



AVENUE DE LA  
**JOYEUSE ENTRÉE  
BLIJDE INKOMST**  
LAAS

17-21

## ADVIES

CRB 2022-0868

**Betaalbare en duurzame  
kwaliteitshuisvesting**

CCE  
Conseil Central de l'Economie  
Centrale Raad voor het Bedrijfsleven  
CRB





**Advies van de brc Bouw  
over betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting**

**Brussel  
25.03.2022**

## Inbehandelingneming

Het recht op behoorlijke huisvesting is ingeschreven in artikel 23 van de Belgische Grondwet, in het Handvest van de grondrechten van de EU, in de Europese pijler van sociale rechten en in de "Duurzame-ontwikkelingsdoelstellingen" van de VN. In de praktijk is de uitoefening van het recht op behoorlijke huisvesting echter problematisch, vooral in situaties van armoede en kwetsbaarheid, aangezien België, net als andere Europese landen, te weinig betaalbare kwaliteitswoningen heeft. De oorzaken van dat tekort zijn gepreciseerd in de documentatienota "Quelles pistes pour solutionner la crise du logement abordable et de qualité ? »<sup>1</sup>. Aangezien de toegang tot behoorlijke huisvesting een grondrecht is, is het legitiem oplossingen te willen uitwerken om een adequaat aanbod van betaalbare kwaliteitswoningen te kunnen bieden. Dit sluit bovendien aan bij de wil van de bouwsector om hard mee te werken aan een ambitieus sociaal en economisch klimaatbeleid<sup>2</sup>, enerzijds door duurzame innovaties en anderzijds als partner van de overheid voor de realisatie van duurzame infrastructuur.

Met "duurzame kwaliteitshuisvesting" bedoelen de sociale partners van de bouwsector woningen die ten minste voldoen aan de minimumcriteria op het vlak van comfort, veiligheid en bewoonbaarheid die zijn gedefinieerd in de regionale wooncodes, aan de minimumvereisten inzake energieprestaties (energieverbruik, soort gebruikte energie...) die zijn gedefinieerd in de regionale EPB-reglementeringen en aan de regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening (waaronder de "betonstop"). Het concept "duurzaamheid" - milieuvriendelijke en energiezuinige huisvesting - is dus volledig opgenomen in het concept "duurzame kwaliteitshuisvesting". Het belang van het duurzaamheidsaspect van huisvesting en van het streven naar duurzame, bijna energieneutrale woningen is nog groter geworden door de oorlog in Oekraïne, die de forse stijging van de energieprijzen in de afgelopen maanden als gevolg van de economische opleving na COVID-19 nog heeft versterkt. Dit was de aanleiding voor de EU-leiders om af te stappen van fossiele brandstoffen en zo België - en in ruimere zin de Europese Unie<sup>3</sup> - minder energieafhankelijk te maken van landen die fossiele brandstoffen exporteren en huishoudens minder kwetsbaar te maken voor schommelingen in de energiekosten. De transitie van zowel het particuliere als het openbare woningpatrimonium - en meer in het algemeen van het hele gebouwenbestand - naar een bijna energieneutraal park is een stap in die richting. Ze zal het mogelijk maken om de impact van toekomstige energiecrisis op de huishoudens en de ondernemingen te beperken op lange termijn.

Volgens de sociale partners van de bouwsector zijn de oplossingen voor de crisis op het vlak van betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting niet exclusief, gezien de enorme behoefte aan betaalbare kwaliteitswoningen. Bovendien is het zo dat in België heel wat interacties bestaan tussen de federale, gewestelijke en gemeenschapsbevoegdheden op het niveau van het huisvestingsbeleid en het energiebeleid. De sociale partners van de bouwsector zijn derhalve van oordeel dat het van cruciaal belang zal zijn dat de beleidsniveaus van ons land zo coherent mogelijk samenwerken, wat op vandaag te weinig gebeurt, met respect voor de sociaal-economische kenmerken en de bevoegdheden van elke entiteit.

---

<sup>1</sup> Zie doc. [CCE 2022-0869](#).

<sup>2</sup> Zie advies "Het nieuwe regeerakkoord onderzocht vanuit het perspectief van de bouwsector", [CRB 2020-2380](#) en memorandum "De bouwsector als partner voor een ambitieus sociaal en economisch klimaatbeleid", [CRB 2019-0950](#).

<sup>3</sup> De Europese Commissie heeft trouwens een plan gepresenteerd om de invoer van Russisch gas in de EU vanaf 2022 met tweederde te verminderen en om de EU tegen 2027 volledig onafhankelijk te maken van fossiele brandstoffen uit Rusland.

## ADVIES

### Het sociale huisvestingsbeleid als belangrijke hefboom om de crisis op het vlak van duurzame en betaalbare kwaliteitswoningen op te lossen

Volgens de sociale partners van de bouwsector is het sociale huisvestingsbeleid een belangrijke hefboom om het hoofd te bieden aan de crisis op het vlak van betaalbare kwaliteitswoningen en aan de moeilijke toegang tot huisvesting voor gezinnen met een beperkt inkomen. In het licht van het gebrek aan betaalbare kwaliteitshuisvesting laat het creëren van sociale woningen toe het aanbod van betaalbare woningen voor kwetsbare bevolkingsgroepen onmiddellijk te verhogen. Het sociale huisvestingsbeleid dient ook bredere doelstellingen, zoals armoedebestrijding, sociale toeleiding naar welzijn, werk en gezondheid, ruimtelijk beleid (verdichting), vernieuwing van dorpen en steden, alsook energiebeleid en klimaatdoelstellingen. De sociale partners van de bouwsector preciseren in dat kader dat ze met "het creëren van sociale woningen" alle mogelijke vormen bedoelen (zoals de verwerving van privéwoningen door de SVK's) - waaronder innoverende vormen (bv. projecten van moduleerbare woningen) - en niet alleen de bouw van nieuwe publieke woningen door de socialehuisvestingsmaatschappijen.

In België is er een groot tekort aan sociale woningen en een groot deel van het bestaande patrimonium wordt als in slechte staat beschouwd. Het aandeel van deze woningen in de totale woningenmarkt blijft zeer laag in België (zowat 6%) in vergelijking met andere Europese landen (17% in Oostenrijk, 18% in Frankrijk, 21% in Denemarken, 33% in Nederland). Eind 2020 werd het aantal sociale woningen in België op bijna 302.000 geraamd (waaronder ongeveer 102.500 in Wallonië, 40.000 in Brussel en 159.500 in Vlaanderen), terwijl 256.000 huishoudens op een wachtlijst voor een sociale woning staan (waaronder ongeveer 37.500 in Wallonië, 50.000 in Brussel en 169.000 in Vlaanderen). Ondanks het bijkomende aanbod van de sociale verhuurkantoren (SVK's), blijkt uit deze cijfers duidelijk dat het aanbod van sociale woningen ruim ontoereikend is in de drie gewesten van het land. Om de effectieve vraag naar sociale woningen te kunnen beantwoorden, zou het huidige bestand bijna moeten worden verdubbeld en zou het percentage sociale woningen in het totale woningaanbod meer dan 10% moeten bedragen.

Het tekort aan sociale woningen van goede kwaliteit is het resultaat van de zwakke overheidsinvesteringen in de creatie en renovatie van sociale woningen sedert de jaren 70 en van de onderbenutting van de budgetten die de gewesten toewijzen aan de bouw en aan de renovatie van sociale woningen. In deze context juichen de sociale partners van de bouwsector toe dat de verschillende regeringen bereid zijn voor een andere aanpak te kiezen, met name via de investeringen in sociale woningen voor een totaalbedrag van bijna 265 miljoen euro in de periode 2021-2026 waarin het nationaal Plan voor Herstel en Veerkracht (PHV) voorziet, maar ook via de regionale budgetten voor sociale huisvesting die zijn ingeschreven in de regeerakkoorden en in diverse plannen (zoals het Noodplan Huisvesting 2020-2024 van het Brussels hoofdstedelijk gewest en het Waalse investeringsplan 2020-2024 voor de renovatie van de publieke huisvesting).

In de documentatienota "Quelles pistes pour solutionner la crise du logement abordable et de qualité ?"<sup>4</sup>, werd de totale investeringsbehoefte voor de bouw en de renovatie van sociale woningen op het hele Belgische grondgebied op 62,3 tot 94,6 miljard euro in de periode 2020-2040 geraamd, wat neerkomt op een jaarlijkse investeringsbehoefte van 3,1 tot 4,7 miljard euro<sup>5</sup>. Deze investeringen moeten het mogelijk maken een bestand van sociale woningen te bereiken dat voldoende groot is om

---

<sup>4</sup> Zie doc. [CCE 2022-0869](#).

<sup>5</sup> Er moet worden onderstreept dat het grootste deel van de investeringbehoefte inzake sociale huisvesting betrekking heeft op de creatie van nieuwe woningen om tegemoet te komen aan de vraag: 52,8 tot 75,5 miljard euro (gemiddelde hypothese).

tegemoet te komen aan de vraag en dat bijna energieneutraal is (gemiddeld max. 100 kWh/m<sup>2</sup>) tegen 2040<sup>6</sup>.

Deze cijfers tonen duidelijk aan dat nieuwe investeringen in het socialewoningenpark noodzakelijk zijn, zowel wat de bouw en de verwerving van nieuwe sociale woningen als wat de renovatie van de bestaande sociale woningen betreft. Aanzienlijke investeringen in het socialewoningenpark zijn dus onontbeerlijk, enerzijds, om de klimaatdoelstellingen te kunnen halen en, anderzijds, om aan de vraag naar sociale woningen te kunnen voldoen. Deze investeringen kunnen ook een sleutelrol spelen bij de ondersteuning van een duurzaam economisch en inclusief herstel na de gezondheidscrisis als gevolg van het coronavirus en de snel stijgende energieprijzen.

Volgens de sociale partners van de bouwsector zijn daartoe de navolgende maatregelen nodig:

- Ambitieuze klimaat- en energiedoelstellingen vastleggen voor elk bouw- en renovatieproject inzake sociale huisvesting.
- De investeringen in renovatie en creatie van sociale woningen verhogen via overheidsbudgetten, maar ook door een beroep te doen op privé-investeerders.
- De procedures van toewijzing van subsidies voor de bouw en renovatie van sociale woningen vereenvoudigen en versnellen.

## Een gunstig kader voor woninginvesteringen

De sociale partners van de bouwsector pleiten ervoor dat de federale en regionale beleidsbepalers werken aan een gunstig regelgevend, fiscaal en juridisch kader voor de creatie en de (met name energie)renovatie van kwaliteitsvolle woningen op de privémarkt.

In het licht van de mismatch tussen vraag en aanbod op de particuliere vastgoedmarkt en van de verwachte toename van de vraag naar woningen als gevolg van de demografische ontwikkelingen, moet worden ingegrepen op het niveau van het aanbod door de nieuwbouw, de ontwikkeling van het woningenpark, de sloop-en heropbouwactiviteiten en de reconversie van gebouwen te stimuleren. Bovendien verloopt de renovatie van het privégebouwenbestand te traag. Het huidige tempo zal het niet mogelijk maken om de klimaatdoelstellingen van de EU, meer bepaald een bijna energieneutraal gebouwenpark tegen 2050, te halen. De Europese doelstellingen en het klimaatakkoord van Parijs vereisen dus verdere inspanningen om een groot deel van de 5 miljoen woningen tegen 2050 energiezuinig te maken. Jaarlijks moeten minstens 3% of 150.000 woningen in België volledig worden gerenoveerd of heropgebouwd. Deze bevindingen onderstrepen de noodzaak om een gunstig kader voor investeringen in huisvesting te scheppen en ten uitvoer te leggen.

De sociale partners van de bouwsector hebben geen enkele voorkeur voor de ene of de andere vorm van fiscale steun om de klimaatdoelstellingen te bereiken, maar ze achten het wel belangrijk dat, bij de aanpassing of vervanging van bestaande steunmaatregelen, de navolgende doelstellingen in aanmerking worden genomen. Ze zijn van oordeel dat de maatregelen moeten toelaten het aanbod van kwaliteitsvolle woningen te vergroten en de ecologische prestaties van het woningenpark te verbeteren. Iedereen die ervoor in aanmerking komt, moet aanspraak kunnen maken op een zo gelijkwaardig mogelijk voordeel (eventueel via sociale begeleiding) om investeringen in kwaliteitsvolle huisvesting aantrekkelijk te maken. Begeleiding moet gelden voor zowel de aankoop en de bouw als

---

<sup>6</sup> Doelstelling die werd geformuleerd in het Belgisch Interfederaal energiepact en in het Belgisch Nationaal energie- en klimaatplan (NEKP) 2021-2030 om tegemoet te komen aan de doelstelling van de Europese Unie om tegen 2050 een bijna energieneutraal gebouwenpark (of "nearly zero energy building, NZEB) te realiseren zoals werd geformuleerd in de richtlijn Energieprestatie van gebouwen (REPG).

de renovatie en de heropbouw van een energiezuinige woning. Volgens de sociale partners van de sector impliceert energie-efficiënt (ver)bouwen of renoveren dat het voordeel van de begeleidingsmaatregel altijd moet worden gekoppeld aan een verbetering van de energetische voetafdruk van het woningenpark.

De sociale partners van de bouwsector zijn van oordeel dat informering, sensibilisering en begeleiding van alle actoren ook sleutelfactoren zijn om de kwaliteit van het woningenbestand te verbeteren. De proactieve en alomvattende begeleiding van de burgers inzake energierenovatie is in dit kader een cruciaal element van de woningrenovatie op massale schaal. Het lijkt dan ook zinvol naar de burgers toe te stappen met een "sleutelklaar" aanbod voor een heel gebouw of een hele wijk - via poolings van gebouwen en partnerschappen met de gemeenten - als deze oplossing geschikt is. Dergelijke innoverende structuren en projecten rijzen een beetje overal in België uit de grond. We denken hierbij bv. aan Corenove en Reno Plus in Wallonie, BENOveren in Vlaanderen en COOP in Brussel.

De sociale partners van de bouwsector menen voorts dat bijzondere aandacht moet uitgaan naar de huurwoningenmarkt. Deze markt kampt met specifieke belemmeringen - waarvan de belangrijkste het dilemma van de eigenaar-huurder of de "split incentive" is - die de energierenovatie van deze woningen nog complexer maken in vergelijking met woningen die door hun eigenaar worden bewoond. Deze specifieke belemmeringen verklaren het feit dat huurwoningen gemiddeld minder kwaliteitsvol zijn en met name zwakkere energieprestaties hebben dan woningen die door hun eigenaar worden bewoond. Ondanks de minder goede kwaliteit van huurwoningen en de specifieke belemmeringen waarmee de sector wordt geconfronteerd, gaat het grootste deel van de publieke budgetten en steunmaatregelen (waaronder de subsidies voor energierenovatie) naar eigenaars-bewoners en in zeer beperkte mate naar de huurmarkt. Daarom zijn de sociale partners van de bouwsector van oordeel dat instrumenten ter beschikking moeten worden gesteld van eigenaars-verhuurders - en meer bepaald van zij die de middelen niet hebben - om hen te helpen de kwaliteit van hun verhuurde woning te verbeteren.

De sociale partners van de bouwsector onderstrepen dat de nieuwe woon- en bouwvormen ook een oplossing voor het gebrek aan structurele maatregelen kunnen zijn om het tekort aan betaalbare kwaliteitswoningen aan te pakken. Er moet bijgevolg worden nagedacht over een verbetering van het regelgevende, juridische en fiscale kader dat van toepassing is op deze alternatieve woon- en bouwoplossingen. Bovendien verdienen innoverende proefprojecten ter zake steun van de overheid.

## **Nadenken over de beheersing van de huisvestingskosten**

Volgens het jaarverslag 2020 van de NBB<sup>7</sup> stegen de prijzen van het residentiële vastgoed in België sneller tijdens de eerste drie kwartalen van 2020 (+ 5,2% in nominale termen). Uit het jaarverslag 2021<sup>8</sup> blijkt dat deze prijsstijging aanhield en 8,5% bedroeg in de eerste drie kwartalen van 2021 in vergelijking met dezelfde periode van 2020. Het ging om de sterkste stijging sinds 2007 en ze trof alle regio's van het land en alle soorten vastgoed, van gewone huizen tot villa's en appartementen. Deze forse stijging van de vastgoedprijzen heeft natuurlijk het gemiddelde bedrag van een lening voor de aankoop van een woning doen toenemen: van 135.100 euro eind 2020 tot 144.300 euro in november 2021.

De stijging van de vastgoedprijzen is toe te schrijven aan een combinatie van factoren, waaronder het ontoereikende aanbod van woningen om te voldoen aan de toenemende vraag, de schaarste van bouwgronden (versterkt door beperkingen inzake ruimtelijke ordening om redenen van mobiliteit en

---

<sup>7</sup> Nationale Bank van België (2021), Economische en financiële ontwikkelingen: prudentiële regelgeving en prudentieel toezicht, [Verslag 2020](#)

<sup>8</sup> Nationale Bank van België (2022), Economische en financiële ontwikkelingen: prudentiële regelgeving en prudentieel toezicht, [Verslag 2021](#)

leefmilieu), te strikte, trage en complexe procedures voor het aanvragen van vergunningen die de kostprijs van projecten verhogen alsook de stijging van de bouwkosten, met name onder invloed van de regelgeving inzake energie- en milieu-efficiëntie<sup>9</sup>. De prijzen van nieuwbouw (en de kosten van renovaties) werden in 2020 en 2021 bovendien de hoogte in gejaagd door de prijsstijging voor bouwmaterialen, met name als gevolg van de bevoorradingsproblemen door de coronagezondheids crisis en de enorme stijging van de energieprijzen<sup>10</sup>. Het gevolg zijn hogere kosten voor de creatie van nieuwe woningen en voor de renovatie van bestaande woningen, wat de ontwikkeling van het aanbod van betaalbare kwaliteitswoningen dreigt te bemoeilijken. Door de sterke prijsstijgingen hebben de huishoudens het bovendien moeilijker om hun eerste woning te verwerven.

Er kunnen verschillende denksporen worden gevolgd om de huisvestingskosten in de hand te houden: beheersing van de kosten van bouwmaterialen (onder meer door de goede marktwerking te evalueren en een Europese industrie voor de productie van bouwmaterialen te ontwikkelen, mits deze concurrerend is), vlotter beheer van de aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen en vrijwaring van de toegang tot hypotheclair krediet.

## Het tekort aan arbeidskrachten in de bouwsector wegwerken

Voor het creëren van nieuwe huisvesting, zowel op de openbare als op de particuliere markt, moeten ook de uitdagingen worden aangegaan waarmee de bouwsector wordt geconfronteerd. Bovenop de materialencrisis (leveringsproblemen en prijsstijgingen), geeft het verslag van februari 2022<sup>11</sup> over de conjunctuur in de bouwsector aan dat de bedrijven in de sector zeer bezorgd zijn over het tekort aan arbeidskrachten, dat het verlenen van diensten door bouwondernemingen ernstig belemmert.

Zoals al meermaals in de conjunctuurverslagen<sup>12</sup> werd benadrukt, kampt de bouwsector al jaren met problemen om gekwalificeerd personeel te vinden. En het wordt alleen maar erger. Constructiviteit becijfert de jaarlijkse nood van de sector op 18.000 nieuwe bouwvakkers. Elk jaar worden 13.000 werknemers aangeworven via de conventionele onderwijs- en opleidingscircuits en een groot deel van de resterende 5.000 werknemers worden aangeworven via minder conventionele alternatieve kanalen. De sector doet elk jaar enorme inspanningen om die 5.000 werknemers te vinden. Volgens de laatste ERMG-enquête van de NBB in de week van 26 oktober 2021 bevestigde 95% van de ondervraagde bouwondernemingen evenwel dat ze in de 6 maanden voor de enquête met aanwervingsmoeilijkheden kampten en 40% dat de problemen om geschikt personeel te vinden groter waren dan gewoonlijk in dezelfde periode. De komende jaren (zelfs de komende 30 jaar) wordt bovendien een toename van de jaarlijkse vervangingsbehoefte in de sector verwacht door de vergrijzing van de bevolking (pensioneringen) en door de geplande investeringen in het kader van met name de Green Deal en het Plan voor Herstel en Veerkracht (PHV). Het Federaal Planbureau verwacht dat de sector tegen 2023 al 24.000 banen zal creëren<sup>13</sup>.

De aanwervingsmoeilijkheden waarmee de ondernemingen in de bouwsector worden geconfronteerd, vereisen initiatieven om ervoor te zorgen dat de in de sector geplande investeringsprojecten (sociale huisvesting, relanceplannen, renovatiestrategieën voor gebouwen enz.) in de beste omstandigheden kunnen worden uitgevoerd en dat het multiplicatoreffect maximaal ten goede komt aan de Belgische economie en aan de lokale werkgelegenheid. In deze context hebben de sociale partners van de

---

<sup>9</sup> ook al kunnen sommige energiebesparingen uiteindelijk ten goede komen aan de eigenaar in de jaren nadien

<sup>10</sup> Cf. conjunctuurverslagen van de bouwsector van juni 2021 ([CRB 2021-2149](#)) en van februari 2022 ([CRB 2022-0250](#)).

<sup>11</sup> Cf. Verslag over de conjunctuur in de bouwsector - februari 2022, [CRB 2022-0250](#).

<sup>12</sup> Cf. Verslag over de conjunctuur in de bouwsector - februari 2022, [CRB 2022-0250](#); Verslag over de conjunctuur in de bouwsector - juni 2021, [CRB 2021-2149](#).

<sup>13</sup>FEDERAAL PLANBUREAU (2021), Economische vooruitzichten 2021-2026, [24 juni 2021](#)

bouwsector in hun vorige advies<sup>14</sup> onderstreept dat het noodzakelijk is om samen met alle bevoegde actoren (onderwijs, organisaties voor alternerend leren en werken, arbeidsbemiddelaars, overheidsdiensten enz.) een nieuwe visie en een nieuwe strategie inzake werkgelegenheid en opleiding voor de sector te ontwikkelen en te implementeren. In dat advies hebben ze ook geïdentificeerd welke specifieke beleidslijnen nodig zijn om te garanderen dat de ondernemingen van de bouwsector over voldoende, gekwalificeerde arbeidskrachten kunnen beschikken. Daartoe moeten oriëntatie en activering van talenten op de arbeidsmarkt alsook opleiding en omscholing in het middelpunt van het werkgelegenheidsbeleid komen te staan.

De effectieve en efficiënte bestrijding van sociale dumping en sociale fraude (waaronder de misbruiken in verband met detachering en buitenlandse onderaanneming, schijnzelfstandigheid en niet-aangegeven arbeid in de uitkeringsstelsels) blijft ook een topprioriteit voor de sociale partners van de bouwsector, om er met name voor te zorgen dat het inzetten van buitenlandse werknemers op Belgische bouwplaatsen - d.w.z. werk via Limosa - niet tot oneerlijke concurrentie leidt.

---

<sup>14</sup> Cf. "De visie van de sociale partners van het bouwbedrijf om aan de opleidings- en werkgelegenheidsnoden van de sector in de komende jaren te voldoen", [CRB 2021-1301](#).



## Bibliografie

CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2019), De bouwsector als partner voor een ambitieus sociaal en economisch klimaatbeleid, Memorandum CRB 2019-0950.

CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2020), Het nieuwe regeerakkoord onderzocht vanuit het perspectief van de bouwsector, Advies CRB 2020-2380.

CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2021), Verslag over de conjunctuur in de bouwsector - juni 2021, Verslag CRB 2021-2149.

CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2021), De visie van de sociale partners van het bouwbedrijf om aan de opleidings- en werkgelegenheidsnoden van de sector in de komende jaren te voldoen, Advies CRB 2021-1301.

CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2022), Verslag over de conjunctuur in de bouwsector - februari 2022, Verslag CRB 2022-0250.

FEDERAAL PLANBUREAU (2021), Economische vooruitzichten 2021-2026, Brussel: FPB.

NATIONALE BANK VAN BELGIË (2021), Economische en financiële ontwikkelingen: prudentiële regelgeving en prudentieel toezicht, Verslag 2020.

NATIONALE BANK VAN BELGIË (2022), Economische en financiële ontwikkelingen: prudentiële regelgeving en prudentieel toezicht, Verslag 2021.