

**perspective**  
**.brussels** 

Een Brusselse referent huisvesting  
Waarom? Om wat te doen?

Monitoring van de publieke woonprojecten  
Stand van zaken op 1 september 2018

Private woningen met een maatschappelijk doel

26 februari 2019

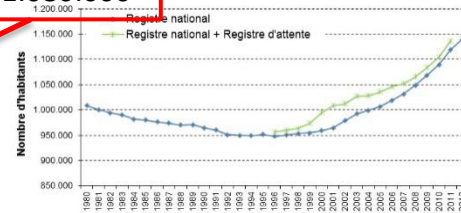
Yves Van de Castele



# Brusselse referent huisvesting

- Ontstaan van het idee: vaststellingen
  - Demografische boom

1968: 1.080.000

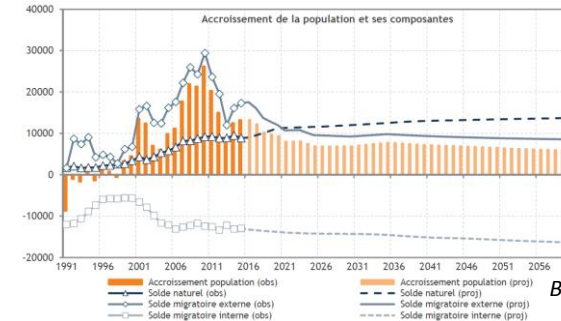


18: 1.207.000

Bronnen ADSEI 2012

- Voortgang van het desurbanisatiefenomeen (interne migratie)

Graphique 15 Projection démographique pour la Région de Bruxelles-Capitale - Population et ménages privés  
Croissance, composantes de la croissance, taille moyenne des ménages, structure d'âge et des ménages



Bronnen ADSEI 2012

- Groeiende dualisering bij de toegang tot huisvesting

# Brusselse referent huisvesting

- Demografische boom in Brussel (bronnen FPB 2017)

**Tableau 7 Croissance de la population et des ménages privés par région**  
*Taux de croissance entre le 1er janvier et le 31 décembre (%)*

	Croissance annuelle moyenne				Croissance 2016-2060
	1991-2016	2000-2016	2016-2040	2040-2060	
<b>POPULATION</b>					
Région de Bruxelles-Capitale	0,9%	1,3%	0,6%	0,5%	28,1%
Région flamande	0,5%	0,5%	0,4%	0,2%	14,5%
Région wallonne	0,4%	0,5%	0,4%	0,2%	14,2%

7.000 bijkomende inwoners per jaar (1,4 miljoen in 2040 – 1,5 in 2060)

Tussen 3 en 4.000 woningen per jaar (zie OHV)

Jongere bevolking dan in de twee andere gewesten

Vlucht van de middenklasse en kwetsbare bevolkingsgroepen

# Référent bruxellois du Logement

- Ontstaan van het idee: vaststellingen eigen aan openbare huisvesting
  - Aanbod van en vraag naar openbare woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn niet op elkaar afgestemd
    - Aanbod 01.01.2018
  - Gekende vraag (01.01.2018)
    - BGHM
    - Woningfonds
    - Citydev

Logements	RBC	% RBC
Total	577 200	100,00
SLRB (2017)	39 742	6,89
Région (2017)	46	0,01
Fonds du Logement (2017)	1 664	0,29
Communes + CPAS (2017)	10 365	1,80
AIS (30/09/2018)	5 534	0,96
Total public encadré	57 351	9,94

41.292 gezinnen

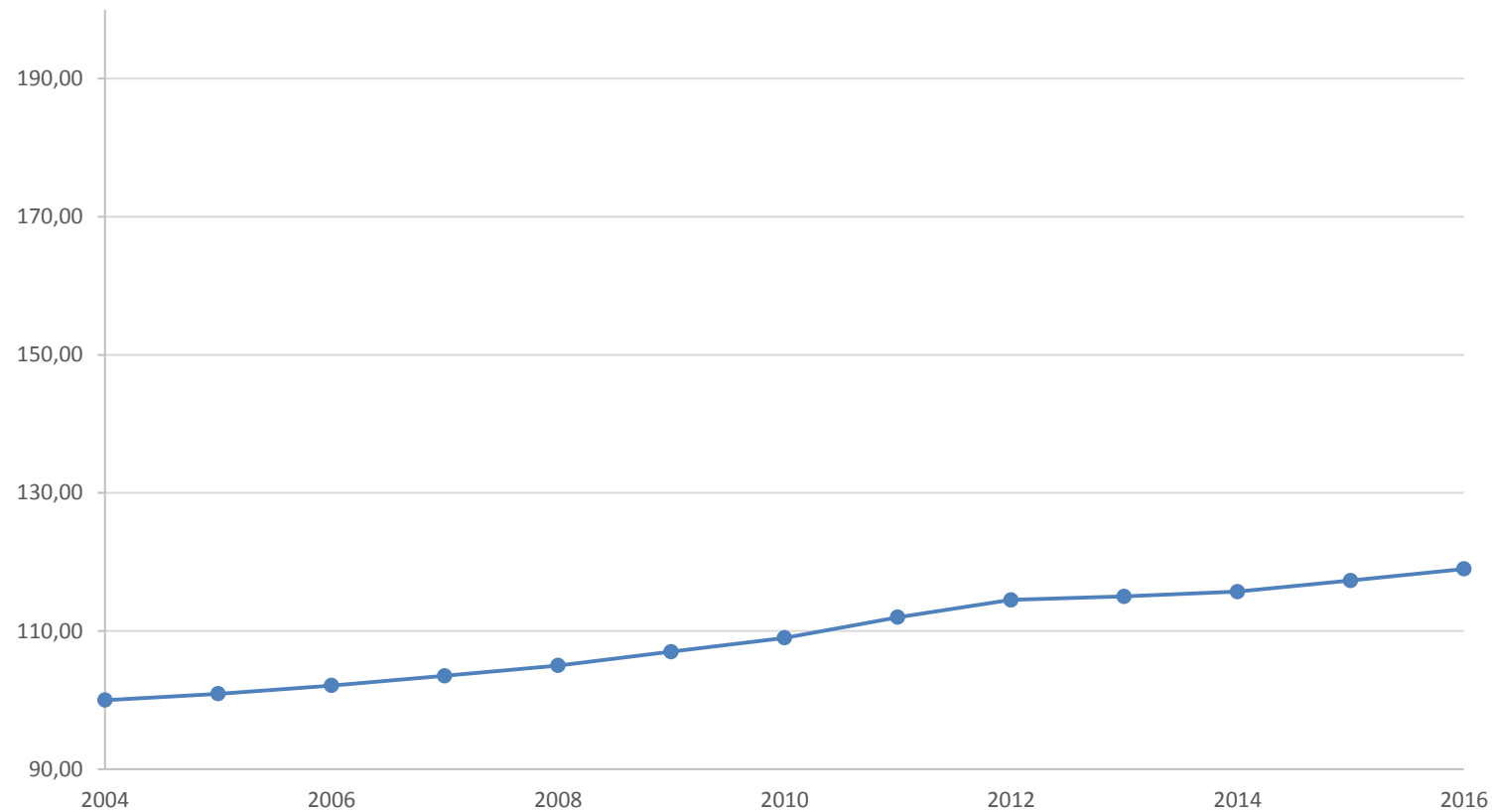
3.650 gezinnen

10.500 gezinnen

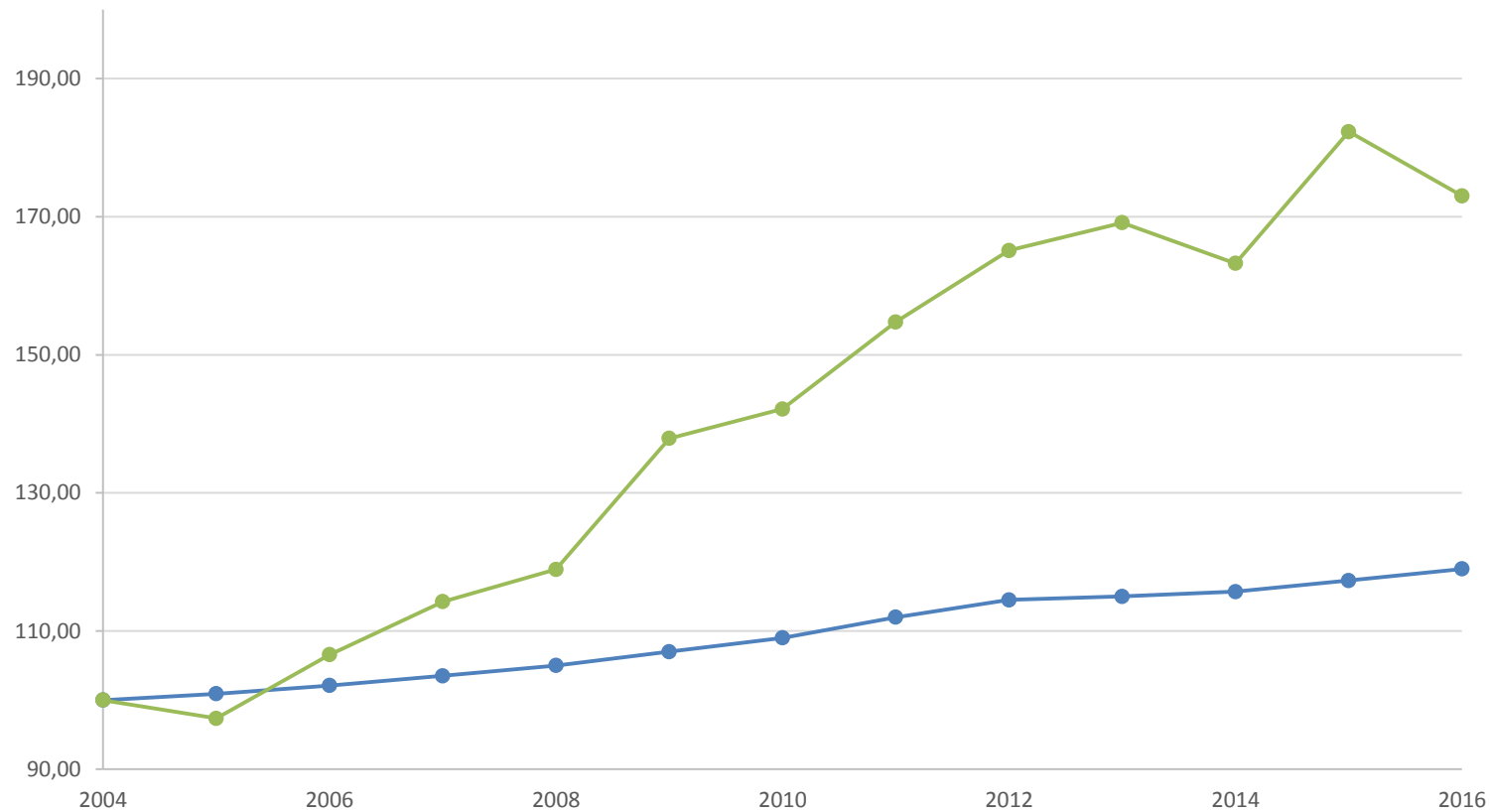
# Brusselse referent huisvesting

- Ontstaan van het idee: vaststellingen eigen aan openbare huisvesting
  - Kloof tussen vraag en aanbod groeit mettertijd
    - Lengte van de wachtlijsten...
  - Traagheid
  - Blokkeringen/beroepen
    - Gewestelijk huisvestingsplan (GHP)
    - Alliantie Wonen (AW)
  - Gebrek aan coördinatie tussen de publieke actoren

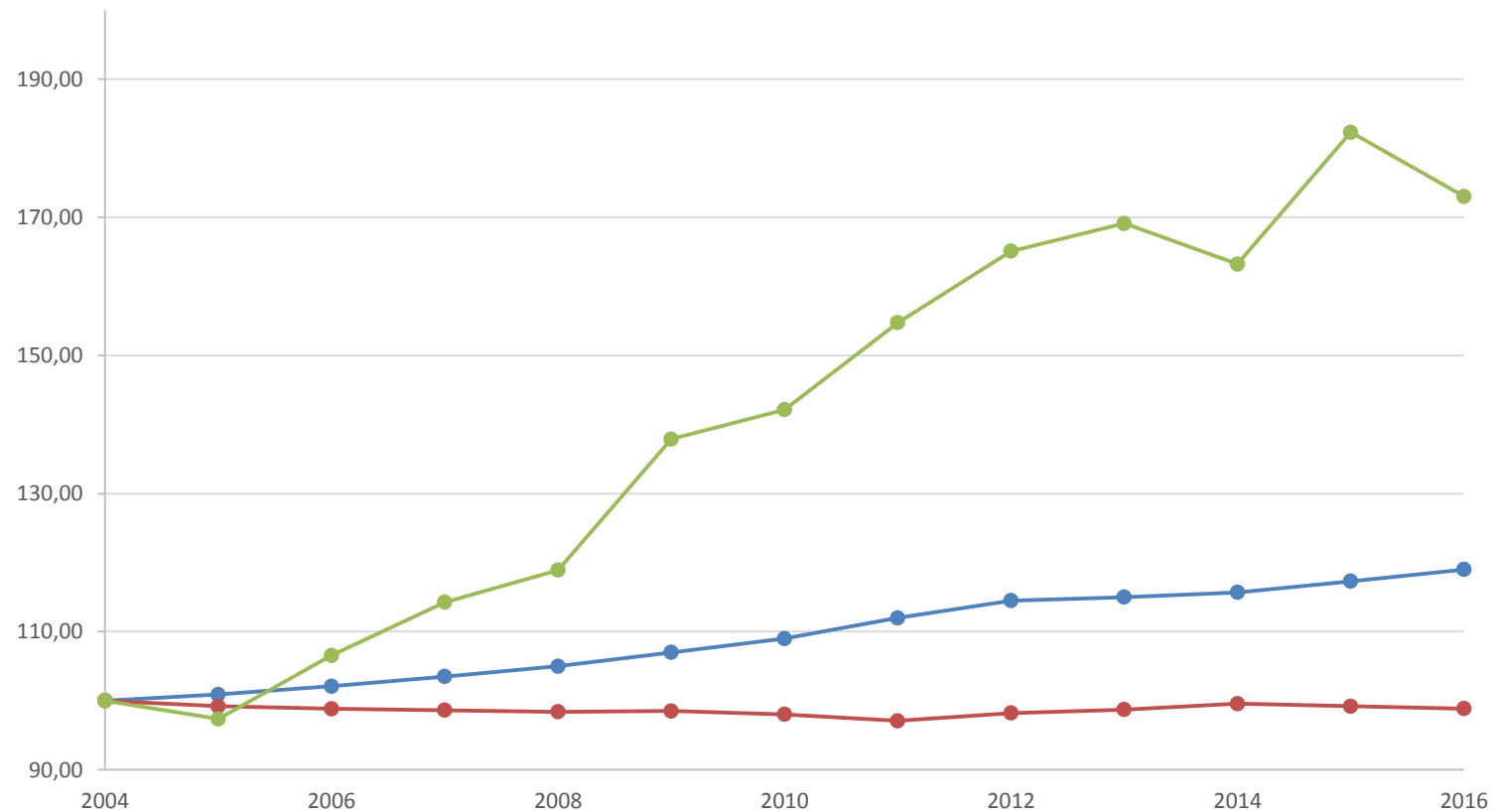




● Population RBC



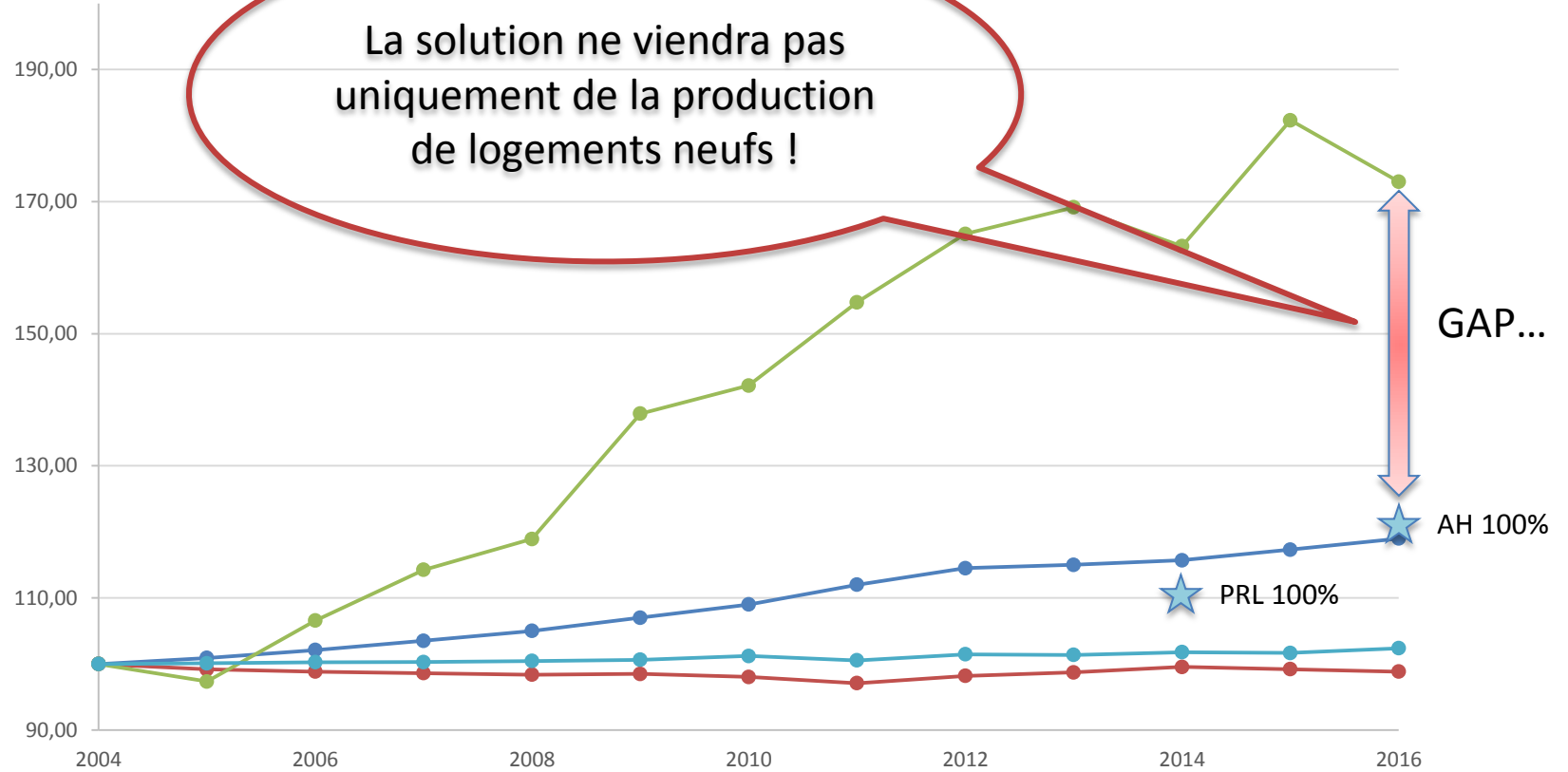
● Population RBC ● Demande SLRB



● Population RBC   
 ● Offre SLRB   
 ● Demande SLRB



La solution ne viendra pas  
uniquement de la production  
de logements neufs !



# Brusselse referent huisvesting

- Regeringsbeslissing:
  - Hoofdopdracht

## ***De bouw van openbare woningen en private sociale woningen bevorderen***

- Hoe?:

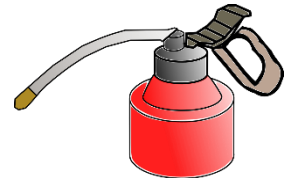
- Kennis: een overzicht maken van de publieke woningprojecten in Brussel (momenteel de actoren van het GHP + de AW)
- Coördinatie tussen overheidsactoren:
  - samenwerking stimuleren
  - concurrentie vermijden
  - goede praktijken uitwisselen
- Voorafgaand overleg met de gemeenten/buurtbewoners



<http://numerologiquement.over-blog.com/2015/05/la-numerologie-reelle-voie-de-la-connaissance.html>



<https://mwperlc.arizona.edu/coordination>



# Brusselse referent huisvesting

- is geen:
  - controle-instantie
  - instantie die bindend advies geeft
  - bijkomende laag van de administratieve lasagne
  - ...
- is wel:
  - een verbindende instantie
  - een steun bij het uitwerken en opvolgen van projecten
  - een instantie met een globale visie over de Brusselse openbare huisvesting (een hub...)
  - een adviseur voor alle overheids- en private operatoren met een maatschappelijk doel

# Gewestelijk huisvestingsplan (Fr. DUPUIS 2004)

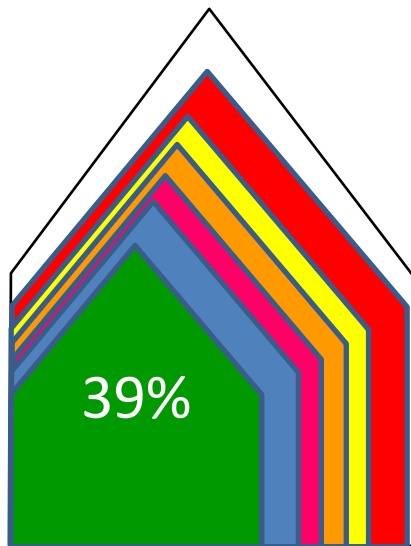
- 5.000 nieuwe openbare woningen in 10 jaar tijd (waarvan 1.500 middelgrote woningen)
  - BGHM is belangrijkste operator (4.000 waarvan 1.000 middelgrote woningen)
  - SFAR (500 woningen)
  - Woningfonds (500 woningen)
- Werkwijze
  - De OVM's en de gewestelijke Grondregie zetten kosteloos de beschikbare panden ter beschikking
  - Ontwikkeling van projecten die de BGHM/SFAR/Wonigfonds volledig voor haar rekening neemt (overheidsopdrachten, bouw, opvolging van de werf) met een subsidiëringspercentage van:
    - 50% voor een sociale woning
    - 33,33% voor een middelgrote woning

# Gewestelijk huisvestingsplan (Fr. DUPUIS 2004)

- Werkwijze
  - Na voltooiing van de bouw wordt het beheer van de gebouwen toevertrouwd aan de begunstigde OVM (en dus ook de huurgelden)
  - Terugbetaling van het niet-gesubsidieerde deel door de begunstigde operator, over een tijdspanne van 27 jaar (door middel van het ontvangen huurgeld)

# Monitoring des Logements publics Etat des lieux (01/09/2018)

## Plan régional du Logement (97%)



52% de l'objectif

- Construits
- En chantier
- PU octroyé
- En attente de PU
- Projet en cours
- À l'étude
- En attente

	PRL
Réceptionnés	1 942
En construction	669
PU octroyé	394
En attente de PU/PL	517
Projet en cours	494
En cours d'étude/achat à finaliser	0
En attente	456
Total	4 472
Objectif	5 000
Gap*	-528

\* Ne tient pas compte de Dames Blanches

# Programma Alliantie Wonen (C. DOULKERIDIS 2013)

- 6.720 nieuwe openbare woningen
  - Alle publieke actoren worden gemobiliseerd
    - 4.000 BGHM (huurwoningen) waarvan 200 innovatieve woningen
      - 3.000 sociale en bescheiden woningen
      - 1.000 middelgrote woningen (waarvan 500 via PPS)
    - 1.000 Citydev (middelgrote woningen)
    - 1.000 Woningfonds
      - 500 bescheiden huurwoningen
      - 500 bescheiden koopwoningen
    - 120 CLTB
    - 600 gemeenten (hoofdzakelijk via DWC's)

# Programma Alliantie Wonen (C. DOULKERIDIS 2013)

- Werkwijze
  - De OVM's en de gewestelijke Grondregie, de gemeenten en de OCMW's zetten kosteloos de beschikbare panden ter beschikking
  - **De BGHM beschikt over de mogelijkheid om leegstaande gebouwen en sleutel-op-de-deur-woningen aan te kopen**
  - Ontwikkeling van projecten die de operatoren volledig voor hun rekening nemen (overheidsopdrachten, bouw, opvolging van de werf) met een subsidiëringspercentage van:
    - 50% voor een sociale woning
    - 33,33% voor een middelgrote woning
  - Na voltooiing van de bouw wordt het beheer van de huurwoningen toevertrouwd aan de begunstigde instelling (en dus ook de huurgelden)
  - Terugbetaling van het niet-gesubsidieerde deel door de begunstigde instelling, over een tijdspanne van 27 jaar (door middel van het ontvangen huurgeld)



# Monitoring des Logements publics

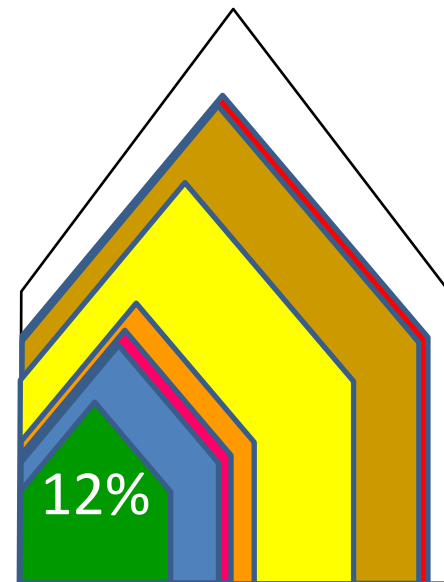
## Etat des lieux (01/09/2018)

	AH
Réceptionnés	824
En construction	595
PU octroyé	186
En attente de PU/PL	382
Projet en cours	2 064
En cours d'étude/achat à finaliser	1 697
En attente	263
<b>Total</b>	<b>6 011</b>
<b>Objectif</b>	<b>6 720</b>
<b>Gap</b>	<b>-709</b>

} 21% de l'objectif

- Construits
- En chantier
- PU octroyé
- En attente de PU
- Projet en cours
- À l'étude
- En attente

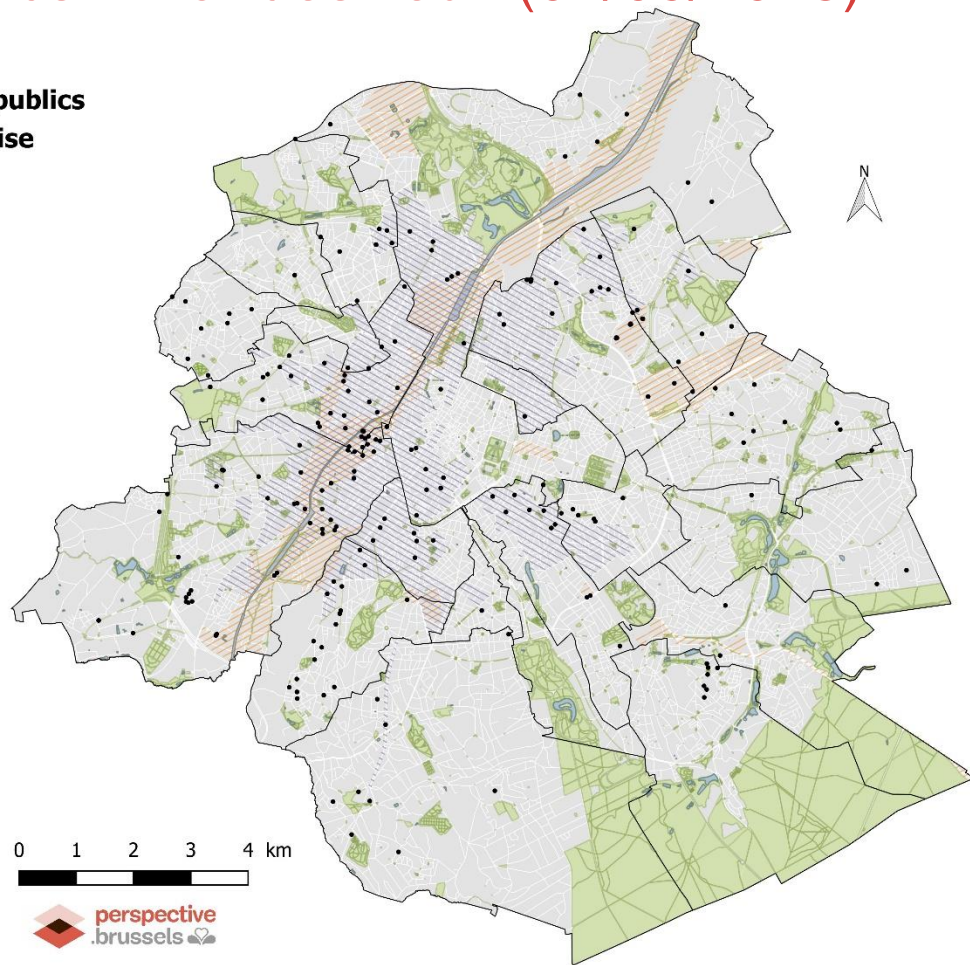
### Programme Alliance Habitat (89%)



# Monitoring des Logements publics - Etat des lieux (01/09/2018)

- Dominante Ouest
- Importance de la ZRU
- Superposition ZRU/Canal
- Quelques concentrations ponctuelles
  - Trèfles
  - Archiducs

## Projets de logements publics en région bruxelloise



Auteur : Guillaume Gérard  
Date : 14-11-2018

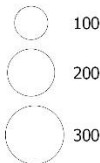
Sources : Tableau de bord du Référent  
bruxellois du Logement (Septembre 2018) /  
Urbis (2018)

# Monitoring des Logements publics - Etat des lieux (01/09/2018)

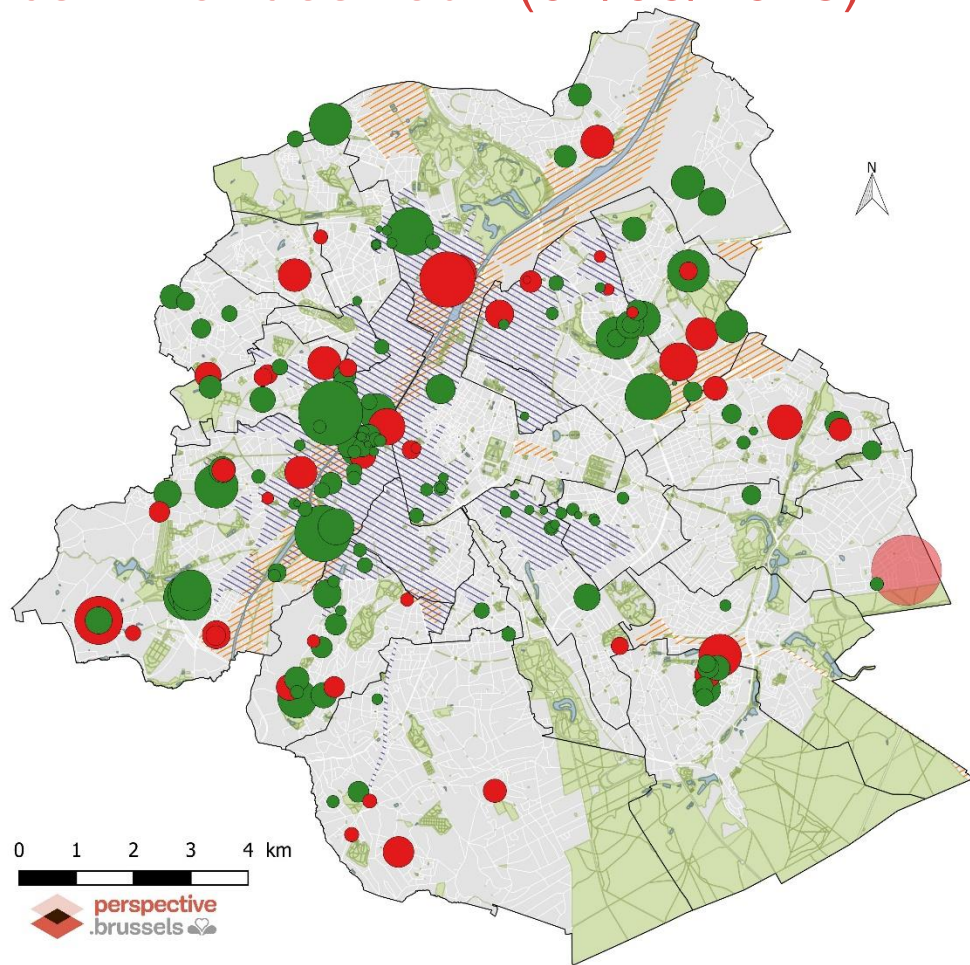
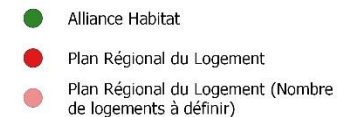
- Plan régional du Logement
  - Projets taille importante
  - 2<sup>e</sup> couronne
  - Équilibre Est/Ouest
  - Peu de lien ZRU/EDRLR
- Programme Alliance Habitat
  - Projets plus nombreux
  - De plus petite taille
    - Grands terrains déjà pris
    - Immeubles vides
    - Achat clé sur porte
- Centre et 1<sup>ère</sup> couronne
- Lien avec ZRU/EDRLR (Citydev et CQD)
- Territoire du Canal (Biestebroeck, Heyvaert, Gare de l'Ouest) + Ouest
- Josaphat, Mediapark, Caserne

## Projets de logements publics en région bruxelloise selon les plans gouvernementaux

Nombre de logements par projet



Plan gouvernemental



Auteur : Guillaume Gérard  
Date : 20-11-2018

Sources : Tableau de bord du Référent bruxellois du Logement (Septembre 2018) / Urbis (2018)

# Monitoring logements publics – Etat des lieux (01/09/2018)

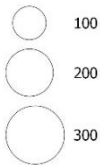
	SLRB (01/09/2018)		Citydev (01/09/2018)	Fonds du Logement (01/09/2018)		SFAR (01/09/2018)	CLTB (1/09/2018)	Communes (01/09/2018)
	PRL	AH	AH	PRL	AH	PRL	AH	AH
Réceptionnés	1559	32	783	165	0	218	9	
En construction	380	159	122	205	269	84	45	
PU octroyé	193	0	43	68	80	133		63
En attente de PU/PL	502	267	50	15	64			1
Projet en cours	494	1408			534		75	47
En cours d'étude/achat à finaliser		1469			65			163
En attente	352	237		30	26	74		
Total	3480	3572	998	483	1038	509	129	274
Objectif	4000	4000	1000	500	1000	500	120	600
Gap	-520	-428	-2	-17	38	9	9	-326

# Monitoring des Logements publics - Etat des lieux (01/09/2018)

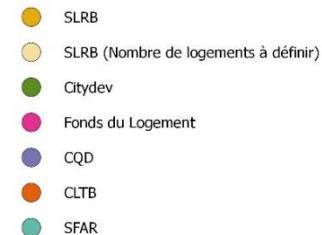
- SLRB active sur toute la RBC
- Citydev « sort » de la ZRU
- Fonds du Logement actif partout mais surtout Ouest du Canal
- CQD = ZRU
- SFAR sur un axe N-S
- CLTB en fonction des opportunités mais en 1<sup>ère</sup> couronne

## Acteurs de la construction de logements publics

Nombre de logements par projet



Opérateurs



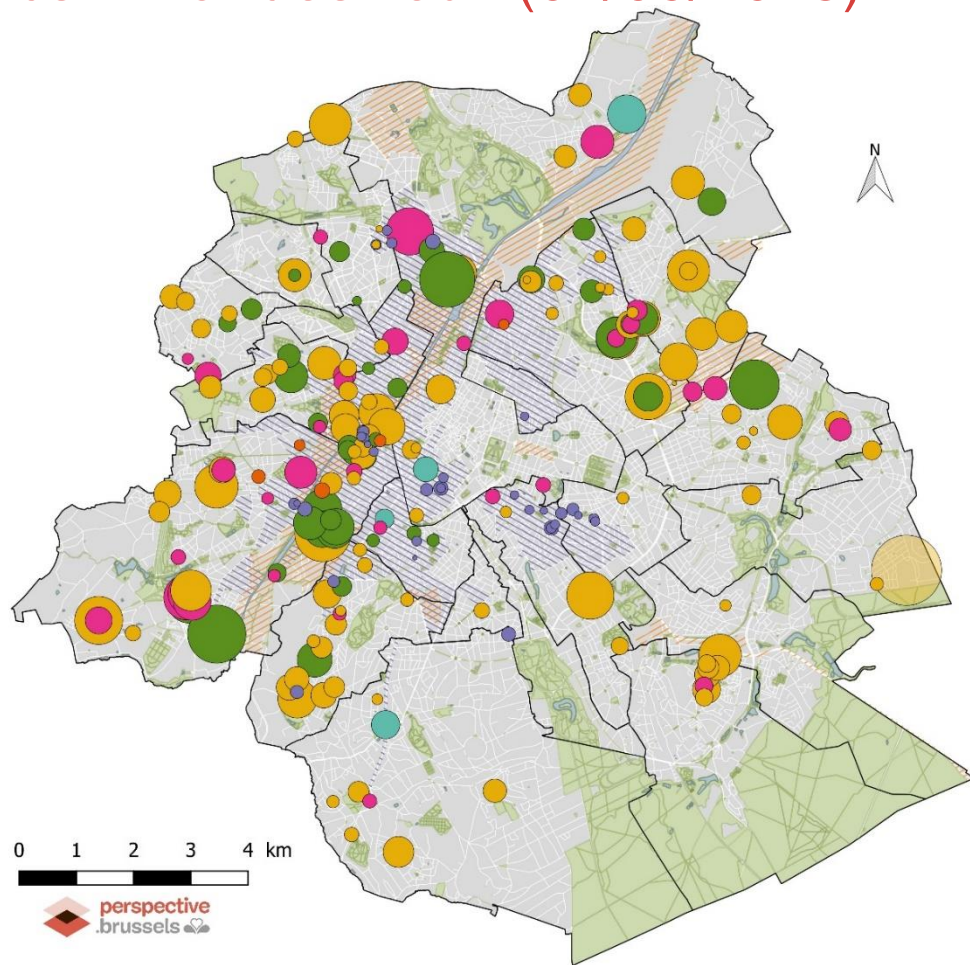
Zones de revitalisation urbaine

Zones stratégiques

Eau

Espaces verts

Limites communales



Auteur : Guillaume Gérard  
Date : 16-11-2018

Source : Tableau de bord du Référent bruxellois du Logement (Septembre 2018) / Urbis (2018)

# MONITORING VAN DE PUBLIEKE WOONPROJECTEN

Overzicht door de Brusselse Referent  
Huisvesting

NR. 1 / MEI 2018

# MONITORING DES PROJETS DE LOGEMENTS PUBLICS

Tableau de bord du Référent bruxellois  
du Logement

N°2 / JANVIER 2019

# Moeilijkheden om openbare woningen in Brussel te produceren?

## 1. Beschikbaarheid van het vastgoed

- Inderdaad steeds moeilijker te vinden...
  - Voor het Gewestelijk Huisvestingsplan is alles gevonden
  - Voor de Alliantie Wonen is er een tekort, maar er is nog vastgoed beschikbaar, vooral in de tweede kroon. De moeilijkheid bestaat erin ze te mobiliseren (rol van de gemeenten – zie verder)
- En als men er heeft, is niets eenvoudig...
  - Witte Vrouwen
    - Iedereen gaat akkoord met de bouw
      - » maar... welke dichtheid?
  - Chant des Cailles
    - Niemand (of bijna niemand) gaat akkoord met de bouw
      - » zelfs een heel kleine dichtheid van 25 woningen/ha

# Moeilijkheden om openbare woningen in Brussel te produceren?

## 2. Weerstand van de gemeenten?

- Weerstand van de gemeenten **vs** samenwerking met het plaatselijke niveau
- Moeilijkheid voor het Gewest om zijn wil op te leggen **vs** moeilijkheid voor het Gewest om te overleggen

Goede  
gemeenten?

Slechte  
gemeenten?

Willen de gemeenten van de 2<sup>e</sup>  
kroon geen sociale woningen?



# Difficultés à produire du logement public ?

- En 2<sup>e</sup> couronne ?
  - En tout cas pas par rapport au stock existant
    - 8 communes au-dessus de la moyenne régionale (9,94%)
      - » 4 de 2<sup>e</sup> couronne
      - » 2 à cheval sur 1<sup>ère</sup> et 2<sup>e</sup> couronne
      - » 1 de 1<sup>ère</sup> couronne
      - » Bruxelles-Ville

Commune	% logements encadrés
Anderlecht	12,63
Auderghem	6,84
Berchem-Ste-Agathe	8,94
Bruxelles-Ville	16,61
Etterbeek	7,54
Evere	13,49
Forest	6,62
Ganshoren	12,16
Ixelles	4,87
Jette	7,61
Koekelberg	7,11
Molenbeek-St-Jean	12,64
St Gilles	9,76
St Josse-ten-Noode	14,60
Schaerbeek	6,10
Uccle	5,02
Watermael-Boitsfort	18,91
Woluwe-St-Lambert	10,18
Woluwe-St-Pierre	5,18
<b>REGION</b>	<b>9,94</b>

# Difficultés à produire du logement public ?

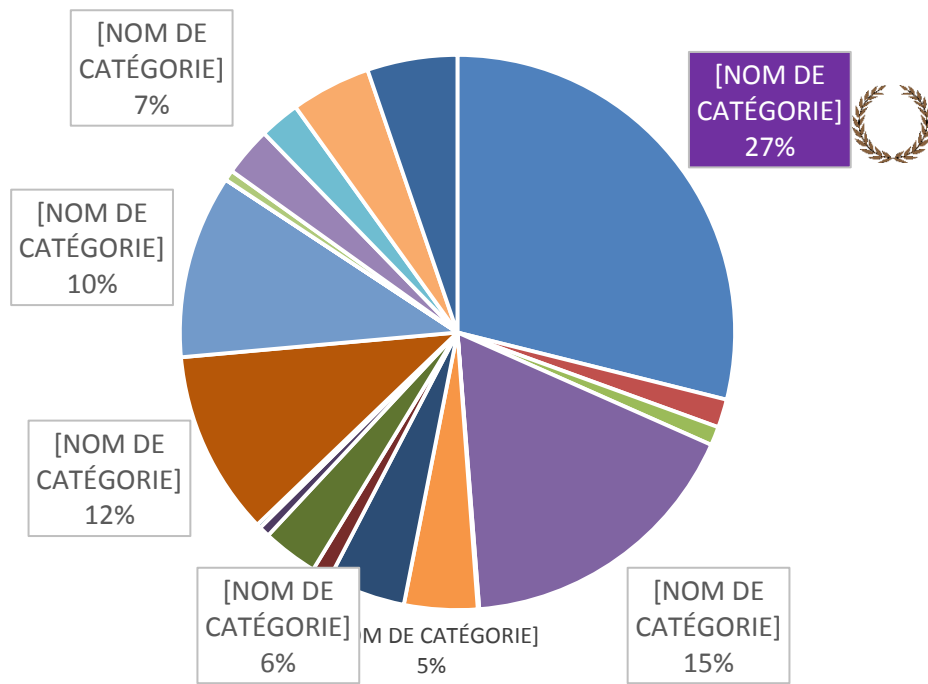
- En tout cas pas sur le stock existant
- Répulsif des communes de 2<sup>e</sup> couronne sur les nouveaux projets ?

Anderlecht Champion...

En terme de nombre de logements projetés, seules WSL et Evere apparaissent comme communes de 2<sup>e</sup> couronne, atteignant 5% du total des logements en projet.

Forest, Schaerbeek sont des communes avec actuellement un faible taux de logements encadrés.

Nombre de logements projetés/commune



Locatif majoritaire partout sauf à Anderlecht

Anderlecht, Evere et MSJ = communes avec la plus forte augmentation attendue par rapport au nombre de ménages actuel

## Densité et type de logements publics en cours, en élaboration ou en réflexion

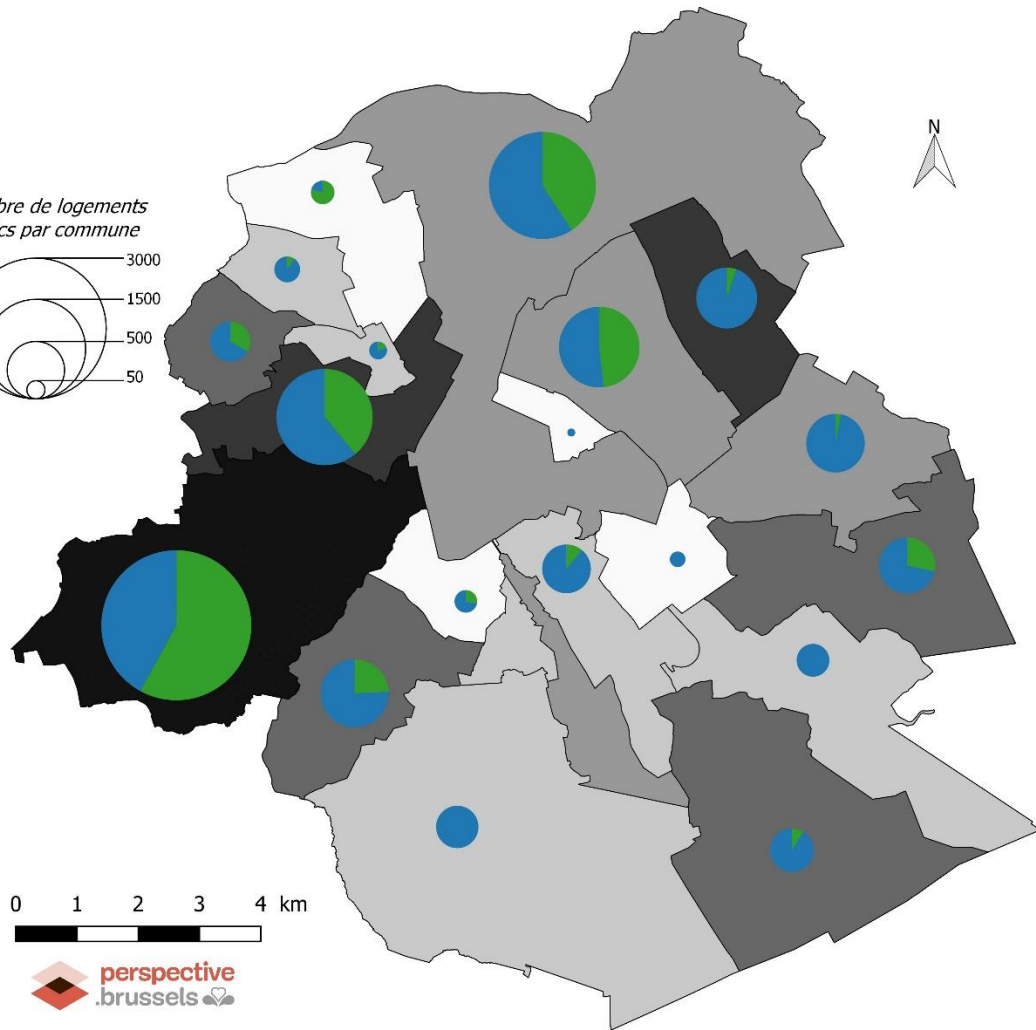
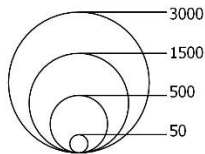
Type de logements publics

- Logements locatifs
- Logements acquisitifs

Part de logements publics prévus (Septembre 2018) pour 100 ménages (Janvier 2016)

- < 0.5
- 0.5 - 1.5
- 1.5 - 2.5
- 2.5 - 3
- 3 - 4
- > 4
- Limites communales

Nombre de logements publics par commune



Auteur : Guillaume Gérard  
Date : 20-11-2018

Sources : Tableau de bord du Référent bruxellois du Logement (Septembre 2018) / Urbis (2018) / IBSA (Janvier 2016)

# Moeilijkheden om openbare woningen in Brussel te produceren?

- In elk geval niet op de bestaande voorraad
- Afweermiddel van de gemeenten van de 2<sup>e</sup> kroon tegen de nieuwe projecten?
  - Moet ook genuanceerd worden...
  - Maar,
    - Bepaalde gemeenten, zowel uit de 1<sup>e</sup> als uit de 2<sup>e</sup> kroon zijn van mening dat ze "hun taak vervuld hebben"
    - Nood aan stedenbouwkundige lasten in geld
    - "reflex" van de lokale politicus om zijn medeburgers te "verdedigen"

# Moeilijkheden om openbare woningen in Brussel te produceren?

## 3. Weerstand van de buurtbewoners?

- Verwerping van de "buitensporige" verdichting (het aantal woningen maximaliseren)
  - Bouwgronden die thans gebruikt worden voor de gemeenschap
  - Bouwgronden zonder huidig nut voor de gemeenschap, maar "onbebouwd en/of groen"
- Verwerping van de sociale huisvesting
- ...

## 4. Een afgeleverde SV wil niet zeggen dat er een werf komt... (beroepen)

# Oplossingen om het aantal openbare woningen uit te breiden?

## 1. Administratieve procedures en tools?

- Hervorming van het BWRO (snellere procedure voor de aflevering van een SV)
- Quota per gemeente?
- Strategische gebieden:
  - De gewestelijke beleidsverklaring kondigt het globale cijfer van 9.000 woningen aan
  - Nadenken over ambities per strategisch gebied?
    - In het bijzonder als het Gewest eigenaar is of wordt

# Des solutions pour développer le logement public ?

## 2. Une optimisation du foncier public ?

- Un manque ?
  - Oui, mais...
  - Ne pas vendre du potentiel de développement sauf à d'autres pouvoirs publics soucieux d'y faire du logement public !
- Être innovant dans les procédures
  - Être plus actif sur le marché privé (clés sur portes sans limites de communes)
  - Intensifier le recours à l'emphytéose

# Oplossingen om het aantal openbare woningen uit te breiden?

## 2. Een optimalisering van het openbare vastgoed?

- Het bestaande stimuleren
  - Nadenken over de verdichting van het bestaande
    - Homborchveld





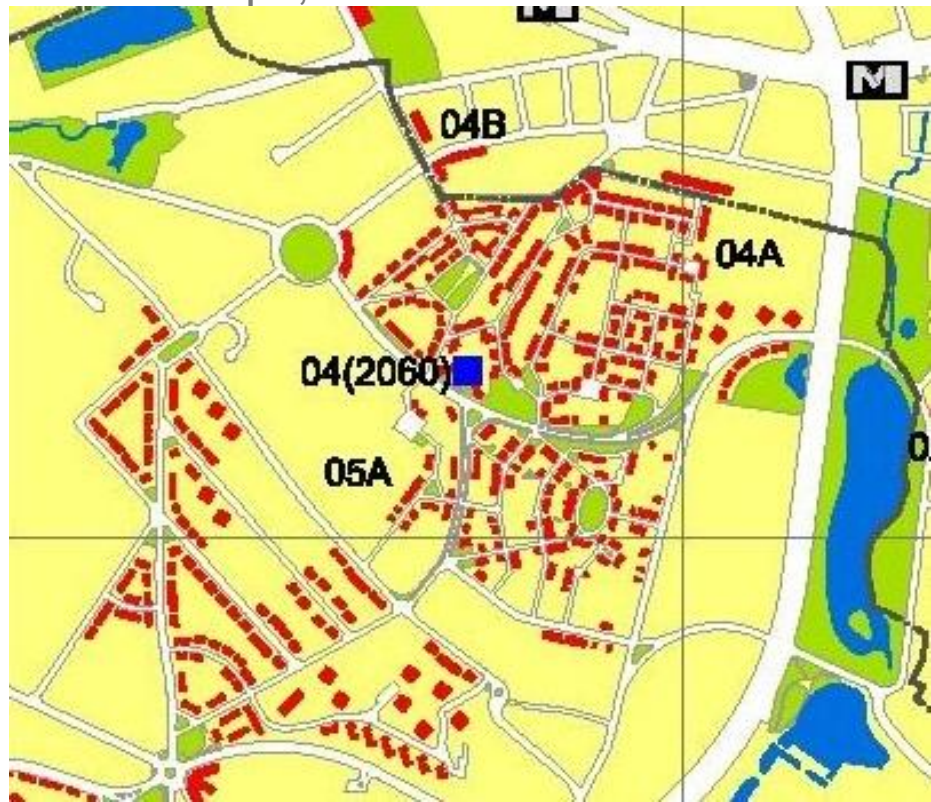
# Des solutions pour développer le logement public ?

## 3. Davantage travailler l'acceptabilité des projets

- Ne pas tout mettre en œuvre, +/- en même temps, dans le même quartier (ex. Square des Archiducs)



- Ne pas systématiquement vouloir maximiser le nombre de logements
- Évaluer l'intérêt de la masse
  - Privilégier les gros projets ?
    - 3 projets de 20 logements ont-ils un P > 1 projet de 60 ?
  - Pousser davantage la logique de mixité
    - Jouer la complémentarité entre acteurs publics de logements ?



# Oplossingen om het aantal openbare woningen uit te breiden?

## 3. Meer werken aan de aanvaardbaarheid van de projecten

- Zo veel mogelijk vooraf overleg plegen met het lokale niveau
  - Samenwerkingsverbanden met geïnteresseerde lokale partners tot stand trachten te brengen
    - Gemeente
    - OCMW
    - Verenigingswereld
  - MATEXI-barometer



# De private sociale woningen niet vergeten

- Sociaal Verhuurkantoor SVK
  - Private woningen die voor minstens 9 en hoogstens 27 jaar ter beschikking worden gesteld van een SVK
    - De eigenaar ontvangt een lagere, maar gewaarborgde huursom, zonder zich zorgen te hoeven te maken over het beheer en het onderhoud van zijn pand. Afschaffing van de onroerende voorheffing.
    - De huurder geniet de voorwaarden van de sociale huisvesting en betaalt een huursom die weliswaar hoger ligt dan die voor een sociale woning, maar die wordt bepaald op basis van een rooster met righthuurprijzen en veel lager ligt dan de marktprijs.
  - Gemeentepremie in Etterbeek (jaarlijks bedrag)

• Studio	€ 300
• 1 kamer	€ 350
• 2 kamers	€ 500
• 3 en meer kamers	€ 1200

# Ne pas oublier les logements privés à finalité sociale

- Agence immobilière sociale
  - Plein boom
    - 5 500 logements en 20 ans mais 700 en plus en 2018
    - Bénéficie des aides publiques
      - Exonération précompte
      - Prime énergie et rénovation au tarif maximum
      - TVA à 12% si 15 ans en AIS
    - Inclusio, Trevi, promoteurs privés
- SoHoNet (Social Housing Network)
  - Plateforme de mise en réseau d'initiatives privées visant à mettre sur le marché des logements à prix abordables et inférieurs aux prix du marché
  - Regroupe des asbl, des entreprises, des banques et des individualités

# De private sociale woningen niet vergeten

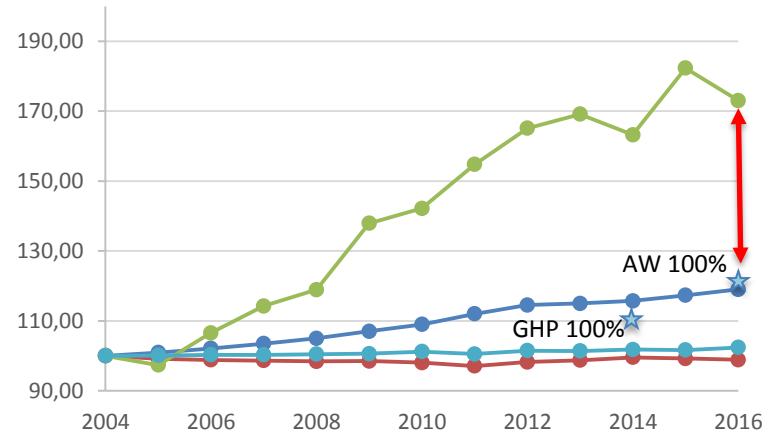
- Stedenbouwkundige lasten
  - De lasten in natura aanmoedigen (evenwicht (nov. 2018) tussen 2.443 en 2.543 €/m<sup>2</sup>)
    - In 2017 +/- 100 woningen (tegelijk weinig en veel)
      - M-Square: 18 woningen
      - Nautilus: 36 woningen
      - Spiegel: 9 woningen
      - B-House: 30 woningen
      - Belgian Land: 11 woningen
      - Lidl: 2 woningen
  - Promotie bij de promotoren
  - Interventie voor de indiening van de SV

# En conclusion

- Utile le Référent Logement ?
  - ... 😊
  - Neutre tout en étant pas neutre
  - Vue d'ensemble sur la planification de logements publics au niveau régional
  - Aide au montage de projets complexes multi-acteurs
  - Soutien aux opérateurs publics de logement (procédure, charges d'urbanisme, etc.)
  - Porte d'entrée de l'administration régionale pour les développeurs privés à finalité sociale

# Besluit

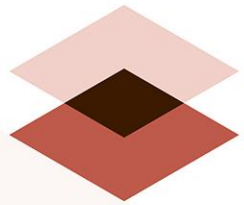
- De kloof tussen vraag en aanbod is enorm,
  - er moeten meerdere antwoorden gevonden worden en
  - niet enkel van publieke aard
- Op het niveau van de openbare woningen:
  - Een duidelijke input op het niveau van de strategische gebieden
  - Meer werken aan de aanvaardbaarheid van de projecten
  - Men moet de klassieke schema's opzij schuiven:
    - Gemengdheid “toujours et partout”
      - Elk project van middelgrote woningen zou een deel (dat varieert naargelang de locatie) sociale woningen moeten omvatten (te nuanceren op basis van de schaal van het project)
    - Citydev meer actief buiten het SVG
    - De mix Citydev/Woningfonds vergemakkelijken voor koopwoningen





# Besluit

- Op het niveau van de private woningen:
  - Andere oplossingen voor gezinnen die in aanmerking komen voor een sociale woning en die het slachtoffer zijn van de toenemende dualisering van de toegang tot huisvesting
    - SVK
      - 5.500 woningen verspreid over +/- 21 jaar, dat is 260 per jaar...
      - Regionale stijging van de huurprijzen met +10% in bepaalde wijken
      - Vrijstelling van onroerende voorheffing
      - Gemeentelijke "huurtoelage" (Etterbeek 100 euro/maand voor een driekamerwoning)
    - Filantropische initiatieven
      - Die in aantal toenemen
    - Voortbestaan van de maatschappelijk doel van private woningen...



**perspective**  
**.brussels** 

[www.perspective.brussels](http://www.perspective.brussels)

Bureau bruxellois de la planification / Brussels Planningsbureau