



Voorstel van motie door de PS fractie betreffende de gemeentelijke maatregelen ter bevordering van betaalbare woningen.

De h. Tojerow licht toe dat een amendement van de h. Cools namens Uccle en avant in de oorspronkelijke tekst is opgenomen en dat mevr. Nagelmackers zich hierbij heeft aangesloten namens Les Engagés.

Deze motie wil de hefboomen activeren waarover de gemeente en het OCMW beschikken om het aantal betaalbare woningen te verhogen.

De gemeentelijke beleidsverklaring van de meerderheid was duidelijk gericht op het huisvestingsprobleem in Ukkel, namelijk dat de gemeente te maken heeft met een betaalbare huisvestingscrisis. Deze verklaring gaf ook aan dat projecten die zorgen voor een mix van sociale, middelgrote en particuliere woningen, evenals de aankoop van openbare woningen, zouden worden ondersteund via stedenbouwkundige lasten.

Deze motie bevat twee maatregelen.

De eerste bestaat erin het schepencollege en de raad van het OCMW te vragen dat bij elke overdracht van een zakelijk recht op een goed dat aan de gemeente toebehoort en dat gelegen is in een gebied waar de bouw van woningen is toegestaan, in de akte een voorwaarde wordt opgenomen die de koper verplicht om, in geval van de ontwikkeling van een project dat woningen omvat, een deel van dit laatste binnen een van de categorieën van artikel 2 §2 van de Brusselse Huisvestingscode te laten vallen met het oog op de voorziening van woningen door het gewestelijk beleid.

Artikel 2, lid 2, geeft een brede kijk op huisvesting, die zowel gekochte als gehuurde huisvesting omvat, evenals sociale, goedkope, middeldure en gesubsidieerde huisvesting. Het garandeert daarom een hoge mate van flexibiliteit voor zowel de gemeente als de koper.

De motie preciseert dat wanneer het project in kwestie minstens 6 wooneenheden kan omvatten, het aandeel van de woningen die onder artikel 2, §2 vallen 15% moet bedragen.

De tweede maatregel in de motie is om het schepencollege te vragen dat, wanneer bouwvergunningen met stedenbouwkundige lasten worden verleend, deze lasten, behalve in bijzondere omstandigheden, worden toegewezen aan de bouw, verbouwing of renovatie van gesubsidieerde of ondersteunde woningen in de zin van het besluit van 26 december 2013, en dat meerdere projecten mogen worden gecombineerd om deze stedenbouwkundige lasten te verhogen.

De socialistische fractie hecht veel belang aan de ontwikkeling van concrete voorstellen die, samen met die van andere gemeentelijke actoren zoals de Regie, zullen helpen om het aanbod van betaalbare woningen te vergroten.

De h. Cools deelt mede dat Uccle en avant deze motie, waarin haar eigen amendement is opgenomen, steunt.

Het wijst erop dat huisvesting het eerste sociale recht is: zonder huisvesting is er geen menselijke waardigheid.

Daarom hebben we een woningbouwbeleid nodig, niet alleen voor sociale woningen maar ook voor middeldure woningen, om te voorkomen dat jonge gezinnen het grondgebied verlaten.

Dit is precies wat de motie voorstelt door op te roepen tot daadwerkelijke naleving van de omzendbrief over stedenbouwkundige lasten, waarbij huisvesting, met name gesubsidieerde huisvesting en dus mogelijk betaalbare huisvesting, een prioriteit moet zijn.

Hij herinnert zich in dit verband dat hij aan de wieg stond van de eerste ontwikkeling van gesubsidieerde woningen in het Brussels Gewest toen hij schepen van Stedenbouw was: hij legde een percentage van 15% gesubsidieerde woningen op in de "promenades d'Uccle" op het Engelandplateau.

Volgens hem is de motie evenwichtig en bestaat er geen risico dat de gemeentelijke financiën onder druk komen te staan.

De h. Meeus wijst erop dat Les Engagés deze motie steunt omdat ze gebaseerd is op een vaststelling waar niemand omheen kan, namelijk dat de betaalbare huisvestingscrisis reëel en objectief is. Ukkel heeft 4,4 sociale woningen per 100 gezinnen, tegenover 7,2 op gewestelijk niveau. Bovendien zijn de kosten van huisvesting hoger dan het gewestelijke gemiddelde, wat betekent dat de toegang tot huisvesting moeilijker is voor jonge gezinnen, gezinnen en de middenklasse.

Het Brussels Gewest bevestigt de prioriteit van huisvesting in zijn gewestelijke beleidsverklaring maar het Gewest kan niet alles doen en de gemeente moet haar steentje bijdragen.

We moeten een evenwicht vinden tussen het beschermen van ons natuurlijk erfgoed en het bevorderen van huisvesting.

Deze motie zal niet alles oplossen maar het is een stap in de goede richting. Daarom zal Les Engagés fractie het steunen, maar vragen om een stemming bij naamafroeping.

De h. De Bock wijst erop dat de gemeente Ukkel niet verantwoordelijk is voor het feit dat haar sociale huisvestingsgraad één van de laagste is in het Brusselse gewest.

Met uitzondering van Watermaal-Bosvoorde, waar historisch gezien sociale woonwijken werden gebouwd, is dit een kenmerk van de gemeentes in de tweede ring.

De gemeente Ukkel telt momenteel echter ongeveer duizend sociale woningen, waarvan de eerste in 1924 werd opgericht door de Société ucloise du logement (SUL), die zelf in 1922 werd opgericht.

Het woningbestand is opgebouwd dankzij gemeentelijke en gewestelijke overheidsinvesteringen (vóór de oprichting van het Brussels Gewest waren de provincie Brabant en de Brusselse agglomeratie de bevoegde supragemeentelijke instanties).

De hogere dichtheid van sociale woningen in het stadscentrum kan worden verklaard door de specifieke demografische kenmerken van Brussel.

Sinds 2014 is het aantal woningen dat wordt beheerd door het sociaal woonbureau gestegen van 100 naar 330.

De omvorming van het SWU tot BinHome, met de fusie met Elsene, betekent dat de gemeente voortaan niet langer de eigenaar maar alleen de beheerder van deze woningen is, wat een minder duur systeem is dan het traditionele sociale huisvestingsbeleid, hoewel het niet nodig is om van dit laatste af te stappen.

De h. De Bock wijst erop dat de BGHM moet afzien van een aantal investeringen in projecten waarvoor grond beschikbaar is, omdat de capaciteit daarvoor ontbreekt.

Hij benadrukt ook het belang van de renovatie van gebouwen: nieuwe woningen creëren terwijl mensen in soms energieverblindende sociale woningen blijven zitten, heeft geen zin en is ook fenomenaal duur.

De 15% woningeis die in de motie wordt genoemd, is een punt van zorg omdat hierdoor het risico bestaat dat de verkoopkosten onder druk komen te staan, zodat er uiteindelijk geen ontwikkelaar en geen koper zal zijn, of anders een opkoper die te strenge voorwaarden zal stellen. Het laatste wat we willen is onszelf in de nesten werken door de mogelijkheden van het OCMW om dit terrein voor een ander doel te gebruiken permanent te beperken.

De h. Junqué wijst erop dat Ecolo-Groen evenveel belang hecht aan de kwestie van huisvesting als de socialistische fractie.

Aangezien de financiële hefboomen voor dit beleid voornamelijk op gewestelijk niveau liggen, herinnert hij aan het aanzienlijke werk dat staatssecretaris Doukeridis in het verleden op dit gebied heeft verricht.

De voorzitter van de raad heeft in overleg met de voltallige vergadering besloten de vergadering te schorsen om de fracties de gelegenheid te geven zich vertrouwd te maken met de

verschillende amendementen en een methodologie voor de voortzetting van de debatten vast te stellen.

De h. Junqué, die het eerste amendement van de meerderheid toelicht, legt uit dat het bestaat uit het toevoegen van 3 overwegingen aan de oorspronkelijke tekst.

De eerste twee, in te voegen tussen de huidige voorlaatste en laatste overweging, luiden als volgt:

"Overwegende dat het essentieel is om het aanbod van toegankelijke openbare woningen, in het bijzonder sociale woningen, in Ukkel te vergroten, met behoud van de groene longen (Avijl, Bos van Calevoet, Keyenbempt enz.) in een langetermijnperspectief voor ruimtelijke ordening, met name om onze gemeente aan te passen aan de klimaatverandering".

"Gelet op de aanzienlijke toename van het aantal voornamelijk particuliere woningen dat wordt beheerd door ons sociaal woonbureau (+70 eenheden sinds december 2024, tot een huidig totaal van 320 woningen, ofwel een verdrievoudiging van het aantal woningen in 10 jaar)".

De derde overweging, die als laatste wordt geplaatst, is als volgt:

"Overwegende dat het Gewest alles in het werk moet stellen om de middelen voor het project Bos van Calevoet te herbestemmen voor andere projecten: Merlo, Vervloet 2, Globe en Ster-Stalle, en niet te vergeten de renovatie van bestaande gebouwen".

Voor Ecolo en de Lijst van de burgemeester is het essentieel om groene ruimtes te behouden, want als alles met beton is bedekt, is er geen leven meer en heeft het geen zin om huizen te bouwen.

Het is ook de moeite waard om de waarde van een instrument als het sociaal woonbureau te benadrukken.

Tot slot, aangezien het Gewest over de belangrijkste financiële hefboomen beschikt om het huisvestingsbeleid uit te voeren, zou het er de voorkeur aan geven om af te zien van de bouw op het bos van Calevoet en de middelen die daarvoor zouden worden uitgetrokken, te herbestemmen voor reeds bestaande projecten die in de pijplijn zitten.

De h. De Bock wijst erop dat het 2de amendement van de meerderheid een verwijzing in de oorspronkelijke tekst vervangt door de volgende, kortere versie, om te voorkomen dat de verwezenlijking van een project wordt belemmerd door een al te beperkende motie:

"(...) voor elke overdracht van een zakelijk recht op een onroerend goed dat toebehoort aan de gemeente of het OCMW van Ukkel en dat gelegen is in een zone waar de bouw van woningen is toegestaan, bij voorrang de verwerving van de site aan te bieden aan de BGHM, overeenkomstig het samenwerkingsprotocol voor het noodhuisvestingsplan dat werd afgesloten tussen deze laatste en de gemeente".

De h. Junqué met betrekking tot het 3de amendement, toe dat, met betrekking tot het verlenen van bouwvergunningen, het idee was om het begrip "bijzondere omstandigheden" te schrappen, dat als te vaag werd beschouwd, en een zin toe te voegen waarin wordt gesuggereerd dat de opbrengsten van een dergelijke vergunning niet alleen moeten worden gebruikt voor de financiering van volkshuisvesting, maar ook van gemeenschapsvoorzieningen met een sociale roeping, zoals scholen, kinderdagverblijven, voorzieningen voor overstromingsbeheer enz.

De h. De Bock gaat hierop door en geeft aan dat er een verklaring moet worden ingevoegd waarin de Brusselse regering, en in het bijzonder de staatssecretaris van Huisvesting, wordt verzocht alles in het werk te stellen om de middelen die oorspronkelijk bestemd waren voor de bouw van woningen op het bos van Calevoet te herbestemmen voor de volgende projecten:

- Merlo: renovatie van het bestaande grote appartementsgebouw en bouw van een nieuw blok van ongeveer tien appartementen langs de Merlostraat;

- Vervloet 2: bouw van drie sociale woningen (een project waarvoor een vergunning is verleend en waarvoor veel bomen zijn gekapt zonder dat de werken tot nu toe zijn begonnen);
- Globe: project waarvoor al een preciaire bezettingsovereenkomst is getekend tussen de gemeente en het gewest;
- Ster-parking Stalle: locatie gekozen in plaats van het oorspronkelijk geplande project op een groene plek van Keyenbempt.

Mevr. Kabachi stelt met betrekking tot amendement nr. 1 voor om de voorbeelden te schrappen, aangezien het niet nodig is deze te noemen vanwege het algemene karakter van de motie die door de h. Tojerow is ingediend. Het gaat er dus om de woorden "(Avijl, Bos van Calevoet, Keyenbempt)" te schrappen en bijgevolg punt 3 van amendement nr. 3, waarin de specifieke verzoeken aan de Brusselse regering worden geformuleerd, te schrappen.

De h. Cools steunt dit subamendement van de socialistische fractie, aangezien het amendement van de meerderheid projecten steunt die in tegenspraak zijn met de standpunten die de gemeente consequent verdedigt, ongeacht de opeenvolgende meerderheden.

De meerderheid noemde het Vervloet 2-project, dat een ongunstig advies of een gunstig advies met talrijke voorwaarden kreeg. Dit project betreft drie gebouwen op de begane grond + 4 verdiepingen, ondanks de belofte om niet op deze locatie te bouwen die werd gedaan toen de bouwvergunning werd verleend voor de sociale woningbouw op de hoek van de Drie Koningenstraat en de François Vervloetstraat. Dit project is des te onaanvaardbaarder omdat het zelfs voorziet in de ontwikkeling van parkeerplaatsen naast een beschermde groene zone.

Volgens de h. Cools is het onverstandig om projecten op te sommen omdat het risico bestaat dat sommige projecten worden vergeten.

De correctie die het subamendement aanbrengt, maakt het dus mogelijk om tot een zinvolle tekst te komen.

De h. Tojerow is van mening dat het amendement van de h. De Bock zijn motie van zijn inhoud ontdoet, aangezien het de eerste maatregel met betrekking tot het beginsel dat moet worden toegepast voor de overdracht van zakelijke rechten op een onroerend goed dat aan de gemeente of het OCMW toebehoort, schrapt door de verantwoordelijkheid bij de BGHM weg te nemen. Aangezien het recht van voorrang van de BGHM al een wettelijke verplichting is, zou het bovendien onlogisch zijn om voor een motie te stemmen die de lijst herhaalt.

Het gezamenlijke amendement De Bock-Junqué ondermijnt de tweede maatregel van de motie, die betrekking heeft op de stedenbouwkundige lasten.

In feite komt de toevoeging van deze twee amendementen neer op de overweging dat er geen betaalbare huisvestingscrisis is in Ukkel en dat de meerderheid er geen prioriteit van hoeft te maken.

Schepen Wyngaard is van mening dat de indiening van deze motie niet getuigt van een erg constructieve benadering, aangezien de raad al bij tal van gelegenheden heeft kunnen laten zien hoeveel belang hij hecht aan de kwestie van betaalbare huisvesting.

Bovendien is het volgens hem legitiem om voorbeelden te noemen, aangezien er op lokaal niveau specifieke kwesties zijn die we tot een goed einde willen brengen.

Hij zou echter geneigd zijn om het standpunt van de h. Cools in het dossier Vervloet 2 enigszins te volgen: het college is altijd voorstander geweest van de bouw van twee gebouwen, maar niet van een derde in achteruitbouw (amendement nr. 3), aangezien de nabijheid van het Natura-gebied de biodiversiteit zou kunnen schaden.

Amendement 3 wordt bijgevolg ongewijzigd in stemming gebracht, met dien verstande dat "3 gebouwen" wordt vervangen door "2 gebouwen".

De h. De Bock wijst erop dat sommige mensen op sociale netwerken de "oververdichting" van Homborch aanklagen. mHij herinnert zich echter dat hij en mevr. Gustot een project verdedigden om de woningdichtheid in de wijk Homborch te verhogen.

Er zijn 90 woningen gebouwd in Homborch, hoewel de BGHM er oorspronkelijk 130 wilde en de gemeente er 70 wilde. De meerderheid hiervan zijn echter kleine eenheden, die meer overeenkomen met de werkelijke grootte van gezinnen, in dit geval weduwen of alleenstaanden, of koppels waarvan de kinderen het huis uit zijn.

In feite was het destijds de bedoeling om dezelfde oppervlakte te verkrijgen met 90 woningen in plaats van 70, volgens de BGHM-sleutel, door het aantal studio's en appartementen met één slaapkamer te maximaliseren.

Dit betekent dat het huisvestingsprobleem niet gereduceerd kan worden tot het aantal woningen. De h. De Bock merkte in dit verband ook op, naar aanleiding van de fusie met Elsene, dat Ukkel eigenlijk meer mensen huisvestte dan Elsene, met minder maar ruimere woningen (Elsene: 1.500 woningen met gemiddeld minder dan 2 slaapkamers); Ukkel: 1.000 woningen, waarvan de helft woningen met ten minste drie slaapkamers).

De h. Tojerow wijst erop dat zijn motie niet uitsluitend betrekking heeft op sociale huisvesting in strikte zin.

Hij was ook verrast door de reactie van schepen Wyngaard op de indiening van zijn motie.

De socialistische fractie is absoluut niet van plan iemand de les te lezen maar maakt op legitieme wijze een politieke keuze binnen een democratische vergadering. Niemand werd verrast: de motie was al enkele dagen van tevoren ingediend; het zijn juist de indieners van de motie die op het laatste moment amendementen ontdekken die op het moment van de onderbreking van de vergadering nog niet eens waren opgesteld, en die niettemin constructief meewerken door, na deze zorgvuldig te hebben bestudeerd, subamendementen in te dienen.

De h. Cools begreep de specifieke betekenis van amendement 2 niet helemaal, gezien de gelijkenis met amendement 3.

Amendement 2 is echter niet meer dan een herinnering aan de huidige wetgeving.

Men vreest dat de verkoop van het OCMW in het gedrang komt. Als het OCMW echter een kinderdagverblijf wordt of voor een andere bestemming wordt gebruikt, zal het niet onderworpen zijn aan stedenbouwkundige lasten voor huisvesting, en als het aanleiding geeft tot een huisvestingsproject, zal het 1.000 m³ overschrijden en dus automatisch onder de stedenbouwkundige lasten voor huisvesting vallen. Alleen als de gemeente gebouwen van minder dan 1.000 m² verkoopt, kan een keuze worden gemaakt via de stedenbouwkundige lasten.

De vergadering gaat over tot stemming over de amendementen, subamendementen en de motie als geheel, onder leiding van de voorzitter van de raad.

De h. Tojerow motiveert zijn onthouding met een gevoel van diepe teleurstelling: hij heeft het gevoel dat hij getuige is geweest van een schertsvertoning, omdat de motie is aangenomen terwijl iedereen wist dat er geen enkele toezegging is gedaan op het gebied van stedenbouwkundige lasten of verkoop.

De h. Cools motiveert zijn onthouding met het feit dat de aanneming van deze motie een stap in de goede richting is, maar duidelijk onvoldoende, aangezien de amendementen de motie van haar inhoud ontdoen, aangezien de tekst van de motie zich vaak beperkt tot een herhaling van de bepalingen in de omzendbrieven en met name tekortschiet wat betreft de doelstellingen die voor het particuliere deel moeten worden vastgesteld.