

Oproep aan de Brusselse regering

RECHT OP EEN THUIS VOOR IEDEREEN

Artikel 23 van onze Belgische Grondwet zegt klaar en duidelijk: 'Iedereen heeft het recht een menswaardig leven te leiden, waaronder het recht op een behoorlijke huisvesting'. Met de toepassing ervan zit het evenwel vaak goed fout. De Brusselse regering heeft in haar beleidsverklaring enkele huisvestingsmaatregelen aangekondigd die in de goede richting gaan, maar nog ruim onvoldoende zijn om aan de grote noden te voldoen. Al jarenlang wordt door heel wat verenigingen het tekort aan sociale huisvesting aangeklaagd. Er werden door vorige Brusselse regeringen beloftes gedaan, maar die niet gerealiseerd werden. Nu zijn de ambities nog hoger. Hoe gaan ze die realiseren? En wat met de mensonwaardige huisvestingsomstandigheden van andere kwetsbare groepen zoals de daklozen, asielzoekers, mensen zonder wettig verblijf, transmigranten? Kwetsbare mensen uit alle hoeken van de wereld die voor de overheden nauwelijks bestaansrecht hebben. De Coronacrisis heeft nog veel scherper de reeds lang aangeklaagde huisvestingsproblemen laten zien van deze gemarginaliseerde groepen die zich nauwelijks kunnen beschermen.

Hart boven Hard Brussel sluit zich aan bij de eisen van verenigingen die zich inzetten voor het recht op huisvesting voor iedereen en doet hierbij enkele dringende beleidsvoorstellen om een oplossing te bieden aan de onmenselijke situaties waarin de meest kwetsbare bevolkingsgroepen in onze stad moeten overleven.

1. Significante uitbreiding van sociale huisvesting

De huisvestingscrisis in Brussel is het resultaat van een drievoudig fenomeen:

- Ten eerste is er de realiteit dat sinds de naoorlogse bouwperiode van sociale woningen het overheidsbeleid inzake huisvesting niet meer aangepast is aan de behoeften van de meerderheid van de bevolking. Sinds verschillende legislaturen hebben de beleidsmakers gekozen voor middenklassewoningen, die aan de behoeften van welstellende Brusselaars beantwoorden, maar niet aan die van de minderbegoeden en armen. De gemiddelde Brusselaar besteedt 40 à 60 % van zijn/haar inkomen aan huishuur. De huidige voorraad sociale woningen bedraagt 39.757 eenheden, wat een gemiddelde betekent van 7 % van het Brusselse woningpark. In Parijs bedraagt dit 19%, in Londen 21 % en in Amsterdam 42 %. In juni 2019 stonden 48.804 Brusselse gezinnen op de wachtlijsten maar eigenlijk komt praktisch 50 % van de huurders in aanmerking voor een dergelijke woning gezien hun laag inkomen. In een land waar andere sectoren die verband houden met basisbehoeften zoals gezondheidszorg of onderwijs sterk gereguleerd zijn, blijft de woningmarkt een terrein voor speculatieve investeringen.
- Ten tweede kent de Brusselse bevolking een toenemende verarming, want ruim een derde van de Brusselaars leeft onder de armoederisicogrens (1.139 € per maand voor een alleenstaande).
- Ten derde is er de stijging van de kosten voor huisvesting. Sinds het begin van de jaren 2000 is de ontwikkeling van de inkomens gestagneerd ten opzichte van de voortdurende stijging van de kosten voor huisvesting. De aankoopkosten van huizen is in 10 jaar tijd (2009-2019) gestegen met 38%, en die van appartementen met 30 %. De huurkosten daarentegen zijn de laatste 30 jaar met meer dan

200 % gestegen. Er is dus een crisis van de toegang tot betaalbare huisvesting. Er zijn genoeg woningen, maar die zijn niet toegankelijk voor de meerderheid van de gezinnen.

Om deze structurele problemen enigszins te verhelpen kondigde de huidige Brusselse regering een noodplan aan voor het sociaal huisvestingsbeleid, waarbij zij voor 15.000 gezinnen op de wachtlijsten voor een sociale woning, een concrete oplossing zou bieden. De regering wil ook streven naar een quotum van 15 % woningen van sociale aard in alle Brusselse gemeenten. En op de gronden waarvan het Gewest eigenaar is, zou ze 50 % van alle nieuwe woningen een sociaal karakter willen geven.

Goede voornemens, maar als we weten dat de vorige Brusselse regeringen er niet in geslaagd zijn hun minder ambitieuze plannen te realiseren (respectievelijk 5.000 en 4.000 belofde sociale en middenklasse woningen in het Plan voor de Huisvesting van 2004 en de Alliantie Wonen van 2014), dan stellen we ons toch de vraag hoe ze dit veel ambitieuzer plan zal realiseren. Bovendien kan de omschrijving 'woningen van sociale aard of met een sociaal karakter', ruim geïnterpreteerd worden en we vrezen dat dit eens te meer te weinig gericht zal zijn op de laagste inkomens. Teneinde het ambitieus noodplan voor het sociale huisvestingsbeleid te doen slagen, denken wij dat de privésector veel sterker hierbij betrokken moet worden en een deel van hun winsten daarin zou moeten investeren. Uit de ervaringen van de voorbije jaren blijkt dat het instrument van stedenbouwkundige lasten uit 2013 veel te weinig gebruikt wordt om sociale woningen te bouwen ter compensatie van grote privébouwprojecten en daardoor vaak omzeild wordt met praktisch alleen middenklasse- en luxewoningen. We hoorden dat dit instrument in juni 2020 ter discussie ligt binnen de Brusselse administratie en vragen ons af in welke richting die discussie evolueert. We dringen erop aan dat de realisatie van sociale woningen een prioriteit wordt bij de stedenbouwkundige lasten.

Onze vragen terzake:

- **Hoe gaat de Brusselse regering haar ambitieus plan om een concrete oplossing te bieden voor 15.000 gezinnen op de wachtlijsten voor een sociale woningen realiseren? Door nieuwe te bouwen, oude sociale woningen te renoveren, privé- of openbare leegstaande woningen te kopen en te renoveren... en hoe zullen die gespreid worden over het Brussels gewest?**
- **Naast de algemene significante verhoging van het aanbod aan sociale woningen in heel het Brussels gewest, pleiten wij er ook voor om het instrument van stedenbouwkundige lasten serieus te evalueren en te hervormen zodat de sector van sociale huisvesting er optimaal kan van genieten. Dat zou bvb. kunnen door de privé promotoren aan te zetten of te verplichten om een redelijk percentage goedkope woningen te bouwen bij hun grote projecten, zodat die kunnen opgekocht worden door sociale huisvestingsmaatschappijen of het Woningfonds. Indien het instrument van stedenbouwkundige lasten niet beter gebruikt wordt ten voordele van sociale huisvesting, zal er misschien moeten gewerkt worden aan nieuwe wetgevende initiatieven, waarbij de grote privébouwpromotoren hun significante duit in de zak zouden doen om die broodnodige sociale huisvesting te realiseren.**

2. Versterking van vernieuwende initiatieven in de private sector

2.1. Door de traagheid waarmee openbare initiatieven en wetgevingen veranderen, zal het echter ook nodig zijn vernieuwende initiatieven uit de private sector te stimuleren en te versterken. Eén van die nieuwe modellen die zich de laatste jaren ontwikkelden is de **Community Land Trust (CLT)**. Hierbij

wordt de grond niet als koopwaar beschouwd maar als een gemeenschapsgoed en als dusdanig ook behandeld en in een stichting ondergebracht en beheerd door de gemeenschap. De grond wordt dus gemutualiseerd en blijft eigendom van de gemeenschap. Enkel de woningen worden gekocht. Waardoor die betaalbaarder worden omdat de grond niet hoeft betaald te worden. Doorverkoop kan, maar aan een beperkte prijs, zodat de woning betaalbaar blijft voor volgende eigenaars. Dit anti-speculatief systeem is een goede piste voor mensen met beperkte inkomens die eigenaar willen en kunnen worden van een woning en misschien kan dit op termijn ook de openbare eigenaars inspireren. Maar dit is geen oplossing voor de meest kwetsbare mensen die nauwelijks middelen hebben om te investeren in een woning, laat staan thuislozen, mensen zonder wettig verblijf, asielzoekers die nauwelijks bestaansrecht hebben. Daarvoor zullen nog steeds openbare huurwoningen nodig zijn. We denken dat het dus belangrijk blijft om die sector van sociale huurwoningen meer ontwikkelingskansen te geven.

2.2. De huurprijzen in de private sector zijn in Brussel vaak veel te hoog (zie punt 1) en niet in verhouding tot de kwaliteit van de woningen. Het gereguleerd indexeringmechanisme dat de prijsstijging beperkt tijdens een lopend huurcontract, is niet van toepassing bij de verandering van huurder en kan de stijging van huurprijzen op die momenten niet tegenhouden. Daar de huurders in een veel zwakkere positie staan dan de eigenaars in een winstgevende privé huurmarkt, moeten er nieuwe mechanismen gevonden worden om die prijsstijgingen te omkaderen en onder controle te houden. De Brusselse regering heeft een indicatief rooster van richthuurprijzen opgesteld op basis van objectieve criteria zoals de ligging, de oppervlakte, het aantal kamers, de isolatie en natuurlijk licht, het soort verwarming en de staat van de woning,.... Maar de impact van dat rooster is echter té beperkt juist omdat het een indicatief, vrijblijvend rooster is. We zijn van mening dat **een bindend rooster van huurprijzen een belangrijke volgende stap moet zijn, samen met de oprichting van een paritaire huurcommissie** (met vertegenwoordigers van huurders, eigenaars en overheid), die op vraag van de huurder effectief kan ingrijpen bij té hoge huurprijzen.

De controle op de kwaliteit/huurprijs van woningen zou ook systematischer moeten worden aangepakt via gerichte controles, waarbij bepaalde categorieën van woningen in functie van ouderdom, type (studio's en kleine appartementen) prioritair worden gecontroleerd. Belangrijk daarbij is dat er op lokaal niveau voldoende mogelijkheden tot **herhuisvesting van de huurder (via transitwoningen)** worden voorzien. De door het Gewest gesubsidieerde transitwoningen op lokaal niveau zijn nog ontoereikend en moeten dus versterkt worden.

2.3. De **sociale verhuurkantoren (svk)** overtuigen – via gewestsubsidies en federale steunmaatregelen – alsmaar meer privéverhuurders om hun huurwoning aan een svk in beheer te geven en slagen er zo in om **een deel van de private huurmarkt te socialiseren**. De laatste jaren spelen echter ook grote investeerders (vastgoedontwikkelaars en immobiëvennootschappen) hier gretig op in en bieden ze vaak tientallen huurwoningen tegelijk aan bij een svk. De niche van bescheiden en betaalbare huurwoningen is immers een interessant investeringsproduct geworden o.m. door de heel lage rentes op spaarboekjes en de fiscale voordelen. Het risico bestaat dat deze grote investeerders hun macht en lobbycapiteiten gebruiken om nog meer voordelen te bekomen en/of om het sociale doelpubliek van de svk's uit te breiden naar hogere inkomens, versta hogere huurprijzen. We roepen de overheid op om de sociale aard van de sociale verhuurkantoren te beschermen en zelfs nog te versterken. Door bvb. het model van coöperatieve (investeerders)vennootschap met sociaal oogmerk te steunen dat privéfinanciering (burgers, verenigingen, families) kan verbinden met sociale duurzaamheid van de projecten en dit dankzij 3 elementen die aan de grondslag liggen van de sociale economie:

- het coöperatieve element;
- het beheer in dienst van het sociaal project;
- een beperkt rendement.

Volgens een berekening van BBROW over de vergelijking van overheidssteun voor sociale huisvesting en voor svk's blijkt dat private huisvesting subsidiëren om het te socialiseren slechts een beetje minder duur is dan de investering in de bouw van sociale woningen. Het voordeel is dat die privéwoningen sneller beschikbaar zijn, maar vroeg of laat gaan ze wel terug naar het privé-eigendom. Terwijl een sociale woning levenslang betaalbaar en sociaal blijft en ook garant staat voor publiek grondbezit.

3. Strijd tegen leegstand en erkenning-verduurzaming van tijdelijke bezettingen van sociale aard

3.1. Naast de structurele tekorten aan sociale huisvesting voor mensen met een erkend statuut, zijn er **nog veel huisvestingsproblemen voor veel kwetsbaardere groepen zoals daklozen, asielzoekers, mensen zonder wettig verblijf, transmigranten**. In het beste geval moeten zij zich schikken in oncomfortabele, niet aangepaste, onverwarmde en niet geïsoleerde tweedehandswoningen zoals leegstaande panden, die zij bezetten om toch een dak boven hun hoofd te hebben. De voorbije jaren vestigden verschillende groepen van mensen zonder wettig verblijf zich verspreid over het Brussels gewest in leegstaande panden, al dan niet met toestemming en in enkele gevallen met steun van de lokale overheden. Vaak kregen zij daarbij spontane materiële en morele steun van de solidaire burens. Maar meestal duurden deze bezettingen slechts enkele weken of maanden waarna ze uit het pand werden verdreven en op zoek moesten naar een nieuwe bestemming. Zo moest het collectief 'Voix des Sans Papiers' tussen 2016 en 2019 dertien maal verhuizen. Dit zijn heel vermoeiende trajecten die een negatieve impact hebben op hun welzijn en gezondheid, niet in het minst op hun kinderen. Het belemmert hen ook serieus om banden te smeden met de bewoners van de omliggende wijken, kleine jobs te vinden om te overleven en de nodige stappen te zetten voor hun administratief dossier.

Om een dringende politieke oplossing te vinden voor deze onmenselijke en uitzichtloze situaties, trokken in **december 2017 een tiental migrantencollectieven en ondersteunende organisaties naar de Commissie Huisvesting van het Brussels Parlement met drie concrete voorstellen:**

- Het opsporen en opstellen van een kwalitatieve inventaris van leegstaande gebouwen teneinde ze, in plaats van de heffingen voor leegstaande gebouwen, gratis ter beschikking te stellen van personen en groepen zonder huisvesting;
- Het afsluiten van overeenkomsten voor tijdelijk gebruik, begeleid door één van de erkende verenigingen die als facilitator optreedt;
- De burgemeesters van de 19 gemeenten aansporen om gebruik te maken van hun recht om leegstaande gebouwen op te eisen vanaf 6 maanden leegstand, om deze vervolgens ter beschikking te stellen van dakloze personen en collectieven.

3.2. Veel leverde deze interventie niet op, maar in het beleidsakkoord van de nieuwe Brusselse regering vinden we toch een aantal aanzetten waarop verder kan gewerkt worden. Zo kondigt de regering aan dat ze **initiatieven voor tijdelijke bezetting 'zal bevorderen'**, o.m. door een observatiecentrum leegstaande woningen en een loket tijdelijke bezettingen op te richten, zonder evenwel te preciseren voor welke groepen noch hoe die instrumenten zouden werken.

Uit de praktijk blijkt echter dat **tijdelijke bezettingen van sociale aard in leegstaande panden voor groepen die geen of zeer slechte huisvesting hebben, steeds moeilijker wordt** omwille van de **economisch en cultureel interessantere bezettingen i.f.v. city marketing**. Sinds het Internationaal Ontwikkelingsplan van Brussel uit 2007 speelt de wereldwijde concurrentie tussen steden een steeds grotere rol en beïnvloedt dat ook de stadsontwikkelingspolitiek van het Brussels Gewest. Internationale competitiviteitsnormen spelen hier mee om buitenlandse investeerders, bedrijven en internationale organisaties aan te trekken, die een rijk publiek aanspreken met luxe hotels, dito restaurants en woningen, shoppingcentra, spektakel - en congressalen, kunst- en tentoonstellingsruimten. Commerciële bedrijven die beschikken over de nodige kennis en vaardigheden om administratieve dossiers samen te stellen en contacten te leggen met politici, ontdekken deze plekken veel sneller en beschikken over financiële middelen om de eigenaars te overtuigen het beheer van die panden aan hen over te laten. Daardoor missen die sociale projecten unieke kansen om een goedkope huisvesting te bieden aan groepen die het veel meer nodig hebben. Het viel ons op dat in de sessie van de Commissie Huisvesting van het Brussels Parlement van 2 juli 2020 nergens sprake was van deze realiteit, die nochtans een serieuze hinderpaal vormt voor heel wat groepen in grote huisvestingsnood.

We roepen de regering daarom op om haar intenties op een consequente manier waar te maken, bvb op basis van bovenvermelde voorstellen in § 2.1. maar ook door het nemen van aangepaste maatregelen om de impact van commerciële bedrijven in te perken die veel geld verdienen aan het dubbel innen van gebruiksgeld voor leegstaande panden (door de eigenaars van die panden én de tijdelijke gebruikers). De kabinetsdirecteur van de minister-president zei op het einde van het colloquium over tijdelijke bezettingen van 28 januari 2020, georganiseerd door Fébul en IRIB (Institut de Recherches Interdisciplinaires sur Bruxelles) dat de regering verder zou samenwerken met die commerciële bedrijven en sociale projecten daarin zou integreren. Hoe gaat de regering dit doen op een manier dat die sociale projecten échte kansen krijgen?

3.3. Op hogervermeld colloquium, werd meegedeeld dat **Perspective Brussels en Citydev** een **mandaat** kregen van de Brusselse Regering om een **diagnose** te maken van de huidige situatie, een **werkmethode** te bedenken voor het vergemakkelijken van projecten van tijdelijke bezettingen en een **loket tijdelijke bezettingen** op te richten die de toegang tot informatie zou vergemakkelijken voor projecten. Die twee overheidsinstellingen moesten met een 100-tal verenigingen contact opnemen en een nota bezorgen aan de regering met hun voorstellen.

Wij vragen dan ook aan de regering:

- **Hoever staat het met die diagnose en dat rapport en welke verenigingen werden daarvoor gecontacteerd?**
- **Kunnen wij een exemplaar ontvangen van dat rapport?**
- **Welke werkmethodes worden voorgesteld?**
- **Hoever staat het met het loket tijdelijke bezettingen en hoe zal dit functioneren?**

3.4. In de hogervernoemde sessie van de Commissie Huisvesting vernamen we dat de huisvestingscode de gemeenten verplicht om jaarlijks een register bij te houden van de leegstaande woningen (onder meer via de zgn. Observatoria van huisvesting sinds 2005) en die gegevens te communiceren aan het Gewest, maar dit gebeurt nauwelijks. Bovendien krijgen die gemeenten gewestelijke subsidies om dit werk te doen en worden zij eveneens voor 95 % gesubsidieerd om die leegstaande panden te kopen en te renoveren voor zover die panden in de inventaris opgenomen werden. Het lijkt ons dan ook

onbegrijpelijk dat we na 15 jaar nog geen degelijke inventaris hebben van leegstand in ons gewest, laat staan dat de overheid op een coherente manier de eigenaars zou kunnen motiveren om het nodige te doen om die woningen bewoonbaar te maken.

De Commissie Huisvesting leerde ons ook dat de huidige staatssecretaris besliste om de **identificatie van leegstand voortaan op gewestelijk niveau te centraliseren** en zij gaf aan enkele uniefs de opdracht om de haalbaarheid en werkbaarheid van een inventaris van leegstaande woningen te analyseren. De gemeenten zullen daardoor vrijgesteld worden van de identificatie en hun middelen moeten gebruiken om leegstaande woningen opnieuw op de markt te brengen via gemeentecontracten.

3.5. Wij leerden in het bovenvermeld colloquium ook dat de **bestaande wettelijke mechanismen in de strijd tegen leegstand nauwelijks gebruikt werden** tot hiertoe. Het ging hier om:

- Het **Openbaar Beheerrecht**, dat mogelijk is sinds 2003 en waarbij gemeenten, sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren het beheer kunnen overnemen van een leegstaand pand, eventueel renovatiewerken kunnen doen, het verhuren en hierdoor een deel van het geïnvesteerde geld kunnen recupereren. Deze procedure is zwaar, van lange duur en bevat heel wat functionele en administratieve bloccagemogelijkheden;
- De **vordering tot staking van leegstand** die erkende verenigingen en gemeenten kunnen nemen bij de rechtbank van eerste aanleg, teneinde de eigenaars de nodige maatregelen te doen nemen om de leegstand te beëindigen.
- **Administratieve boetes** opleggen aan de eigenaars ter bestraffing van de inbreuk die leegstand is, na een voorafgaand onderzoek door de cel leegstaande woningen van de huisvestingsdienst van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel. 110 boetes in 2017, 120 in 2018 en 140 in 2019 zijn peanuts naast het geschatte aantal leegstaande woningen (enkele tienduizenden).
- Het mogelijk **opeisen van leegstaande panden** door burgemeesters, nadat die 6 maanden leegstaan en op basis van een aantal voorwaarden. Ook deze procedure blijkt onhaalbaar te zijn ingeval van dringend te nemen maatregelen.

Ook hier vragen wij of de regering een evaluatie gemaakt heeft van deze nauwelijks gebruikte wettelijke mechanismen in de strijd tegen leegstand en welke conclusies ze daaraan vastknoopt? En hoe gaat ze die strijd effectiever aanpakken?

3.6. Inzake de **anti-kraakwet** van 18 oktober 2017, waarbij het bezetten van een gebouw zonder titel of recht opgenomen werd in het strafwetboek (vroeger alleen in burgerlijk wetboek), zelfs indien het gebouw reeds lange tijd leegstond, werd op 3 mei 2018 een beroep ingesteld door een 30-tal verenigingen en een 15-tal krakers teneinde die wet te laten annuleren voor het grondwettelijk hof. Op 12 maart 2020 werd het vonnis uitgesproken, maar dit veranderde weinig aan de wet want het bezetten van een leeg gebouw is nog steeds strafbaar. Krakers riskeren dus nog steeds een boete of een gevangenisstraf omdat ze hun recht op wonen laten gelden. En de uitzettingstermijn blijft zeer kort, 8 dagen of uitzonderlijk een maand. Deze uitspraak toont aan dat het recht op eigendom nog steeds primeert op het recht op wonen en dat eigenaars zelfs hun recht kunnen misbruiken door leegstand tot in het absurde te beschermen. De eigenaar heeft de keuze om een procedure in te zetten bij de vrederechter, waarbij zowel eigenaar als bezetter gehoord worden, ofwel bij de onderzoeksrechter, waarbij enkel de eigenaar gehoord wordt. We vinden het onaanvaardbaar dat, in een context van vastgoedspeculatie (die de leegstand en huisvestingskosten doen opdrijven), personen gestraft worden enkel omdat ze hun recht op huisvesting, hoe precair ook, op eigen kracht trachten te realiseren.

Wij vragen dat de bevoegdheid om te beslissen over de uitzetting van bezette gebouwen exclusief zou teruggaan naar de vrederechter, zodat zowel eigenaar als bezetter gehoord worden. Wij vragen ook dat het kraken uit het strafwetboek gehaald wordt. Door het feit dat dit een federale materie is vragen wij dat de Brusselse regering hierover overlegt met de federale regering via het overlegcomité federale regering - gewest en gemeenschapsregeringen.

4. Structurele oplossingen voor kwetsbare groepen

De uitbraak van de coronacrisis heeft nog veel scherper de reeds lang aangeklaagde structurele huisvestingsproblemen laten zien van de zeer kwetsbare groepen die zich nauwelijks kunnen beschermen. Dak- en thuislozen en mensen zonder wettig verblijf kunnen niet in hun kot blijven, want ze hebben er geen of het is te klein, in slechte staat of overbevolkt. Is het niet wraakroepend dat er naar schatting in Brussel enerzijds verschillende tienduizend leegstaande woningen zijn en anderzijds een 4.175 thuislozen? Er zijn naar schatting 150.000 mensen zonder wettig verblijf in ons land, waarvan een groot deel in Brussel verblijft. In onze stad zou dat het equivalent zijn van een 20^{ste} Brusselse gemeente.

In Bruzz van 13-5-2020 kwamen 2 Brusselse economen aan het woord, Etienne De Callataÿ en André De Coster die zeiden dat de uitzonderlijk zware situatie van de coronacrisis minder erg is voor de overheidsfinanciën, omdat die tijdelijk is in tegenstelling tot de structurele kwesties, die van veel langere duur zijn. Toegepast op de structurele huisvestingscrisis, denken we dat het hoog tijd is dat de Brusselse Regering deze structurele problemen effectief aanpakt. In hetzelfde artikel van Bruzz lazen we dat op de toen al ruim 400 miljoen extra uitgaven van het Brussels Gewest in de coronatijd 2/3 ging naar economische en fiscale maatregelen, en slechts 1/3 naar socio-medische maatregelen.

Het is positief dat de Brusselse Regering i.s.m. gemeenten tijdens deze coronacrisis een 10-tal leegstaande hotels en herbergen opvorderde voor de huisvesting van thuislozen en mensen zonder wettig verblijf.

Het bewijst dat in een heel specifieke context (corona) wel dringende maatregelen konden genomen worden om kansarme groepen te huisvesten in lege gebouwen. We vrezen echter dat er geen structurele maatregelen op lange termijn zullen genomen worden voor die groepen en dat het huisvestingsprobleem zich na corona even scherp zal stellen.

Daarom vragen we dat leegstaande overheids- en privégebouwen systematisch zouden bruikbaar gemaakt worden voor al de kwetsbare groepen in onze stad ook na de coronacrisis. Het is immers in ons aller belang dat iedereen een veilige plek heeft waar hij/zij zich niet alleen kan terugtrekken ingeval van ziekte, maar gewoon om een normaal leven te leiden en te kunnen deelnemen aan het maatschappelijk leven.

5. Samengevat: onze eisen

5.1. Om het groot tekort aan sociale huisvesting in te halen moet er **massaal geïnvesteerd** worden in de **renovatie** van verouderde sociale woningen, moeten er **nieuwe sociale woningen** gebouwd worden of **bestaande woningen opgekocht en gerenoveerd** worden tot sociale huisvesting. Wij denken dat er echter ook middelen moeten gezocht en aangeboord worden om de **private immobiëlesector te doen**

participeren in deze basisvoorziening. Door bvb. het bestaande instrument van stedenbouwkundige lasten te hervormen, zodat bij grote projecten een redelijk percentage effectief gebruikt wordt voor sociale woningbouw, wat tot hiertoe veel te weinig gebeurt.

5.2. In de **private sector** moeten **nieuwe initiatieven** versterkt worden, zoals het **bindend en afdwingbaar maken van het raster van huurprijzen op basis van objectieve criteria** en een effectieve en **sterkere controle op de kwaliteit van oudere woningen**. Dit teneinde de prijsstijging van de huren onder controle te houden en de veiligheid van de huurders te waarborgen. Ook **nieuwe formules van samenwerking met de private sector** moeten versterkt worden zoals de **socialisatie van privé woningen via het systeem van sociale verhuurkantoren**, waarbij echter heel waakzaam moet omgesprongen worden met de nieuwe grote investeerders die deze niche ontdekt hebben en riskeren te misbruiken. Ook het anti-speculatieve systeem zoals ontwikkeld door **Community Land Trust (CLT)**, waarbij het bezit van de grond en het gebouw gescheiden worden, en dat interessant is voor mensen die eigenaar kunnen worden van een bescheiden woning, moet verder gesteund worden.

5.3. De vele **leegstaande woningen** (zowel privé als openbaar)- die geschat worden op enkele tienduizenden in Brussel - zouden **prioritair moeten ter beschikking gesteld worden van kwetsbare groepen zonder huisvesting**. Daartoe zou het **regelmatig bijgehouden inventarisatiesysteem van die leegstand eindelijk op punt moeten gesteld** worden en zou er een **efficiënte manier gevonden moeten worden om te beletten dat die leegstand systematisch gekaapt wordt door commerciële bedrijven, die de city-marketing en een rijke klasse dient**. De tijdelijke bezettingen moeten prioritair van sociale aard zijn en de wettelijke mechanismen in de strijd tegen leegstand moeten grondig geëvalueerd worden, zo nodig bijgestuurd en/of er moet naar nieuwe mechanismen/instrumenten gezocht worden die de kwaal beter bestrijden.

5.4. De bevoegdheid om te beslissen over de **uitzetting van bezette gebouwen** moet exclusief teruggaan naar de **vrederechter**, zodat zowel eigenaar als bezetters gehoord worden. En het kraken moet ook uit het strafwetboek gehaald worden.

Tot slot willen we ook verwijzen naar de **uitgebreide voorstellen** die geformuleerd werden in het werkdocument van de **Gewestelijke Transitieraad** (28 mei 2020), waarbij reeds heel wat voorstellen over 10 sectoren besproken worden, waaronder huisvesting en thuisloosheid.