur- en andere prijzen. Deze ontwikkeling, die stedenbouwkundigen en sociologen "gentrificatie" noemen, heeft tot gevolg dat de minder koopkrachtige bewoners uit die wijken verjaagd worden en dat een meer gegoede sociale klasse hun plaats inneemt. Vroegere arbeiderswijken worden zo omgevormd en hun traditionele bewoners worden 'verbannen' naar andere wijken, waar het goedkoper wonen is. Maar in Brussel is de tweede kroon nog duurder, dus zullen die bevolkingsgroepen zich naar andere gewesten verplaatsen.

Het verschijnsel gentrificatie is al een tiental jaar onderwerp van debat bij vorsers en actoren die zich zorgen maken over de wooncrisis in Brussel. Degenen die de vinger op deze evolutie hebben gelegd en op de gevaren ervan wijzen, vinden dat men bij het stadsbeleid rekening moet houden met het verschijnsel en met de mogelijk perverse gevolgen van stadsrenovatie. De politici ontkennen het fenomeen niet, maar minimaliseren het en zeggen dat gentrificatie een welkome verrijking betekent nu Brussel aan het verarmen is, en voor een betere 'sociale mix' zorgt.

Het is nu eenmaal een economische wetmatigheid dat de uitbreiding van de handelscentra naar de armere woonwijken, die wijken opwaardeert en er ook de woonprijzen de hoogte injaagt. Sociale vermenging heeft een positieve connotatie, maar vermag daarom nog niet alles wat men eraan toeschrijft. Sociale mix kan je tenslotte niet opleggen. Het zijn de financiële en culturele middelen waarover de mensen beschikken, die hun "keuzen" bepalen. Als er schijnbaar vermenging is, gaat het vaak om eenrichtingsverkeer, een stoelelenders die de minstbedeelden verliezen. (Zelden gaan de volksklassen de bourgeoisiewijken gedeeltelijk inpalm...).

De Dansaertwijk, St-Goriks, de Papenvest, de buurt rond het kanaal, de Marollen en Kure-

gem worden het vaakst vernoemd als wijken waar gentrificatie dreigt te zullen optreden (of waar ze al bezig is). Vandaag is de transformatie het opvallendst in de wijken langs het kanaal. Op onze Vakbondsraad "Vakbond in de Stad" zei Eric Corijn (VUB): "Het kanaal wordt de structurerende as van de stad, en het centrum zal bestaan uit de vijfhoek plus het kanaal." Er zal gentrificatie zijn, zegt hij, tenzij men de bevolking die er nu woont, helpt om zich te integreren in de stadseconomie en zelf centrale functies te gaan vervullen."

3. Grote verschillen in de gemeenten

In de jaren '70 - '80 was er in Brussel een demografische teruggang, die veroorzaakt werd door de vergrijzing van de bevolking en uitwijking naar de rand. Dit laatste heeft een gevoelige weerslag gehad op de gewestfinanciën omdat net de sociale lagen die het meest belasting betaalden, de stad verlieten. Dit verschijnsel verontrustte de gewestoverheid, en ze ging zich inspannen om de trend te keren. Een van de belangrijkste doelstellingen van het eerste, in 1995 aangenomen GewOP, was die uittocht te stoppen. In de jaren '90 vertraagde de uittocht naar de rand. Toen zagen gemeenten als Sint-Joost, Molenbeek of Sint-Gillis hun bevolking duidelijk aangroeien, voornamelijk door de komst van migranten. Het zijn dus de armste gemeenten met de laagste fiscale inkomsten, waar de bevolking weer aangroeide. Dit brengt deze gemeenten in een moeilijk parket, want ze moeten het hoofd bieden aan toenemende noden op vlak van dienstverlening, sociale bijstand, cultuur, enz. De grote bevolkingsaangroei en de gevolgen ervan voor de gemeentefinanciën, dwingt het Gewest ertoe zijn doelstellingen en dus plannen te wijzigen "omwille van de schaarser wordende financiële middelen" (cf. Intentieverklaring voor de volledige wijziging van het GewOP [Gewestelijk Ontwikkelingsplan], 2009).

Omdat de Personenbelasting een belangrijke inkomstenbron is voor het Gewest en de gemeenten, en omdat de openbare dienstverlening gefinancierd moet worden, probeert de overheid in de eerste plaats een bevolking aan te trekken die 'fiscaal interessant' is. Vanuit een bepaalde optiek valt tegen dergelijk beleid niets in te brengen: het is niet meer dan normaal dat de overheid probeert haar belastinggrondslag te vergroten, ten voordele van de Brusselaars, als hiermee geteisterde wijken gerenoveerd worden en als er nieuw leven in geblazen wordt zodat ze aangenaam en aantrekkelijk worden voor de middenklasse. Een probleem is er wel als er bij dit beleid geen maatregelen voorzien zijn om uitsluiting te vermijden van de mensen die de hogere huurprijzen als gevolg van dit beleid niet kunnen betalen: als er geen regulering is van de vastgoedmarkt en de transformatie van deze wijken helemaal overgelaten wordt aan speculanten en financiële belangen. Een voorbeeld: de gewestregering heeft vandaag plannen om langs het kanaal, in een wijk waar oorspronkelijk productie- en havenbedrijven actief waren, luxewoningen te bouwen voor internationale ambtenaren, die... geen belasting betalen. Een ding is zeker: de komst van deze soort bewoners zal de toestand van de gemeentefinanciën niet verbeteren!

4. 'Recht op de stad': een eis waar de CCB en het ABVV helemaal achter staan!!

De stadsontwikkeling van Brussel mag in geen geval gepaard gaan met het uitsluiten van de Brusselse werknemers, maar moet integendeel het recht op de stad bekrachtigen: ieder die dat wil, moet kunnen wonen waar hij werkt.

De 6^e staatshervorming zou de financiële verantwoordelijkheid van het Gewest moeten vergroten, d.w.z. dat het beleid in de toekomst voornamelijk afhankelijk zal zijn van de fiscale draagkracht van zijn inwoners (van de Personenbelasting).

Maar het is geweten dat de bijdrage van de Brusselaars in de personenbelasting jaar na

jaar vermindert, als gevolg van een combinatie van meerdere factoren:

1. De verdere uittocht van gezinnen met een middeninkomen (de middenklasse) die op zoek zijn naar een kwaliteitsvolle en betaalbare woning;
2. De verarming van de bevolking door groeiende arbeidsonzekerheid in Brussel;
3. De verdere (intra- en extra-Europese) arbeidsimmigratie, in arbeidssegmenten met onzekere arbeidsvoorwaarden en lage lonen (dienstencheques...);
4. De sterke aanwezigheid van internationale kaderleden en vrije beroepen die ofwel vrij-gesteld zijn van personenbelasting, ofwel erin slagen die te ontwijken via ingenuïe fiscale technieken (oprichting van vennootschappen...).

De nieuwe mechanismen voor betere financiering van Brussel die in de 6e staatsher-
vorming voorzien zijn, zouden de impact van deze verarming op korte termijn moeten
verzachten, maar op lange termijn blijft het probleem zorgwekkend.

**Om het Gewest een stevige financiële basis te waarborgen, blijft het belangrijk inwo-
ners met mediaaninkomen (de middenstand) op het gewestelijk grondgebied te
houden of aan te trekken. Maar dit beleid mag niet worden gevoerd ten koste van de
inwoners die het met een lager inkomen moeten stellen.**

Daarom moet het beleid van sociale gemengdheid dat het gewest voert in de volksbuur-
ten van het stadscentrum, absoluut uitgebreid worden naar de welstellender wijken in de
tweede kroon, waar de woondichtheid nog steeds klein is.

Daar moet actief werk gemaakt worden van het inplanten van sociale woningen. Dit
beleid zou kunnen steunen op:

- dwingende stedenbouwkundige normen waarbij de bouwpromotoren verplicht wor-
den een bepaald percentage openbare woningen te voorzien in grote bouwprojecten
voor luxewoningen;
- een hervorming van de gemeentebelastingen en van het gemeentefonds, waarbij de
gemeenten ertoe aangezet worden op hun grondgebied meer inwoners met lage en
middeninkomens op te vangen

Het stadsbeleid moet ingrijpen op de woon- en grondmarkt. Het moet er de sociale
dimensie aan toevoegen door het minderbedeelde groepen makkelijker te maken een
woning te vinden en uit de arbeiderstradities in deze wijken elementen puren om een
dynamiek in gang te zetten die een alternatief biedt voor de markt. Deze dynamiek bereik
je door de bevolking en de plaatselijke sociale actoren te betrekken bij de economische en
sociaal-culturele ontwikkeling van de wijken.

De gewestregering wil sociale gemengdheid bevorderen en beseft dat dit belangrijk is.
Er moet dus ook werk gemaakt worden van sociale woningen in de gemeenten van de
tweede kroon. Het is onaanvaardbaar dat men gemeenten zou toelaten sociale woningen
op hun grondgebied te weigeren

Zodra naar aanleiding van de staatshervorming de bevoegdheden zijn overgedragen, kan
het Gewest wettelijke verplichtingen opleggen in verband met de huurovereenkomsten.
Zo zal de gewestregering de stijging van de huurprijzen kunnen intomen door een wette-
lijk kader te voorzien en de woningmarkt te reguleren. Ook beschikt ze over hefbo-
men op vlak van vastgoedbelasting (onroerende voorheffing, registratierechten, erfenisrechten...)

Op de vakbondsraad die het ABVV op 25 april 2012 organiseerde, werden twee doelstellin-
gen toebedeeld aan het GPDO en aan de internationale bloei van Brussel:

Doel 1: een belangrijk deel “bemachtigen” van de grondmeerwaarde die de internationale
ontwikkeling oplevert om er de duurzame financiering van de (internationale, maar ook
en vooral, sociale) stadsvoorzieningen mee te financieren;

Doel 2: de woonprijzen reguleren en zorgen voor een sociale mix in de stad, door ener-
zijds tegen te gaan dat de arbeidende klasse uit de volkswijken in het centrum verdreven
wordt (> < gentrificatie) en, anderzijds, betaalbare woningen aan te bieden in de “chique”
wijken van de tweede kroon... want een internationale en open multiculturele stad is een
verrijking... die niet enkel de eurocraten en de internationale kaderleden ten goede mag
komen...

Er zitten belangrijke politieke beslissende momenten aan te komen: de goedkeuring van
het GPDO, gewestverkiezingen, overdracht van bevoegdheden inzake woonbeleid.

Verontrustend op gewestelijk vlak is het ontoereikend aantal sociale woningen en de
schaarse ruimte voor nieuwe woningen. Ook rijst de vraag over de reconversie van indus-
triële ruimten en terreinen die eigendom zijn van de federale staat of van de NMBS.

Ter herinnering, met de bevoegdheidsoverdracht zal het Gewest wettelijke verplichtingen
kunnen opleggen in verband met de huurovereenkomsten. Zo zal de gewestregering de
stijging van de huurprijzen kunnen intomen door een wettelijk kader te voorzien.

Er is voorgesteld om in 2013 een nieuwe campagne “Vakbond in de stad” te voeren rond
het thema recht op de stad en dan meer bepaald het recht om in Brussel te wonen.

Deze campagne zou toegespitst worden op de woonproblematiek, maar tegelijk ook oog
hebben voor de nevenproblemen zoals de collectieve voorzieningen (crèches, scholen...).

Ze zou ook beogen het volks karakter te behouden van wijken waar gentrificatie dreigt
en er de leefkwaliteit te verbeteren door de meer en betere dienstverlening en passende
collectieve voorzieningen.