



perspective
brussels 



**MONITORING DES PROJETS DE
LOGEMENTS PUBLICS À BRUXELLES**
**MONITORING VAN DE PUBLIEKE
WOONPROJECTEN IN BRUSSEL**

n°/nr. **4** - MAI / MEI 2020

ÉTUDE RÉALISÉE PAR

Yves Van de Castele, Référent bruxellois du Logement

COMITE DE RELECTURE

Cabinet de la Secrétaire d'État au Logement Nawal Ben Hamou : Boris Feron
perspective.brussels : Christophe Soil, Marion Pourbaix, Xavier Dehaibe et
Frédéric Raynaud
Bruxelles Logement : Jorge Puttemans et Tom Lejuste
Expert extérieur : Pol Zimmer

SOURCE DES DONNÉES

Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB)
Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (FdL)
SFAR – finance.brussels
Citydev – Service de la Rénovation urbaine
Community Land Trust Brussels (CLTB)
urban.brussels – Direction de la Rénovation urbaine (DRU)

CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES

Photo de couverture : CLTB – Projet Verheyden à Anderlecht
© perspective.brussels

MISE EN PAGE

Kaligram sprl

TRADUCTION

Traduit du français vers le néerlandais par dhaxley Translations

POUR PLUS D'INFORMATION

yvandecastele@perspective.brussels

ÉDITEUR RESPONSABLE

Christophe Soil, Directeur général de perspective.brussels –
Rue de Namur 59 – 1000 Bruxelles.

Les résultats présentés ici le sont à titre d'information.
Ils n'ont aucun caractère légal.

Reproduction autorisée moyennant mention de la source

© 2020 perspective.brussels

STUDIE UITGEVOERD DOOR

Yves Van de Castele, Brussels referent huisvesting

HERLEESCOMITE

Kabinet van staatssecretaris belast met Huisvesting Nawal Ben Hamou: Boris Feron
perspective.brussels: Christophe Soil, Marion Pourbaix, Xavier Dehaibe en
Frédéric Raynaud
Brussel Huisvesting: Jorge Puttemans en Tom Lejuste
Extern expert: Pol Zimmer

GEGEVENSBRONNEN

Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM)
Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (WF)
SFAR – finance.brussels
Citydev – Dienst voor stadsvernieuwing
Community Land Trust Brussels (CLTB)
urban.brussels – Directie Stadsvernieuwing (DSV)

FOTO-CREDITS

Coverfoto: CLTB – Projet Verheyden te Anderlecht
© perspective.brussels

LAY-OUT

Kaligram bvba

VERTALING

Vertaald van het Frans naar het Nederlands door dhaxley Translations

VOOR MEER INFORMATIE

yvandecastele@perspective.brussels

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Christophe Soil, algemeen directeur van perspective.brussels –
Naamsestraat 59 – 1000 Brussel.

De hier voorgestelde resultaten zijn enkel ter informatie.
Ze hebben geen wettelijk karakter.

Reproductie toegelaten op voorwaarde van bronvermelding

© 2020 perspective.brussels

MONITORING DES PROJETS DE LOGEMENTS PUBLICS À BRUXELLES

MONITORING VAN DE PUBLIEKE WOONPROJECTEN IN BRUSSEL

n° / nr. **4** - MAI / MEI 2020



INTRODUCTION

INLEIDING

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a chargé le Référent bruxellois du Logement de la réalisation et de la tenue à jour d'un tableau de bord des projets de logements publics en Région de Bruxelles-Capitale.

Dès le début de la nouvelle législature 2019-2024, la Secrétaire d'État au Logement a souhaité que ce tableau de bord continue à se matérialiser sous la forme d'une publication annuelle reprenant les principaux chiffres et enseignements des différentes politiques mises en place, notamment ceux liés à l'état d'avancement du Plan régional du Logement (PRL) et du Programme Alliance Habitat (AH). Cette publication est accessible sur le site web de perspective.brussels.

Ce quatrième numéro du Monitoring des Logements publics en Région de Bruxelles-Capitale actualise les données en date du 1^{er} janvier 2020. Il approfondit également l'état des lieux de la production en fonction du niveau de revenu des bénéficiaires et ce, par rapport aux objectifs de base fixés par le Gouvernement pour le PRL et l'AH. Ces chiffres regroupent les tableaux de bord individuels des différents organismes publics concernés : SLRB, Citydev, Fonds du Logement, CLTB, SFAR et des Contrats de Quartiers Durables via la Direction de la Rénovation urbaine de urban.brussels. Que ces différents partenaires soient très sincèrement remerciés pour leur collaboration efficace et indispensable à la réalisation de cet état d'avancement.

Ce quatrième opus présente également mais de manière moins détaillée :

- > une analyse des dossiers réputés « en attente » au regard des raisons invoquées,
- > des chiffres de production de logements publics subventionnés par la Région en dehors du PRL et de l'AH,
- > un bilan des logements publics concernés réceptionnés en 2019,
- > une situation de chaque commune par rapport aux objectifs tels qu'inscrits dans la nouvelle déclaration de politique régionale.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering heeft de Brusselse referent huisvesting de opdracht gegeven een overzicht te maken en bij te houden van de openbare huisvestingsprojecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Vanaf het begin van de nieuwe legislatuur 2019-2024 wilde de staatssecretaris belast met Huisvesting dit overzicht blijvend materialiseren in de vorm van een jaarlijkse publicatie met daarin de belangrijkste cijfers en conclusies van de geïmplementeerde beleidsmaatregelen, met name die in verband met de stand van zaken van het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP) en van het Programma Alliantie Wonen (AW). Die publicatie is beschikbaar op de website van perspective.brussels.

Dit vierde nummer van de Monitoring van de Publieke Woonprojecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest actualiseert de gegevens vanaf 1 januari 2020. Het gaat ook dieper in op de referentiestaat van de productie in functie van het niveau van de inkomsten van de begunstigden en dit ten aanzien van de door de regering vastgestelde basisdoelstellingen voor het GHP en het AW. De cijfers groeperen de individuele overzichten van de verschillende betrokken openbare instanties: BGHM, Citydev, Woningfonds, CLTB, SFAR en van de Duurzame Wijkcontracten via de Directie Stadsvernieuwing van urban.brussels. De verschillende partners worden heel oprecht bedankt voor hun doeltreffende en onontbeerlijke medewerking bij het realiseren van deze stand van zaken.

Dit vierde opus omvat verder ook het volgende, zij het dan op een minder gedetailleerde manier:

- > een analyse van de dossiers die als 'hangend' worden beschouwd met betrekking tot de aangehaalde redenen;
- > productiecijfers voor door het Gewest gesubsidieerde publieke woonprojecten buiten het GHP en het AW;
- > een balans van de respectieve publieke woonprojecten die in 2019 opgeleverd werden;
- > de situatie van elke gemeente ten opzichte van de doeltellingen die in de nieuwe gewestelijke beleidsverklaring zijn opgenomen.

ÉTAT DES LIEUX DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PUBLICS À BRUXELLES (01/01/2020)

STAND VAN ZAKEN MET BETREKKING TOT DE PRODUCTIE VAN PUBLIEKE WOONPROJECTEN IN BRUSSEL (01.01.2020)

1. Plan régional du Logement (PRL)

Lancé fin 2004, le Plan régional du Logement (PRL) prévoit la construction de 5 000 nouveaux logements publics (3 500 logements sociaux et 1 500 logements moyens) et confie cette tâche à 3 opérateurs publics : la SLRB (4 000, dont 70 % de sociaux), le Fonds du Logement (500) et la SFAR (filiale de finance.brussels) pour 500 logements également. L'ensemble de ces logements est destiné à la location. Pour les logements produits (ou financés dans le cas de la SFAR) par la SLRB, le subsidie régional atteint 50 % dans le cas d'un logement social et 33,33 % pour un logement moyen. Le Fonds du Logement, quant à lui, a reçu une enveloppe de 100 millions d'euros pour mener à bien sa présente mission.

327 nouveaux logements réceptionnés

Globalement, l'état d'avancement du Plan régional du Logement a évolué de manière assez significative depuis le dernier état des lieux du 1^{er} mars 2019. En effet, **327 nouveaux logements ont été réceptionnés** par les Maîtres d'Ouvrage et sont déjà occupés pour certains.

Le Fonds du Logement a ainsi réceptionné :

- > le projet Groeninckx-De May à Anderlecht pour un total de 47 logements dont 28 dans le cadre du PRL (le reste en mission déléguée acquisitif selon le modèle de la construction/rénovation/vente (CRV) - voir infra).
- > l'important et très qualitatif projet Faines à Neder-Over-Heembeek (99 logements dont 63 en location mais seulement 53 dans le cadre du Plan régional du Logement) a également été réceptionné. Ces 36 logements acquisitifs (CRV) reprennent entre autres, 15 logements pour personnes handicapées moteurs vieillissantes et 14 logements intergénérationnels.

Le projet Roue de la SFAR à la gare de la Chapelle a également été terminé. Un total de 54 logements sociaux a ainsi été mis en gestion auprès de la SISF du Logement Bruxellois.

1. Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP)

Het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP) ging eind 2004 van start, plant de bouw van 5 000 nieuwe publieke woningen (3 500 sociale woningen en 1 500 middenklassewoningen) en vertrouwt die taak toe aan 3 openbare operatoren: de BGHM (4 000, waarvan 70% sociale woningen), het Woningfonds (500) en SFAR (dochteronderneming van finance.brussels) eveneens voor 500 woningen. Al deze woningen zijn bestemd voor verhuur. Voor woningen die door de BGHM worden gerealiseerd (of gefinancierd in het geval van de SFAR), bedraagt de gewestelijke subsidie 50% in het geval van sociale woningen en 33,33% in het geval van woningen voor middeninkomens. Het Woningfonds ontving van zijn kant een budget van 100 miljoen euro om zijn huidige opdracht tot een goed einde te brengen.

327 nieuwe woningen opgeleverd.

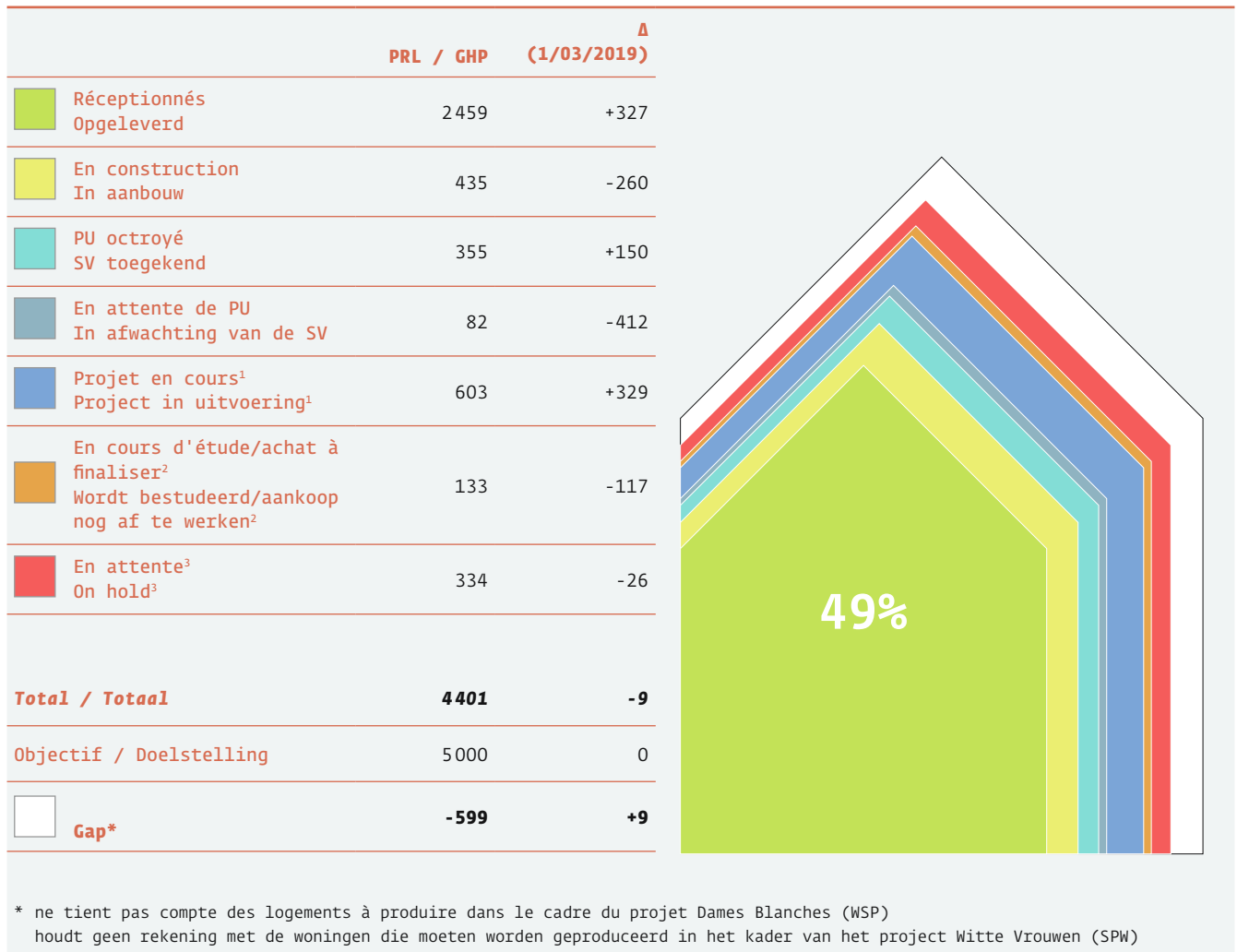
In het algemeen is de uitvoering van het Gewestelijk Huisvestingsplan vrij ver gevorderd sinds de laatste stand van zaken op 1 maart 2019. Er werden namelijk **327 nieuwe woningen aanvaard door de bouwheren**, waarvan er sommige intussen al in gebruik zijn.

Zo aanvaardde het Woningfonds de volgende projecten:

- > Het project Groeninckx-De May in Anderlecht voor een totaal van 47 woningen, waarvan 28 in het kader van het GHP (de rest in het kader van een gedelegeerde aankoopopdracht volgens het bouw-/renovatie-/verkoopmodel (BRV) - zie verder).
- > Het belangrijke en zeer kwalitatieve Faines-project in Neder-Over-Heembeek (99 woningen, waarvan 63 worden verhuurd maar slechts 53 in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan) werd eveneens opgeleverd. Deze 36 koopwoningen (BRV) omvatten onder andere 15 woningen voor ouderen met een motorische handicap en 14 intergenerationele woningen.

Het Wielproject van de SFAR aan het station Kapellekerk werd ook voltooid. In totaal werden er dus 54 sociale woningen in beheer genomen bij de OVM van de Brusselse Woning.

FIGURE 1 Bilan général du PRL au 1^{er} janvier 2020
FIGUUR 1 Algemene balans van het GHP op 1 januari 2020



Réalisation : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement - perspective.brussels) (01/01/2020) - Sources : SLRB, Fonds du Logement, SFAR

Bron: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting - perspective.brussels) (01.01.2020) - Bronnen: BGHM, Woningfonds, SFAR

- 1 Projet actif au sein d'un opérateur immobilier public quel que soit son état d'avancement mais préalable à l'introduction de la demande de permis d'urbanisme.
- 2 Projet en réflexion quant à sa faisabilité technique, urbanistique ou financière au sein d'un opérateur immobilier public.
- 3 Projet en attente au sein d'un opérateur immobilier public. L'attente peut résulter de changement nécessaire dans un document urbanistique ou d'incertitudes diverses (montage technique ou financier, absence de décision politique, refus des riverains, recours au Conseil d'État, etc.) Le projet Roue de la SFAR à la gare de la Chapelle a également été terminé. Un total de 54 logements sociaux a ainsi été mis en gestion auprès de la SISF du Logement Bruxellois.

- 1 Project actief bij een openbare vastgoedbeheerder ongeacht de stand van zaken ervan, maar voorafgaand aan het indienen van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.
- 2 Project waarover wordt nagedacht betreffende de technische, stedenbouwkundige of financiële haalbaarheid bij een openbare vastgoedbeheerder.
- 3 Project on hold bij een openbare vastgoedbeheerder. De wachttijd kan voortvloeien uit een vereiste wijziging in een stedenbouwkundig document of uit diverse onzekerheden (technische of financiële montage, afwezigheid van beleidsbeslissing, weigering van de buurtbewoners, beroep bij de Raad van State, enz.)

La SLRB, enfin, a réceptionné :

- > les 60 logements moyens du projet Compas (en collaboration avec Citydev¹),
- > les 6 logements sociaux du projet Soignies, dans le Pentagone,
- > les 126 logements sociaux du quartier Tivoli à Laeken (en collaboration avec Citydev²).

En revanche, mais de manière assez logique, le nombre de constructions entamées étant inférieur au nombre de logements réceptionnés, la quantité de logements en construction a diminué de 260 unités.

La SLRB a posé la première pierre des chantiers de constructions des projets Gillisquet à Schaerbeek (8 logements sociaux), Lennik Nord à Anderlecht (18 logements moyens) et Silence à Uccle (15 logements sociaux). De son côté, le Fonds du Logement a démarré les chantiers des projets Saule à Jette (15 logements) et St-Job à Uccle (13 logements).

58 % de l'objectif atteint

Dès lors, le PRL a actuellement atteint, 57,9 % (+1,4 % par rapport au 01/03/2019) de son objectif (logements réceptionnés (49,2 %) et en construction (8,7 %)). Cette faible augmentation était prévisible (peu de PU octroyés entre septembre 2018 et mars 2019 - voir Monitoring des Logements publics n°3) et pourrait encore se ralentir au prochain état des lieux. En effet, le nombre de logements au stade du permis d'urbanisme (PU octroyé ou en cours d'instruction) est en nette baisse (437 au lieu de 699 au 01/03/2019), à noter cependant que 355 (+150) d'entre eux se sont vus délivrer leurs permis, leurs chantiers devraient donc débiter dans l'année.

Plus interpellant, seuls 82 logements sont en phase d'instruction de PU contre 494 (-412) il y a près d'un an. À lui seul, le projet Erasmus de la SLRB à Anderlecht (206 logements sociaux) explique la moitié de cette perte. En effet, l'instruction du PU de ce dossier a été suspendue à la demande de la SLRB et une nouvelle demande doit être prochainement introduite dans l'espoir de délivrer le PU encore cette année. Sa comptabilisation est donc rétrogradée à l'étape antérieure par rapport à la publication précédente. Pour rappel, un permis délivré ne signifie en rien que la construction du bâtiment puisse démarrer, un recours au Conseil d'État restant toujours possible.

En tot slot aanvaardde de BGHM:

- > de 60 woningen voor middeninkomens van het Kompas-project (in samenwerking met Citydev),¹
- > de 6 sociale woningen van het Zoniënproject in de Vijfhoek;
- > de 126 sociale woningen van de Tivolijijk in Laken (in samenwerking met Citydev²).

Daarentegen - maar vrij logisch omdat het aantal aangevatte bouwwerken lager was dan het aantal geaccepteerde woningen - daalde het aantal woningen in aanbouw met 260 eenheden.

De BGHM legde de eerste steen voor de bouwerven van de projecten Gillisquet in Schaerbeek (8 sociale woningen), Lennik Noord in Anderlecht (18 woningen voor middeninkomens) en Silence in Ukkel (15 sociale woningen). Het Woningfonds startte van zijn kant met de projecten De Wilg in Jette (15 woningen) en Sint-Job in Ukkel (13 woningen).

58% van de doelstelling bereikt

Derhalve heeft het GHP momenteel 57,9% (+1,4% ten opzichte van 01.03.2019) van zijn doelstelling bereikt (woningen opgeleverd (49,2%) en in aanbouw (8,7%)) gehaald. Deze kleine stijging was te voorzien (weinig SV's toegekend tussen september 2018 en maart 2019 - zie Monitoring van de Publieke Woonprojecten nr. 3) en zou bij de volgende stand van zaken nog verder kunnen vertragen. Het aantal woningen in het stadium van de stedenbouwkundige vergunning (SV toegekend of in behandeling) is inderdaad duidelijk aan het dalen (437 in plaats van 699 op 01.03.2019), maar er moet worden opgemerkt dat voor 355 (+150) van hen een vergunning werd afgeleverd. Hun werven zouden dus in de loop van het jaar moeten beginnen.

Opvallender is dat voor slechts 82 woningen de SV zich in de behandelingsfase bevindt tegenover 494 (- 412) bijna een jaar geleden. Alleen al het Erasmusproject van de BGHM in Anderlecht (206 sociale woningen) is goed voor de helft van dit verlies. De behandeling van de SV van dit dossier werd namelijk op verzoek van de BGHM opgeschort en binnenkort moet een nieuwe aanvraag worden ingediend in de hoop de SV nog dit jaar te kunnen afleveren. Bij de inaanmerkingneming ervan dient dan ook een stap teruggezet te worden ten opzichte van de vorige publicatie. Ter herinnering: wanneer de vergunning is afgeleverd, betekent dit nog niet dat kan worden gestart met de constructie van het gebouw, aangezien er nog altijd een beroep tegen aangekend kan worden bij de Raad van State.

1 Au sein d'un ensemble réalisé par Citydev, une part de logements financés par la SLRB et gérés par une SISF ou une commune.

2 idem

1 Binnen een door Citydev gebouwd complex werd een deel van de woningen gefinancierd door de BGHM en beheerd door een OVM of een gemeente.

2 idem

Logements « en attente » – deuxième baisse consécutive

Enfin, il importe de souligner que près de 6,7 % des logements en projet se trouvent encore dans la catégorie « en attente ». Toutefois, et pour la seconde fois consécutive, cette catégorie est en baisse de 26 unités (pour 96 unités la fois précédente).

Cette diminution est le seul fait de la SLRB qui a vu 3 projets quitter la catégorie « en attente ». Il s'agit des emblématiques projets :

- > Ninove II à la Ville de Bruxelles pour 120 logements sociaux,
- > Schols à Molenbeek-St-Jean pour 78 logements (62 sociaux), soit une diminution de 23 logements par rapport au projet initial
- > Grappe à Forest (37 logements sociaux).

En revanche, le projet Houlette III à Auderghem (94 logements), préalablement classé comme « en cours d'études », n'ayant toujours pas été notifié par le Gouvernement, est retombé dans la catégorie « en attente ».

Enfin, signalons l'abandon du projet Jacquet à Schaarbeek (2 logements) suite à la décision de la SISF de vendre le terrain (décision validée par le Conseil d'Administration de la SLRB).

Au total, le nombre de logements encore à identifier dans le cadre du Plan régional du Logement augmente encore de 9 logements et atteint maintenant 599 unités. Rappelons que cette comptabilité ne tient toujours pas compte du projet « Dames Blanches », le Gouvernement ne s'étant toujours pas positionné par rapport à la mise en œuvre du masterplan élaboré en 2017 par la SLRB. Il apparaît cependant de plus en plus clairement que ce seul projet ne permettra pas de combler le gap avec l'objectif des 5 000 logements du PRL. La SLRB devra donc probablement identifier de nouveaux projets à inscrire dans le Plan régional du Logement.

70 % de logements sociaux / 30 % de logements moyens

Dans sa décision initiale (2004) de lancer la production de nouveaux logements publics dans le cadre du Plan régional du Logement, le Gouvernement a établi la répartition suivante : 3 500 logements sociaux et 1 500 logements moyens. En considérant les logements produits par le Fonds du Logement comme appartenant à la catégorie des logements sociaux (la population bénéficiaire devant répondre aux mêmes conditions de revenus que le logement social SLRB), l'objectif de 1 500 logements moyens devait être atteint par la SLRB (1 200 logements) et la SFAR (300 logements).

Woningen “on hold” – tweede opeenvolgende daling

Tot slot moet worden benadrukt dat bijna 8% van de geplande woningen zich in de categorie “on hold” bevinden. Deze categorie is echter voor de tweede keer op rij met 26 eenheden afgenomen (van 96 eenheden de vorige keer). Deze daling is uitsluitend te wijten aan de BGHM waarvan er 3 projecten de categorie “on hold” hebben verlaten. Het gaat hier om de volgende emblematische projecten:

- > Ninove II in de Stad Brussel met 120 sociale woningen;
- > Schols in Sint-Jans-Molenbeek met 78 wooneenheden (62 sociale woningen), wat een afname met 23 eenheden ten opzichte van het oorspronkelijke project is;
- > Tros in Vorst (37 sociale woningen).

Anderzijds is het Houlette III-project in Oudergem (94 wooneenheden), dat voorheen als “wordt bestudeerd” was geclassificeerd en dat nog steeds niet door de regering bekendgemaakt werd, teruggevallen naar de categorie “on hold”.

Tot slot werd het Jacquet-project in Schaarbeek (2 wooneenheden) opgegeven na de beslissing van de OVM om het terrein te verkopen (beslissing gevalideerd door de Raad van Bestuur van de BGHM).

In totaal is het aantal nog te identificeren woningen in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan met nog eens 9 eenheden toegenomen, waardoor het nu 599 eenheden bedraagt. We herinneren eraan dat deze berekening nog steeds geen rekening houdt met het project “Witte Vrouwen”, aangezien de Regering geen standpunt heeft ingenomen met betrekking tot de uitvoering van het masterplan dat in 2017 uitgewerkt werd door de BGHM. Het wordt echter steeds duidelijker dat dit project alleen de kloof met het doel van het GHP van 5 000 eenheden niet zal dichten. De BGHM zal daarom waarschijnlijk nieuwe projecten moeten identificeren om in het Gewestelijk Huisvestingsplan op te nemen.

70% sociale woningen / 30% middenklassewoningen

Bij haar oorspronkelijke beslissing (2004) om de productie van nieuwe openbare woningen te lanceren in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan, stelde de Regering de volgende doelstelling voorop: 3 500 sociale woningen en 1 500 middenklassewoningen. Overwegende dat de door het Woningfonds geproduceerde woningen tot de categorie sociale woningen behoren (waarbij de begunstigde bevolking moet beantwoorden aan dezelfde inkomensvoorwaarden als bij de sociale woningen van de BGHM), moest de doelstelling van 1 500 middenklassewoningen worden gehaald door de BGHM (1 200 woningen) en SFAR (300 woningen).



↑ CLTB – Projet Verheyden project, Anderlecht ©perspective.brussels









Le tableau ci-après présente, tous opérateurs confondus, le bilan actuel du Plan régional du Logement en termes de logements sociaux/moyens. La différence est importante entre les deux types de logements par rapport aux objectifs respectifs fixés par le PRL. Seuls 51 logements sociaux manquent à l'appel pour 541 en ce qui concerne les logements destinés à une population bénéficiant de revenus moyens. De manière relative, le retard est beaucoup plus interpellant pour ces derniers puisque plus du tiers de l'objectif n'est tout simplement pas identifié actuellement (sans tenir compte des logements qui seront construits aux Dames Blanches). En comparaison, seuls 1,5 % des logements sociaux ne sont pas encore identifiés.

Enfin, il est à noter que, au sein du PRL, le taux de réalisation (réceptionnés + en construction) est nettement supérieur pour les logements sociaux (+/- 65 %) que pour les logements moyens (+/- 42 %). Ce constat, identique pour l'Alliance Habitat (voir point suivant), est toutefois quelque peu à nuancer en fonction des logements produits et projetés en dehors de ces deux programmes (voir infra). En revanche, approximativement 6 % des logements projetés se retrouvent dans la classe « en attente », et ce dans les deux catégories.

Onderstaande tabel toont voor alle operatoren samen de huidige balans van het Gewestelijk Huisvestingsplan op het vlak van sociale woningen/middenklassewoningen. Er is een aanzienlijk verschil tussen de twee soorten woningen ten opzichte van de respectieve doelstellingen die door het GHP werden vastgelegd. Wat de geplande sociale woningen bestemd voor het deel van de bevolking met een gemiddeld inkomen betreft, ontbreken er slechts 51 op een totaal van 541. In zekere zin is de vertraging heel wat dwingender voor deze laatste aangezien meer dan een derde van de doelstelling momenteel simpelweg niet geïdentificeerd is (zonder rekening te houden met de woningen die gebouwd zullen worden voor het project Witte Vrouwen). Ter vergelijking: bij de sociale woningen werd slechts 1,5% nog niet geïdentificeerd.

Tot slot dient opgemerkt dat, in het kader van het GHP, het uitvoeringspercentage (opgeleverd + in aanbouw) duidelijk hoger is voor de sociale woningen (+/- 65%) dan voor de middenklassewoningen (+/- 42%). Deze vaststelling, die eveneens opgaat voor de Alliantie Wonen (zie volgend punt), moet echter enigszins genuanceerd worden, afhankelijk van de geproduceerde en geplande woningen buiten deze twee programma's (zie hieronder). Aan de andere kant behoort ongeveer 6% van de geplande woningen tot de "on hold" klasse en dat in beide categorieën.

FIGURE 2 Bilan du PRL ventilé en fonction des revenus des bénéficiaires (1^{er} janvier 2020)
FIGUUR 2 Balans van het GHP verdeeld in functie van de inkomens van de begunstigden (1 januari 2020)

	Sociaux ¹ Sociale woningen ²	Moyens ¹ Middelen ²
 Réceptionnés Opgeleverd	1 987	472
 En construction In aanbouw	273	162
 PU octroyé SV toegekend	229	126
 En attente de PU In afwachting van de SV	82	0
 Projet en cours Project in uitvoering	507	96
 En cours d'étude/achat à finaliser Wordt bestudeerd/aankoop nog af te werken	117	16
 En attente On hold	254	80
Total / Totaal	3 449	952
Objectif / Doelstelling	3 500	1 500
 Gap*	-51	-548

* ne tient pas compte des logements à produire dans le cadre du projet Dames Blanches (WSP)
houdt geen rekening met de woningen die moeten worden geproduceerd in het kader van het project Witte Vrouwen (SPW)

Calculs : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement - perspective.brussels) (01/01/2020)

Sources : SLRB, Fonds du Logement, SFAR

Berekeningen: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting - perspective.brussels) (01.01.2020)

Bronnen: BGHM, Woningfonds, SFAR

- 1 Logement social : accessible aux ménages dont les revenus nets imposables ne dépassent pas, au 01/01/2020, 23 283,17 € pour un isolé ; 25 870,20 € pour un ménage disposant d'un seul revenu et 29 565,98 € pour un ménage disposant de plusieurs revenus. Ces revenus sont augmentés de 2 217,44 € par enfant à charge.
- 2 Logement locatif moyen : accessible aux ménages dont les revenus nets imposables doivent être compris entre 150 et 200 % du plafond d'admission prévu pour le logement social en fonction de la composition du ménage.

- 1 Sociale woning: toegankelijk voor gezinnen waarvan het netto belastbare inkomen op 01.01.2020 niet meer bedraagt dan € 23 283,17 voor een alleenstaande; € 25 870,20 voor een gezin met één enkel inkomen en € 29 565,98 voor een gezin met meerdere inkomens. Deze inkomens worden verhoogd met € 2 217,44 per kind ten laste.
- 2 Middenklasse-huurwoning: toegankelijk voor gezinnen waarvan het netto belastbare inkomen moet liggen tussen 150 en 200 % van het toelatingsplafond voorzien voor de sociale woning in functie van de samenstelling van het gezin.

2. Programme Alliance Habitat (AH)

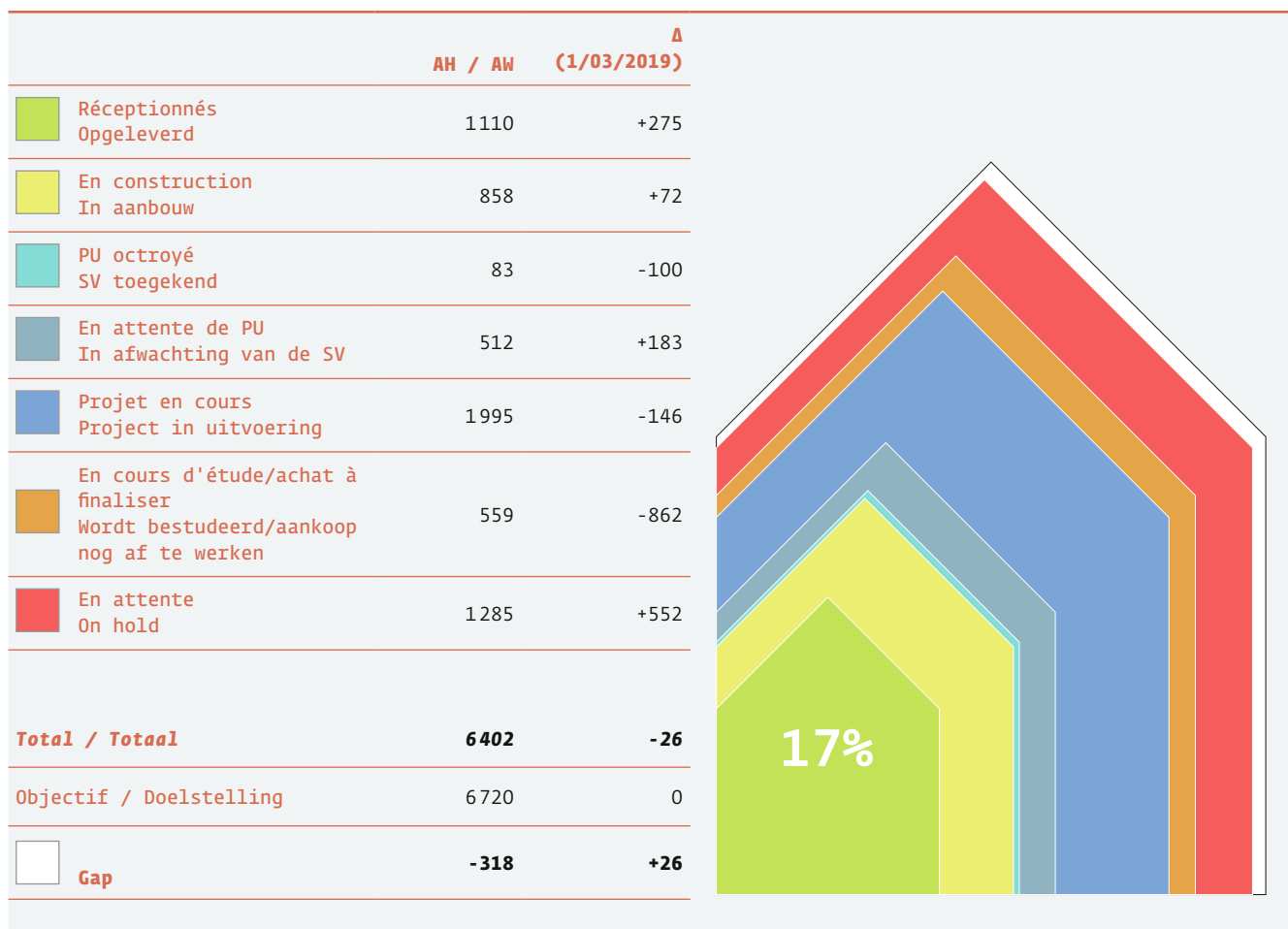
Lancé par le Gouvernement bruxellois au dernier trimestre de 2013, le Programme Alliance Habitat prévoit de réaliser 6 720 nouveaux logements publics. En complément de la SLRB (4 000 logements, tous locatifs, dont 3 000 sociaux) et du Fonds du Logement (1 000 logements modérés acquisitifs), le plan prévoit l'intervention de Citydev (1 000 logements moyens acquisitifs), du Community Land Trust Brussels (CLTB) (120 logements sociaux acquisitifs) et des communes via l'outil des Contrats de Quartiers Durables (CQD) (600 logements). L'Alliance Habitat vise donc à produire à la fois des logements locatifs sociaux et moyens (comme le PRL), mais également des logements acquisitifs sociaux, modérés et moyens !

2. Programma Alliantie Wonen (AW)

Het Programma Alliantie Wonen werd door de Brusselse Regering gelanceerd in het laatste kwartaal van 2013 en wil 6 720 nieuwe openbare woningen realiseren. Als aanvulling op de BGHM (4 000 woningen, allemaal huurwoningen, waaronder 3 000 sociale woningen) en het Woningfonds (1 000 betaalbare koopwoningen) voorziet het plan een tussenkomst van Citydev (1 000 middenklassewoningen voor verkoop), de Community Land Trust Brussels (CLTB) (120 sociale koopwoningen) en de gemeenten via de tool van de Duurzame Wijkcontracten (DWC) (600 woningen). De Alliantie Wonen beoogt dus niet alleen sociale en middenklassewoningen voor verhuur te produceren (zoals het GHP), maar eveneens sociale, betaalbare en middenklassewoningen voor verkoop!

FIGURE 3 Bilan général de l'AH au 1^{er} janvier 2020

FIGUUR 3 Algemene balans van het AW op 1 januari 2020



Réalisation : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement - perspective.brussels) (01/01/2020)
Sources : SLRB, Fonds du Logement, Citydev, urban.brussels/DRU, CLTB

Realisatie: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting - perspective.brussels) (01.01.2020)
Bronnen: BGHM, Woningfonds, Citydev, urban.brussels/DSV, CLTB

Du point de vue des financements respectifs, pour la SLRB, les conditions de financement sont identiques à celles du PRL. Les logements produits et revendus par le Fonds du Logement représentent une charge d'un peu moins de 44,5 millions d'euros pour la Région (différentiel de taux entre la captation sur les marchés des capitaux et les taux offerts aux particuliers). Citydev réalise ses opérations dans le cadre de son plan pluriannuel d'investissement. Les logements produits dans le cadre des CQD sont financés par les budgets octroyés à cette politique et enfin, pour sa mission dans le cadre de l'AH, le CLTB bénéficie d'un subside annuel de 2 millions d'euros.

Une vitesse de production des logements qui s'accélère mais de nombreux projets en attente d'approbation d'un document urbanistique

En 6 ans, le Programme Alliance Habitat a atteint plus de 29 % (+5 % en 10 mois de temps, depuis mars 2019) de son objectif (logements réceptionnés et en construction). Son rythme de production reste constant après la progression déjà enregistrée de 3 % entre septembre 2018 et mars 2019, soit 6 mois de temps (cf. 3^e numéro du Monitoring des logements publics).

Au niveau global, 3 chiffres sont à mettre en évidence :

- > Tout d'abord, la progression du nombre de logements réceptionnés (+275) et en construction (+72), ce sont donc près de 350 nouveaux logements qui sont ou seront prochainement mis à disposition des bénéficiaires. À noter qu'il s'agit des premiers logements lancés dans le cadre du Programme Alliance Habitat, nous éclairant sur le temps nécessaire (6-7 ans) pour concrétiser des projets de logements publics rencontrant peu d'obstacles sur leur route.
- > Ensuite, la progression du nombre de logements en instruction de PU (+183) qui permet de compenser largement la diminution des logements dont le PU a été octroyé depuis mars 2019 (-100). Cela démontre la continuité des efforts des différents opérateurs publics de logement pour faire avancer leurs projets.
- > Enfin, de manière plutôt inquiétante et pour la seconde fois consécutive, le nombre de logements dans la catégorie « en attente » explose (+552 phénomène déjà observé en septembre 2018 et mars 2019 avec une augmentation de 470 unités). Cela est notamment dû aux différents projets planifiés dans les zones stratégiques, identifiés lors des études réalisées au cours de la réflexion portant sur ces zones, mais qui nécessitent l'approbation d'un plan urbanistique et/ou réglementaire avant que leur procédure d'élaboration puisse débiter. Quelques projets importants en dehors des zones stratégiques ont également subi un coup d'arrêt (voir infra).

Wat de respectieve financiering betreft, zijn de financieringsvoorwaarden voor de BGHM identiek aan die van het GHP. De door het Woningfonds geproduceerde en doorverkochte woningen vertegenwoordigen een uitgave van iets minder dan 44,5 miljoen euro voor het Gewest (verschil in tarieven bij het aantrekken van gelden op de kapitaalmarkt en de tarieven die aan particulieren worden aangeboden). Citydev voert haar activiteiten uit in het kader van haar meerjareninvesteringsplan. De woningen die in het kader van de DWC geproduceerd worden, worden gefinancierd door de budgetten die aan dit beleid zijn toegewezen en tot slot krijgt de CLTB voor haar opdracht in het kader van het AW een jaarlijkse subsidie van 2 miljoen euro.

De woningproductie neemt toe, maar veel projecten wachten op de goedkeuring van een stedenbouwkundig document

In 6 jaar tijd heeft het Programma Alliantie Wonen meer dan 29% (+5% in 10 maanden tijd, sinds maart 2019) van zijn doelstelling (woningen opgeleverd en in aanbouw) gehaald. Zijn productietempo blijft constant na de reeds geregistreerde vooruitgang met 3% tussen september 2018 en maart 2019, d.w.z. in 6 maanden tijd (cf. 2^e nummer van Monitoring van de Publieke Woonprojecten).

Wanneer we alles in zijn geheel beschouwen dienen er 3 cijfers in de verf gezet te worden:

- > Ten eerste, de toename van het aantal opgeleverde (+275) en in aanbouw zijnde (+72) woningen, goed voor bijna 350 nieuwe woningen die ter beschikking zijn gesteld aan de begunstigen of dat binnenkort zullen worden. Hierbij dient opgemerkt dat dit de eerste woningen zijn die in het kader van het Programma Alliantie Woningen gelanceerd werden, waardoor we weten hoeveel tijd (6-7 jaar) nodig is om publieke woonprojecten te realiseren die onderweg op weinig obstakels stuiten.
- > Vervolgens is er de toename van het aantal woningen met een SV in behandeling (+183) die de daling van het aantal woningen waarvoor de SV verleend werd sinds maart 2019 (-100), grotendeels compenseert. Dit toont de continuïteit aan van de inspanningen die door de verschillende publieke huisvestingsactoren geleverd worden om vooruitgang te boeken in hun projecten.
- > Tot slot explodeert het aantal woningen in de categorie "on hold" op een nogal verontrustende manier en dat voor de tweede keer op rij (+552, een fenomeen dat al waargenomen werd in september 2018 en maart 2019 met een toename van toen 470 eenheden). Dit is met name te danken aan de verschillende projecten die gepland zijn in strategische zones, die geïdentificeerd werden tijdens de studies die in de loop van de denkoefening over deze zones uitgevoerd werden, maar waarvoor de goedkeuring van een stedenbouwkundig en/of regelgevend plan nodig is voordat met de voorbereidingsprocedure kan starten. Enkele belangrijke projecten buiten de strategische gebieden zijn daarnaast eveneens tot stilstand gekomen (zie hieronder).

SLRB : premiers logements réceptionnés et premières acquisitions « clés sur portes »

Depuis mars 2019, la SLRB a réceptionné 159 logements à la Cité Modèle à Laeken. Il s'agit des premiers logements issus de construction neuve développés dans le cadre de l'AH, les 32 logements réceptionnés précédemment à Jette résultant de la reconversion d'une ancienne maison de repos.

Dans le cadre des acquisitions « clé sur portes¹ » lancé par le précédent Gouvernement, près de 215 logements sont actuellement en chantier sur les territoires des communes de Forest, Molenbeek et Jette. Le projet Kouter à Audergem (8 logements moyens) a vu son permis délivré de même que le projet Waterloo à Ixelles (18 logements), tandis que les dossiers de PU des projets Orée à Woluwe-St-Pierre (12 logements) et Dries (3 logements) à Watermael-Boitsfort sont en cours d'instruction.

En revanche, un certain nombre de dossiers ont vu leur progression stoppée voire qui font l'objet d'une remise en question. Cela concerne au total un peu moins de 400 logements qui ont été versés dans la catégorie « en attente ». Parmi ceux-ci, l'on retrouve tous les développements localisés dans les PAD (excepté Josaphat) et qui sont en attente d'une approbation par le Gouvernement pour pouvoir avancer (> 300 logements) mais aussi d'autres dossiers.

Par exemple, ceux liés à la diminution du nombre de logements sociaux provoquée par la rénovation de l'îlot du Rempart des Moines dans le Pentagone, diminution qui doit être compensée par la création d'un nombre équivalent de nouveaux logements sociaux sur le territoire de la Ville de Bruxelles ou encore celui des 60 logements en construction bois dans la cité du Peterbos à Anderlecht pour lesquels une évaluation d'une meilleure localisation est en cours. Enfin, signalons que la SLRB a été contrainte d'abandonner un projet de 30 logements à Berchem-Sainte-Agathe car la commune ne souhaite plus vendre le terrain visé.

Fonds du Logement : lancement du marché « Trèfles » pour 466 logements

Le Fonds du Logement a réceptionné les 19 logements du projet Lidl et a pu démarrer le chantier du projet Erasme à Anderlecht, pour 64 logements. Enfin, le très important ensemble de 466 logements planifiés à la rue des Trèfles, toujours à Anderlecht, a franchi une première étape puisque la procédure d'attribution du marché de services a été lancée (cfr. « projets en cours » du tableau de la figure 3).

BGHM: eerste woningen opgeleverd en eerste "sleutel-op-de-deur" aankopen

Sinds maart 2019 heeft de BGHM 159 woningen in de Modelwijk in Laken aanvaard. Het gaat hier om de eerste nieuwbouwwoningen die in het kader van het AW ontwikkeld werden, met name de 32 woningen die eerder in Jette opgeleverd werden als gevolg van de reconversie van een voormalig rusthuis.

In het kader van de "sleutel-op-de-deur"¹ aankopen van de vorige Regering zijn er momenteel bijna 215 woningen in aanbouw in de gemeenten Vorst, Molenbeek en Jette. Voor het Kouterproject in Oudergem (8 middenklassewoningen) werd een vergunning afgeleverd, net als voor het project Waterloo in Elsene (18 woningen), terwijl de SV-dossiers voor de projecten 'Orée' in Sint-Pieters-Woluwe (12 woningen) en het 'Dries' (3 woningen) in Watermaal-Bosvoorde momenteel in behandeling zijn.

Aan de andere kant zijn er ook een aantal dossiers stilgevallen of zijn er zelfs dossiers die momenteel in twijfel getrokken worden. In totaal gaat het hierbij om iets minder dan 400 woningen die in de categorie "on hold" geplaatst werden. Deze omvatten niet alleen alle ontwikkelingen in de RPA's (behalve Josaphat) die wachten op goedkeuring van de overheid om verder te kunnen gaan (> 300 woningen), maar ook andere dossiers.

Bijvoorbeeld die welke verband houden met de vermindering van het aantal sociale woningen als gevolg van de renovatie van het Papenvestblok in de Vijfhoek, een vermindering die gecompenseerd moet worden door de creatie van een gelijkwaardig aantal nieuwe sociale woningen op het grondgebied van de Stad Brussel, of de 60 woningen die in hout opgetrokken worden in de Peterboswijk in Anderlecht, waarvoor momenteel een mogelijke betere ligging onderzocht wordt.

Tot slot moet worden opgemerkt dat de BGHM gedwongen werd om af te zien van een project van 30 woningen in Sint-Agatha-Berchem, omdat de gemeente het desbetreffende terrein niet langer wenst te verkopen.

Woningfonds: lancering van de 'Klaver'-opdracht voor 466 woningen

Het Woningfonds aanvaardde de 19 woningen van het Lidl-project en kon de werf van het Erasmusproject in Anderlecht opstarten, voor 64 woningen. Ten slotte zijn de zeer belangrijke geplande 466 woningen in de Klaverstraat, eveneens in Anderlecht, in een eerste fase beland, aangezien de procedure voor de gunning van de dienstverleningsopdracht gelanceerd is (zie "lopende projecten" in de tabel van figuur 3).

1 Logements neufs achetés sur le marché privé en fonction d'un prix négocié entre la SLRB et le promoteur. Ces logements sont acquis au minimum lorsque le PU délivré ne peut plus faire l'objet d'un recours, parfois quand ils sont déjà en chantier voire totalement construits.

1 Nieuwe woningen gekocht op de particuliere markt op basis van een prijs die onderhandeld werd tussen de BGHM en de projectontwikkelaar. Zulke woningen worden ten vroegste pas aangekocht wanneer de uitgereikte SV niet meer het voorwerp kan uitmaken van eender welk beroep, waardoor ze soms al in aanbouw of zelfs volledig gebouwd zijn.

Citydev : fin du programme Alliance Habitat annoncée pour 2020

Du côté de Citydev, les chantiers des deux derniers projets de l'Alliance Habitat (Citygate 1 - Kuborn et Nautica) devraient être terminés et réceptionnés en 2020. De nombreux autres projets hors AH sont actuellement en développement (à des stades divers de concrétisation) (voir point suivant et deuxième partie).

CQD : premiers logements réceptionnés

Comme relevé dans le n°3 du Monitoring des Logements publics, la dynamique de production des logements développés dans le cadre des Contrats de Quartiers Durables continue à augmenter. Les 5 premiers logements produits dans le cadre de l'Alliance Habitat ont été réceptionnés dans le cadre du CQD Parvis-Morichar et 7 autres sont à l'instruction de leur PU. Les chantiers (5) initiés dans le cadre des CQD Chasse-Gray et Maelbeek se sont poursuivis. Trois projets supplémentaires de 47 logements sont en chantiers pour ces deux CQD. Des chantiers ont également démarré dans 5 autres CQD (Bockstael, Jonction, Petite Senne, Kompas et Axe Louvain) pour un total de 33 logements. Deux permis d'urbanisme ont été octroyés pour 5 logements au sein du CQD Biestebroek. Enfin, signalons encore que 30 logements ont été identifiés dans le cadre de l'élaboration du programme du nouveau CQD « Autour de la Gare de l'Ouest ».

CLTB : 1/3 du programme de l'AH réceptionné en 2019

Le CLTB, quant à lui, a réceptionné 39 logements au cours de l'année 2019. 32 pour le projet Vandepereboom avec l'intense et efficace collaboration du Fonds du Logement (en tant que maître d'ouvrage) et 7 au niveau du projet Verheyden à Anderlecht. Le CLTB a également acquis 21 logements en « clés sur portes » (projet Indépendance à Molenbeek-St-Jean), ces logements sont actuellement en construction.

De manière globale, pour 4 opérateurs (SLRB, Citydev, Fonds du Logement et CLTB), le programme est donc (quasi) rempli ou au moins, identifié. Dans le cas de Citydev, il devrait même être complètement achevé d'ici le prochain numéro du Monitoring des Logements publics. Le cas des logements produits au sein des CQD reste plus problématique. En effet, seuls 330 logements, soit 55 % de l'objectif fixé à l'outil CQD (600 logements), sont aujourd'hui identifiés. Toutefois, rappelons que la fixation de cet objectif de production de 600 logements via les CQD s'est accompagnée un an plus tard d'une diminution de moitié du budget qui leur était accordé. Il serait dès lors assez logique d'adapter au prorata l'objectif en le ramenant à 300 logements. Dans ce cas de figure, les CQD auraient également atteint (et même dépassé) l'objectif qui leur a été défini dans le cadre du Programme Alliance Habitat. Rappelons que la réduction des budgets des CQD a été compensée par la création des Contrats de Rénovation urbaine (CRU) qui a notamment pour finalité de produire des logements.

Citydev: einde van het Programma Alliantie Wonen aangekondigd voor 2020

Aan de Citydev-zijde zouden de laatste twee 'Alliantie Wonen'-projecten (Citygate 1 - Kuborn en Nautica) in 2020 afgerond en opgeleverd moeten zijn. Veel andere projecten buiten AW zijn momenteel in ontwikkeling (in verschillende stadia van voltooiing) (zie volgend punt en deel twee).

DWC: eerste woningen opgeleverd

Zoals aangehaald in nr. 3 van de Monitoring van de Publieke Woonprojecten, blijft de productiedynamiek van de woningen die ontwikkeld worden in het kader van de Duurzame Wijkcontracten toenemen. De eerste 5 woningen die in het kader van de Alliantie Wonen geproduceerd werden, werden opgeleverd in het kader van het DWC Voorplein-Morichar en voor 7 andere bevindt de SV zich in behandeling. De werven (5) die in het kader van het DWC Jacht-Gray en Maalbeek geïnitieerd werden, werden voortgezet. Voor deze twee DWC's zijn drie extra projecten van 47 wooneenheden in aanbouw. In 5 andere DWC's (Bockstael, Jonction, Zinneke, Kompas en As Leuven) zijn ook bouwerven gestart voor een totaal van 33 woningen. Er zijn twee stedenbouwkundige vergunningen verleend voor 5 woningen in het kader van het DWC Biestebroek. Tot slot moet ook worden opgemerkt dat er 30 wooneenheden geïdentificeerd werden als onderdeel van de ontwikkeling van het programma voor de nieuwe DWC 'Rond het Weststation'.

CLTB: 1/3 van het AW-programma opgeleverd in 2019

De CLTB heeft van haar kant in 2019 39 woningen aanvaard. 32 voor het Vandepereboomproject met de intense en efficiënte samenwerking van het Woningfonds (als bouwheer) en 7 voor het Verheydenproject in Anderlecht. De CLTB kocht ook 21 "sleutel-op-de-deur" woningen aan (Onafhankelijkheidsproject in Sint-Jans-Molenbeek), die momenteel in aanbouw zijn.

Globaal gesproken is dus voor 4 operatoren (BGHM, Citydev, Woningfonds en CLTB) het programma (quasi) vervuld of minstens toch geïdentificeerd. In het geval van Citydev zou het zelfs volledig moeten zijn afgerond tegen het volgende nummer van Monitoring van de Publieke Woonprojecten. De situatie met de woningen die geproduceerd worden in het kader van de DWC's blijft problematischer. Momenteel zijn immers slechts 330 woningen, d.w.z. 55% van de in de tool DWC vastgestelde doelstelling (600 woningen), geïdentificeerd. Niettemin dient eraan herinnerd dat de vaststelling van deze productiedoelstelling van 600 woningen via de DWC's een jaar later gepaard gegaan is met een halvering van het budget dat hun was toegekend. Het zou derhalve ook maar logisch zijn om pro rata de doelstelling aan te passen en dus te brengen op 300 woningen. In dat geval zouden de DWC's eveneens de doelstelling gehaald (en zelfs overschreden) hebben die voor hen bepaald was in het kader van het Programma Alliantie Wonen. Voorts dient erop gewezen dat de verlaging van de budgetten van de DWC's gecompenseerd werd door de

Ceux-ci sont toutefois comptabilisés dans la production propre aux opérateurs publics.

En ventilant les logements prévus et déjà produits selon le niveau de revenu des publics bénéficiaires, le Programme Alliance Habitat fixe comme objectif la mise sur le marché de :

- > 3 720 logements sociaux ou assimilés sociaux, locatifs ou acquisitifs (3 000 SLRB, 600 CQD et 120 CLTB) ;
- > 1 000 logements modérés, tous acquisitifs (FdL) ;
- > 2 000 logements moyens, pour moitié locatifs (SLRB), pour l'autre acquisitifs (Citydev).

De ce tableau, il apparaît globalement que l'effort restant à produire dans le cadre de l'AH est à concentrer sur le logement moyen. Notons toutefois, qu'il s'agit uniquement de logements moyens locatifs (SLRB). La SLRB a toutefois dans ses tiroirs 207 logements sociaux de plus que l'objectif qui lui a été assigné par le Programme Alliance Habitat. Cette situation permet de compenser la réduction des logements produits dans le cadre des CQD.

création van de Stadsvernieuwingscontracten (SVC), waarvan het hoofddoel de productie van woningen is. Deze zijn echter wel opgenomen in de eigen productie van de publieke operatoren.

Door de geplande en reeds geproduceerde woningen te verdelen volgens het niveau van inkomen van de begunstigen, stelt het Programma Alliantie Wonen het in het op de markt brengen van het volgende als doelstelling voorop:

- > 3 720 sociale woningen of daarmee gelijkgestelde woningen, huurwoningen of koopwoningen (3 000 van de BGHM, 600 van de DWC's en 120 van de CLTB);
- > 1 000 betaalbare woningen, allemaal huurwoningen (WF);
- > 2 000 middenklassewoningen, voor de helft huurwoningen (BGHM), voor de helft koopwoningen (Citydev).

Uit deze tabel blijkt globaal gesproken dat de nog te leveren inspanningen in het kader van het AW geconcentreerd moeten worden op de middenklassewoningen. We noteren echter dat het enkel gaat om middenklasse-huurwoningen (BGHM). De BGHM heeft echter 207 meer sociale woningen op reserve dan de doelstelling die het Programma Alliantie Wonen aan haar had toegewezen. Hiermee kan de vermindering van het aantal geproduceerde woningen in het kader van de DWC's gecompenseerd worden.

FIGURE 4 Bilan AH en termes de logements sociaux/modérés/moyens (sans distinction entre le locatif et l'acquisitif), tous opérateurs confondus au 1^{er} janvier 2020

FIGUUR 4 AW-balans in termen van sociale/betaalbare/middenklasse-woningen (zonder onderscheid tussen huur- en koopwoningen) voor alle operatoren samen op 1 januari 2020

	Sociaux ¹ Sociale woningen ¹	Modérés ² Betaalbare woningen ²	Moyens ³ Middenklassewoningen ³
Réceptionnés Opgeleverd	178	29	903
En construction In aanbouw	321	377	160
PU octroyé SV toegekend	71	0	0
En attente de PU In afwachting van de SV	422	0	90
Projet en cours Project in uitvoering	1251	527	217
En cours d'étude/ achat à finaliser Wordt bestudeerd/ aankoop nog af te werken	394	0	194
En attente On hold	1020	26	239
Total / Totaal	3657	959	1786
Objectif / Doelstelling	3720	1000	2000
Gap	-63	-41	-214

Réalisation : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement - perspective.brussels) (01/01/2020)

Sources : SLRB, Fonds du Logement, Citydev, urban.brussels/DRU, CLTB

Realisatie: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting - perspective.brussels) (01.01.2020)

Bronnen: BGHM, Woningfonds, Citydev, urban.brussels/DSV, CLTB

- 1 En ce compris les 120 logements acquisitifs sociaux dont les conditions d'accès sont similaires aux logements locatifs sociaux.
- 2 1000 logements acquisitifs modérés accessibles aux ménages dont les revenus nets imposables ne dépassent pas 48 9130 € pour un isolé ; 59 782€ pour un ménage disposant d'un seul revenu et 76 086 € pour un ménage disposant de plusieurs revenus. Ces revenus sont augmentés de 5 435 € par enfant à charge. https://www.fondsdulogement.be/sites/default/files/files/ch/wffl_ch_tarifs_v012020_08fr.pdf
- 3 1000 logements locatifs moyens (voir supra) et 1000 logements acquisitifs moyens accessibles aux ménages dont les revenus nets imposables ne dépassent pas 64 689 € pour un ménage disposant de plusieurs revenus mais sans personne à charge (revenu d'un couple = ½ revenu du conjoint avec le revenu le moins élevé + totalité du revenu de l'autre conjoint). Ces revenus sont augmentés de 6 037 € pour la 1^{ère} personne à charge et de 3 019 € pour les suivantes. <https://www.citydev.brussels/fr/conditions-et-obligations-pour-%C3%A4tre-propri%C3%A9taire>

- 1 Met inbegrip van de 120 sociale koopwoningen waarvan de toegangsvoorwaarden gelijkaardig zijn aan die van de sociale huurwoningen.
- 2 1000 betaalbare koopwoningen toegankelijk voor gezinnen waarvan het netto belastbare inkomen niet meer bedraagt dan € 48 913 voor een alleenstaande; € 59 782 voor een gezin met één enkel inkomen en € 76 086 voor een gezin met meerdere inkomens. Deze inkomens worden verhoogd met € 5 435 per kind ten laste. https://www.fondsdulogement.be/sites/default/files/files/ch/wffl_ch_tarieven_v012020_08nl.pdf
- 3 1000 middenklasse-huurwoningen (zie supra) en 1000 middenklasse-koopwoningen toegankelijk voor gezinnen waarvan het netto belastbare inkomen niet meer bedraagt dan € 64 689 voor een gezin met meerdere inkomens maar zonder persoon ten laste (inkomen van een koppel = ½ inkomen van de echtgenoot/echtgenote met het laagste inkomen + het totale inkomen van de andere echtgenoot/echtgenote). Deze inkomens worden verhoogd met € 6 037 voor de 1^{ste} persoon ten laste en met € 3 019 voor de volgende personen ten laste. <https://www.citydev.brussels/nl/voorwaarden-om-eigenaar-te-worden>

3. Logements produits en dehors du Plan régional du Logement et du Programme Alliance Habitat

Parallèlement aux objectifs qui leur sont fixés dans le cadre des plans régionaux PRL et AH, certains opérateurs produisent du logement public en dehors de ces plans et ceci depuis bien avant le lancement de ceux-ci. Cette production est réalisée dans le cadre de missions spécifiques déléguées par le Gouvernement. C'est le cas pour Citydev et le Fonds du Logement. De manière indirecte, c'est aussi le cas du CLTB pour tous les logements qui dépassent son quota inscrit dans le cadre de l'Alliance Habitat mais qui bénéficient du subsidie régional à l'acquisition de foncier ou de bâtiment.

Le **Fonds du Logement** travaille actuellement sur :

- > 72 logements en « aide locative », dont 22 sont déjà habités ;
- > 354 logements acquisitifs en construction-rénovation-vente (CRV) dont 316 sont habités ;
- > 30 autres logements acquisitifs (en collaboration avec des asbl pour personnes handicapées) sont soumis à une procédure en marché de service.

Citydev, de son côté, développe, à des stades d'avancement très diversifiés, près de 1700 autres logements acquisitifs.

Le **CLTB**, continue son expansion et a déjà identifié 62 logements en plus de ceux fixés par l'AH.

Signalons par ailleurs que certaines communes ont une volonté de développer leur patrimoine immobilier, qu'il soit géré par une Régie communale ou par un CPAS. Des projets existent à l'échelle communale (par exemple, le CPAS de la Ville de Bruxelles a annoncé en 2019 le lancement d'un nouveau plan 1000 logements) mais nous n'en avons pas une vision précise, raison pour laquelle ils ne sont pas repris ci-avant.

3. Woningen geproduceerd buiten het Gewestelijk Huisvestingsplan en het Programma Alliantie Wonen om

Naast de doelstellingen die voor hen in het kader van de regionale GHP- en AW-plannen zijn vastgesteld, produceren sommige operatoren al lang voordat deze plannen gelanceerd werden, publieke woningen buiten deze plannen om. Deze productie wordt uitgevoerd in het kader van specifieke, door de Regering gedelegeerde opdrachten. Dit is het geval voor Citydev en het Woningfonds. Indirect is dit ook het geval bij de CLTB voor alle woningen die zijn quotum in het kader van de Alliantie Wonen overschrijden, maar die wel profiteren van de regionale subsidie voor de aankoop van terreinen of gebouwen.

Het **Woningfonds** werkt zo momenteel aan:

- > 72 "huurassistentie"-woningen, waarvan er 22 al bewoond zijn;
- > 354 koopwoningen in bouw/renovatie/verkoop (BRV) waarvan er 316 bewoond zijn;
- > 30 andere aangekochte wooneenheden (in samenwerking met vzw's voor personen met een handicap) zijn onderworpen aan een procedure voor een opdracht voor diensten.

Citydev ontwikkelt van zijn kant in zeer uiteenlopende stadia van vooruitgang bijna 1700 andere koopwoningen.

De **CLTB** zet zijn uitbreiding voort en heeft al 62 wooneenheden geïdentificeerd naast die van de AW.

Verder dient er ook op gewezen dat sommige gemeenten hun vastgoedpatrimonium willen ontwikkelen, ongeacht of dit nu beheerd wordt door een gemeentelijke regie of door een OCMW. Er bestaan dus tevens projecten op gemeentelijk niveau (het OCMW van de Stad Brussel kondigde bijvoorbeeld in 2019 de lancering van een nieuw plan voor 1000 woningen aan), maar we hebben er geen precieze kijk op, vandaar dat ze hierboven niet worden vermeld.

ANALYSES SPÉCIFIQUES

SPECIFIEKE ANALYSES

1. Qu'en est-il des dossiers repris dans la catégorie « en attente » ?

L'augmentation importante du nombre de dossiers « en attente¹ » dans le cadre du PRL et de l'AH (+500 en 10 mois pour un total de 1 619) interpelle. Elle peut cependant être nuancée.

- > Est-elle due à une raison principalement urbanistique ?
- > À une temporisation de l'opérateur ?
- > À un blocage au niveau communal ?
- > ...

Nous tenterons de répondre à ces questions dans les pages qui suivent.

Le tableau ci-dessous reprend, quelle qu'en soit la raison, la totalité des logements en projet dont l'avancement du dossier est actuellement en attente/bloqué dans le cadre du PRL, de l'AH ainsi que ceux planifiés en dehors de ces deux programmes gouvernementaux. La différence de plus de 500 logements entre le nombre total de logements en attente et ceux recensés uniquement dans le cadre du PRL et de l'AH, s'explique facilement. Les opérateurs publics de logements, quant à eux, reprennent uniquement les logements prévus dans les phases 1 de mise en œuvre des différents PAD (réalisations attendues entre 2025 et 2030) dans leur tableau de bord respectif du Programme Alliance Habitat. Le tableau ci-dessous reprend également les logements planifiés dans les phases 2 et 3 (réalisations attendues en 2040 et +) de ces mêmes PAD (donc hors AH).

1 Il s'agit bien de projets en attente au sein d'un opérateur immobilier public. L'attente peut résulter de changement nécessaire dans un document urbanistique ou d'incertitudes diverses (montage technique ou financier, absence de décision politique, refus des riverains, recours au Conseil d'État, etc.) Jusqu'à l'étape du chantier, tout projet est donc susceptible de « retomber » dans cette catégorie.

1. Hoe zit het met dossiers in de categorie "on hold"?

De aanzienlijke toename van het aantal "on hold" dossiers in het kader van het GHP en het AW (+500 in 10 maanden tijd op een totaal van 1 619) is een reden tot bezorgdheid.¹ De stijging in kwestie kan echter wel genuanceerd worden.

- > Is het te wijten aan een hoofdzakelijk stedenbouwkundige reden?
- > Aan een vertraging langs de kant van de operator?
- > Aan een blokkering op gemeentelijk niveau?
- > ...

We zullen trachten deze vragen te beantwoorden in de volgende pagina's.

De onderstaande tabel geeft, ongeacht de reden ervoor, een overzicht van alle woningbouwprojecten die momenteel in het kader van het GHP en het AW evenals buiten deze twee overheidsprogramma's on hold staan of geblokkeerd worden. Het verschil van meer dan 500 woningen tussen het totale aantal woningen on hold en het aantal dat alleen in het kader van het GHP en het AW wordt geteld, is gemakkelijk te verklaren. De sociale-huisvestingsoperatoren nemen van hun kant alleen de woningen op die in fase 1 van de uitvoering van de verschillende RPA's (verwachte resultaten tussen 2025 en 2030) gepland zijn, in hun respectieve overzicht van het Programma Alliantie Wonen. Onderstaande tabel toont echter ook de woningen die gepland zijn in fase 2 en 3 (verwachte voltooiing in 2040 en daarna) van diezelfde RPA's (d.w.z. buiten het AW).

1 Het betreft hier wel degelijk projecten "on hold" bij een openbare vastgoedbeheerder. Dat ze "on hold" gezet werden, kan het gevolg zijn van een vereiste wijziging in een stedenbouwkundig document of uit diverse onzekerheden (technische of financiële montage, ontbreken van een politieke beslissing, weigering van de buurtbewoners, beroep bij de Raad van State, enz.)

FIGURE 5 Répartition des logements publics par motif « en attente » (1^{er} janvier 2020)
FIGUUR 5 Verdeling van de openbare woningen naar reden voor hun 'on hold' staan (1 januari 2020)

Motif de l'attente/blocage du projet Reden voor het 'on hold' staan/de blokkering van het project		Logements / Woning					Total Totaal
		Sociaux Sociaal	Modérés Betaalbaar	Moyens Middenklasse	Locatif Huur	Acquisitif Koop	
Blocage au niveau communal (politique et/ou riverains) Blokade op gemeentelijk niveau (politiek en/of buurtbewoners)		270	0	117	387		387
Outils d'urbanisme Stedenbouwkundige hulpmiddelen	PAD RPA	658	60	319	748	289	1037
	PPAS BBP	131	26	57	188	26	214
	CRU SVC	92	0	0	92	0	92
Validation Goedkeuring	Notification GRBC Kennissegeving BHR	223	0	80	303		303
Temporisation par l'opérateur Vertraging langs de kant van de operator	Conditionnée à un autre projet Gekoppeld aan een ander project	90	0	0	90		90
	Administrative et technique Administratief en technisch	37	0		36	29	65
Total / Totaal		1501	114	573	1844	344	2188

Calculs : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement - perspective.brussels) (01/01/2020)

Sources : SLRB, Fonds du Logement, Citydev, urban.brussels/DRU, CLTB, SFAR

Berekeningen: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting - perspective.brussels) (01.01.2020)

Bronnen: BGHM, Woningfonds, Citydev, urban.brussels/DSV, CLTB, SFAR

Contrairement à l'idée communément véhiculée que les blocages communaux constituent la raison principale des reports de logements, nous devons constater qu'elle se situe surtout (80 %) au niveau de leur procédure d'élaboration. En effet, la moitié de ces logements est planifiée au sein d'un PAD et par conséquent en attente de leur approbation définitive par le Gouvernement. Le constat est identique pour les CRU même si l'enjeu, en nombre de logements, est nettement moins important.

Les blocages communaux représentent « seulement » 18 % des projets « en attente », mais se localisent très majoritairement sur les communes d'Uccle et de Woluwe-Saint-Lambert (chacune gelant 158 logements en projet).

L'opposition des communes ne matérialise pas toujours par un recours au Gouvernement ou au Conseil d'État. Un des moyens que les communes utilisent pour geler les projets s'expriment par le biais de documents d'urbanisme.

In tegenstelling tot de gangbare opvatting dat gemeentelijke blokkeringen de belangrijkste reden vormen voor vertragingen bij woningprojecten, moeten we vaststellen dat deze vertragingen zich vooral (80%) op het niveau van de uitwerking ervan situeren. De helft van deze woningen is namelijk gepland binnen een RPA en wacht dus op de definitieve goedkeuring van de Regering. Diezelfde vaststelling geldt ook voor de SVC's, ook al is het aantal betrokken wooneenheden veel minder groot.

De gemeentelijke blokkeringen zijn "slechts" goed voor 18% van de projecten die "on hold" staan, maar situeren zich voornamelijk in de gemeenten Ukkel en Sint-Lambrechts-Woluwe (in beide gemeenten zijn er 158 woningen bevroren in de projectfase).

Het verzet van de gemeenten materialiseert zich daarbij niet altijd in een beroep bij de Regering of de Raad van State. Een van de middelen die de gemeenten gebruiken om projecten te bevriezen, zijn de stedenbouwkundige documenten.



↑ CLTB – Projet Verheyden project, Anderlecht ©perspective.brussels

Certains PPAS¹ sont déclarés en cours d'élaboration dans le but de « cadrer » un ou plusieurs projets de logements publics (c'est le cas à Watermael-Boitsfort, par exemple). Des projets de logements se retrouvent en attente de notification au Gouvernement car leur avenir dépend des conclusions de PPAS. Dans la même logique, l'opposition des riverains et des communes concernées (Ixelles et Schaerbeek, par exemple) ralentit l'élaboration de certains PAD et par conséquent de la production de logements.

Enfin, certains dossiers cumulent frein local et plans réglementaires existants ou en cours d'élaboration. Citons le projet « Dames Blanches » à Woluwe-Saint-Pierre comme dossier emblématique dans les discordances entre les objectifs régionaux et locaux. L'opposition historique locale (riverains et commune) au projet de la SLRB s'appuie sur un PPAS existant qui privilégie la construction de maisons et de villas. Ce PPAS devrait dès lors être modifié ou abrogé. Le nombre de logements à réaliser n'étant pas encore défini par le Gouvernement, ce projet n'est dès lors pas repris dans le tableau des « motifs de l'attente ».

Sommige BBP's¹ worden in ontwikkeling verklaard met als doel het "omkaderen" van een of meer openbare huisvestingsprojecten (bijv. Watermaalmaal-Bosvoorde). Woningbouwprojecten wachten op kennisgeving aan de Regering, aangezien hun toekomst afhangt van de BBP-conclusies. In diezelfde logica vertraagt het verzet van de buurtbewoners en de betrokken gemeenten (Elsene en Schaarbeek bijvoorbeeld) de ontwikkeling van bepaalde RPA's en bijgevolg ook de productie van woningen.

Tot slot worden in sommige gevallen lokale belemmeringen gecombineerd met bestaande of in ontwikkeling zijnde regelgevingsplannen. Het 'Witte Vrouwen'-project in Sint-Pieters-Woluwe is een emblematisch voorbeeld van de discrepanties tussen regionale en lokale doelstellingen. De lokale historische weerstand (buurtbewoners en gemeente) tegen het project van de BGHM is gebaseerd op een bestaande BBP dat de bouw van huizen en villa's begunstigt. Dit BBP moet daarom worden gewijzigd of ingetrokken. Aangezien het aantal te realiseren woningen nog niet door de Regering is vastgelegd, is dit project niet opgenomen in de tabel met redenen voor de vertraging.

1 Outil urbanistique d'initiative communale en vertu de la dernière réforme du CoBAT

1 Stedenbouwkundig instrument voor gemeentelijke initiatieven in het kader van de laatste BWRO-hervorming

2. Bilan des logements réceptionnés en 2019

D'après les renseignements transmis par les opérateurs régionaux de logements, le bilan total des logements publics réceptionnés en 2019 dans le cadre des plans régionaux (PRL + AH) et via « missions déléguées » atteint 1361 logements. La ventilation par opérateur est reprise dans la figure suivante.

FIGURE 6 Bilan des logements publics réceptionnés au cours de l'année 2019

FIGUUR 6 Balans van de in de loop van 2019 opgeleverde openbare woningen

Institution Instelling	Sociaux Sociaal	Modérés Betaalbaar	Moyens Middenklasse	Locatif Huur	Acquisitif Koop	Total Totaal
Citydev	0	0	427	0	427	427
CLTB CLTB	39	0	0	0	39	39
CQD DWC	0	3	2	3	2	5
Fd1 WF	0	419	0	215	204	419
SFAR	54	0	30	84	0	84
SLRB BGHM	264	0	123	387	0	387
Total / Totaal	357	422	582	689	672	1361

Calculs : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement - perspective.brussels) (01/01/2020)

Sources : SLRB, Fonds du Logement, Citydev, urban.brussels/DRU, CLTB, SFAR

Berekeningen: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting - perspective.brussels) (01.01.2020)

Bronnen: BGHM, Woningfonds, Citydev, urban.brussels/DSV, CLTB, SFAR

Les différentes vitesses de réalisation des chantiers font de l'année 2019 une année particulièrement prolifique en ce qui concerne les réceptions de logements neufs. Ce résultat est dû, d'une part, à l'implication quotidienne des différentes équipes qui travaillent au sein de chaque opérateur depuis 5 à 10 ans (temps nécessaire à développer un projet) et d'autre part, aux effets suscités par les achats « clés sur portes » qui accélèrent fortement la vitesse de production publique. À noter pour la petite histoire que les trois opérateurs « historiques » ont réceptionné un nombre équivalent de logements en 2019.

Au regard du nombre de logements qui sont actuellement en chantier, les logements neufs qui seront réceptionnés au cours de l'année 2020 devraient une nouvelle fois dépasser le millier.

2. Balans van de in 2019 opgeleverde woningen

Volgens de informatie verstrekt door de gewestelijke huisvestingsoperatoren bedroeg het totale aantal openbare woningen dat in 2019 in het kader van de gewestelijke plannen (GHP + AW) en via "gedelegeerde opdrachten" werd opgeleverd, 1361 eenheden. De uitsplitsing naar operator is weergegeven in de volgende figuur.

De verschillende snelheden waarmee bouwerven worden opgeleverd, maken 2019 tot een bijzonder vruchtbaar jaar wat betreft de oplevering van nieuwe woningen. Dit resultaat is enerzijds te danken aan de dagelijkse betrokkenheid van de verschillende teams die al 5 tot 10 jaar bij elke operator werken (tijd die nodig is om een project te ontwikkelen) en anderzijds aan de effecten die worden gegenereerd door "sleutel-op-de-deur" aankopen die de snelheid van de publieke productie sterk versnellen. Voor de goede orde dient erop gewezen dat de drie "historische" operatoren in 2019 een gelijkwaardig aantal wooneenheden opgeleverd kregen.

Gezien het aantal woningen dat momenteel in aanbouw is, zouden de nieuwe woningen die in de loop van het jaar 2020 opgeleverd zullen worden, opnieuw meer dan 1000 moeten bedragen.

3. La production de logements publics au travers de la Déclaration de Politique Régionale (DPR) 2019-2024

Dans le cadre de ce Monitoring des Logements publics à Bruxelles, il paraît intéressant de poser un regard sur la place octroyée au logement dans la nouvelle DPR.

Le logement, public en particulier, occupe en effet une place importante au sein de la DPR. Le premier chapitre (*Garantir l'accès au logement à un coût raisonnable, et à des infrastructures publiques de proximité*) de l'axe 1 (*Une Région qui garantit à chacun les conditions d'une vie conforme à la dignité humaine*) lui est entièrement consacré, mettant en évidence la priorité de la thématique.

Deux mesures sont à mettre en avant en raison de leur importance stratégique au niveau de la répartition territoriale des logements publics.

Objectif de 15 % de logements à finalité sociale

Dès la deuxième page du chapitre consacré au logement, le Gouvernement énonce :

« À terme, il conviendra de disposer de 15 % de logements à finalité sociale sur l'ensemble du territoire régional répartis de manière équilibrée par commune et par quartier. »

Les négociateurs politiques ont donné une définition assez large des « logements à finalité sociale ». Elle reprend l'ensemble des logements produits ou encadrés dans le cadre d'une politique publique régionale, que ce soit au niveau de la fixation du loyer ou des conditions d'acquisition ou de vente des biens.

Concrètement, cela vise les logements :

- > sociaux, modérés et moyens, tous locatifs, de la SLRB ;
- > loués par l'intermédiaire de l'Aide Locative du Fonds du Logement (modéré locatif) ;
- > loués par la Régie Foncière régionale (modéré locatif) ;
- > loués par l'intermédiaire d'un pouvoir public local (social, modéré et moyen, tous locatif) ;
- > produits dans le cadre des Contrats de Quartiers Durables (modéré locatif et moyen acquisitif) ;
- > gérés par une AIS (modéré locatif) ;
- > acquis par l'intermédiaire d'un CLT (social acquisitif) ;

3. De productie van openbare woningen via de Gewestelijke Beleidsverklaring (GBV) 2019-2024

In het kader van deze Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel lijkt het ons interessant om tevens een blik te werpen op de plaats die de huisvesting in de nieuwe GBV inneemt.

Huisvesting en met name sociale huisvesting blijkt daarbij een belangrijke plaats toegedicht te hebben gekregen. Het eerste hoofdstuk (Waarborgen dat iedereen kan wonen tegen een redelijke prijs en met openbare voorzieningen in de buurt) van pijler 1 (Een Gewest waar iedereen waardig kan leven) is er volledig aan gewijd, waarbij de prioriteit van het thema wordt benadrukt.

Twee maatregelen moeten daarbij worden benadrukt vanwege hun strategisch belang voor de territoriale spreiding van de openbare woningen.

Doelstelling van 15% sociale woningen

Vanaf de tweede pagina van het hoofdstuk over huisvesting stelt de Regering het volgende:

“Op termijn moet 15% van alle woningen op het hele gewestelijk grondgebied en per gemeente van sociale aard zijn, evenwichtig gespreid per gemeente en per wijk.”

De politieke onderhandelaars gaven een vrij ruime definitie aan “woningen van sociale aard”. Deze omvat alle woningen die worden geproduceerd of beheerd in het kader van een gewestelijk overheidsbeleid, of het nu gaat om de vaststelling van de huurprijs of de voorwaarden voor de aankoop of wederverkoop van de onroerende goederen.

Concreet beoogt dit:

- > sociale huurwoningen, betaalbare huurwoningen en huurwoningen voor middeninkomens van de BGHM;
- > woningen die verhuurd worden via de Huurhulp van het Woningfonds (betaalbare huurwoningen);
- > woningen die verhuurd worden door de gewestelijke Grondregie (betaalbare huurwoningen);
- > woningen die verhuurd worden via een lokale overheidsdienst (sociale huurwoningen, betaalbare huurwoningen en huurwoningen voor middeninkomens);
- > woningen die geproduceerd worden in het kader van de Duurzame Wijkcontracten (betaalbare huurwoningen en koopwoningen voor middeninkomens);

- > acquis par l'intermédiaire d'un prêt octroyé par le Fonds du Logement de Bruxelles-Capitale (modéré acquisitif) ;
- > acquis auprès du Fonds du Logement (modéré acquisitif) ;
- > acquis auprès ou par l'intermédiaire de Citydev (moyen acquisitif).

En pratique, la comptabilisation de ce parc à finalité sociale ne peut se « résumer » à l'addition des logements bénéficiaires des différents dispositifs mis en place par les gestionnaires de ceux-ci car cela mènerait à des doubles comptages. Par exemple, prenons le cas où un bien immobilier produit par Citydev et éventuellement son partenaire privé, est acquis au moyen d'un prêt hypothécaire consenti par le Fonds du Logement, ou encore lorsqu'un logement locatif produit au sein d'un CQD est mis en location par une commune ou une AIS. Pour contourner cette difficulté, nous avons réalisé une estimation tenant compte de plusieurs paramètres cumulatifs :

- > de tous les prêts actifs auprès du Fonds du Logement : ils contraignent le souscripteur du prêt à des conditions strictes de résidence, de location et de vente durant la durée totale du prêt. Cela permettra de recouvrer partiellement les logements Citydev anciens (> 10 ans) ;
- > des logements vendus par Citydev depuis 2010 (pour lesquels il existe des contraintes sur la résidence, la location et la vente, et ce pendant 10 ans pour les logements vendus jusqu'en 2013 et durant 20 ans pour ceux vendus après 2013) en éliminant les logements couverts par un prêt du FdL sur base d'une extrapolation en fonction du taux de couverture (40 %) en 2019 ;
- > des logements acquisitifs issus des CQD sur base de la même estimation que pour les logements Citydev.

Ces paramètres sont susceptibles d'évoluer lors des prochains numéros du Monitoring des Logements publics et ce, en fonction d'hypothèses mieux calibrées permettant de minimiser les doubles comptages.

Nous ne tiendrons pas compte des logements vendus par le CLTB. En effet, ils ont tous été financés via un prêt du Fonds du Logement. Ne seront également pas comptabilisés à ce stade, les logements vendus par le Fonds du Logement (plus de 85 % financés par un prêt du FdL d'une part, les 15 % restants nécessitant une analyse plus détaillée) et les logements locatifs produits via les CQD qui sont comptabilisés par ailleurs, au sein des organes de gestion locative (commune, CPAS ou AIS).

- > woningen die beheerd worden door een SVK (betaalbare huurwoningen) ;
- > woningen die aangekocht worden via een CLT (sociale koopwoningen) ;
- > woningen die aangekocht worden via een lening van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (betaalbare koopwoningen) ;
- > woningen die aangekocht worden van het Woningfonds (betaalbare koopwoningen) ;
- > woningen die aangekocht worden van of via Citydev (koopwoningen voor middeninkomens).

In de praktijk kan de inaanmerkingneming van deze sociale woningvoorraad niet "samengevat" worden door de woningen die profiteren van de verschillende regelingen die de beheerders van deze woningen hebben ingevoerd, bij elkaar op te tellen, omdat dit tot dubbeltellingen zou leiden. Neem bijvoorbeeld het geval waarin een woning geproduceerd door Citydev en eventueel een private partner, wordt aangekocht door middel van een hypothecaire lening verstrekt door het Woningfonds, of wanneer een huurwoning die geproduceerd werd binnen een DWC, te huur wordt aangeboden door een gemeente of een SVK. Om deze moeilijkheid te omzeilen, hebben we een schatting gemaakt die rekening houdt met een aantal cumulatieve parameters :

- > alle actieve leningen bij het Woningfonds: zij verplichten de leningnemer om zich te houden aan strikte woon-, huur- en verkoopvoorwaarden voor de gehele duur van de lening. Op die manier kunnen de oude woningen van Citydev (> 10 jaar) in aanmerking genomen worden ;
- > woningen die sinds 2010 door Citydev verkocht werden (waarvoor beperkingen gelden op het gebied van verblijf, verhuur en verkoop, en dit gedurende 10 jaar voor woningen die tot in 2013 verkocht werden en gedurende 20 jaar voor woningen die na 2013 verkocht werden) door het elimineren van woningen die door een lening van het Woningfonds gedekt worden op basis van een extrapolatie in functie van het dekkingspercentage (40%) in 2019 ;
- > koopwoningen afkomstig van DWC's op basis van dezelfde schatting als voor de Citydev-woningen.

Deze parameters zullen waarschijnlijk evolueren in de volgende nummers van de Monitoring van de Publieke Woonprojecten in functie van beter gekalibreerde hypothesen die dubbele tellingen tot een minimum beperken.

Wij zullen geen rekening houden met de door de CLTB verkochte woningen. Ze werden immers allemaal gefinancierd met een lening van het Woningfonds. Ook de door het Woningfonds verkochte woningen (waarvan meer dan 85% gefinancierd werd met een lening van het Woningfonds enerzijds en waarbij de resterende 15% een meer gedetailleerde analyse vereist anderzijds) en de via DWC's geproduceerde huurwoningen die elders, bij de huurbeheerorganen (gemeente, OCMW of SVK) in aanmerking genomen worden, worden niet meegeteld in dit stadium.

FIGURE 7 Total des logements à finalité sociale en RBC en fonction des opérateurs de production ou de gestion (2019)
FIGUUR 7 Totaal aantal woningen van sociale aard in het BHG in functie van de productie- of beheeroperatoren (2019)

Opérateur de production Productieoperator	Nombre logements à finalité sociale Aantal woningen van sociale aard
SLRB BGHM	40118
Aide locative du Fonds du Logement Huurhulp van het Woningfonds	1395
Régie Foncière régionale Gewestelijke Grondregie	46
Pouvoir Public Local (commune + CPAS) (hors «libre») Lokale overheid (gemeente + OCMW) (buiten «vrij»)	8410
Contrats de Quartiers Durables (acquisitifs et hors prêts FdL) Duurzame Wijkcontracten (aankopen en buiten WF-leningen)	273
AIS SVK	6168
Prêts actifs consentis par le Fonds du Logement Actieve leningen toegezegd door het Woningfonds	10538
Citydev depuis 2010 (hors prêts FdL) Citydev sinds 2010 (buiten WF-leningen)	915
Total / Totaal	67863

Calculs : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2020)

Sources : SLRB, Fonds du Logement, Citydev, urban.brussels/DRU, CLTB, Bruxelles-Logement, Régie Foncière régionale

Berekeningen: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting – perspective.brussels) (01.01.2020)

Bronnen: BGHM, Woningfonds, Citydev, urban.brussels/DSV, CLTB, Brussel Huisvesting, Gewestelijke Grondregie

Au 1^{er} janvier 2019, l'IBSA (Institut Bruxellois de la Statistique et de l'Analyse) recense un peu moins de 580 000 logements à l'échelle régionale. L'objectif de 15 % équivaut dès lors à disposer de près de **87 000** logements à finalité sociale.

À titre informatif, signalons que les communes, les CPAS et des organismes para-communaux gèrent encore plus de 1700 logements supplémentaires dont ils sont propriétaires mais sans en encadrer le loyer de telle manière qu'ils puissent être comptabilisés comme « logements à finalité sociale ».

Op 1 januari 2019 telde het BISA (Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse) iets minder dan 580 000 woningen op regionale schaal. De doelstelling van 15% komt dus overeen met bijna **87 000** sociale woningen.

Ter informatie zij erop gewezen dat de gemeenten, de OCMW's en de parageemeentelijke instellingen nog steeds meer dan 1700 bijkomende woningen beheren waarvan zij eigenaar zijn, maar zonder de huurprijs ervan zodanig te begeleiden, dat zij als "woningen van sociale aard" meegerekend kunnen worden.

Répartition par commune des logements à finalité sociale

À ce jour, un peu moins de **67 900 logements**, soit **11,50 %** du nombre total de logements, répondent à la définition du « logement à finalité sociale » reprise dans la DPR. La Région devrait donc construire ou acquérir plus de **20 000** logements supplémentaires pour atteindre l'objectif fixé par le Gouvernement. À noter qu'une telle augmentation des logements à finalité sociale permettrait d'offrir une solution de logements abordables à plus de 40 % des ménages repris sur l'actuelle liste d'attente de la SLRB.

7 communes possèdent plus de 15 % de logements à finalité sociale

Les chiffres repris ci-après présentent la situation au niveau communal. Le Gouvernement insiste sur l'objectif de viser une répartition équilibrée à l'échelle des communes et des quartiers. On peut constater que dans toutes les communes, certains quartiers¹ atteignent ou approchent les 15 % de logements à finalité sociale fixés dans la DPR.

À l'échelle communale, et en comparaison avec le nombre total de logements au 01/01/2019 cité plus haut, 7 communes atteignent l'objectif des 15 % fixé par le Gouvernement. Il s'agit de :

- > Watermael-Boitsfort (18,73 %),
- > Anderlecht (17,87 %),
- > Molenbeek-St-Jean (17,73 %),
- > Bruxelles-Ville (16,69 %),
- > Ganshoren (15,54 %),
- > Evere (15,45 %),
- > St-Josse-ten-Noode (15,40 %).

La commune de **Berchem-Ste-Agathe** est toutefois proche de l'objectif avec ses 13,14 % de « logements à finalité sociale » : 195 logements supplémentaires permettraient de l'atteindre. Cet objectif paraît réaliste à moyen terme tenant compte des disponibilités foncières encore présentes au sein du territoire communal.

Les communes **d'Ixelles** (5,09 %), **Woluwe-St-Pierre** (5,28 %) et **d'Uccle** (5,56 %) se situent à l'autre extrémité du « classement ». Pour atteindre l'objectif du Gouvernement et en ne tenant pas compte d'une augmentation future/prévisible du parc total de logements de ces communes, il serait nécessaire de construire ou d'acquérir plus de 5 000 logements à Ixelles, un peu moins de 2 000 logements à Woluwe-St-Pierre et un peu plus de 4 000 logements à Uccle.

Verdeling van de woningen van sociale aard per gemeente

Vandaag voldoen iets minder dan **67 900 woningen**, of **11,50%** van het totale aantal woningen, aan de definitie van een "woning van sociale aard" in het GHP. Het Gewest zou dus meer dan **20 000** extra woningen moeten bouwen of aankopen om het door de Regering vastgelegde doel te bereiken. Hierbij dient opgemerkt dat een dergelijke toename van het aantal woningen van sociale aard het mogelijk zou maken om een betaalbare woonoplossing te bieden aan meer dan 40% van de huishoudens op de huidige wachtlijst van de BGHM.

7 gemeenten hebben meer dan 15% sociale woningen

Onderstaande cijfers geven de situatie op gemeentelijk niveau weer. De Regering benadrukt de doelstelling om te streven naar een evenwichtige verdeling op het niveau van de gemeenten en de wijken. We stellen vast dat in alle gemeenten sommige wijken¹ de doelstelling van 15% sociale woningen die in de GBV is vastgelegd, bereikt hebben of in de buurt ervan komen.

Op gemeentelijk niveau, en in vergelijking met het hierboven vermelde totale aantal woningen op 01.01.2019, hebben 7 gemeenten de door de Regering vastgestelde doelstelling van 15% bereikt. Het gaat om:

- > Watermaal-Bosvoorde (18,73%),
- > Anderlecht (17,87%),
- > Sint-Jans-Molenbeek (17,73%),
- > Brussel-Stad (16,69%),
- > Ganshoren (15,54%),
- > Evere (15,45%),
- > Sint-Joost-Ten-Node (15,40%).

De gemeente **Sint-Agatha-Berchem** zit echter dicht bij de doelstelling met haar 13,14% "woningen van sociale aard": met 195 extra woningen zou de doelstelling bereikt zijn. Deze doelstelling lijkt op middellange termijn realistisch, rekening houdend met de nog beschikbare grond op het grondgebied van de gemeente.

De gemeenten **Elsene** (5,09%), **Sint-Pieters-Woluwe** (5,28%) en **Ukkel** (5,56%) staan dan weer onderaan de 'ranglijst'. Om de doelstelling van de Regering te bereiken en zonder rekening te houden met een toekomstige/voorspelde toename van het totale woningbestand van deze gemeenten, zouden er meer dan 5 000 woningen in Elsene gebouwd of aangekocht moeten worden, iets minder dan 2 000 woningen in Sint-Pieters-Woluwe en iets meer dan 4 000 woningen in Ukkel.

1 Au sens du Monitoring des Quartiers - <https://monitoringdesquartiers.brussels/>

1 In de zin van de Wijkmonitoring - <http://wijkmonitoring.brussels/>

Malgré 10 591 logements en projet, aucune commune supplémentaire n'atteint la barre des 15 % de logements à finalité sociale

Ces chiffres doivent cependant être mis en parallèle avec l'ensemble des projets connus et qui répondent aux critères du logement à finalité sociale et ce, quel que soit leur état d'avancement. Un tel exercice permet de réellement mesurer l'effort à fournir (par rapport au nombre de logements répertoriés en 2019) par un grand nombre de communes bruxelloises.

Gardons toutefois à l'esprit que les chiffres présentés ci-après ne reprennent que les projets connus à l'échelle régionale. Certaines communes ont une volonté de développer leur patrimoine immobilier, qu'il soit géré par une Régie communale ou par un CPAS. Des projets existent à l'échelle communale (par exemple, le CPAS de la Ville de Bruxelles a annoncé en 2019 le lancement d'un nouveau plan 1000 logements) mais nous n'en avons pas une vision précise, raison pour laquelle la figure 8 ne reprend que les projets émanant d'Institutions sous tutelle régionale.

Tenant compte des 10 591 logements projetés repris notre tableau de bord présenté plus haut et en les rapportant au nombre de logements existants au 1/01/2019, la moyenne régionale de logements à finalité sociale augmente de 1,76 points pour atteindre **13,26 %**. Notons toutefois que cette belle progression est principalement le fruit de l'effort produit par 4 communes : Anderlecht, Bruxelles-Ville, Molenbeek-St-Jean et Schaerbeek. Rappelons que les 3 premières dépassent déjà actuellement l'objectif des 15 % de logements à finalité sociale.

Cependant, aucune commune supplémentaire n'atteint la barre des 15 % de logements à finalité sociale. Parmi les 7 communes répondant au critère, 3 d'entre elles dépassent maintenant le seuil des 20 % de logements à finalité sociale : **Anderlecht** (23,01 %), **Watermael-Boitsfort** (21,36 %) et **Molenbeek-St-Jean** (20,92 %). Soulignons encore que **Berchem-Ste-Agathe** atteindra l'objectif après avoir construit, acquis ou rénové 111 logements et que **Forest** comble la moitié de son « déficit » de logements à finalité sociale.

Ondanks de 10 591 woningen in de pijplijn haalt geen enkele extra gemeente de doelstelling van 15% sociale woningen.

Deze cijfers dienen evenwel vergeleken te worden met alle bekende projecten die voldoen aan de criteria voor sociale huisvesting en dat ongeacht hun vorderingsstaat. Een dergelijke oefening maakt het mogelijk om de inspanning die door een groot aantal Brusselse gemeenten geleverd moet worden (in verhouding tot het aantal woningen dat in 2019 op de lijst staat), echt te meten.

Daarbij mag echter niet uit het oog verloren worden dat de hieronder gepresenteerde cijfers uitsluitend betrekking hebben op de projecten die op regionaal niveau bekend zijn. Verder dient er ook op gewezen dat sommige gemeenten hun vastgoedpatrimonium willen ontwikkelen, ongeacht of dit nu beheerd wordt door een gemeentelijke regie of door een OCMW. Er bestaan dus tevens projecten op gemeentelijk niveau (het OCMW van de Stad Brussel kondigde bijvoorbeeld in 2019 de lancering van een nieuw plan voor 1000 woningen aan), waar we geen precieze kijk op hebben. Van daar dat figuur 8 alleen de projecten herneemt van de instellingen die onder gewestelijke voogdij ressorteren.


Rekening houdend met de 10 591 geplande woningen die in ons overzicht zijn opgenomen dat hierboven werd voorgesteld en door deze te vergelijken met het aantal bestaande woningen op 01.01.2019, kunnen we stellen dat het gewestelijk gemiddelde inzake woningen van sociale aard met 1,76 punten zal stijgen tot **13,26 %**. Er dient echter te worden opgemerkt dat deze mooie vooruitgang vooral het resultaat is van de inspanningen van 4 gemeenten: Anderlecht, Brussel-Stad, Sint-Jans-Molenbeek en Schaerbeek. Bovendien moet erop gewezen worden dat de eerste drie al de doelstelling van 15% sociale woningen overschrijden.

Niettemin haalt geen enkele extra gemeente de doelstelling van 15% sociale woningen. Van de 7 gemeenten die aan het criterium voldoen, overschrijden er nu 3 de drempel van 20% sociale woningen: **Anderlecht** (23,01%), **Watermaal-Bosvoorde** (21,36%) en **Sint-Jans-Molenbeek** (20,92%). Voorts dient nog benadrukt dat **Sint-Agatha-Berchem** het beoogde doel eveneens zal bereiken na het bouwen, aankopen of renoveren van 111 woningen en dat **Vorst** de helft van zijn "tekort" aan sociale woningen opvult.

FIGURE 8 Logements à finalité sociale par commune (situation connue au 1^{er} janvier 2020)
FIGUUR 8 Woningen van sociale aard per gemeente (bekende situatie op 1 januari 2020)

Parc de logements / Woningbestand								
Commune / Gemeente	Total Totaal (01/01/2019)	SLRB BGHM (01/04/2019)	% logements sociaux % sociale woningen	Région Gewest (01/01/2017)	Communaux (hors logements libres) Gemeenten (buiten vrije woningen) (31/12/2018)	CPAS (hors logements libres) OCMW's (buiten vrije woningen) (31/12/2018)	ATS SVK's (30/09/2019)	Aide locative (FdL) Huurhulp WF (01/01/2019)
Anderlecht	50 526	5 159	10,21	1	381	9	899	114
Auderghem Oudergem	17 195	901	5,24	0	63	4	83	0
Berchem-Ste-Agathe St-Agatha-Berchem	10 477	796	7,60	0	12	1	48	59
Bruxelles-Ville Stad-Brussel	92 490	8 278	8,95	3	3 534	1 071	834	237
Etterbeek	26 330	1 413	5,37	0	226	0	212	28
Evere	19 005	2 194	11,54	0	42	4	254	13
Forest Vorst	26 605	1 297	4,88	6	79	9	352	87
Ganshoren	11 812	1 341	11,35	0	5	0	86	1
Ixelles Elsene	50 531	1 589	3,14	10	460	51	236	63
Jette	24 680	1 412	5,72	3	162	0	287	68
Koekelberg	9 755	518	5,31	0	51	0	113	14
Molenbeek-St-Jean St-Jans-Molenbeek	38 999	3 489	8,95	6	377	32	821	216
St-Gilles St-Gillis	26 871	1 117	4,16	0	883	21	351	125
St-Josse-ten-Noode St-Joost-ten-Node	10 144	792	7,81	1	370	0	174	67
Schaerbeek Schaarbeek	57 766	2 543	4,40	13	146	23	770	255
Uccle Ukkel	43 258	1 723	3,98	3	161	27	227	10
Watermael-Boitsfort Watermaal-Bosvoorde	11 997	2 090	17,42	0	50	13	57	0
Woluwe-St-Lambert St-Lambrechts-Woluwe	30 671	2 686	8,76	0	129	2	236	34
Woluwe-St-Pierre St-Pieters-Woluwe	20 507	907	4,42	0	0	12	128	4
REGION GEWEST	579 619	40 245	6,92	46	7 131	1 279	6 168	1 395
%	100,00	6,94		0,01	1,23	0,22	1,06	0,24
Sources Bron	IBSA BISA	SLRB BGHM			SPRB/BL (Observatoire de Bruxelles-Logement) GOB/BH (Observatorium Brussel Huisvesting)			FdL (rapport annuel) WF (jaarverslag)

 Supérieur de plus de 10% de la moyenne régionale
Meer dan 10 % > gewestelijk gemiddelde

 Égal dans une marge de 10% de la moyenne régionale
Gelijk of minder dan 10% verschil met het gewestelijk gemiddelde

Calculs : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement - perspective.brussels) (01/01/2020)

Sources : SLRB, Fonds du Logement, Citydev, urban.brussels/DRU, CLTB, Bruxelles-Logement, Régie Foncière régionale

Berekeningen: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting - perspective.brussels) (01.01.2020)

Bronnen: BGHM, Woningfonds, Citydev, urban.brussels/DSV, CLTB, Brussel Huisvesting, Gewestelijke Grondregie

Parc de logements / Woningbestand				Total logements à finalité sociale Totaal woningen van sociale aard	% Logements à finalité sociale % woningen van sociale aard	Objectif 15% Doelstelling 15%	Gap	Logements à finalité sociale projetés Geplande woningen van sociale aard	Gap net tenant compte des projets Netto gap rekening houdend met de plannen
Commune	Prêts actifs FdL Actieve leningen WF (31/12/2019)	Citydev depuis 2010 (hors prêts FdL) Citydev sinds 2010 (buiten WF-leningen)	COQ acquisitif (hors prêts FdL) DMC's koopwoningen (buiten WF-leningen)						
Anderlecht	2192	272	0	9027	17,87	7579	-1448	2599	-4047
Auderghem Ouderghem	61	0	0	1112	6,47	2579	1467	192	1275
Berchem-Ste-Agathe St-Agatha-Berchem	432	29	0	1377	13,14	1572	195	84	111
Bruxelles-Ville Stad-Brussel	1480	193	83	15437	16,69	13874	-1564	1365	-2929
Etterbeek	109	0	0	1988	7,55	3950	1962	39	1923
Evere	425	4	0	2936	15,45	2851	-85	611	-696
Forest Vorst	630	163	19	2642	9,93	3991	1349	671	678
Ganshoren	403	0	0	1836	15,54	1772	-64	106	-170
Ixelles Elsene	145	0	17	2571	5,09	7580	5009	479	4530
Jette	774	109	0	2706	10,96	3702	996	229	767
Koekelberg	408	13	5	1122	11,50	1463	341	25	316
Molenbeek-St-Jean St-Jans-Molenbeek	1756	116	101	6914	17,73	5850	-1064	1278	-2342
St-Gilles St-Gillis	263	16	6	2782	10,35	4031	1249	69	1180
St-Josse-ten-Noode St-Joost-ten-Node	158	0	0	1562	15,40	1522	-40	3	-43
Schaerbeek Schaarbeek	889	0	42	4681	8,10	8665	3984	1221	2763
Uccle Ukkel	252	0	0	2403	5,56	6489	4086	309	3777
Watermael-Boitsfort Watermaal-Bosvoorde	37	0	0	2247	18,73	1800	-447	315	-762
Woluwe-St-Lambert St-Lambrechts-Woluwe	93	0	0	3180	10,37	4601	1421	529	892
Woluwe-St-Pierre St-Pieters-Woluwe	31	0	0	1082	5,28	3076	1994	467	1527
REGION GEWEST	10538	915	273	66802	11,53	86943	20141	10591	9550
%	1,82	0,16		11,53					
Sources Bron	FdL WF	Citydev + calculs RbL Citydev + berekningen BG	www.quartiers. brussels + calculs RbL www.wijken. brussels + berekningen BG						

 Inférieur de plus de 10% de la moyenne régionale
Meer dan 10 % < gewestelijk gemiddelde

Des disponibilités foncières en deuxième couronne

De manière globale, il semble toutefois clair que, même à plus long terme, disposer de 15 % de logements à finalité sociale, sera particulièrement difficile pour les communes de la première couronne qui ne disposent pas ou peu de disponibilités foncières.

Exceptées Watermael-Boitsfort, Anderlecht, Evere et Ganshoren, aucune des autres communes de la deuxième couronne n'atteint, ou même n'approche, la barre des 15 %. Notons que ces communes recensent toutefois de nombreuses disponibilités foncières. Nous l'avons déjà signalé plus haut, **Berchem-Ste-Agathe** en est la plus proche. La logique défendue dans le PRDD de prioritairement densifier la deuxième couronne se trouve ici confortée.

L'ensemble de la situation, en détail et par commune est repris dans la figure 8.

Révision de l'Arrêté Charges d'Urbanisme

Par ailleurs, la DPR annonce que « le Gouvernement, dans l'année de son installation, révisera la réglementation relative aux charges d'urbanisme dont le fait générateur est le logement, en vue de privilégier la création de logements publics et sociaux. Dans les communes où la part de logements sociaux est inférieure à l'objectif de 15 % et où les indices socio-économiques sont plus élevés que la moyenne régionale, les charges d'urbanisme seront obligatoirement consacrées à la création de logements sociaux ou à finalité sociale ».

L'arrêté de 2013 relatif aux charges d'urbanisme, actuellement en vigueur, précise que les charges générées par des projets de logement (à partir de 1000 m² de logements) doivent être « *prioritairement* » utilisées à du logement. Dans la pratique, l'interprétation de l'adverbe varie d'une commune à l'autre, voire d'un dossier à l'autre. La DPR 2019-2024 vise à clarifier cette disposition en s'appuyant sur des critères objectifs pour lesquels il sera obligatoire de consacrer le produit de la charge à la construction de logements (sociaux ou à finalité sociale).

Beschikbaarheid van grond in de tweede kroon

Over het geheel genomen lijkt het echter duidelijk dat het zelfs op langere termijn voor de gemeenten van de eerste kroon bijzonder moeilijk zal zijn om over 15% woningen van sociale aard te beschikken, omdat ze weinig of geen grond ter beschikking hebben.

Met uitzondering van Watermaal-Bosvoorde, Anderlecht, Evere en Ganshoren bereikt ook geen enkele andere gemeente van de tweede kroon de grens van 15% of komt er zelfs maar in de buurt van. Er zij echter op gewezen dat deze gemeenten wel over heel wat grond beschikken. Zoals hierboven vermeld, bevindt **Sint-Agatha-Berchem** zich het dichtst in de buurt van dit streefpercentage. De in het GPDO verdedigde logica om voorrang te geven aan de verdichting van de tweede kroon wordt hier bevestigd.

De situatie als geheel, in detail en per gemeente, wordt weergegeven in figuur 8.

Herziening van het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten

Bovendien kondigt de GBV aan dat de Regering nog tijdens het jaar van haar installatie zal "voorzien in een stelsel van versnelde stedenbouwkundige procedures en een herziening van de regelgeving voor de stedenbouwkundige lasten omtrent woningbouw om de productie van openbare en sociale woningen te kunnen bevorderen. In de gemeenten waar het aandeel sociale woningen onder de doelstelling van 15% blijft en waar de sociaaleconomische indexen het gewestelijk gemiddelde overstijgen, dienen de stedenbouwkundige lasten verplicht besteed te worden aan de productie van sociale woningen of huisvesting met een sociaal karakter".

Het besluit van 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten, dat momenteel van kracht is, bepaalt dat de lasten die gegeneerd worden door huisvestingsprojecten (vanaf 1000 m² woningen) "*prioritair*" moeten worden gebruikt voor huisvesting. In de praktijk varieert de interpretatie van het bijwoord van gemeente tot gemeente en zelfs van geval tot geval. De GBV 2019-2024 beoogt deze bepaling te verduidelijken aan de hand van objectieve criteria waarvoor de opbrengst van de heffing besteed zal moeten worden aan de bouw van woningen (sociale woningen of woningen van sociale aard).

Critère 1 : part de logements sociaux inférieure à 15 %

Dans le cadre des charges d'urbanisme, la DPR énonce l'objectif de 15 % de « logements sociaux » et pas de « logements à finalité sociale ». En 2019, seule la commune de Watermael-Boitsfort atteint ce seuil. Les 18 autres communes sont donc concernées par l'application du second critère.

Critère 2 : indices socio-économiques plus élevés que la moyenne régionale

En Région de Bruxelles-Capitale, aucun indice synthétique du développement socio-économique d'une commune ou d'un quartier n'a été défini. Toutefois, plusieurs initiatives (liste non-exhaustive) essaient d'approcher cette notion et pourraient servir de base à une réflexion plus poussée en la matière.

Au niveau régional, perspective.brussels définit à l'échelle du secteur statistique :

- > le périmètre de la Zone de Rénovation Urbaine (ZRU) sur base des 3 critères cumulatifs prévus par l'Ordonnance :
 - une densité de population supérieure à la moyenne régionale,
 - un taux de chômage supérieur à la moyenne régionale,
 - un revenu médian inférieur au revenu médian régional.
- > une matrice destinée à orienter la réflexion quant à la production de logement public qui compare le taux de ménages qui possède un revenu répondant aux conditions d'admission du logement social avec le taux de logement social du même secteur statistique.

La Communauté française, dans le cadre du décret inscription à l'école secondaire attribue un score à chaque enfant. Ce score est impacté par un indice socio-économique du quartier de domicile de l'élève. Cet indice est déterminé sur base des caractéristiques individuelles des habitants du quartier telles que¹ :

- > le revenu par habitant,
- > le type de profession,
- > le taux de chômage,
- > le taux d'activité,
- > le niveau de diplôme,
- > le taux de bénéficiaires d'une aide sociale.

¹ <http://www.inscription.cfwb.be/index.php?id=3010>

Criterium 1: aandeel aan sociale woningen kleiner dan 15%

In het kader van de stedenbouwkundige lasten stelt de GBV als doelstelling 15% "sociale woningen" voorop en niet "woningen van sociale aard". In 2019 bereikte alleen de gemeente Watermaal-Bosvoorde deze drempel. Op de andere 18 gemeenten is het tweede criterium bijgevolg van toepassing.

Criterium 2: hogere sociaaleconomische indexen dan het gewestelijke gemiddelde

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is er geen samenvattende index van de sociaaleconomische ontwikkeling van een gemeente of een wijk gedefinieerd. Verschillende initiatieven (niet-uitputtende lijst) proberen dit concept echter te benaderen en zouden als basis kunnen dienen voor verdere reflectie over dit onderwerp.

Op regionaal niveau definieert perspective.brussels op het niveau van de statistische sector:

- > de perimeter van het Stadsvernieuwingsgebied (SVG) op basis van de drie cumulatieve criteria die door de Ordonnantie vooropgesteld worden:
 - een bevolkingsdichtheid boven het gewestelijke gemiddelde;
 - een werkloosheidsgraad boven het gewestelijke gemiddelde;
 - een mediaan inkomen dat lager is dan het regionaal mediaan inkomen.
- > een matrix om de denkoefening over de productie van openbare woningen te sturen, die het percentage huishoudens met een inkomen dat voldoet aan de voorwaarden voor toelating tot sociale huisvesting vergelijkt met het percentage sociale woningen in dezelfde statistische sector.

De Franse Gemeenschap kent in het kader van het decreet over de inschrijving in het secundair onderwijs een score toe aan elk kind. Deze score wordt beïnvloed door een sociaaleconomische index van de wijk waar de leerling woont. Deze index wordt bepaald op basis van de individuele kenmerken van de bewoners van de wijk zoals: ¹

- > het inkomen per inwoner;
- > het soort beroep;
- > de werkloosheidsgraad;
- > de activiteitsgraad;
- > het hoogste diploma;
- > het percentage begunstigden van een leefloon.

¹ <http://www.inscription.cfwb.be/index.php?id=3010>

Au niveau fédéral, l'ancienne Politique des Grandes Villes¹ a réalisé en 2006 puis le SPP Intégration Sociale en 2015 une étude relative à la « Dynamique des Quartiers en difficulté dans les régions urbaines belges ». Cette analyse très complète a défini un indice synthétique de difficulté des quartiers sur base de 23 indicateurs regroupés en 4 dimensions :

- > origine,
- > revenus,
- > précarité sur le marché du travail,
- > ménage précaire et revenus de transfert.

Belfius², enfin, élabore de manière régulière une « Typologie des communes de Belgique » dont la dernière version date de 2018. Un ensemble d'indicateurs est introduit dans une analyse en composantes principales qui amène à une segmentation de la Région bruxelloise en 4 clusters + Bruxelles-Ville. Ces clusters se différencient l'un de l'autre en fonction de leur structure familiale, de leurs revenus, des caractéristiques de leur population (âge, étrangers, emploi, etc.), du niveau de confort des logements, etc.

Op federaal niveau voerde het vroegere Grootstedenbeleid¹ in 2006 en daarna de POD Maatschappelijke Integratie in 2015 een studie uit over de "Dynamiek van buurten in moeilijkheden in de Belgische stadsgewesten". Deze zeer volledige analyse definieerde een samenvattende moeilijkheidsindex voor de wijken op basis van 23 indicatoren gegroepeerd in 4 dimensies:

- > herkomst;
- > inkomen;
- > onzekerheid op de arbeidsmarkt;
- > kansarm huishouden en overdrachtsinkomen.

Tot slot stelt Belfius² regelmatig een "Typologie van de Belgische gemeenten" op, waarvan de laatste versie dateert van 2018. In een analyse van de belangrijkste componenten wordt een reeks indicatoren geïntroduceerd die leiden tot een segmentatie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 4 clusters + Brussel-Stad. Deze clusters verschillen van elkaar op basis van hun gezinsstructuur, inkomen, de kenmerken van hun bevolking (leeftijd, buitenlanders, werkgelegenheid, enz.), het comfortniveau van de woning, enz.

1 <https://www.mi-is.be/fr/etudes-publications-statistiques/analyse-dynamique-des-quartiers-en-difficulte-dans-les-regions>

2 <https://research.belfius.be/fr/typologie-des-communes/>

1 <https://www.mi-is.be/nl/studies-publicaties-statistieken/dynamiek-van-buurten-moeilijkheden-de-belgische-stadsgewesten>

2 <https://research.belfius.be/nl/typologie-gemeenten/>

SYNTHÈSE

SYNTHESE

1. Production de logements au sein des politiques du Gouvernement

Le Plan régional du Logement et le Programme Alliance Habitat avancent à un rythme régulier. En additionnant les logements réceptionnés et ceux actuellement en construction, le PRL atteint 58 % de taux de réalisation en 15 années d'existence tandis que l'AH frôle les 30 % de réalisation, 6 ans après son lancement.

Les diverses mesures gouvernementales de ces dernières années, notamment celles relatives aux acquisitions d'immeubles vides et à l'achat de logements « clés sur portes », expliquent la progression plus rapide de l'Alliance Habitat.

Parmi les bonnes nouvelles, signalons également l'importance quantitative de la production de logements publics en dehors de ces deux plans majeurs. En effet, en plus du PRL et de l'AH, plus de 2 200 logements sont en projet et, pour quelques-uns d'entre eux, déjà habités, et ce tout opérateur immobilier public confondus.

Enfin, 2019 fut une année particulièrement bonne en ce qui concerne la réception des 1361 logements publics, répartis de manière pratiquement égales entre logements locatifs et acquisitifs. Vraisemblablement (sauf si nous devions constater un effet COVID 19 sur la progression des chantiers), le nombre de réceptions provisoires en 2020 devrait également dépasser le millier.

Toutefois, l'augmentation du nombre de projets « en attente » est préoccupante. L'analyse des motivations a montré la très grande dépendance de ces projets aux processus d'élaboration et d'approbation de documents urbanistiques et, dans une moindre mesure, aux blocages locaux (qui parfois se « cachent » également derrière les prescrits d'un outil urbanistique...).

1. Woningproductie in het kader van de beleidsmaatregelen van de Regering

Het Gewestelijk Huisvestingsplan en het Programma Alliantie Wonen vorderen gestaag. Door de opgeleverde en de in aanbouw zijnde woningen bij elkaar op te tellen, heeft het GHP in de 15 jaar van zijn bestaan een realisatiepercentage van 58% bereikt, terwijl van het AW, 6 jaar na de lancering, bijna 30% voltooid is.










De verschillende overheidsmaatregelen die de afgelopen jaren genomen werden, waaronder die met betrekking tot de aankoop van leegstaande gebouwen en de aanschaf van "sleutel-op-de-deur" woningen, verklaren de snellere voortgang van het Programma Alliantie Wonen.

Het goede nieuws omvat ook het kwantitatieve belang van de productie van openbare woningen buiten het kader van deze twee grote plannen. Zo werden er naast het GHP en het AW meer dan 2 200 woningen gepland, waarvan sommige intussen al bewoond zijn, en dat voor alle openbare vastgoedbeheerders samen.

Tot slot was 2019 een bijzonder goed jaar door de oplevering van de 1361 openbare woningen, bijna gelijk verdeeld over huur- en koopwoningen. En het ziet er naar uit dat (tenzij we een COVID-19-effect dienen vast te stellen op de vordering van de werken) het aantal voorlopige opleveringen in 2020 eveneens boven de 1000 zal uitkomen.

De toename van het aantal "on hold" projecten is echter zorgwekkend. Uit de analyse van de motiveringen is gebleken dat deze projecten zeer sterk afhankelijk zijn van de processen van uitwerking en goedkeuring van stedenbouwkundige documenten en, in mindere mate, van lokale blokkeringen (die zich soms ook "verbergen" achter de voorschriften van een stedenbouwkundig instrument...).

FIGURE 9 Bilan détaillé de la production de logements par opérateur et programme (1^{er} janvier 2020)
FIGUUR 9 Gedetailleerde balans van de woningproductie per operator en programma (1 januari 2020)

	SLRB / BGHM		Citydev	Fonds du Logement Woningfonds		SFAR	CLTB	COD DWC
	PRL GHP	AH AW		PRL GHP	AH AW			
 Réceptionnés Opgeleverd	1787	191	840	370	29	302	49	1
 En construction In aanbouw	276	216	160	26	377	133	25	80
Total atteint Total atteint	2063	407	1000	396	406	435	74	81
 PU octroyé SV toegekend	287	77	0	68	0	0	0	6
 En attente de PU In afwachting van de SV	82	498	0	0	0	0	0	14
 Projet en cours Project in uitvoering	573	1361	0	30	527	0	24	83
 En cours d'étude/ achat à finaliser Wordt bestudeerd/ aankoop nog af te werken	133	391	0	0	0	0	22	146
 En attente On hold	260	1259	0	0	26	74	0	0
Total / Totaal	3398	3993	1000	494	959	509	120	330
Objectif / Doelstelling	4000	4000	1000	500	1000	500	120	600
 Gap*	-602	-7	0	-6	-41	9	0	-270
 Gap (%)	-15	-0,2	0	-1,2	-4,1	1,8	0	-45
* ne tient pas compte des logements à produire dans le cadre du projet Dames Blanches (WSP) houdt geen rekening met de woningen die moeten worden geproduceerd in het kader van het project Witte Vrouwen (SPW)								

Réalisation : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement - perspective.brussels) (01/01/2020)
 Sources : SLRB, Fonds du Logement, Citydev, urban.brussels/DRU, SFAR, CLTB

Realisatie: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting - perspective.brussels) (01.01.2020)
 Bronnen: BGHM, Woningfonds, Citydev, urban.brussels/DSV, SFAR, CLTB

2. Production de logements publics au sein de la DPR

Deux mesures importantes de la DPR ont été analysées dans le cadre de ce Monitoring, en particulier celle relative à l'objectif de disposer de 15 % de logements à finalité sociale sur l'ensemble de la Région, répartis de manière équilibrée par commune et par quartier.

L'analyse s'est limitée à l'échelle communale (pas des quartiers). Elle a démontré la difficulté de comptabiliser le nombre de logements à finalité sociale, d'abord en raison de la difficulté à définir cette dernière notion, ensuite pour des raisons plus méthodologiques qui consistent à ne pas comptabiliser des doublons. La définition retenue s'est voulue volontairement large en reprenant tous les types de logements concernés par une politique régionale. Les doublons peuvent apparaître de 2 manières différentes au niveau :

- > des politiques acquises par l'entremise de logements, bénéficiant parfois de subsides du Gouvernement, mais toujours construits par un opérateur public et dont le prêt hypothécaire du futur propriétaire est consenti par le Fonds du Logement ;
- > des politiques d'encadrement locatif : par exemple, pour un logement financé ou construit via un CQD et géré, après réception, par une commune (sans parler des logements de certaines communes dont la gestion a été confiée à une AIS).

Nous avons dès lors dû choisir une méthode décrite, décrite dans la publication, pour pouvoir définir le mieux possible le nombre de logements à finalité sociale par commune.

Au regard du nombre total de logements connus au 01/01/2019, à l'échelle régionale, nous comptabilisons 11,5 % des logements répondant à la définition retenue de la « finalité sociale ». Au niveau communal, 7 communes (Anderlecht, Bruxelles-Ville, Evere, Ganshoren, Molenbeek-St-Jean, St-Josse-ten-Noode et Watermael-Boitsfort) atteignent l'objectif de 15 % de logements à finalité sociale au sein de leur territoire.

En tenant compte des projets de logements actuellement programmés, la moyenne régionale grimpe à 13,3 % (toujours par rapport au nombre total de logements au 01/01/2019). Cependant, aucune commune supplémentaire ne franchit le seuil des 15 %.

2. Productie van openbare woningen in het kader van de GBV

In het kader van deze Monitoring werden er twee belangrijke maatregelen van de GBV geanalyseerd, met name de maatregel die betrekking heeft op de doelstelling om over 15% woningen van sociale aard in het hele gewest te beschikken, met een evenwichtige verdeling per gemeente en per wijk.

De analyse werd beperkt tot het gemeentelijk niveau (niet de wijken). Daaruit bleek hoe moeilijk het is om het aantal woningen van sociale aard te tellen, ten eerste omdat het moeilijk is om dit laatste begrip te definiëren, en ten tweede om meer methodologische redenen die verband hielden met het vermijden van dubbele tellingen. Er werd bewust gekozen voor een brede definitie die alle soorten woningen omvat die onder een regionaal beleid vallen. Dubbele tellingen kunnen op 2 verschillende manieren opduiken op het niveau van:

- > het aankoopbeleid via woningen die soms met overheids-subsidies, maar altijd gebouwd werden door een publieke operator en waarvan de hypothecaire lening van de toekomstige eigenaar wordt toegekend door het Woningfonds;
- > het beleid op het vlak van huurbegeleiding: bijvoorbeeld voor woningen die worden gefinancierd of gebouwd via een DWC en die, na oplevering, worden beheerd door een gemeente (om nog maar te zwijgen van woningen in bepaalde gemeenten waarvan het beheer is toevertrouwd aan een SVK).

We moesten dan ook kiezen voor een methode die nader beschreven wordt in de publicatie, om het aantal woningen van sociale aard per gemeente zo goed mogelijk te kunnen bepalen.

Ten opzichte van het totale aantal bekende woningen op 01.01.2019 tellen we op regionaal niveau een aandeel van 11,5% woningen die voldoen aan de definitie "van sociale aard". Op gemeentelijk niveau bereiken 7 gemeenten (Anderlecht, Brussel-Stad, Evere, Ganshoren, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Joost-ten-Node en Watermaal-Bosvoorde) de doelstelling van 15% woningen van sociale aard op hun grondgebied.

Rekening houdend met de momenteel geplande woningbouwprojecten stijgt het gewestelijk gemiddelde zodoende tot 13,3% (nog steeds ten opzichte van het totale aantal woningen op 01.01.2019). Er zijn echter geen extra gemeenten die de drempel van 15% overschrijden.

Acronymes

AH : Programme Alliance Habitat

BMA : Bouwmeester Maître Architecte

Citydev : Société de Développement de la Région Bruxelloise

CLTB : Community Land Trust Brussels

CQD : Contrat de Quartiers durables

CRU : Contrat de Rénovation urbaine

CRV : Construction/rénovation/vente

DPR : Déclaration de Politique régionale

EDRLR : Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation

FdL : Fonds du Logement

Finance.brussels : Société régionale d'Investissement de Bruxelles

IBSA : Institut Bruxellois de la Statistique et de l'Analyse

NOH : Neder-over-Hembeek

PPAS : Plan Particulier d'Affectation du Sol

PU : Permis d'Urbanisme

PE : Permis d'Environnement

PRL : Plan régional du Logement

RbL : Référent bruxellois du Logement

SABH : Société Anonyme Bruxelloise des Habitations

SFAR : Filiale de Finance.brussels destinée à la construction de logements sociaux et moyens

SISP : Société Immobilière de Service Public

SLRB : Société Régionale du Logement Bruxellois

WSL : Woluwe-Saint-Lambert

WSP : Woluwe-Saint-Pierre

ZRU : Zone de Rénovation Urbaine

Acroniemen

AW: Programma Alliantie Wonen

BBP: Bijzonder Bestemmingsplan

BGHM: Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

BISA: Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse

BMA: Bouwmeester Maître Architecte

BRH: Brusselse referent huisvesting

BRV: Bouw/renovatie/verkoop

Citydev: Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

CLTB: Community Land Trust Brussels

DWC: Duurzaam Wijkcontract

Finance.brussels: Gewestelijke investeringsmaatschappij voor Brussel

GBV: Gewestelijke Beleidsverklaring

GHP: Gewestelijk Huisvestingsplan

MV: Milieuvergunning

NOH: Neder-over-Heembeek

NVBW: Naamloze Vennootschap Brusselse Woningen

OVM: Openbare Vastgoedmaatschappij

RVOHR: Ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie

SFAR: Dochteronderneming van Finance.brussels bestemd voor de bouw van sociale woningen en middenklassewoningen

SLW: Sint-Lambrechts-Woluwe

SPW: Sint-Pieters-Woluwe

SV: Stedenbouwkundige Vergunning

SVC: Stadsvernieuwingscontract

SVG: Stadsvernieuwingsgebied

WF: Woningfonds

