

ZUIDWIJK

Bijwerking van de diagnose: demografie,
huisvesting, voorzieningen, economie

FEBRUARI 2024

COLOFON

Auteurs

perspective.brussels. Departement Territoriale Kennis

Elisa Donders, Dalila Ghodbane, Annabelle Guérin, Maarten Lenaerts, Veronica Pezzuti

Met de medewerking van

Elisa Berthou, Patrick Cassiman, Akara Chy, Thibaut De Greef, Nathalie Duchene, Anne Dujardin, Patricia Paterno

Onder de coördinatie van

Annabelle Guérin

Onder leiding van

Yves Van de Castele

Proefleescommissie

Antoine de Borman, Nathalie Duchene, Annabelle Guérin, Yves Van de Castele

Voltooiingsdatum

Februari 2024

Fotocredits

Kliniekstraat (Anderlecht) @perspective.brussels

Vertaling

Vertaald van het Frans naar het Nederlands door ElaN Languages

Voor meer info

overzichten@perspective.brussels

Verantwoordelijke uitgever

Antoine de Borman, Directeur-generaal

perspective.brussels – Naamsestraat 59 – 1000 Brussel

Wettelijk depot

D/2024/14.054/04

De hier gepresenteerde resultaten worden slechts ter informatie verstrekt. Ze hebben geen juridisch karakter.

Reproductie toegestaan op voorwaarde van bronvermelding. © 2024 perspective.brussels

INHOUD

1.	Inleiding	4
1.1.	Context	4
1.2.	Analyseperimeter en operationele perimeters.....	5
2.	Demografische situatie	6
2.1.	Bevolkingsdichtheid en -groei.....	6
2.2.	Bevolkingstypologie.....	9
2.2.1.	<i>Structuur per leeftijd</i>	9
2.2.2.	<i>Samenstelling van de gezinnen</i>	10
2.2.3.	<i>Nationaliteiten</i>	11
2.2.4.	<i>Passagiersaantallen bij het Zuidstation</i>	14
2.2.5.	<i>Socio-economische situatie</i>	15
2.3.	Toestand van de volksgezondheid.....	16
2.3.1.	<i>Fysieke gezondheid</i>	16
2.3.2.	<i>Inzetten van preventieve geneeskunde</i>	18
2.4.	Conclusies en demografische uitdagingen.....	19
3.	Behoeften aan woningen	20
3.1.	Typologie van het woningenbestand.....	20
3.2.	Evolutie van de verkoopprijzen.....	27
3.3.	Dynamiek van de woningproductie.....	29
3.4.	Aanbod aan sociale huisvesting	36
3.5.	Conclusies en uitdagingen voor de huisvesting	40
4.	Aanbod aan voorzieningen en diensten voor de bevolking	42
4.1.	Jonge kind	42
4.1.1.	<i>Totale dekkingsgraad</i>	42
4.1.2.	<i>Inkomensgerelateerde dekkingsgraad, toegankelijk voor iedereen</i>	43
4.1.3.	<i>Geplande toestand</i>	44
4.2.	Basis- en middelbare schoolvoorzieningen	45
4.2.1.	<i>Basisonderwijs</i>	45
4.2.2.	<i>Secundair onderwijs</i>	47
4.3.	Culturele voorzieningen.....	48
4.4.	Sportvoorzieningen.....	50
4.4.1.	<i>Weinig sportfaciliteiten aanwezig</i>	53

4.4.2.	<i>Projecten voor toekomstige sportvoorzieningen</i>	53
4.5.	Speelnetwerk	54
4.6.	Gezondheids- en sociale voorzieningen	56
4.6.1.	<i>Bijstand aan financieel zwakkeren en daklozen</i>	56
4.6.2.	<i>Huiswerkbegeleiding en vrije tijd</i>	59
4.6.3.	<i>Voorzieningen voor onthaal van, en zorgverlening aan ouderen</i>	60
4.6.4.	<i>Eerstelijnszorg</i>	62
4.6.5.	<i>Tweedelijnszorg</i>	65
4.7.	Dynamiek van de productie van voorzieningen	66
4.8.	Conclusies en uitdagingen voor voorzieningen	68
5.	Economische dynamiek	70
5.1.	Beroepsbevolking en tewerkstellingssector van de bewoners	70
5.2.	Het economische weefsel als geheel	72
5.3.	Productieactiviteiten	74
5.4.	Kantorenaanbod	79
5.4.1.	<i>Voorraad en leegstand van kantoren</i>	80
5.4.2.	<i>Kantoorprojecten</i>	82
5.5.	Commercieel aanbod	84
5.6.	Impact van telewerk	88
5.7.	Conclusies en economische uitdagingen	90
6.	Conclusie: Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen van het grondgebied	92

1. INLEIDING

1.1. CONTEXT

Het richtschema voor de Zuidwijk werd in 2016 goedgekeurd door de Brusselse Regering. Dit schema is gebaseerd op het concept "woonvriendelijke stationsbuurt (gare habitante)".

Het ontwerp van RPA Zuid, dat deze visie verder uitwerkt, van zijn kant werd op 6 mei 2021 goedgekeurd en in de herfst van 2021 ter openbare raadpleging voorgelegd. Uit de raadplegingen en bezwaarschriften van de bewoners en gebruikers van de wijk is de noodzaak naar voren gekomen om de visie aan te passen voor meerdere thematieken, onder andere dichtheid, stedelijke vorm en bouwprofielen, evenwicht tussen kantoor- en woonfunctie, sociale huisvesting, vergroening en openbare ruimten, klimaatuitdagingen (met o.a. de reconversie van gebouwen) en mobiliteit. Volgend op het openbaar onderzoek werden er nieuwe territoriale ambities voor de Zuidwijk voorgesteld aan de Brusselse Regering, die ze heeft goedgekeurd. De regering gaf aan perspective.brussels de opdracht de territoriale visie voor de Zuidwijk aan te passen en desgevallend het planologisch kader te actualiseren opdat het zou beantwoorden aan de structurele en contextuele evoluties van de wijk, met het oog op een nieuwe goedkeuring.

In maart 2023 publiceert Perspective de nota "Zuidwijk: naar een woonvriendelijke stationsbuurt. Principes voor de inrichting van een woonvriendelijke stationsbuurt". De nota beschrijft in detail de inrichtingsprincipes voor het verbeteren van de leefomgeving van de Zuidwijk en presenteert de wijze waarop de territoriale visie wordt geactualiseerd, inzonderheid om gevolg te geven aan de conclusies van het openbaar onderzoek van het Richtplan (RPA) Zuid.

De actualisering van de strategische visie voor de Zuidwijk impliceert de bijwerking van bepaalde gegevens om rekening te houden met eventuele recente evoluties: impact van de coronacrisis, telewerken, vastgoedontwikkelingen in de buurt van de perimeter, enz.

Een deel van deze actualisering wordt uitgevoerd binnen Perspective, in het bijzonder op het gebied van demografie, huisvesting, faciliteiten, kantoren en productieactiviteiten. Deze thematische analyse wordt verricht op basis van de publicaties die zijn geproduceerd of worden gemonitord door Perspective¹ en gegevens die zijn verzameld bij andere gewestelijke en lokale organisaties. De referentiedatums voor de geanalyseerde gegevens kunnen aanzienlijk variëren afhankelijk van de thematieken. Bepaalde gegevens kunnen soms meer dan 15 jaar oud zijn (bijvoorbeeld het percentage eigenaars), maar blijven de enige beschikbare en worden dus alleen ter indicatie opgenomen.

De analyse verwijst ook regelmatig naar de diagnose van stadsvernieuwingscontract - SVC nr. 7, waarvan het analysebereik identiek is aan dat van RPA Zuid. De analyse van de openbare ruimten die al aan bod kwam in de diagnose van SVC 7, wordt hier niet herhaald, maar het is belangrijk om niet te vergeten dat het aanbod aan openbare ruimten en de kwaliteit ervan een belangrijke uitdaging blijven voor de Zuidwijk.

Dit rapport presenteert de resultaten van deze update.

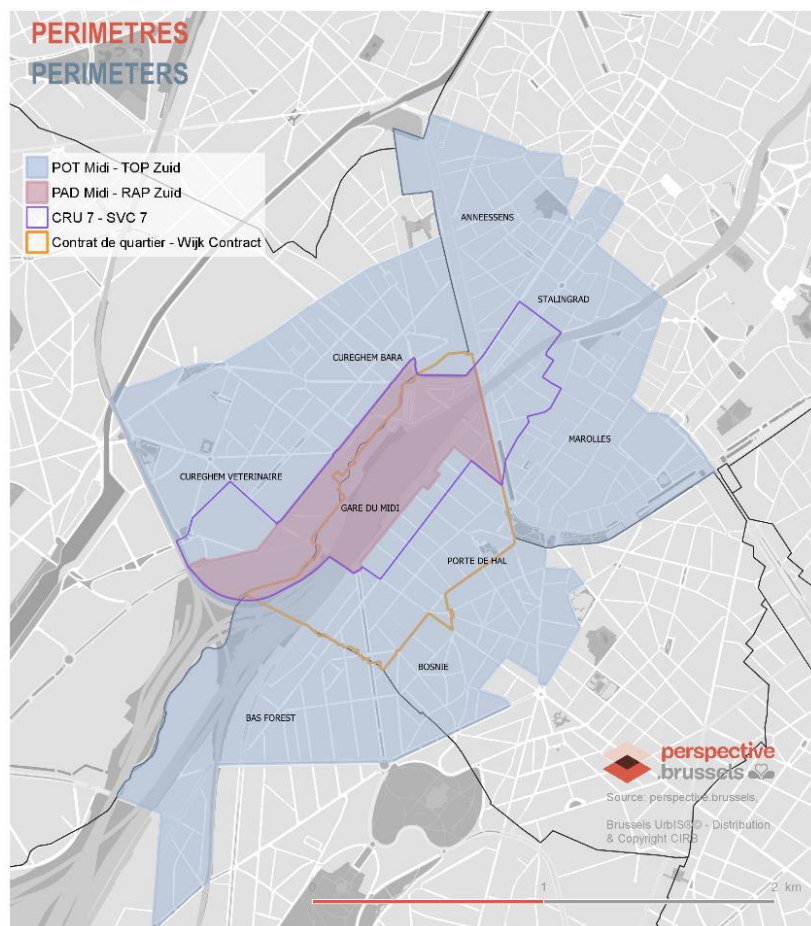
¹ Overzicht van de vergunningen, Inventarisatie van voorzieningen, Inventarisatie van openbare huisvestingsprojecten, Observatorium voor gezondheid en welzijn, Wijkmonitoring, enz.

1.2. ANALYSEPERIMETER EN OPERATIONELE PERIMETERS

Er zijn meerdere stadsontwikkelingsprogramma's actief in de Zuidzone: RPA Zuid, SVC 7 "Rondom het Zuidstation" en Wijkcontract "Zuid".

Hier analyseren en actualiseren we de gegevens voor de territoriale observatieperimeter (TOP of Zone Zuid genoemd) van RPA Zuid. Het doel van deze update is om te bepalen of er nieuwe sociaal-demografische, stedelijke en economische uitdagingen naar voren komen in het licht van de recente evolutie van Zone Zuid. Hij is gericht op het herevalueren van de behoeften en problematieken van dit grondgebied.

KAART 1: DE VERSCHILLENDE STADSONTWIKKELINGSPROGRAMMA'S EN HUN PERIMETERS



Bron: Perspective, 2023

TOP Zuid strekt zich uit over:

- > 4 gemeenten: Anderlecht, Sint-Gillis, Vorst en Stad Brussel;

- > 9 wijken: Anneessens, Stalingrad, Marollen, Kuregem-Veeartsenij, Kuregem-Bara, Zuidstation, Hallepoort, Bosnië en Laag-Vorst.
- > 38 statistische sectoren²;

Er zal ook bijzondere aandacht worden besteed aan de wijken Industrie Zuid en Anderlecht Centrum-Wayez in Anderlecht (sectoren Kleinmolen, Biestebroek, Wayez, Klein-Eiland-Rechteroever), die niet zijn opgenomen in de TOP (aangezien ze te uitgestrekt en voornamelijk industrieel zijn) en waarvan de recente vastgoed- en economische dynamiek een duidelijke invloed heeft en zal hebben op het bestudeerde gebied.

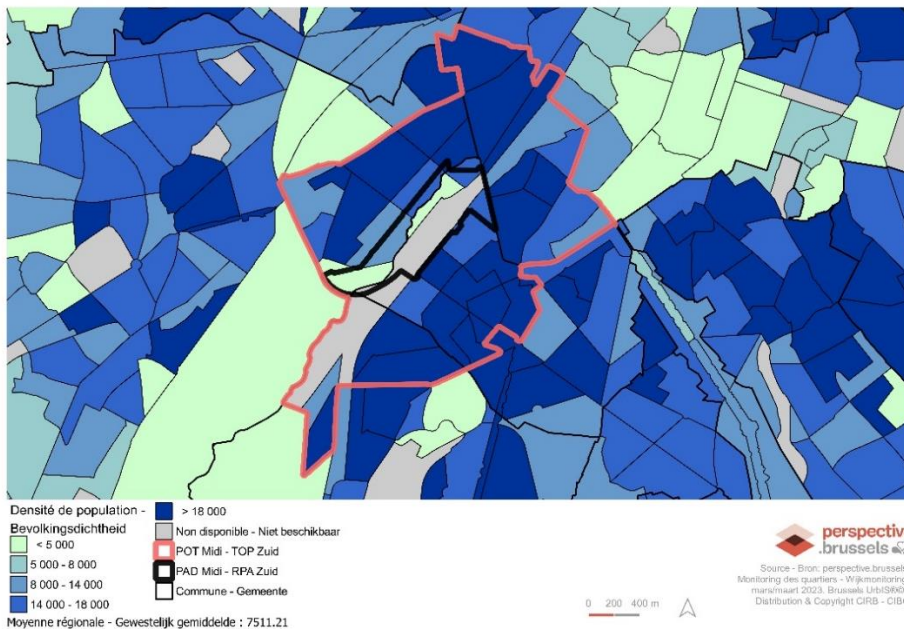
2. DEMOGRAFISCHE SITUATIE

2.1. BEVOLKINGSDICHTHEID EN -GROEI

In 2021 wonen er 82.992 mensen in TOP Zuid. De gemiddelde bevolkingsdichtheid bedraagt 21.713 inwoners/km². Deze dichtheid is veel hoger dan die van het Gewest, die 7.511,21 inwoners/km² bedraagt.

KAART 2: BEVOLKINGSDICHTHEID

DENSITÉ DE POPULATION (HAB/KM²) - 2021
BEVOLKINGSDICHTHEID (INW/KM²) - 2021



Bron: Wijkmonitoring, BISA, 2021

² Albert Immeubles, Albertwijk, Engeland, Anneessens, Bethlehem, Blaes Centrum, Blaes Zuid, Goede Bijstand, Brogniez Noord, Brogniez Zuid, Gerij, Raad Noord, Raad Zuid, Crickx, Denemarken, Dethy, Tweestations, Fontainas, Frankrijk, Zuidstation, Grondels, Guillaume Tell, Jamar, Montenegro, Onze-Lieve-Vrouw-ter-Kapelle, Justitiepaleis, Voorplein, Voorplein, Luttrebrug, Luttrebrug West, Regie, Revisie Noord, Revisie Zuid, Koningslaan, Sint-Antonius, Sint-Franciscus, Sint-Thomas, Zennestraat

Bepaalde wijken bereiken zelfs nog hogere waarden, zoals Bosnië, Hallepoort, Kuregem-Bara en Anneessens.

TABEL 1: AANTAL EN BEVOLKINGSDICHTHEID

Wijken	Aantal inwoners	Bevolkingsdichtheid
Marollen	12.269	19.170
Stalingrad	4.131	17.212
Anneessens	10.133	23.029
Kureghem Bara	12.156	20.603
Kureghem Veeartsenij	9.905	14.783
Hallepoort	13.604	25.667
Bosnië	7.271	36.355
Laag-Vorst	13.507	16.883
Zuidstation	16	-
TOP	82.992	21.713
BHC	1.216.816	7.511

Bron: Wijkmonitoring, BISA, 2021

Volgens het BISA verloor de TOP tussen 1981 en 2000 een niet-verwaarloosbaar deel van zijn bevolking (-6,41%), veel meer dan het Gewest als geheel (-3,28%).

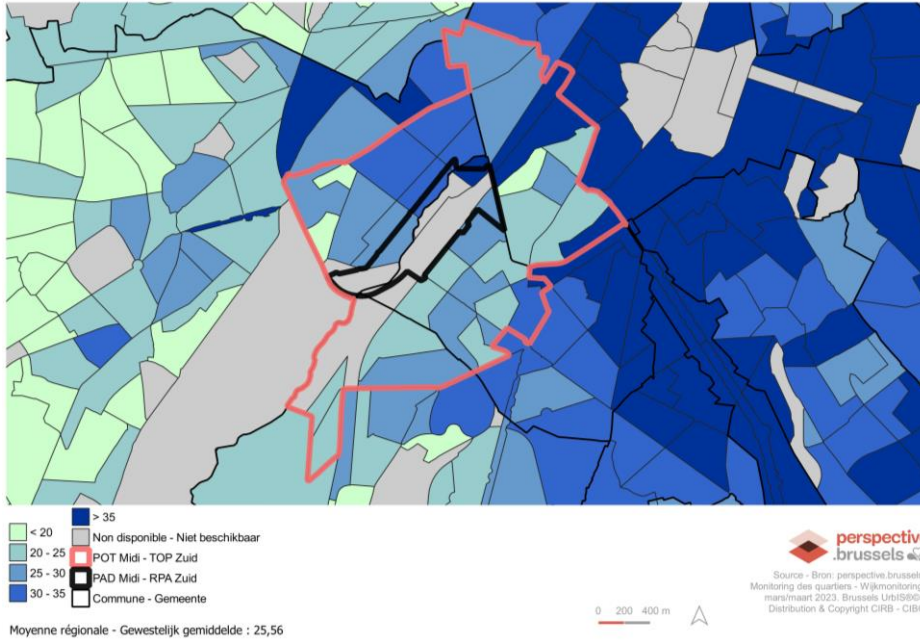
De trend keert vanaf de jaren 2000, met een significante toename van de bevolking tussen 2001 en 2006: +8,2% en een nog grotere toename tussen 2006 en 2016: +17,5%. Dit fenomeen volgt de gewestelijke evolutie op een versterkte manier (bevolkingstoename tussen 2001 en 2006 van 5,19% en toename van 16,6% tussen 2006 en 2016).

Vanaf 2015 daalt de TOP-bevolking weer. In 2021 zijn er 933 inwoners minder dan in 2015.

Toch stellen we vast dat de TOP-bevolking zichzelf vernieuwt. Behalve in de Marollenwijk zijn de nieuwe inwoners van het Gewest effectief goed vertegenwoordigd in de TOP-wijken, met een hoger aandeel dan het gewestelijke gemiddelde voor de periode 2014-2019: 27,5% tegenover 25,5%.

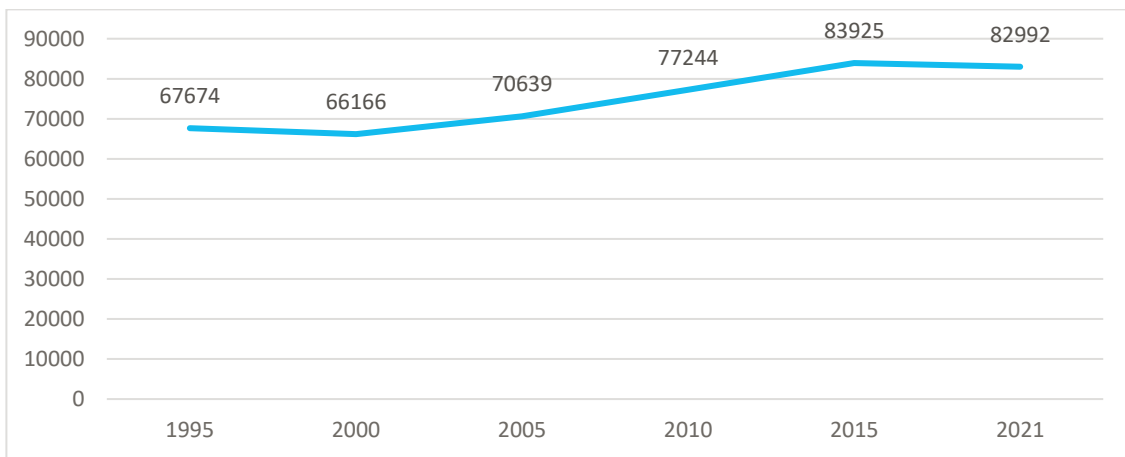
KAART 3: AANDEEL NIEUWE INWONERS VAN HET GEWEST 2014-2019

PART DE NOUVEAUX HABITANTS DE LA RÉGION (%) – 2019 (2014)
AANDEEL NIEUWE INWONERS VAN HET GEWEST (%) - 2019 (2014)



Bron: Wijkmonitoring, BISA, 2022

GRAFIEK 1: EVOLUTIE VAN DE BEVOLKING IN DE TOP



Bron: Wijkmonitoring, BISA, 2022

De laatste demografische prognoses van Statbel geven overigens aan dat de Brusselse bevolking tussen nu en 2030 zal blijven groeien, maar minder snel (het Brussels Gewest zou er tussen 2022 en 2027 11.615 inwoners bij krijgen, waaronder 6.625 gezinnen, een stijging van 0,95%).

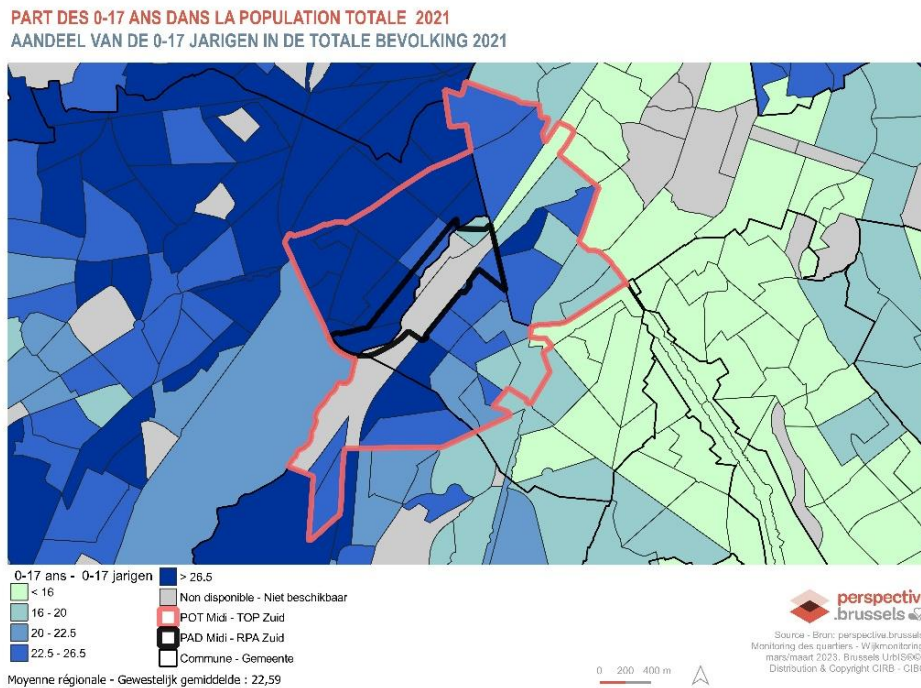
2.2. BEVOLKINGSTYPOLOGIE

2.2.1. Structuur per leeftijd

De TOP heeft een jonge bevolking, met 23,7% van de totale bevolking in de leeftijd van 0-17 jaar (hoger dan het gewestelijke gemiddelde van 22,5%). We merken echter een vrij duidelijk verschil tussen het jongere westen van de TOP en het iets oudere oosten. Het aandeel van de 0-3-jarigen ligt met zijn 4,2% ook hoger dan het gewestelijke gemiddelde (3,9%).

Omgekeerd bedraagt het aandeel van de 65-jarigen slechts 9,3% in de TOP, tegenover 13% op gewestelijke schaal.

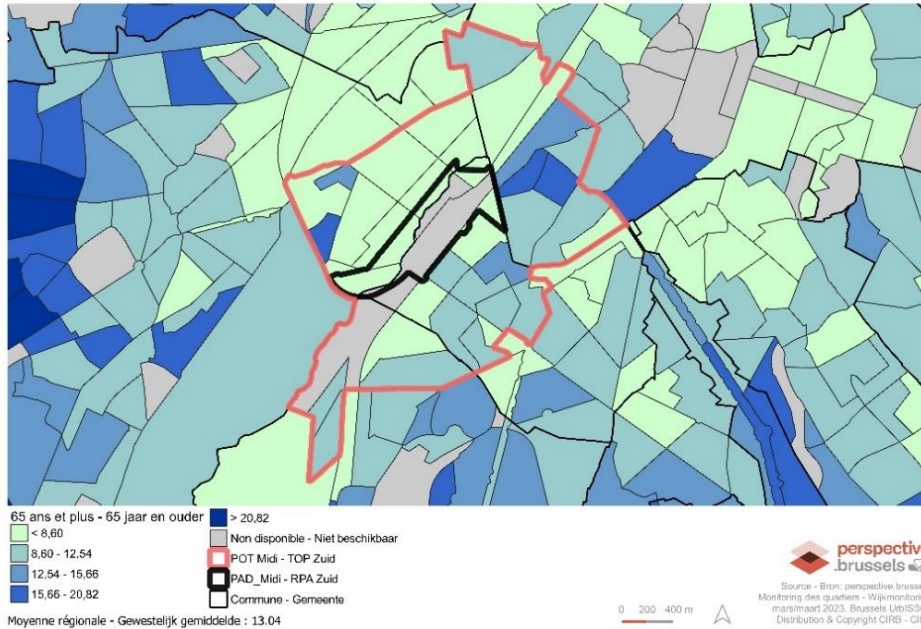
KAART 4: AANDEEL VAN DE 0-17-JARIGEN IN DE TOTALE BEVOLKING



Bron: Wijkmonitoring, BISA, 2021

KAART 5: AANDEEL VAN DE 65-PLUSSERS IN DE TOTALE BEVOLKING

PART DES 65 ANS ET PLUS DANS LA POPULATION TOTALE (%) - 2021
AANDEEL 65 JAAR EN OUDER IN DE TOTALE BEVOLKING (%) - 2021



Bron: Wijkmonitoring, BISA, 2021

2.2.2. Samenstelling van de gezinnen

De gemiddelde grootte van de huishoudens op schaal van de TOP is 2,14 personen. Ze ligt een heel klein beetje onder het gewestelijke gemiddelde van 2,16 personen.

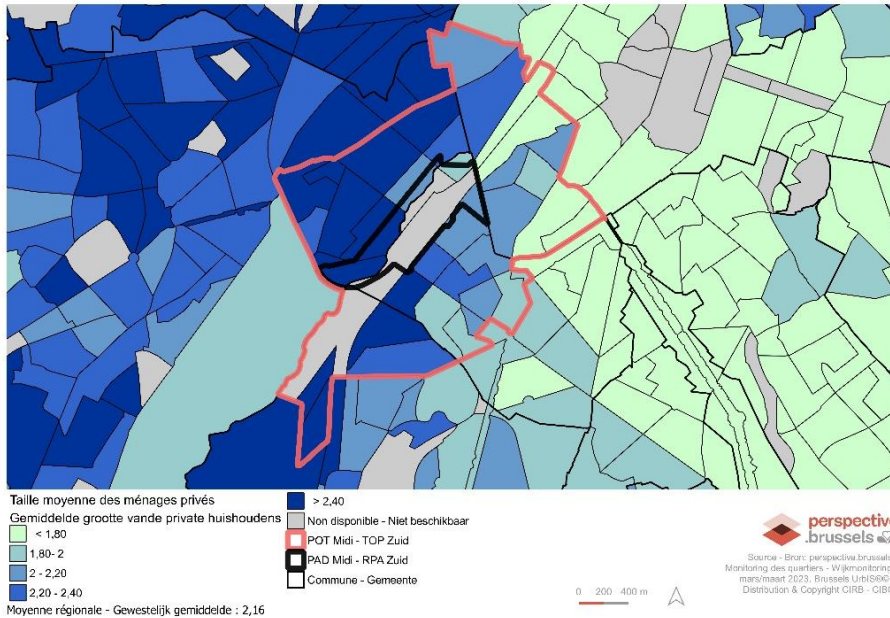
De huishoudens aanwezig in de wijken van de TOP hebben geen klassiek gezinsprofiel. Ze worden immers gekenmerkt door een oververtegenwoordiging van alleenstaanden van 30 jaar en ouder: 41,3%, tegenover 38,2% voor het Gewest, en in mindere mate eenoudergezinnen: 12,2% tegenover 11,6% voor het Gewest.

Daarentegen is er een lichte ondervertegenwoordiging van de koppels met kinderen: 21,3% (23,71% voor het Gewest) en een sterkere ondervertegenwoordiging van de koppels zonder kinderen: 10,5% (14,6% voor het Gewest).

De grootste huishoudens zijn meer te vinden in het westelijke en het zuidelijke deel van de TOP.

KAART 6: GEMIDDELDE GROOTTE VAN DE PRIVATE HUISHOUDENS

TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES PRIVÉS - 2021
GEMIDDELDE GROOTTE VAN DE PRIVATE HUISHOUDENS - 2021



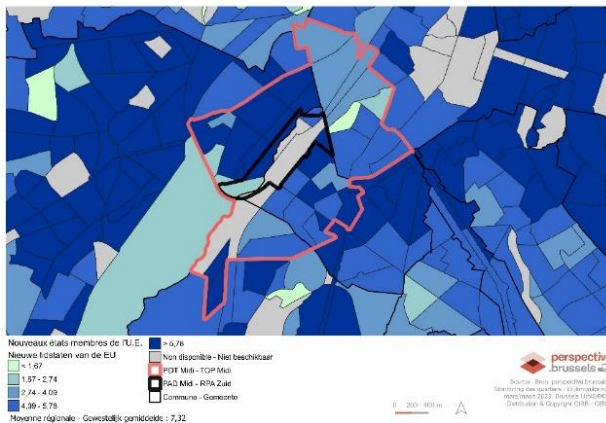
Bron: Wijkmonitoring, BISA, 2021

2.2.3. Nationaliteiten

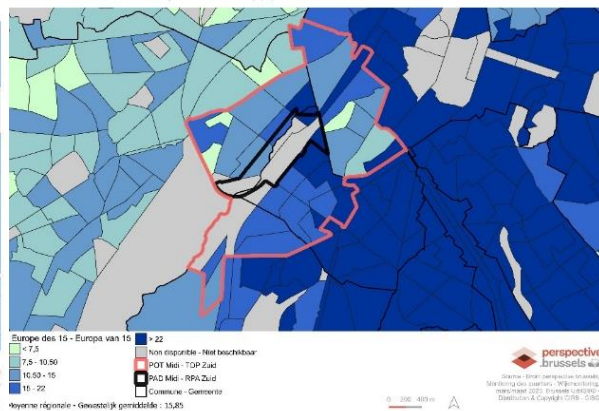
Vergeleken met de rest van het Gewest wordt de TOP gekenmerkt door een groot bevolkingsaandeel van buitenlandse nationaliteit. Immers, in 2021 is 40,7% van de TOP-bevolking van buitenlandse nationaliteit, vergeleken met 35,3% voor het Gewest.

KAARTEN 7,8,9,10: AANDEEL VAN DE NATIONALITEITEN IN DE TOP-BEVOLKING

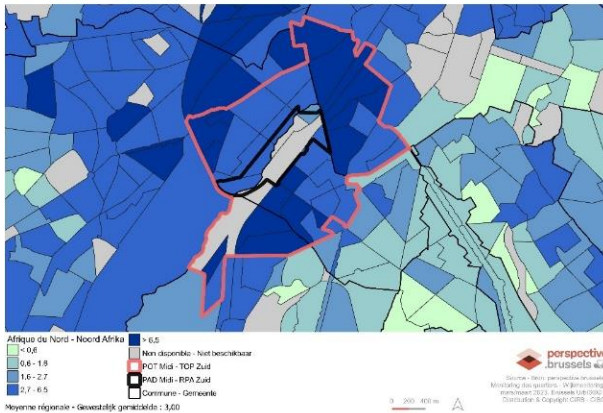
PART DES NOUVEAUX ÉTATS MEMBRES DE L'U.E. ENTRÉS EN 2004-2007-2013 (%) - 2021
AANDEEL VAN DE NIEUWE LIDSTATEN VAN DE EU IN 2004-2007-2013 TOEGETREDEN (%) - 2021



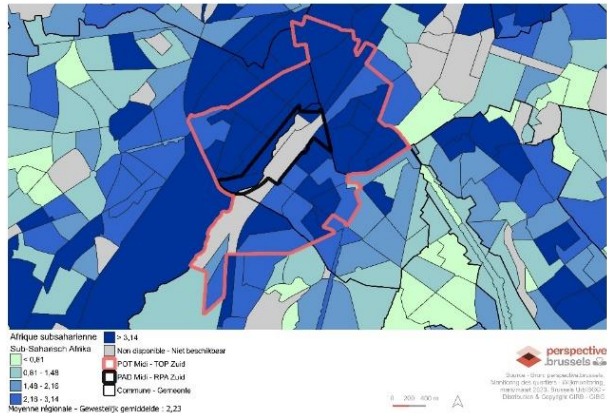
PART DE L'EUROPE DES 15 (HORS BELGIQUE) (%) - 2019
AANDEEL VAN EUROPA VAN 15 (ZONDER BELGIË) (%) - 2019



PART DE L'AFRIQUE DU NORD (%) - 2021
AANDEEL VAN NOORD-AFRIKA (%) - 2021



PART DE L'AFRIQUE SUBSAHARIENNE (%) - 2021
AANDEEL VAN SUB-SAHARISCH AFRIKA (%) - 2021



Bron: Wijkmonitoring, BISA, 2021

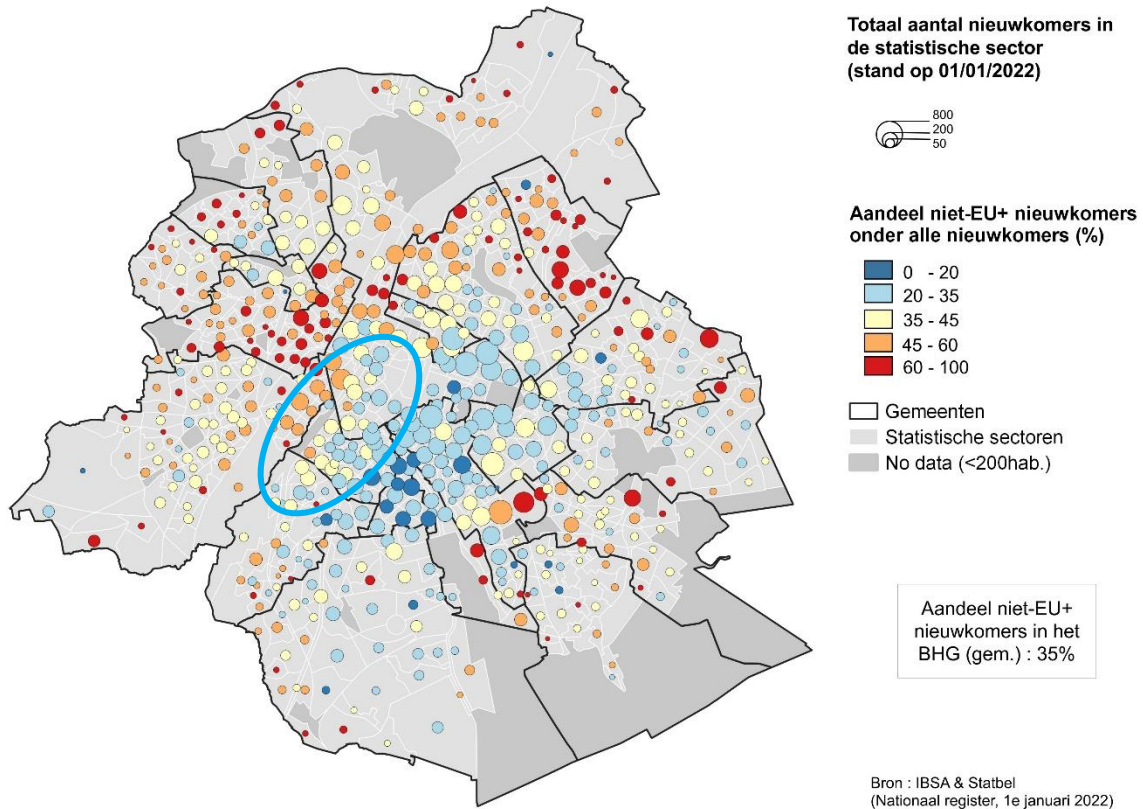
Onder de buitenlandse nationaliteiten worden geïdentificeerd:

- > 16,7% uit het Europa van de 15, boven het gewestelijke gemiddelde van 15,8% (cijfers 2019). Met een meer uitgesproken aanwezigheid van deze nationaliteiten in het oosten, aan de kant van Sint-Gillis;
- > 5,8% uit de nieuwe lidstaten (2004 tot 2013), onder het gewestelijke gemiddelde van 7,3%, met een oververtegenwoordiging in het westen van de TOP, aan de kant van Anderlecht.
- > 6,9% uit Noord-Afrika, boven het gewestelijke gemiddelde van 3%, met een sterkere aanwezigheid in de sectoren Stad Brussel en Vorst;
- > 4,4% uit Afrika bezuiden de Sahara: boven het gewestelijke gemiddelde van 2,2% en verspreid over de hele TOP;

Net als de westelijke eerste kroon is de TOP ook een opvanggebied voor nieuwkomers³, met een duidelijke aanwezigheid van niet-Europese nieuwkomers. Afhankelijk van de sector is deze populatie goed voor 30 tot 70% van alle nieuwkomers.

³In het decreet betreffende het Inburgeringstraject voor nieuwkomers van de Franse Gemeenschapscommissie (2013) wordt een nieuwkomer in Brussel gedefinieerd als *iedere meerderjarige vreemdeling, jonger dan 65 jaar, die sinds minder dan drie jaar legaal in België verblijft, voor de eerste keer is ingeschreven in het vreemdelingenregister van een gemeente van het tweetalige grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en beschikt over een verblijfsvergunning van meer dan drie maanden* (art.2). Deze groep vertegenwoordigt slechts een fractie van de buitenlandse Brusselse bevolking: de "geregulariseerde" (in het bezit van een verblijfsvergunning van meer dan 3 maanden), "recente" (minder dan 3 jaar in het land) en "actieve" (meerderjarig en jonger dan 65 jaar) buitenlanders.

KAART 11: SPREIDING VAN DE NIEUWKOMERS IN HET BHG



Bron: BCIA, BISA en Statbel (Rijksregister), 2021

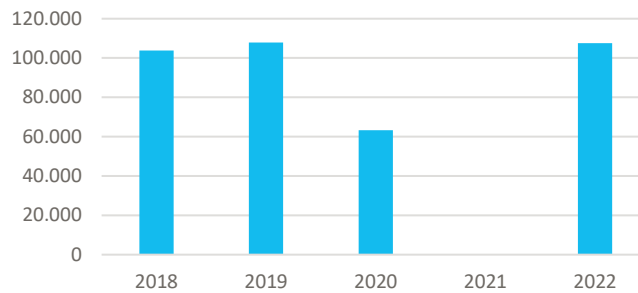
Het Zuidstation en de omgeving ervan worden bovendien gekenmerkt door de aanwezigheid van gemarginaliseerde mensen, onder wie daklozen. Deze aanwezigheid van daklozen moet in verband worden gebracht met de constante toename van dit deel van de Brusselse bevolking. Volgens de telling van Bruss'help voor 2022 telt het Brussels Gewest immers 7.134 dakloze of slecht gehuisveste personen, een stijging van 18,9% ten opzichte van 2020.

2.2.4. Passagiersaantallen bij het Zuidstation

Naast de inwonende bevolking van de TOP is het belangrijk om te vermelden dat het Zuidstation een belangrijk doorgangsgebied is. Volgens de cijfers van de NMBS maken wekelijks gemiddeld 100.000 reizigers gebruik van het Zuidstation (het betreft het gemiddelde aantal reizigers dat tijdens een week in oktober 2022 op een trein stapte: pendelaars, zakenreizigers, toeristen, enz.).

Behalve voor het jaar 2020, toen ze sterk daalden als gevolg van de gezondheidscrisis, zijn de passagiersaantallen in het Zuidstation sinds 2018 vrij constant (gegevens 2021 niet beschikbaar).

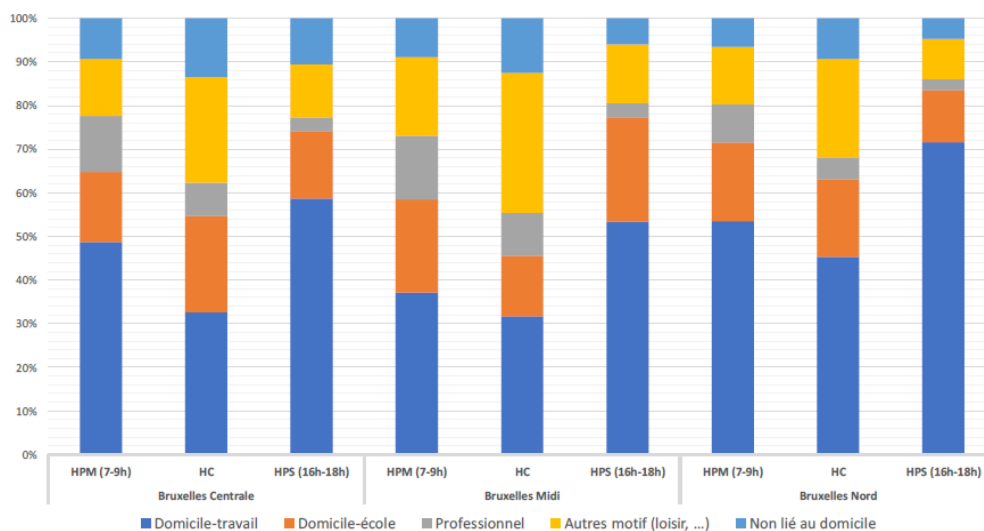
GRAFIEK 2: AANTAL PASSAGIERS DAT DE TREIN HEEFT GENOMEN IN HET ZUIDSTATION (GEMIDDELDE PER WEEK)



Bron: NMBS, oktober 2022

Volgens de tellingen uitgevoerd door Brussel Mobiliteit is 3/4 van de verplaatsingen in de Brusselse stations gerelateerd aan werk of school. Het Zuidstation vertoont een veel hoger aantal verplaatsingen om "andere redenen", waaronder vrijetijdsactiviteiten, voornamelijk tijdens de daluren.

GRAFIEK 3: VERDELING PER VERPLAATSINGSREDEN VOLGENS DE PERIODEN VAN DE DAG



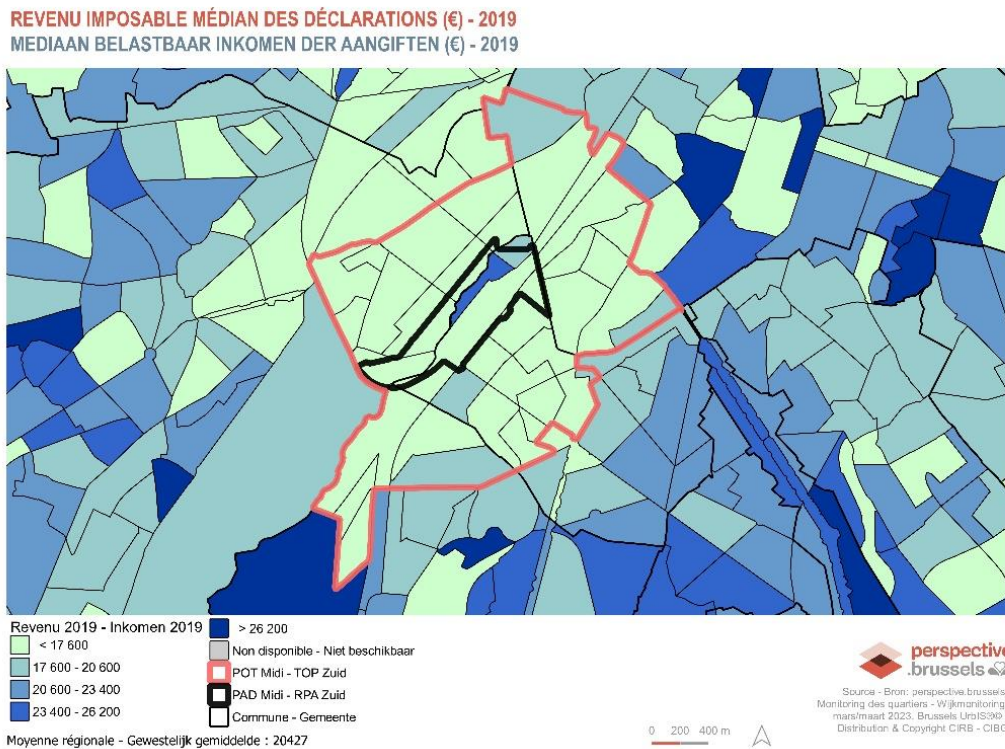
Bron: Tellingen van reizigers in het openbaar vervoer in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en aanvullende enquêtes - Luik 1.2. Brussel Mobiliteit BUJ | Stratec – BRAT – AQ Rate

2.2.5. Sociaaleconomische situatie

De wijken van de TOP behoren tot de meest achtergestelde van het Brussels Gewest. Dit blijkt uit verschillende sociaaleconomische aspecten.

Over het algemeen is het mediaan belastbaar inkomen er heel laag: tussen € 15.500 en € 18.000 in 2019, met een gemiddelde van € 16.433 (vergeleken met € 20.427 voor het Gewest). Alleen de Frankrijkstraat, in de directe omgeving van het Zuidstation, vertoont veel hogere inkomens, in de buurt van € 25.000.

KAART 12: BELASTBAAR MEDIAAN INKOMEN VAN DE AANGIFTEN

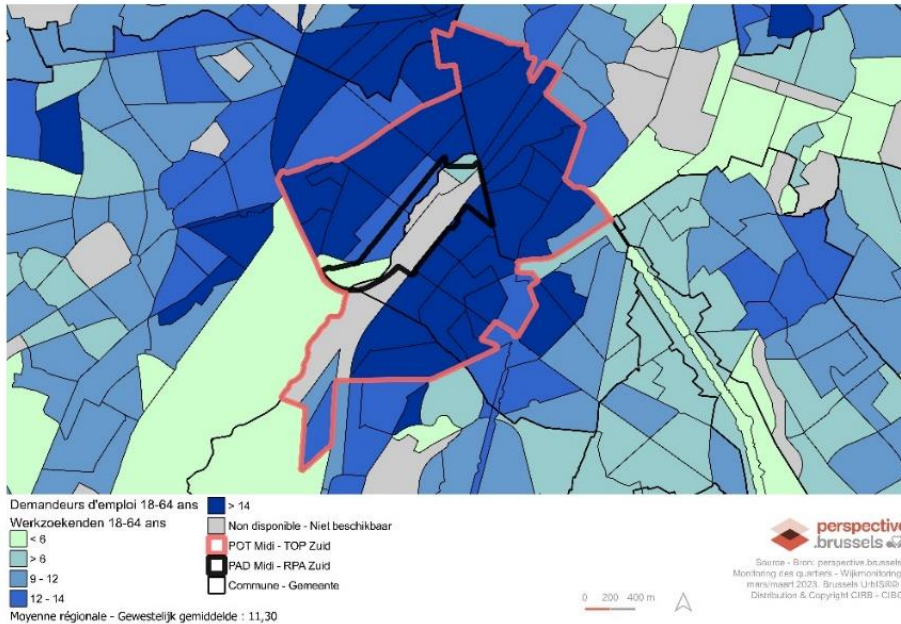


Bron: Wijkmonitoring, BISA, 2019

Het aandeel werkzoekenden tussen 18 en 64 jaar is ook een van de hoogste in het Gewest, met een gemiddelde van 15,7% in 2021 tegenover 11,3% voor het Gewest. Deze situatie wordt veralgemeend tot alle sectoren van de TOP, met uitzondering van enkele sectoren in de buurt van het Zuidstation. Meer dan twee derde van deze populatie is langdurig werkzoekend.

KAART 13: AANDEEL WERKZOEKENDEN IN DE BEVOLKINGSGROEP VAN 18-64 JAAR

PART DES DEMANDEURS D'EMPLOI DANS LA POPULATION DE 18-64 ANS (%) - 2021
AANDEEL WERKZOEKENDEN BINNEN DE BEVOLKING VAN 18-64 JAAR (%) - 2021



Bron: Wijkmonitoring, BISA, 2019

2.3. TOESTAND VAN DE VOLKSGEZONDHEID

Er bestaan tal van indicatoren om de gezondheidstoestand van de bevolking te analyseren. De Wereldgezondheidsorganisatie (WGO) geeft echter aan dat er rekening moet worden gehouden met bepaalde structurele elementen om te kunnen inspelen op ongelijkheden en om de gezondheidstoestand van de bevolking te verbeteren. In het bijzonder de sociaaleconomische situatie is sterk bepalend voor de werk- en leefomstandigheden en dus ook voor de gezondheidsniveaus van de bevolking.

2.3.1. Fysieke gezondheid

Over het algemeen vertoont de lichamelijke gezondheid van de inwoners in de TOP geen bijzondere moeilijkheden.

Het hoge percentage jongeren zonder specifieke en/of veralgemeende gezondheidsproblemen kan deze situatie verklaren. Chronische ziekten treffen immers vooral de ouderen, die niet sterk vertegenwoordigd zijn in de TOP.

Terwijl de jonge bevolking meestal een beperkte zorgbehoefte heeft, hebben jonge kinderen, die heel talrijk zijn in de TOP, vooral in het westen, dan weer regelmatig behoefte aan lokale zorgverlening, waaronder in het bijzonder raadplegingen bij het 'Office de la naissance et de l'enfance' (ONE) en Kind & Gezin.

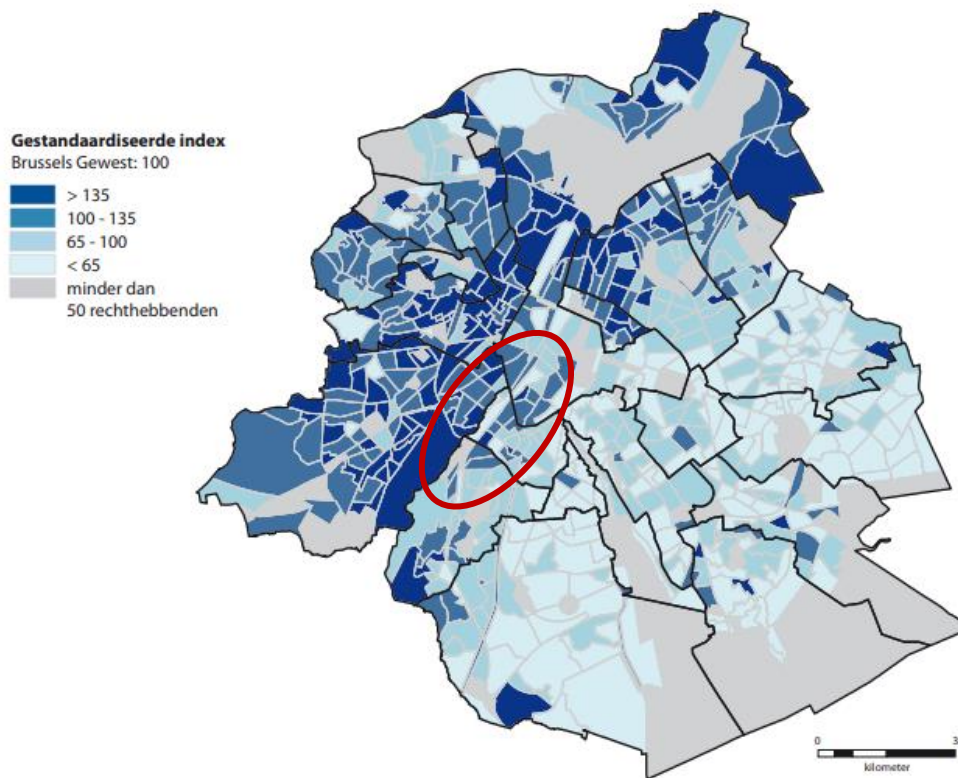
Bovendien zijn de effecten van de omgeving en de sociale en gezondheidssituatie vaak pas vanaf een bepaalde leeftijd merkbaar en kunnen ze gevolgen hebben op langere termijn. Daarom wijzen bepaalde

sociale indicatoren, zoals het percentage mensen met langdurige arbeidsongeschiktheid, op een onzekere gezondheidstoestand van de bevolking op de lange termijn.

Volgens het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn (gegevens 2016) is het risico om ziek te worden voor de beroepsbevolking van de TOP groter dan in de rest van het Gewest. Een groot deel van de beroepsbevolking is immers langdurig primair arbeidsongeschikt, vooral in het westen van de TOP, met een index die varieert van 100 tot meer dan 135 begunstigden, en in het oosten van 65 tot 135 (het gemiddelde bedraagt 100 begunstigden voor het Gewest).

KAART 14: PRIMAIRE ARBEIDSONGESCHIKTHEID, GESTANDAARDISEERD NAAR LEEFTIJD EN GESLACHT IN HET BRUSSELS GEWEST

Referentiepopulatie: actieve populatie (20 - 64 jaar) en gerechtigde



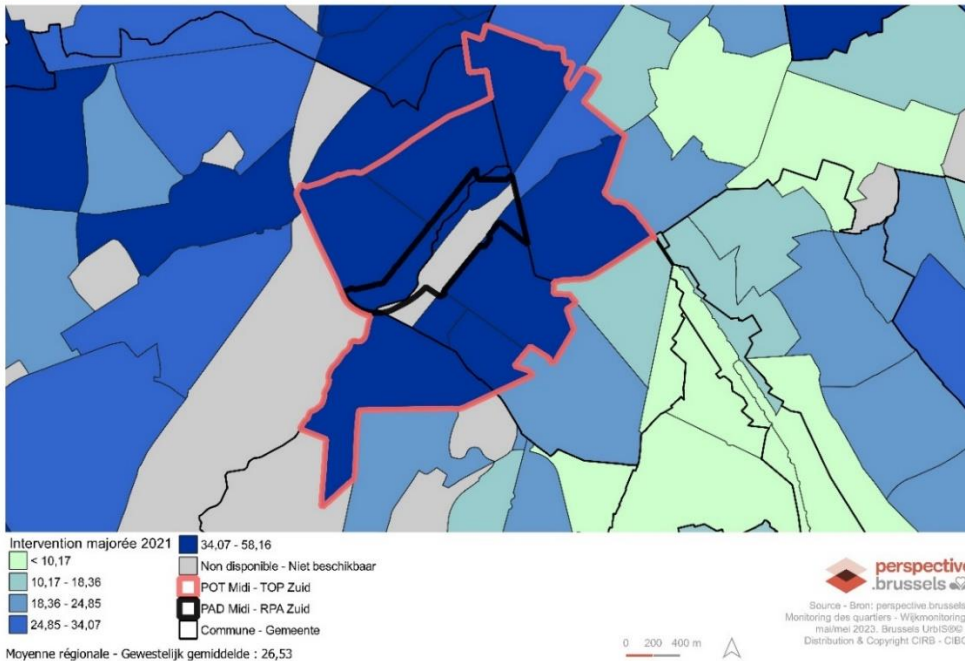
Bron: Intermutualistisch Agentschap, Cartografie: Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel, 2016

Bovendien belemmert de karakteristieke economische onzekerheid van de TOP de goede toegang tot de zorg en verzekert ze dus geen bevredigende gezondheids- en welzijnstoestand.

De lage inkomens van de bevolking zijn immers vaak niet toereikend om de gezondheidsuitgaven te dekken. Daarom is een groot percentage van de inwoners van de TOP Begunstigde van een Verhoogde Tegemoetkoming voor gezondheidszorg (BVT): tussen 30% en 50% voor de wijken van de TOP, tegenover een gewestelijk gemiddelde van 26,5% in 2021.

KAART 15: AANDEEL VAN DE BEGUNSTIGDEN VAN EEN VERHOOGDE TEGEMOETKOMING IN DE TOTALE BEVOLKING

PART DES BÉNÉFICIAIRES DE L'INTERVENTION MAJORÉE DANS LA POPULATION TOTALE (%) - 2021
AANDEEL VAN DE RECHTHEBBENDEN OP DE VERHOOGDE TEGEMOETKOMING IN DE TOTALE BEVOLKING (%) - 2021



Bron: Wijkmonitoring, BISA, 2021

2.3.2. Inzetten van preventieve geneeskunde

Inzake het opsporen van borstkanker moet worden opgemerkt dat in het Brussels Gewest het gratis opsporingsprogramma meer gericht is op kansarme vrouwen.

We stellen in de TOP grote verschillen vast als gevolg van de beperkte deelname aan dit programma en de grote sociaaleconomische en culturele verschillen tussen de bevolkingsgroepen. De vrouwen uit de wijken van de TOP nemen minder vaak deel dan die uit de rest van het Gewest.

Een ander voorbeeld van het verband tussen sociaaleconomische status en toegang tot zorg is het geringe gebruik van preventieve tandheelkundige zorg voor jonge kinderen.

In de TOP kan een groot deel van de kinderen en jongeren gratis consultaties en preventieve tandheelkundige zorg genieten, maar de wijken waar de jongeren in de meerderheid zijn, hebben een zeer lage participatie-index.

Het geringe gebruik van preventiediensten kan belangrijke gevolgen met zich meebrengen voor de gezondheidstoestand, aangezien risicogedrag niet vroeg genoeg wordt vastgesteld en de bewoners de neiging hebben af te wachten tot ze ernstig ziek zijn voordat ze een arts raadplegen. Daardoor wenden ze zich vaak rechtstreeks tot de tweedelijnszorg (specialisten, ziekenhuizen, ...).

2.4. CONCLUSIES EN DEMOGRAFISCHE UITDAGINGEN

De wijken van de TOP zijn dichtbevolkt, met een hoog percentage jongeren en een hoge mate van bestaansonzekerheid (laag inkomen en hoge werkloosheid). Hun koopkracht en financiële mogelijkheden om toegang te krijgen tot basisdiensten, onder meer gezondheidszorg en sociale voorzieningen, zijn beperkt. Het is ook een opvanggebied voor nieuwkomers en een zone met grote sociale en culturele diversiteit. Bovendien maakt een groot aantal mensen met verschillende profielen gebruik van het Zuidstation.

Deze situatie creëert een reeks uitdagingen die gericht zijn op het verbeteren van de leefomstandigheden van de inwoners en het vergemakkelijken van het samenleven van de verschillende groepen mensen die in de wijken van de TOP wonen en ze bezoeken:

- > De beroepsbevolking uit de werkloosheid halen via opleidingen en tewerkstellingsystemen.
- > Bijzondere aandacht besteden aan de behoeften aan voorzieningen: crèches, scholen, sport- en culturele voorzieningen, voorzieningen voor sociale en gezondheidsbegeleiding, aangepast aan de specifieke profielen van de huishoudens, onder meer met prioriteit voor voorzieningen die financieel toegankelijk zijn, maar ook voorzieningen met flexibele openingstijden, enz.
- > Ontwikkelen van betaalbare (geconventioneerde) eerstelijnszorg, die preventie/gezondheidsbevordering, paramedische zorg en algemene buurtgeneeskunde combineert.
- > Inspelen op de specifieke behoeften van kinderen en adolescenten door meer vrijetijdsvoorzieningen en openbare groene ruimten te ontwikkelen.
- > Voldoen aan de specifieke behoeften van daklozen (hygiëne, dag-/nachtopvang, lockers, enz.) en druggebruikers.
- > Diversifiëren van het vrijetijdsaanbod om de doorgangspopulaties in het Zuidstation te capteren.
- > Ruimten en voorzieningen creëren die de culturele en intergenerationele mix in praktijk brengen als antwoord op de diversiteit van de bevolking.

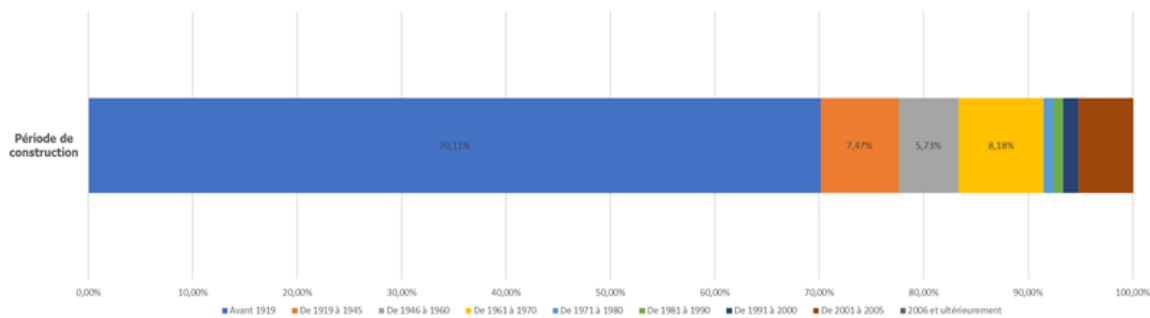
3. BEHOEFTE AAN WONINGEN

3.1. TYPOLOGIE VAN HET WONINGENBESTAND

Op de schaal van de TOP zijn er verschillende woonwijken waarvan het woningaanbod bepaalde specifieke kenmerken vertoont:

- > Een oververtegenwoordiging van huurders (72%), (cijfers CENSUS 2011), sterker dan het gewestelijke gemiddelde, met 62% huurders (cijfers Eurostat-SILC 2021) en in lijn met de rest van de Kanaalzone. Een geringe toegankelijkheid tot eigendom kan potentieel impact hebben op het vermogen, onder meer financieel, om woningen te onderhouden en te renoveren, maar ook op de verankering van de inwoners in hun wijk en de reductie van de turn-over van de huurders.
- > Een oververtegenwoordiging van oude woningen, en meer specifiek woningen die dateren van vóór 1919 (70% van de woningen aanwezig binnen de perimeter van RPA Zuid). Ter vergelijking: op gewestelijke schaal bedraagt het aandeel woningen dat voor 1919 is gebouwd, 30,4%.

GRAFIEK 4: WONINGEN AANWEZIG BINNEN DE PERIMETER VAN RPA ZUID VOLGENS BOUWPERIODE

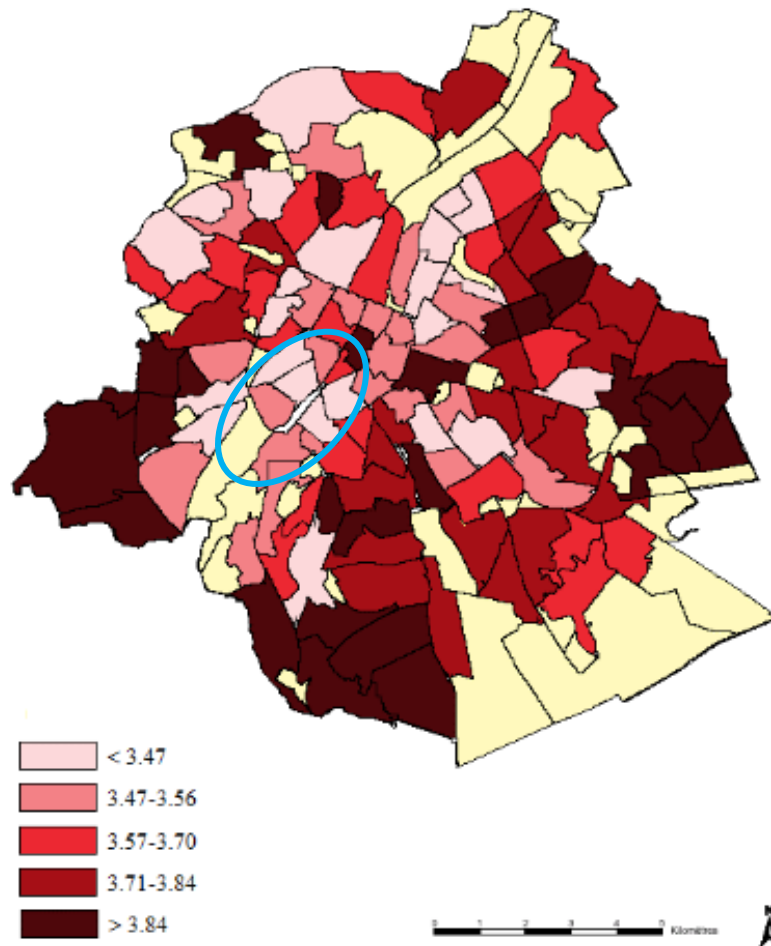


Bron: ARIES op basis van de gegevens van CENSUS 2011

- > Een over het algemeen vrij povere kwaliteit van de huurwoningen.

In 2018 vertonen de huurwoningen volgens het Observatorium van de huurprijzen net als de vorige jaren een gebrek aan comfort, met een overwicht aan woningen met een middelmatig (2) of slecht (1) comfort (in 2016 vertoonde 39% van de woningen in de TOP een staat van comfort variërend van slecht tot gemiddeld, tegenover 11% voor het Brussels Gewest).

**KAART 16: RUIMTELIJKE SPREIDING VAN DE STAAT VAN DE HUURWONINGEN
 (GEMIDDELDE STAAT VAN DE WONINGEN (SCORE TUSSEN 1 EN 5))**

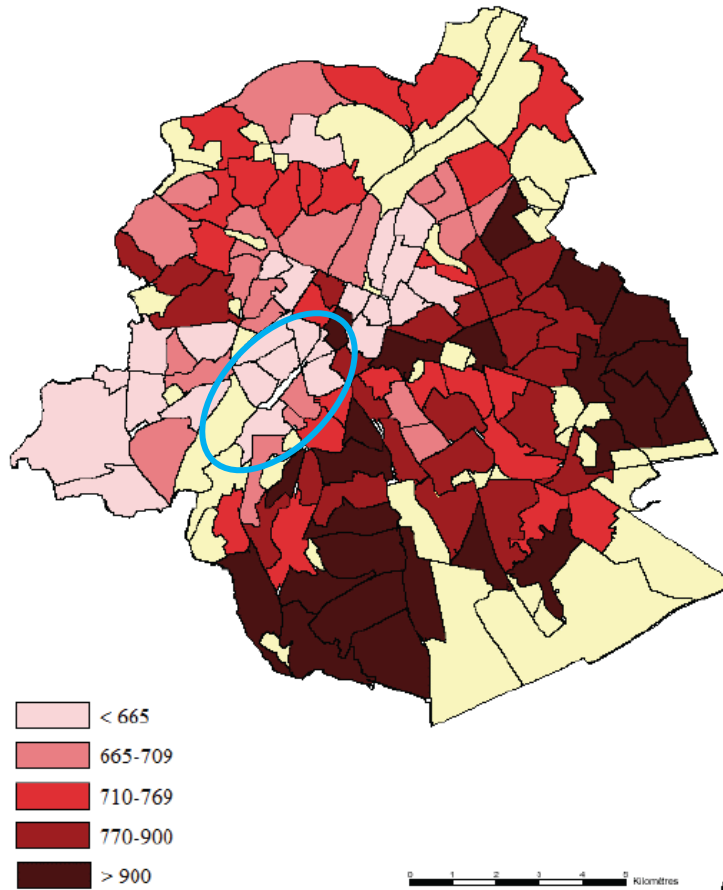


Bron: Observatorium van de huurprijzen, BGHM, 2018

- > Relatief lage huurprijzen in vergelijking met de rest van het Gewest, gelinkt aan de ouderdom van de woningen en hun gebrek aan comfort.

In 2018 behoort het gemiddelde bedrag van de huurprijzen nog steeds tot de laagste in het Gewest: rond € 650/maand (€ 739 gewestelijk gemiddelde, € 752 voor de nieuw ingerichte woningen), met een duidelijk verschil met de wijken van Sint-Gillis, waarin de huurprijzen een gemiddelde van € 690/maand bereiken.

KAART 17: VARIATIE IN MAANDELIJKSE HUURPRIJZEN (€)



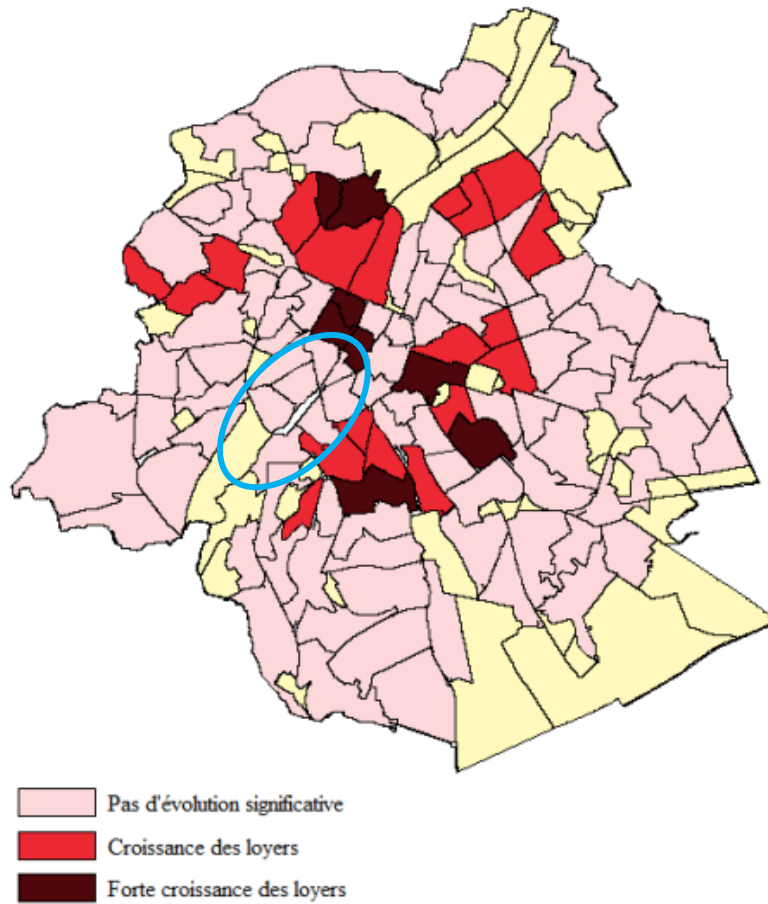
Bron: Observatorium van de huurprijzen, BGHM, 2018

In de diagnose van SVC 7 werd niettemin een gestage stijging van de huurprijzen tussen 2008 en 2018 vastgesteld, die in grote lijnen overeenkomt met die in het Gewest voor dezelfde periode en meer uitgesproken is voor verhuurde nieuwe woningen.

In 2018 bleef de TOP, in vergelijking met andere wijken van het Gewest (zie rode en bruine kleuren op de kaart hieronder), in zijn geheel minder onderhevig aan een sterke stijging van de huurprijzen. De prijzen stijgen echter in de wijk Bosnië in Sint-Gillis en in de andere wijken van Sint-Gillis in de directe omgeving van de TOP.

Nog altijd volgens de diagnose van SVC 7 gaan deze stijgingen gepaard met een verandering in de status van de bevolking en een verhoging van het sociaaleconomische niveau van de inwoners. Nieuwe eigenaars aangetrokken door het wijkleven in de buurt van een internationaal station, kopen en renoveren oude woningen.

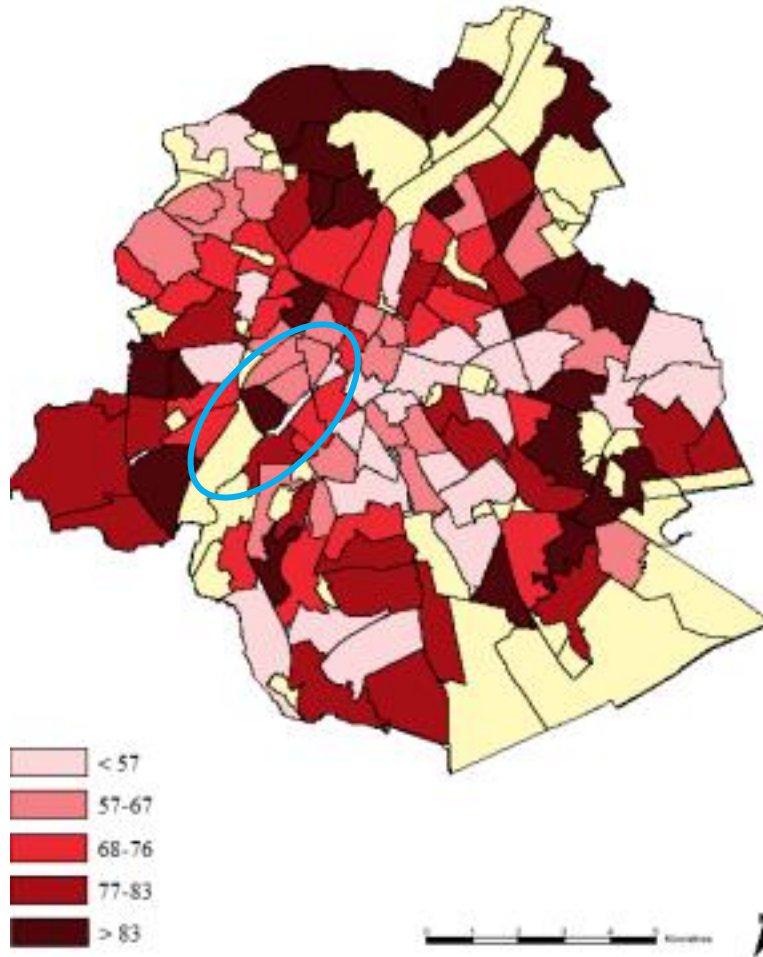
KAART 18: EVOLUTIE VAN DE GEMIDDELDE MAANDELIJKSE HUURPRIJZEN VOOR WONINGEN (2004-2018)



Bron: Observatorium van de huurprijzen, BGHM, 2018

De verhuringen zijn aldus relatief stabiel, met bewoners die gemiddeld ongeveer 6 jaar in de TOP blijven, en minder lang in de wijken Kuregem-Bara en Anneessens in Anderlecht.

KAART 19: STABILITEIT VAN DE HUURDER IN ZIJN WONING (GEMIDDELD AANTAL MAANDEN DOOR DE HUURDER IN ZIJN WONING DOORGEBRACHT)

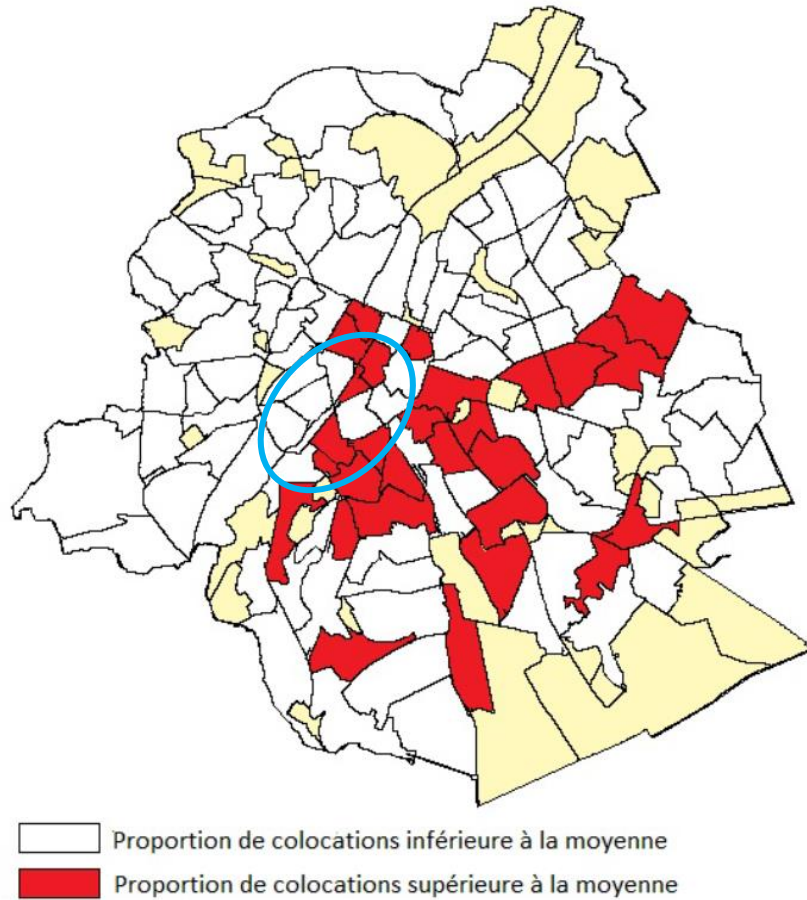


Bron: Observatorium van de huurprijzen, BGHM, 2018

- > In bepaalde wijken van TOP Zuid ontwikkelt zich ook cohuur. In 2018 behoren de wijken Hallepoort en Bosnië tot de wijken van het Gewest met een hoger aandeel woningen in cohuur dan het gewestelijke gemiddelde.

De nabijheid van het Zuidstation en het centrum is een van de aantrekkelijkheidsfactoren voor jonge bewoners die kiezen voor cohuur. We kunnen ook veronderstellen dat dit type huisvesting een invloed heeft op de stijging van de huurprijzen. De prijzen voor woningen in cohuur blijven immers nog hoger dan de gemiddelde prijs van de woningen.

KAART 20: WONINGEN VERHUURD IN COHUUR

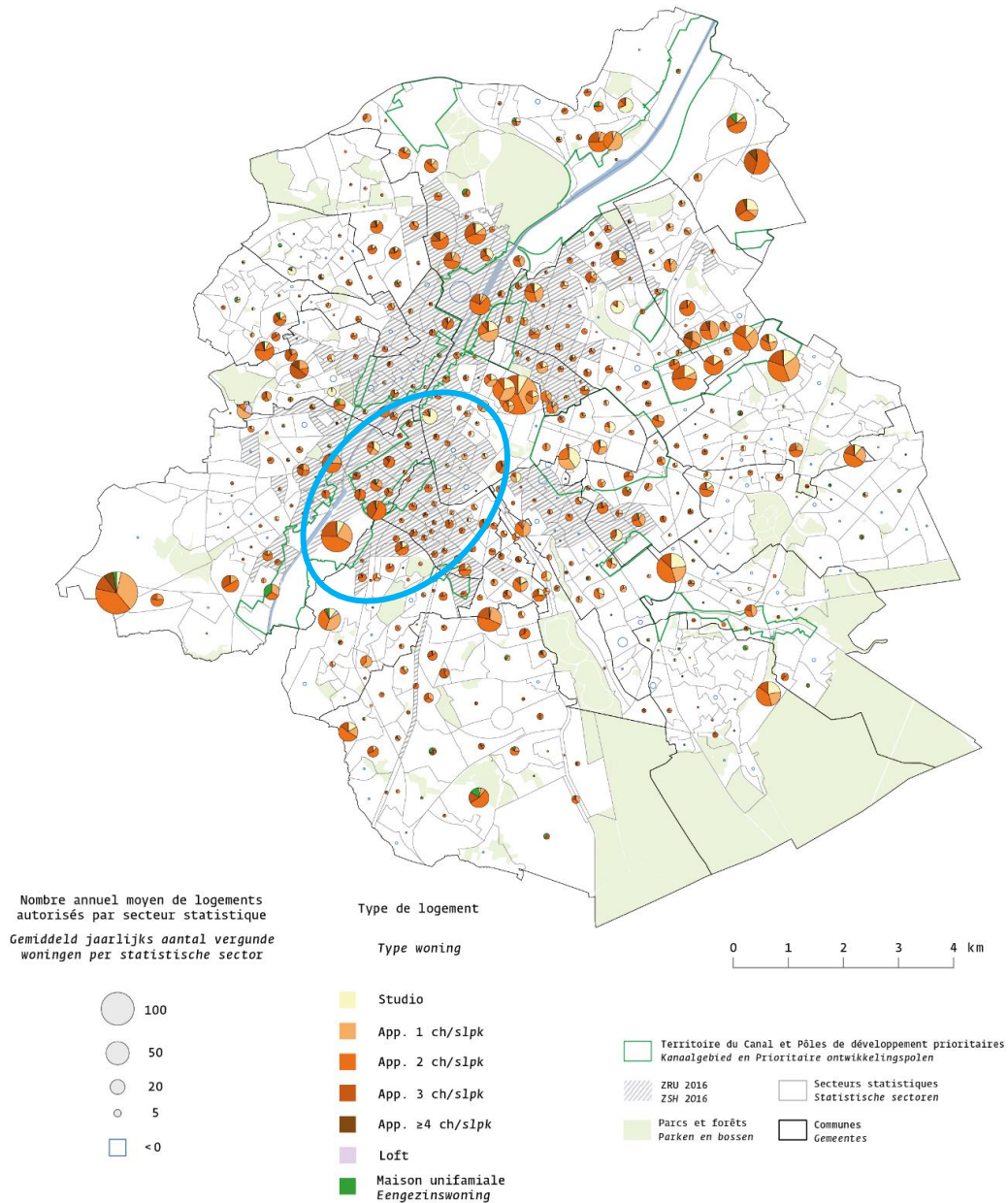


Bron: Observatorium van de huurprijzen, BGHM, 2018

- > Wat de grootte van de woningen betreft, werd er in 2011 volgens de diagnose van SVC 7 een meerderheid aan middelgrote woningen geteld, met 45,8% aan woningen met 3 tot 4 kamers (hoger dan het gewestelijke gemiddelde van 41%), een aanzienlijk aandeel aan grote woningen, 19% met 5 tot 6 kamers (maar lager dan het gewestelijke gemiddelde van 26%) en een laag aandeel aan kleine woningen met 8% aan woningen met 1 tot 2 kamers (maar hoger dan het gewestelijke gemiddelde van 5,7%).

In 2018-2019 heeft een groot deel van de toegekende woningen in de TOP een gemiddelde grootte van 2 tot 3 slaapkamers. Dit woningaanbod lijkt in overeenstemming te zijn met de gemiddelde grootte van de huishoudens aanwezig in de TOP (2,14 personen per huishouden). Toch moet worden opgemerkt dat de vraag naar grotere woningen (3 slaapkamers of meer) groot blijft in het Brussels Gewest en dat het aanbod ontoereikend is.

KAART 21: KLASSIEKE HUISVESTING PER TYPE 2018-2020



Bron: Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 10, vergunningen 2018-2020, Perspective, 2022

Ten slotte is de zone eigen aan RPA Zuid geen woonzone en markeert ze duidelijk een functionele breuk in het leefkader van de TOP. De woonfunctie is er immers heel zwak in vertegenwoordigd, de belangrijkste functies zijn gewijd aan de spoorweg en de administratieve functie.

3.2. EVOLUTIE VAN DE VERKOOPPRIJZEN

Op gewestelijk niveau blijven de verkoopprijzen van huizen en appartementen volgens de Notarisbarometer van 2023 stijgen in de periode 2021-2022. Op het niveau van de gemeenten die in de TOP vertegenwoordigd zijn, zijn er verschillen afhankelijk van het type woning en de locatie (er moet worden opgemerkt dat het gemeentelijke niveau een groot grondgebied omvat dat grote prijsverschillen tussen wijken kan vertonen, maar die kunnen hier niet worden geanalyseerd).

De prijs van de appartementen stijgt minder snel dan het gewestelijke gemiddelde voor alle gemeenten die vertegenwoordigd zijn in de TOP.

Doordat het aanbod aan individuele woningen steeds schaarser wordt, stijgen de prijzen in dit geval in het hele Gewest.

In detail, voor de gemeenten vertegenwoordigd in de TOP:

> De gemeente Anderlecht vertoont lagere prijzen dan de andere gemeenten die in de TOP vertegenwoordigd zijn. Ze kent een vrij significante stijging van de huizenprijzen (+7,4%) en een lichte daling van de prijzen van appartementen (-1,1%).

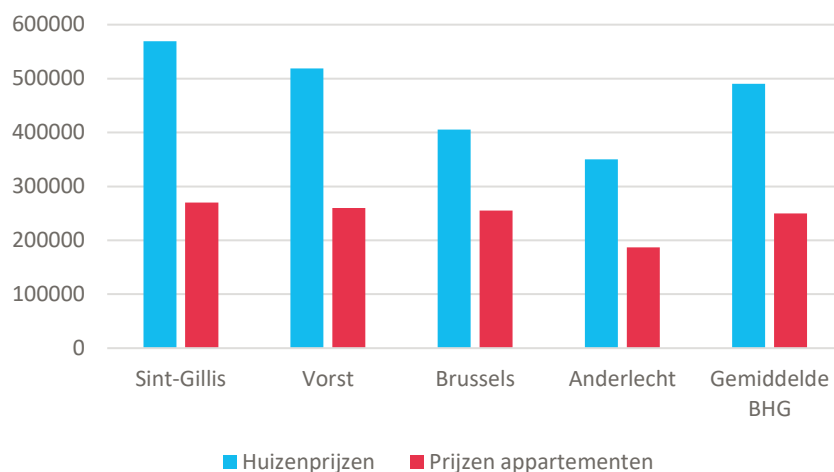
> De gemeenten Vorst en Sint-Gillis zijn de in de TOP vertegenwoordigde gemeenten met de hoogste verkoopprijzen voor zowel huizen als appartementen, ruim boven het gewestelijke gemiddelde.

Vorst kent de sterkste stijging van de verkoopprijzen van zowel huizen (+17,8%) als appartementen (+3,2%).

Sint-Gillis vertoont een sterke stijging van de verkoopprijzen van huizen (+13,1%), maar een daling van die van appartementen (-4,8%). De laatstgenoemde liggen rond het gewestelijke gemiddelde.

> Brussel-Stad ligt in de lijn van het gewestelijke gemiddelde, met een geringe prijsstijging voor zowel huizen (+3,8%) als appartementen (+2,1%).

GRAFIEK 5: VERKOOPPRIJZEN VAN HUIZEN EN APPARTEMENTEN PER GEMEENTE VERTEGENWOORDIGD IN DE TOP



TABEL 2: VERKOOPPRIJZEN VAN HUIZEN EN APPARTEMENTEN EN VARIATIE 2021-2022 PER GEMEENTE VERTEGENWOORDIGD IN DE TOP

Verkooprijzen/ Gemeenten	Huizen (gem. BHG: € 490.000)	Variatie 2021-2022 (gem. BHG: + 6,5%)	Appartementen (gem. BHG: € 250.000)	Variatie 2021-2022 (gem. BHG: + 4,2%)
Anderlecht	350 000	+ 7,4%	187 000	-1,1%
Brussel-Stad	405 500	+ 3,8%	255 250	+2,1%
Sint-Gillis	569 000	+ 13,1%	270 000	-4,8%
Vorst	518 500	+ 17,8%	260 000	+3,2%

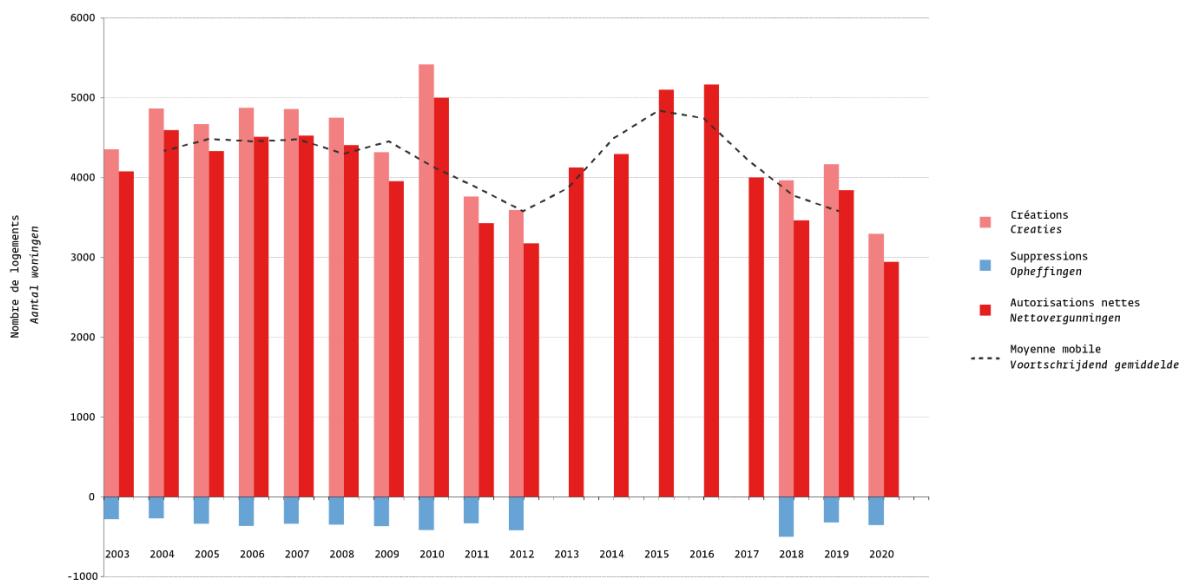
Bron: Analyse van de vastgoedmarkt, cijfers 2022, Notaris.be, 2023

3.3. DYNAMIEK VAN DE WONINGPRODUCTIE

Sinds tien jaar vertoont het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een sterke vastgoeddynamiek. Die is in het bijzonder aanwezig in de centrale wijken en de as van het kanaal.

De gewestelijke productie fluctueert rond de 4.000 vergunde woningen per jaar tot 2017. De jongste jaren en in het bijzonder in 2020 daalt het aantal vergunde woningen, tot ongeveer 3.000.

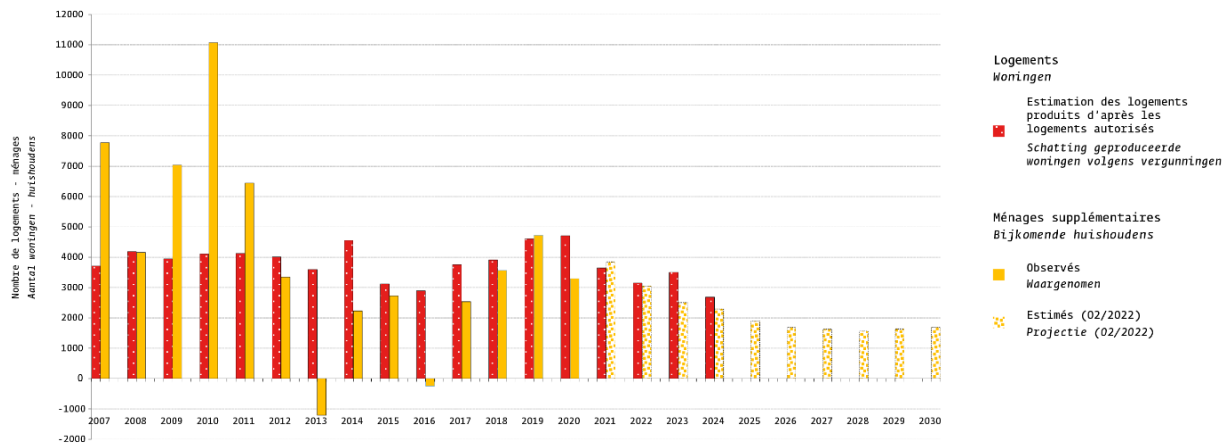
GRAFIEK 6: EVOLUTIE VAN DE VERGUNDE KLASSIEKE WONINGEN (2003-2020)



Bron: Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 10, vergunningen 2018-2020, Perspective, 2022

De demografische prognoses tonen aan dat de groei van de huishoudens vanaf 2025 zal blijven vertragen. Het geschatte aantal extra huishoudens zou tot 2030 immers dalen tot minder dan 2.000 per jaar. Bij constante productie zou het aantal vergunde woningen aldus moeten voldoen aan de kwantitatieve vraag naar woningen. Het merendeel van de geproduceerde woningen is echter afkomstig uit de privésector en voldoet niet aan de groeiende vraag naar betaalbare woningen (Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 10, Perspective, 2022).

GRAFIEK 7: EVOLUTIE VAN HET GERAAMDE AANTAL GEPRODUCEERDE WONINGEN OP BASIS VAN DE VERGUNDE WONINGEN (2003-2020) EN EVOLUTIE VAN HET AANTAL HUISHOUDENS



Bron: Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 10, vergunningen 2018-2020, Perspective, 2022

In 2020 wordt TOP Zuid, net als de centrale gebieden van het Gewest, gekenmerkt door een sterke vastgoedynamiek.

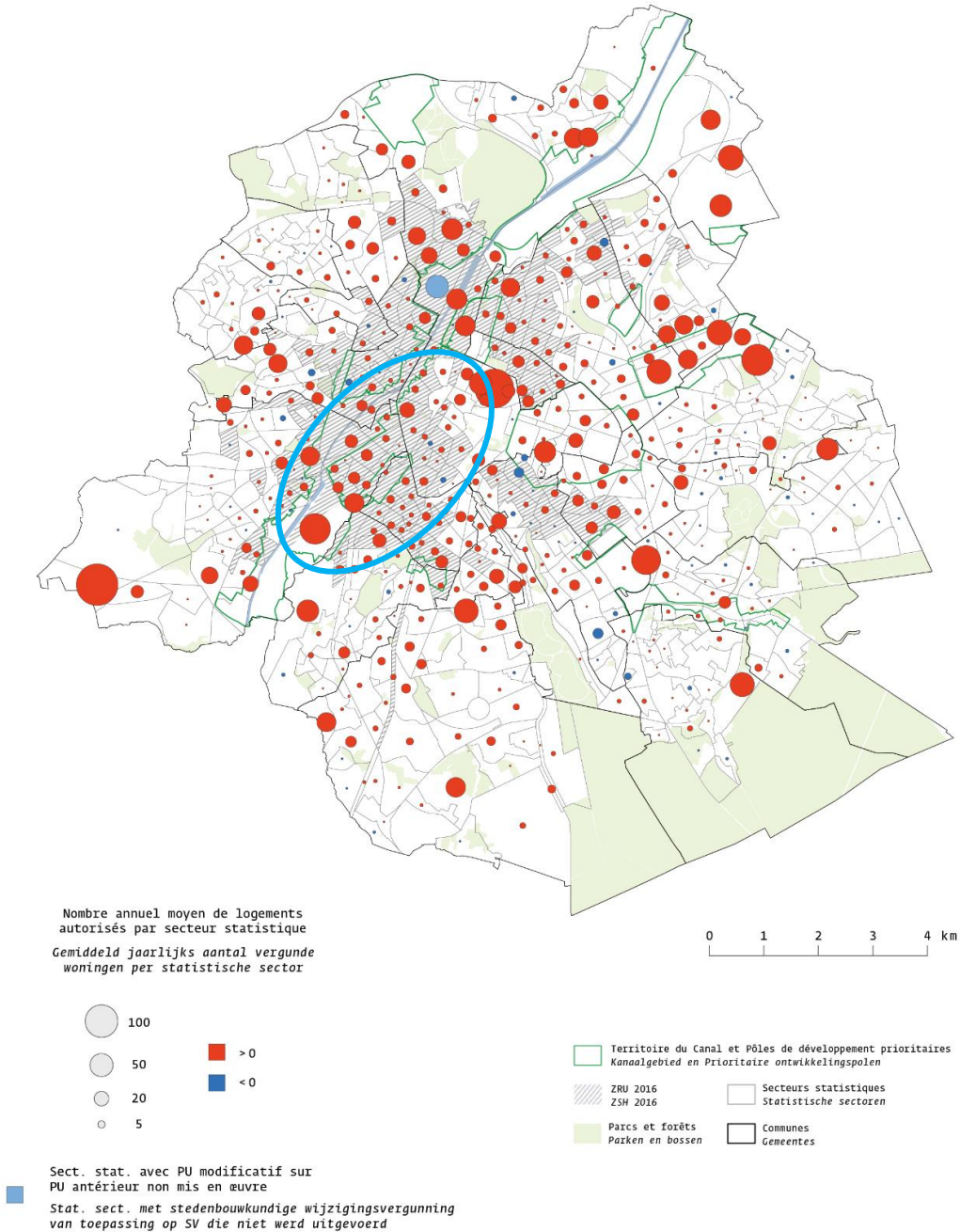
Volgens het Overzicht van de huisvestingsvergunningen tellen in detail bijna alle sectoren van de TOP voor de periode 2018-2020 zogenaamde klassieke huisvestingsprojecten⁴, voor een totaal van 585 geplande woningen. Alleen al voor 2020 worden er 396 vergunde woningen geteld.

Er is een klein verschil tussen het oosten en het westen van de zone. In de wijken van Anderlecht en de westelijke wijken van Stad Brussel wordt het meest geïnvesteerd, en dat sinds een tiental jaar (2009-2014). Opmerkelijk zijn in het bijzonder de sector Tweestations in Anderlecht met 106 woningen en de sector Zennestraat in Brussel met 64 woningen.

In de diagnose van SVC 7 werd al opgemerkt dat de vergunningen verleend voor de grootste projecten geconcentreerd zijn in de wijken van Anderlecht.

⁴ Het betreft hier niet-collectieve woningen (van het type studentenkoten of ouderlingentehuis).

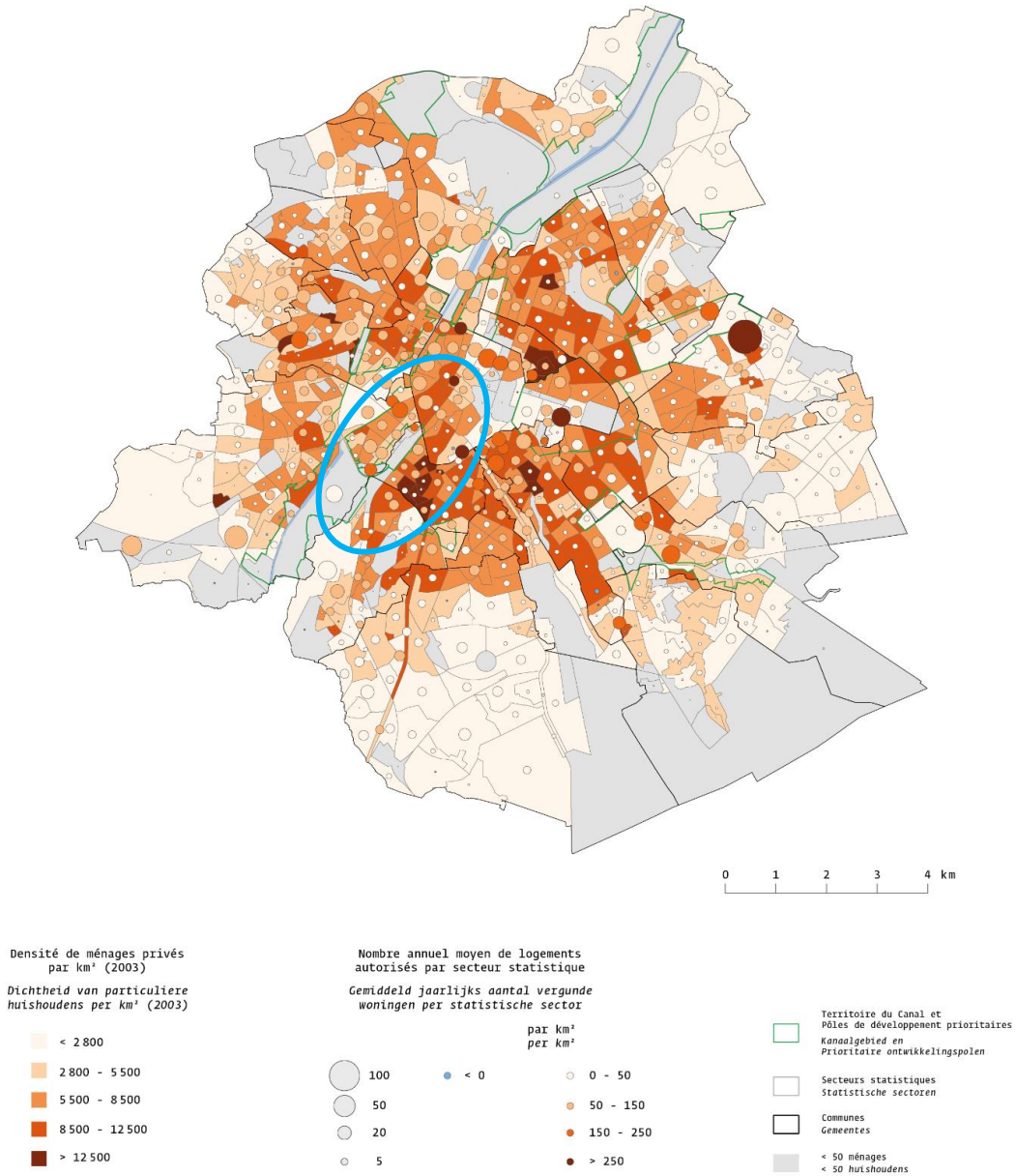
KAART 22: VERGUNDE KLASSIEKE WONINGEN (2018-2020): NETTO-AANTAL (CREATIES MINUS SCHRAPPINGEN)



Bron: Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 10, vergunningen 2018-2020, Perspective, 2022

In bepaalde van de al dichtbevolkte sectoren van de TOP (met tussen 5.500 en 12.500 huishoudens per km²) blijft de bevolkingsdichtheid toenemen (met tussen 50 en 250 nieuwe woningen per km²). Het gaat om de sectoren Anneessensplein in Brussel, Brogniez Noord, Raad Noord en Revisie Noord in Anderlecht, Sint-Antonius en Montenegro in Vorst en Denemarkenstraat en Bethlehemplein in Sint-Gillis.

KAART 23: EVOLUTIE VAN HET GERAAMDE AANTAL GEPRODUCEERDE WONINGEN OP BASIS VAN DE VERGUNDE WONINGEN (2003-2020) EN EVOLUTIE VAN HET AANTAL HUISHOUDENS



Bron: Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 10, vergunningen 2018-2020, Perspective, 2022

Bij deze dynamiek eigen aan de TOP kunnen zich de vergunningen voegen die zijn afgegeven voor de productie van 101 woningen, in de onmiddellijke omgeving, in de sector Kleinmolen en 205 woningen in Klein-Eiland-Rechteroever in Anderlecht (zie kader Biestebroek).

WIJK BIESTEBROEK

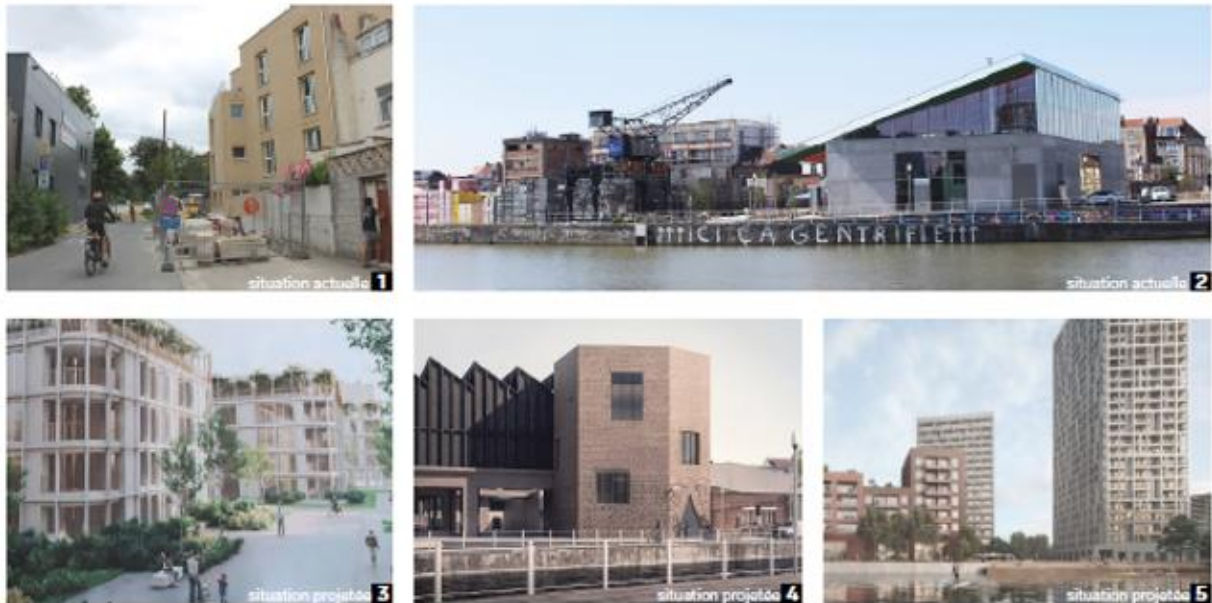
Het Biestebroekbassin ligt in het zuidelijke deel van het kanaal, in de buurt van de Zuidwijk.

Deze sector kent een sterke vastgoeddynamiek die het oude industriële weefsel geleidelijk transformeert in een nieuwe gemengde wijk, met een naast elkaar bestaan van woningen, productieactiviteiten, faciliteiten en handelszaken.

Om een kader te bieden voor deze transformaties werd in 2017 op initiatief van de gemeente Anderlecht een BBP opgesteld. Dit BBP voorzag in 610.000 m² bouwruimte binnen de perimeter, met 415.000 m² aan huisvesting (of ongeveer 3.800 woningen), 150.000 m² productieactiviteiten en 25.000 m² faciliteiten.

In 2020 werd het BBP Biestebroek gedeeltelijk geannuleerd. Er wordt momenteel gewerkt aan een nieuwe versie van het BBP. Voor een aantal projecten is echter al een vergunning verleend - bepaalde daarvan zijn in aanbouw of zelfs al voltooid. De kaart hieronder, van juni 2022, en de foto's van de projecten in uitvoering geven een algemeen overzicht van de voortgang van de verschillende operaties in de Biestebroekwijk.

KAART 24 (EN FOTO'S): VORDERINGSSTAAT VAN DE VASTGOEDPROJECTEN IN DE BIESTEBROEKWIJK



Bron: BBP Biestebroek II, Fase 1: Diagnose en bijwerking van de uitdagingen van het Biestebroekgebied, 2022



Bron: BBP Biestebroek II, Fase 1: Diagnose en bijwerking van de uitdagingen van het Biestebroekgebied, 2022



Bron: BBP Biestebroek II, Fase 1: Diagnose en bijwerking van de uitdagingen van het Biestebroekgebied, 2022

In dezelfde periode worden er ook 301 collectieve woningen, waaronder 216 studentenwoningen (119 alleen al in de sector Revisie-Noord) en 73 seniorenwoningen (allemaal gelokaliseerd in de sector Fontainas) geteld.

In termen van typologie van de woningproductie wordt de TOP gekenmerkt door:

- > projecten voornamelijk uit de particuliere sector, vooral in het noorden en oosten;
- > een gebied waarin ook vrij veel wordt geïnvesteerd door de overheid, in het bijzonder in de zuidwestelijke sectoren van de TOP, rond het kanaal. Het betreft hoofdzakelijk de grote projecten voor de productie van middelgrote woningen geleid door Citydev rond de sector Klein-Eiland. Er zijn ook enkele bescheiden woningen;
- > een klein aantal sociaalehuisvestingsprojecten (als we de nabije dynamiek in de Biestebroeksector buiten beschouwing laten);
- > een sterkere vertegenwoordiging van woningen met 2 slaapkamers dan van andere woninggrootten.

In 2019 werd (volgens de diagnose van SVC 7) een dynamiek vastgesteld die neigde naar de sloop van eengezinswoningen, met bijna 200 gesloopte eengezinswoningen.

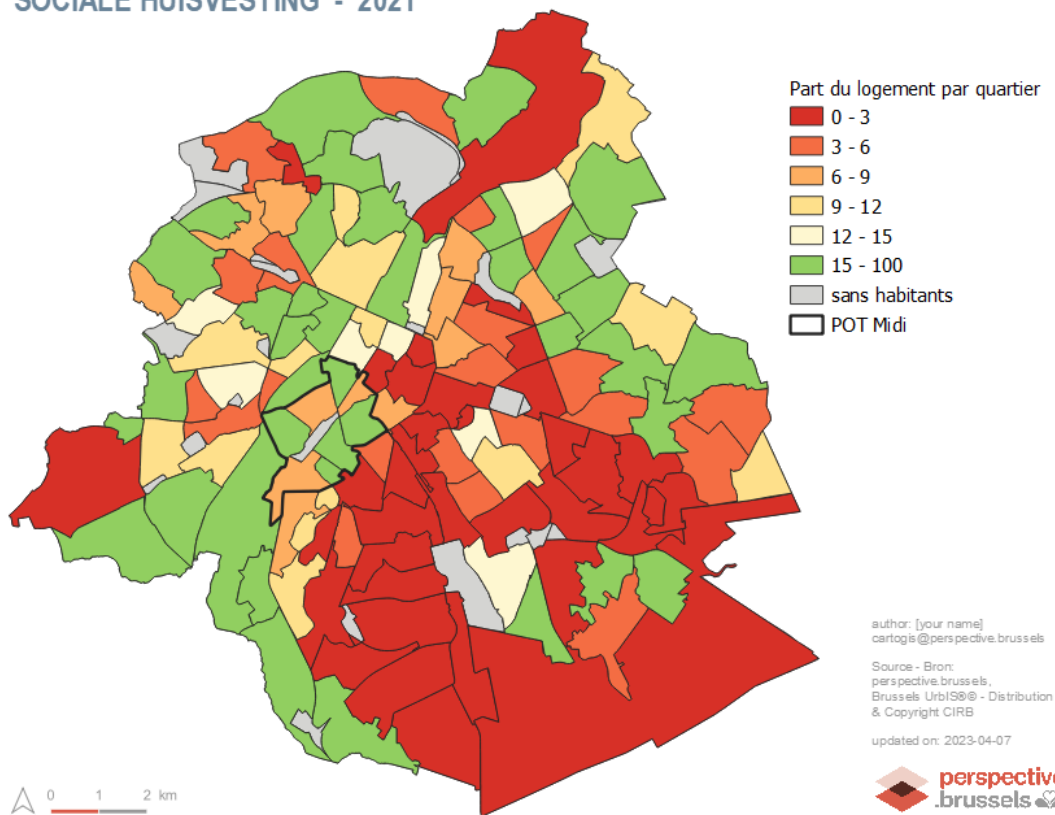
3.4. AANBOD AAN SOCIALE HUISVESTING

Gemiddeld voor de TOP is het aandeel aan sociale woningen relatief goed vergeleken met het gewestelijke gemiddelde, namelijk 18,3% tegenover 11,5%. Bepaalde wijken van de TOP bevinden zich ruim boven dit percentage: de Marollen bereiken 33%, Kuregem-Veeartsenij 29% en Bosnië 26%.

KAART 25: HUISVESTING MET SOCIAAL OOGMERK

LOGEMENT A FINALITE SOCIALE - 2021

SOCIALE HUISVESTING - 2021



Bron: Monitoring van publieke woonprojecten, Perspective, 2022

Specifiek voor sociale huurwoningen (BGHM) wordt de TOP gekenmerkt door een groter aanbod dan het gewestelijke gemiddelde, namelijk 10,2% (4.223 sociale woningen in totaal), tegenover 7% voor het Gewest. Dit percentage kent echter een dalende trend, in vergelijking met 2017 (11%).

De spreiding van de sociale woningen is heel onevenwichtig, met ruim bedeelde wijken: de Marollen (28%) en Kuregem-Veeartsenij (20%), en heel karig bedeelde wijken: Kuregem-Bara (2%) Stalingrad (2,2%) en Laag-Vorst (2,4%).

TABEL 3: AANTAL EN AANDEEL SOCIALE WONINGEN (BGHM) IN DE WIJKEN VAN DE TOP

	Aandeel sociale woningen (%)	Aantal sociale woningen
Marollen	28,4	1 735
Kuregem-Veeartsenij	20,7	839
Hallepoort	12	788
Bosnië	8,3	307
Anneessens	5,5	256
Laag-Vorst	2,4	138
Stalingrad	2,2	53
Kuregem-Bara	2	107
Zuidstation	-	-

Bron: Wijkmonitoring, BISA, 2021

Wat betreft de socialehuisvestingsprojecten zijn er in totaal 937 geplande nieuwe openbare woningen in TOP Zuid. Meer dan de helft van deze woningen is van het huurtype (548 eenheden).

Ook worden geteld:

- > 58,4% aan huurwoningen (548 woningen) en 41,5% aan koopwoningen (389 woningen).

En in meer detail, naar betaalbaarheid van huisvesting:

- > 62% aan gemiddelde woningen (585 woningen);
- > 26% aan sociale huisvesting (246 woningen);
- > 11% aan bescheiden woningen (106 woningen).

TABEL 4: AANTAL GEPLANDE SOCIALE WONINGEN IN DE WIJKEN VAN DE TOP

	Sociaal	Bescheiden	Gemiddeld	Huur	Koop	Totaal
Marollen - Brussel	15	13		28		28
Stalingrad - Brussel	20			20		20
Anneessens - Brussel	114	48		162		162
Kuregem-Bara - Anderlecht	13	0	162	115	60	175
Kuregem-Veeartsenij - Anderlecht	15	10	272	10	287	297
Hallepoort - Sint-Gillis		8	9	17		17
Laag-Vorst - Sint-Gillis/Vorst	69	27	142	196	42	238
Bosnië - Sint-Gillis	-	-	-	-	-	-
Zuid - Sint-Gillis	-	-	-	-	-	-
Totaal	246	106	585	548	389	937

Bron: Monitoring van publieke woonprojecten, Perspective, 2022

Daarbij kan zich de productie van een groot aantal openbare woningen voegen in de onmiddellijke omgeving van de TOP (zie kader Biestebroek):

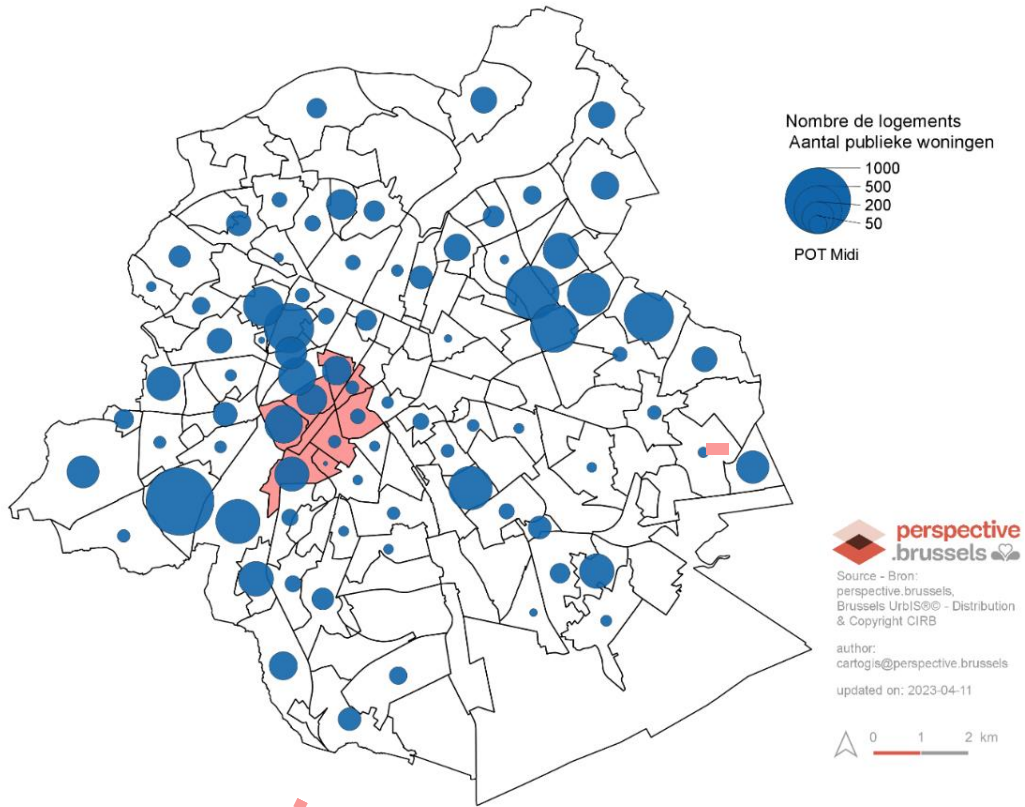
- > in de wijk Industrie Zuid: in totaal 423 woningen, waaronder 108 gemiddelde koopwoningen in het kader van het Citygate 2-project en 305 sociale huurwoningen
- > in de wijk Anderlecht Centrum-Wayez: 106 woningen in totaal, waaronder 93 bescheiden woningen

Ruimtelijk gezien is er onevenwicht in de verwachte toename van het sociale woningpark. De projecten zijn immers grotendeels geconcentreerd in het westelijke en zuidelijke deel van de TOP (Anderlecht en Vorst), in het bijzonder in de wijken van Anderlecht (met een totaal van 472 woningen, wat overeenkomt met 50% van de productie).

De wijk Kuregem-Veeartsenij herbergt het grootste aantal woningen, 297 in totaal, waarvan 287 koopwoningen (272 gemiddelde koopwoningen in het kader van de Citygate-projecten).

KAART 26: AANTAL EN SPREIDING VAN DE SOCIALEHUISVESTINGSPROJECTEN

PROJETS DE LOGEMENTS PUBLICS - 2022
PUBLIEKE WOONPROJECTEN - 2022



Bron: Monitoring van publieke woonprojecten, Perspective, 2022

Bepaalde van deze projecten gaan gepaard met de realisatie van collectieve voorzieningen, crèches, groene ruimten, gemeenschappelijke ruimten, scholen, enzovoort.

3.5. CONCLUSIES EN UITDAGINGEN VOOR DE HUISVESTING

Het woningaanbod in de TOP heeft te lijden onder een reeks beperkingen, in het bijzonder op het vlak van de kwaliteit van de woningen, de stijging van de vastgoedprijzen die de toegankelijkheid tot eigendom en kwaliteitsvolle huur beperkt, het ruimtelijke onevenwicht in het sociale woningaanbod, enzovoort. Gezien de aan de gang zijnde nieuwe vastgoeddynamiek wordt verwacht dat de behoeften aan diensten en voorzieningen verbonden aan de komst van nieuwe bewoners zullen toenemen.

Deze situatie en de gewestelijke ambities op het gebied van woningproductie brengen een reeks uitdagingen naar voren:

- > Beantwoorden aan de gewestelijke ambities bestaande in het volgende:
 - Doorgaan met het bouwen van de woningen die zijn vastgelegd in het GHP en de Alliantie Wonen (actie 1 van het noodhuisvestingsplan, zie cijferdoelstellingen in tabel 4), dat tot doel heeft 11.720 nieuwe sociale woningen te bereiken, waarvan er 8.758 zouden moeten worden gecreëerd tegen mei 2024.

TABEL 5: AANTAL WONINGEN GEPROGRAMMEERD EN "GEREALISEERD" IN HET KADER VAN STADSPROJECT WET

	RP voor 1/6/2019	RP gepland voor 31/5/2024	Werk begonnen voor 31/5/2024	Totaal « gerealiseerd » op 31/5/2024	Andere al geïdentificeerde projecten	Totaal	Doel
Citydev	840	160	-	1000	-	1000	1000
CLTB	10	95	15	120	-	120	120
DRU	1	140	129	270	60	330	600
FDL	399	471	557	1427	26	1453	1500
SFAR	302	206	-	508	-	508	500
SLRB	1633	2500	1300	5433	1699	7132	8000
Totaal	3185	3572	2001	8758	1785	10543	11720

Bron : Reporting PUL, 2022

- Beschikken over 15% aan sociale woningen op het hele gewestelijke grondgebied, evenwichtig gespreid per gemeente en per wijk (ABV). Ter herinnering: de TOP bereikt 18%, maar vertoont een ongelijk verdeeld aanbod.
- De toegang tot woningbezit tegen bescheiden prijzen concretiseren.

- > Doorgaan met de productie van sociale woningen waaronder in het bijzonder sociale huurwoningen die evenwichtig over de hele TOP verspreid zijn, alsook van sociale/bescheiden koopwoningen (CLTB en Woningfonds), waarbij dit laatste het mogelijk maakt de toegang tot eigendom te vergemakkelijken.
- > Huisvesting ontwikkelen die aangepast is aan de behoeften van de inwoners, die gekenmerkt worden door een hoge mate van bestaansonzekerheid (goedkope woningen met meer dan 2 slaapkamers voor gezinnen, maar ook woningen bestemd voor alleenstaanden en gerenoveerde woningen, met een laag energieverbruik).
- > De komst van de nieuwe bewoners omkaderen om de impact, onder meer op het vlak van de bedragen van de huurprijzen, op het huidige woningpark (gekenmerkt door een oververtegenwoordiging van huurwoningen) zoveel mogelijk te beperken,
- > Vermijden van de ruimtelijke concentratie van een zelfde type woningen door gemengde en innovatieve woningen (intergenerationele, gegroepeerde woningen, enz.) te ontwikkelen.
- > Herintroduceren van een diversiteit aan woningen in de buurt van het Zuidstation om er de woonfunctie te versterken, de mix van functies en toepassingen te verruimen, en een kwaliteitsvol leefkader te ontwikkelen. Waken over de verenigbaarheid van de woonfunctie met het behoud en de eventuele inplanting van nieuwe productieactiviteiten.
- > De renovatie van het oude woningpark aanmoedigen en er tegelijkertijd voor zorgen dat het toegankelijk blijft voor de meest bescheiden huishoudens: door het publieke aandeel in grond/gebouwen uit te breiden/te consolideren, door de huurprijzen te omkaderen en hun stijging na renovatie te beperken, enz.
- > Ontwikkelen van voorzieningen en uitwisselingsplaatsen bestemd voor alleenstaanden, jongeren en toekomstige ouders, en zorgen voor evenwicht tussen de behoeften van bestaande en nieuwe bewoners (sociale, economische, milieu- en mobiliteitsbehoeften) met behoud van een aangenaam leefkader voor iedereen.

4. AANBOD AAN VOORZIENINGEN EN DIENSTEN VOOR DE BEVOLKING

4.1. JONGE KIND

Op 1 januari 2021 telde het Gewest 47.889 kinderen jonger dan 3 jaar. Het aantal plaatsen in de erkende kinderopvang bedraagt op 31 december 2020 20.643, wat de totale dekkingsgraad op het niveau van het Gewest op 43% brengt (alle soorten opvangplaatsen samen). Dit gewestelijke gemiddelde zal dienen als referentiedekkingsgraad op Brussels niveau voor de analyse. Met andere woorden, dit is het minimumpercentage dat moet worden bereikt in termen van het aantal kinderopvangplaatsen per kind in elke wijk van het Gewest om minimaal de gemiddelde dekking op gewestelijk niveau te evenaren.

Er moet ook worden opgemerkt dat in termen van opvang van jonge kinderen, de dekkingsgraad van Barcelona vaak wordt beschouwd als een referentie inzake algemene dekkingsgraad die moet worden bereikt. Die was in 2002 door het Europees Parlement vastgelegd op 33%⁵. Meer recentelijk, in 2022, werd dit percentage op voorstel van de Europese Commissie verhoogd tot 45%⁶.

4.1.1. Totale dekkingsgraad

De algemene dekkingsgraad in opvangmiddens (40%) voor het bestudeerde gebied ligt onder het gewestelijke gemiddelde (43%) en het percentage van Barcelona (45%).

Er zijn echter aanzienlijke ruimtelijke verschillen tussen de wijken van de TOP:

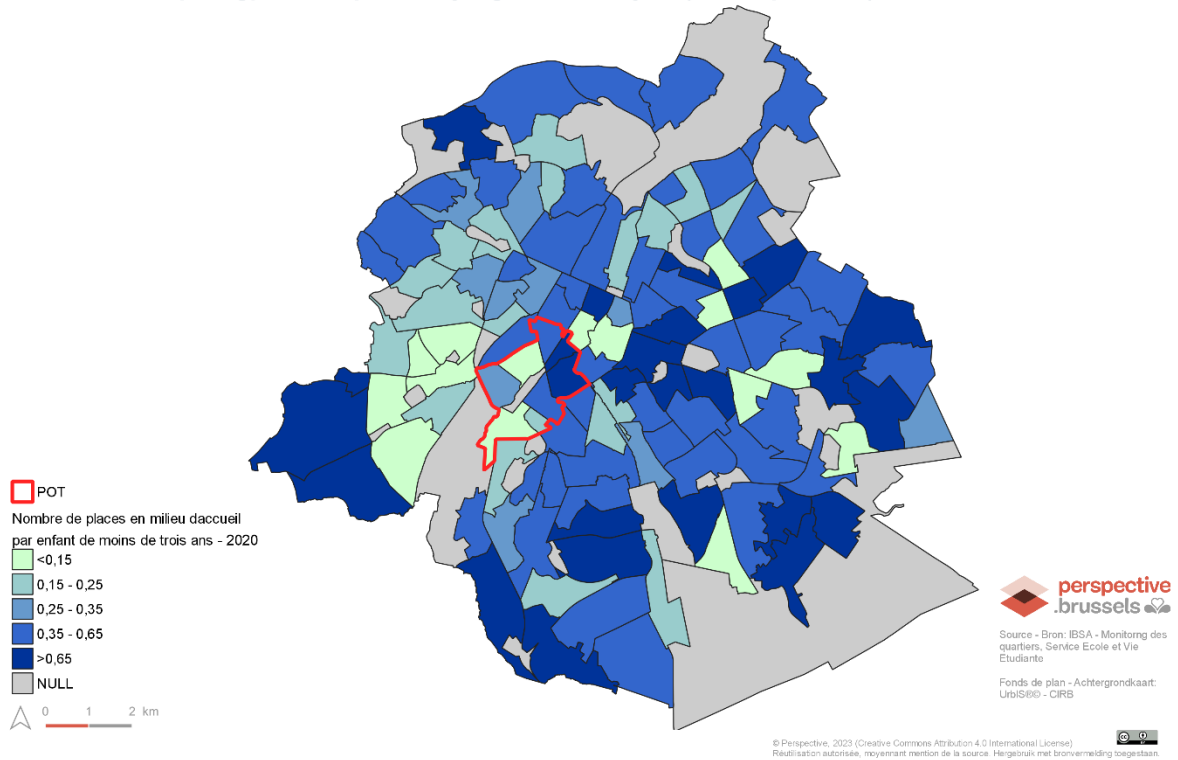
- > De wijken Kuregem-Bara (12%), Kuregem-Veeartsenij (32%), Bosnië (25%), Laag-Vorst (13%) en Anneessens (39%) liggen onder het gewestelijke gemiddelde (43%);
- > De wijken Marollen (96%), Stalingrad (117%) en Hallepoort (65%) van hun kant liggen boven het gewestelijke gemiddelde (43%);
- > De wijk van het Zuidstation van haar kant heeft een dekkingsgraad van 0%, maar telt een populatie van slechts 2 kinderen jonger dan 3 jaar, wat haar niet significant maakt.

⁵ Europees Parlement. (2002). Presidency Conclusions. Barcelona European Council. 16 maart 2002. Brussel: Parlement en Europese Raad.

⁶ Europese Commissie. (2022). Proposal for a council recommendation on the revision of the Barcelona targets on early childhood education and care. Brussel: Europese Commissie.

KAART 27: TOTAAL DEKKINGSPERCENTAGE IN KINDEROPVANGFACILITEITEN (2020)

Nombre de places en milieu d'accueil par enfant de moins de trois ans (Nombre de places) — 2020
Aantal kinderopvangplaatsen per kind jonger dan drie jaar (Aantal plaatsen) — 2020



4.1.2. Inkomensgerelateerde dekkingsgraad, toegankelijk voor iedereen

Wat betreft de plaatsen die toegankelijk zijn voor iedereen en waarvan het tarief gekoppeld is aan het inkomen, is de dekkingsgraad voor het onderzochte gebied 32%, wat hoger is dan het gewestelijke gemiddelde (26%). Ook hier zijn er verschillen tussen wijken:

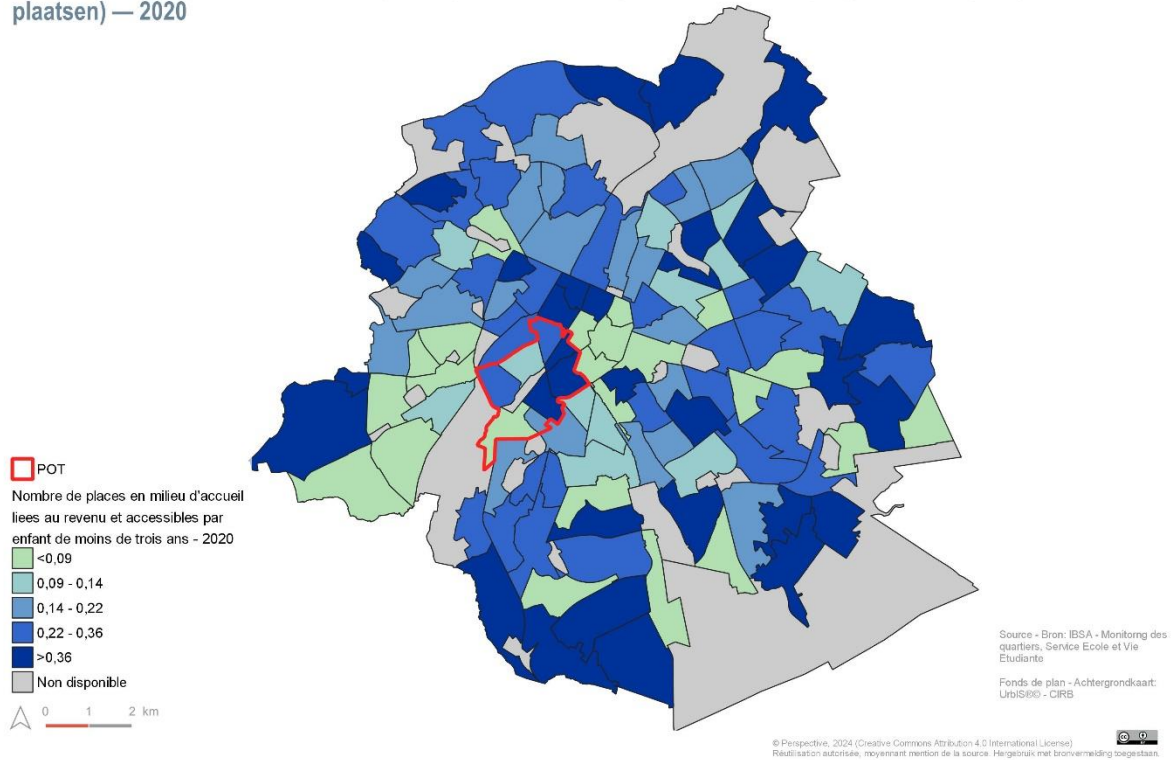
- > De wijken Kuregem-Bara (12%), Bosnië (16%), Laag-Vorst (8%) en Anneessens (24%) die onder het gewestelijke gemiddelde (26%) liggen;
- > De wijken Marollen (73%), Stalingrad (96%), Hallepoort (56%) en Kuregem-Veeartsenij (32%) van hun kant, die boven het gewestelijke gemiddelde (26%) liggen;

De wijk van het Zuidstation behoudt een dekkingsgraad van 0%.

KAART 28: DEKKINGSGRAAD IN KINDEROPVANGVOORZIENINGEN GEKOPPELD AAN HET INKOMEN EN TOEGANKELIJK VOOR IEDEREEN

Nombre de places en milieu d'accueil liées au revenu et accessibles par enfant de moins de trois ans (Nombre de places) — 2020

Aantal inkomensgerelateerde en toegankelijke kinderopvangplaatsen per kind jonger dan drie jaar (Aantal plaatsen) — 2020



4.1.3. Geplande situatie

In 2020 kent de TOP een in het algemeen klein tekort met een gebrek aan 13 plaatsen in opvangfaciliteiten, vergeleken met de beoogde algemene referentiedekkingsgraad die overeenkomt met het gewestelijke gemiddelde.

Rekening houdend met de projecten voor de creatie van plaatsen (261 plaatsen) waarvan Perspective op de hoogte is en die worden gepland of reeds voltooid zijn, kan worden geschat dat het tekort in de TOP tussen 2021 en 2030 zal worden opgevangen. In totaal zou de TOP dan een overschot aan kinderopvangplaatsen (248 plaatsen) hebben in vergelijking met de gewestelijke streefdekkingsgraad van 43%. Gezien de behoeften aan opvangplaatsen in veel gebieden van het Gewest blijft het echter een prioriteit op de schaal van het Gewest om de kansen te grijpen voor het creëren van nieuwe plaatsen, vooral als hun tarief gekoppeld is aan het inkomen en als ze voor iedereen toegankelijk zijn.

Dit is des te meer waar vermits deze schatting afhankelijk is van de daadwerkelijke realisatie van alle geplande projecten, binnen de gestelde termijnen, en van hun bezetting voor 100%. Bovendien bevat deze prognose evenmin de verwachte bevolkingsgroei tussen 2021 en 2030 binnen de onderzochte zone, noch de evolutie van de bevolking die voortvloeit uit de bouw van nieuwe woningen. Deze twee factoren zullen echter ook gevolgen hebben voor de evolutie van de bevolking jonger dan 3 jaar (op een leeftijd waarop ze een opvangvoorziening bezoekt).

4.2. BASIS- EN MIDDELBARE SCHOOLVOORZIENINGEN

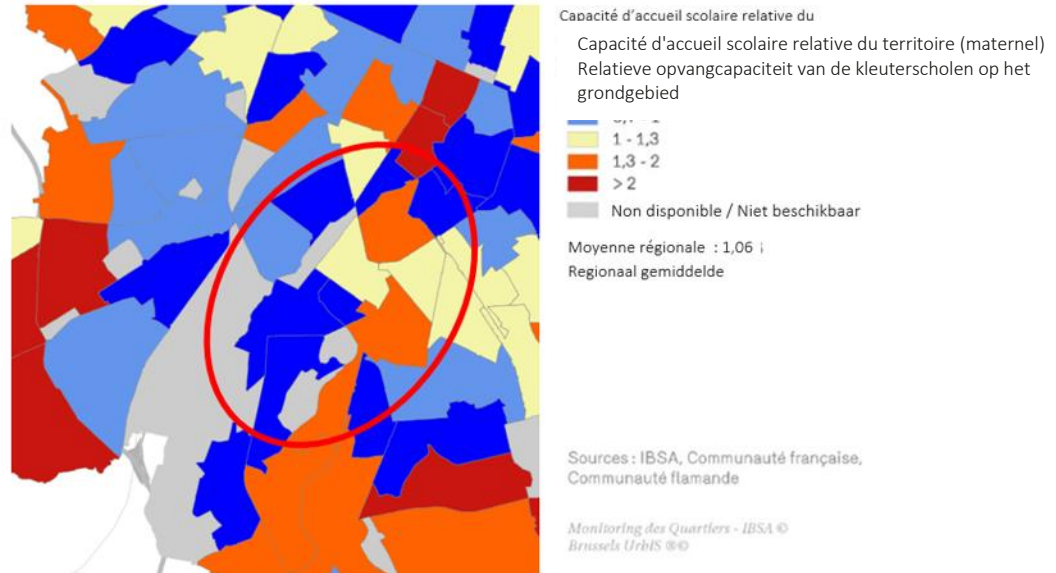
In de TOP bevindt zich een groot aantal onderwijs- en opleidingsvoorzieningen:

- > 8 kleuterscholen;
- > 8 lagere scholen (waaronder 1 gespecialiseerde school);
- > 24 lagere scholen (kleuter- en lager onderwijs, waaronder 4 gespecialiseerde scholen);
- > 26 middelbare scholen (waaronder 3 gespecialiseerde scholen, 3 CEFA's en 1 Centrum voor leren en werken);
- > 4 instellingen voor sociale promotie;
- > 6 hogescholen;
- > 1 kunsthogeschool.

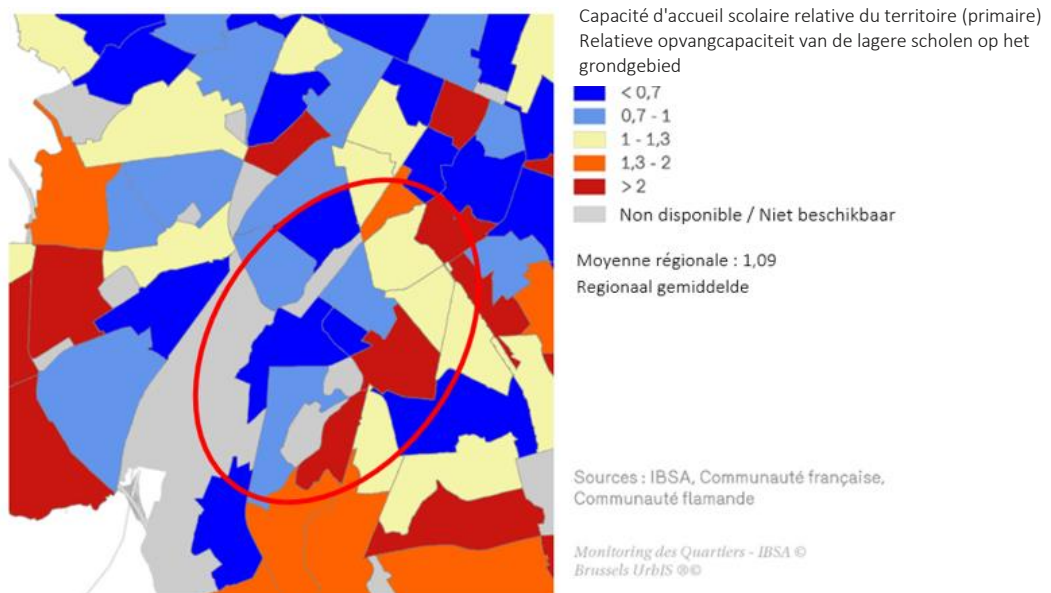
4.2.1. Basisonderwijs

In zijn laatste demografische prognoses voorspelt het BISA ter indicatie een daling van het aantal kinderen van basisschoolleeftijd in het Brussels Gewest tussen nu en 2030 (namelijk -9% in de kleuterscholen en -10% in de lagere scholen tussen 2019-2020 en 2029-2030).

KAART 29: OPVANGCAPACITEIT VAN SCHOLEN (KLEUTERSCHOLEN) 2020-2021 (AANTAL LEERLINGEN/ AANTAL KINDEREN)



KAART 30: OPVANGCAPACITEIT VAN SCHOLEN (LAGERE SCHOLEN) 2020-2021 (AANTAL LEERLINGEN/ AANTAL KINDEREN)



Ondanks deze vermindering blijven er grote territoriale onevenwichten bestaan binnen het Gewest. De TOP heeft immers nog steeds een aanzienlijk tekort aan basisschoolplaatsen (-2.551 plaatsen in dit gebied in 2020-2021, d.w.z. -835 kleuterschoolplaatsen en -1.716 lagerschoolplaatsen), vooral in de wijken Kuregem-Bara, Laag-Vorst en Bosnië.

Overigens worden er 460 nieuwe schoolplaatsen gepland in het basisonderwijs in de TOP tussen 2021 en 2030. Deze nieuwe plaatsen (waarvan de meeste in het Nederlandstalige basisonderwijs) zouden echter niet volstaan om het aanzienlijke tekort aan schoolplaatsen in dit gebied tegen 2030 (geschat op

2.091 plaatsen) op significante wijze op te vangen. We mogen ook niet vergeten dat de nabijheid tussen de woonplaats en de school een belangrijke rol speelt bij de keuze van een basisschool.

TABEL 6: BEHOEFTE AAN SCHOOLPLAATSEN IN HET BASISONDERWIJS TEGEN 2030⁷

Naam van de wijk	Bevolking met de leeftijd voor basisonderwijs, 2020-2021 (woonplaats)	Plaatsen 2020-2021	Pendelende leerlingen 2020-2021	Plaatsen 2020-2021 (zonder pendelaars)	Tekort/overshot 2020-2021 (zonder pendelaars)	Gecreëerde/geplande plaatsen 2021-2030	Geplande jaar van opening (per project)	Geschat tekort/overschot 2030 (zonder pendelaars)
Anneessens	1 418	1 735	11	1 724	306	240	Van 2023 tot 2028 (NL)	546
Laag Vorst	1 858	959	26	933	-925	60	2022 (NL)	-865
Bosnië	931	140	-	-	-931	-		-931
Kureghem Bara	1 890	471	7	1 055	-835	-		-835
Kureghem Veeartsenij	1 681	206	25	1 294	-387	-		-387
Zuidstation	19	2500	-	-	-19	-		-19
Marollen	1 409		40	1 841	432	-		432
Hallepoort	1 611		41	1 484	-127	160	100 plaatsen van 2021 tot 2025 (NL) + 60 plaatsen op een onbekende datum (FR)	33
Stalingrad	360		38	295	-65	-		-65
Totaal	11 177	8 814	188	8 626	-2 551	460		-2 091

Bron: Monitoring van het schoolaanbod, Dienst Scholen - perspective.brussels, april 2023

Opgelet, deze raming hangt ook af van het feit dat alle geprogrammeerde projecten daadwerkelijk worden uitgevoerd binnen de gestelde termijnen en voor 100% worden bezet. Deze analyse bevat evenmin de demografische perspectieven tussen 2021 en 2030 binnen de onderzochte zone, noch de evolutie van de bevolking die voortvloeit uit de bouw van nieuwe woningen. Deze twee factoren zullen echter ook gevolgen hebben voor de evolutie van de schoolbevolking van het basisonderwijs.

4.2.2. Secundair onderwijs

Voor het secundair onderwijs zal het aantal kinderen tussen 12 en 17 jaar in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tussen 2020 en 2025 naar verwachting blijven toenemen, met een piek in 2025 (+10% tussen 2019-2020 en 2024-2025, hetzij 10.000 extra leerlingen op het secundaire niveau), volgens de door het BISA gepubliceerde gegevens. Over het geheel genomen zouden tegen 2025 over het hele gewestelijke grondgebied de behoeften aan plaatsen in het secundair onderwijs worden voldaan, op voorwaarde dat, zoals in het geval van het basisonderwijs, de geplande projecten daadwerkelijk en binnen de gestelde termijnen worden uitgevoerd en de gecreëerde nieuwe plaatsen worden ingenomen. Het is echter belangrijk om de situatie voor elk komend schooljaar te volgen, om tegemoet te komen aan de kortetermijnbehoeften die zich in Brussel doen gevoelen.

⁷ Bovenstaande tabel houdt geen rekening met de verwachte bevolkingsgroei tussen 2021 en 2030, noch met de waarschijnlijke evolutie van de schoolgaande bevolking die voortvloeit uit de bouw van nieuwe woningen in het bestudeerde gebied. De Dienst Scholen van perspective.brussels is van mening dat de vooruitzichten inzake de schoolbevolking niet op wijkchaal kunnen worden gebruikt. De wijkchaal is te nauwkeurig voor dit soort vooruitzichten, waardoor de gegevens onzeker en onbetrouwbaar worden. Bovendien stelt de Dienst Scholen geen wijktafel voor het secundair onderwijs op. Gezien de grotere mobiliteit van leerlingen is de wijkchaal niet relevant voor het secundair onderwijs.

In het middelbaar onderwijs worden momenteel 1.529 plaatsen tot stand gebracht of geprogrammeerd tussen 2021 en 2030 in de TOP, waarvan slechts 48 plaatsen in het Nederlandstalige onderwijs.

Bovendien maakt de TOP, volgens de studie omtrent de evaluatie van de behoeften in het secundair onderwijs in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (uitgevoerd door het Brussels Studies Institute in 2018⁸), deel uit van de verzadigingszones van het aanbod die toegankelijk zijn met het openbaar vervoer waaraan de voorkeur moet worden gegeven bij het creëren van nieuwe plaatsen in het secundair onderwijs, vooral in de eerste graad van het Franstalige onderwijs. Goed verbonden met de metrolijnen zijn onder andere de sites in de buurt van het Zuidstation interessant voor het creëren van nieuwe plaatsen in het secundair onderwijs.

4.3. CULTURELE VOORZIENINGEN

De wijken van de TOP hebben ongelijke ruimtelijke toegang tot cultuur en culturele infrastructuur.

Volgens de studie van SVC 7 verschijnt het grondgebied van de TOP overigens als prioritair voor de ontwikkeling van culturele infrastructuur die onder meer aan de lokale behoeften voldoen, zoals culturele centra, bibliotheken en jeugdhuizen.

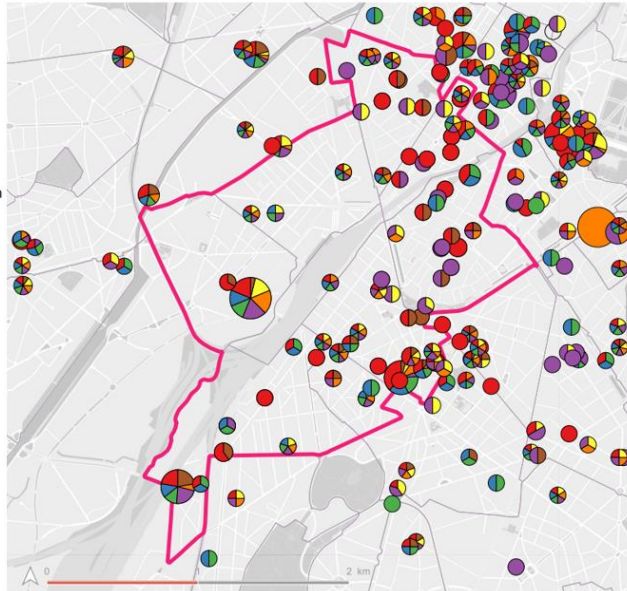
Er is een breuklijn in het culturele aanbod tussen het oosten en het westen van de TOP. In de buurt van de centra van Brussel-Stad en Sint-Gillis is er een significant en gevarieerd aanbod van lokale en supralokale dimensie (musea, bibliotheken, culturele centra, opleidingen en andere culturele locaties: galerijen, ateliers, enz.). Er is onder meer een breed aanbod aan infrastructuur gewijd aan cursussen, conferenties en vergaderingen (in het rood op de kaart). De wijken Hallepoort, Marollen en Stalingrad, in het oosten van de TOP, herbergen de meeste culturele infrastructuur.

In de omgeving van het Zuidstation en aan de kant van Anderlecht daarentegen is het aanbod weinig ontwikkeld, onder meer in de wijk Kuregem-Veeartsenij, met uitzondering van de aanwezigheid van "THE EGG" (infrastructuur waarin evenementen, conferenties en voorstellingen worden georganiseerd) en het cultureel centrum "Espace 16 arts". Het is belangrijk om op te merken dat deze infrastructuur ondanks haar aanzienlijke omvang een van de enige is in de westelijke zone van de TOP, in tegenstelling tot het oosten, dat een grotere diversiteit aan aanbiedingen bevat.

⁸ https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/pers_nl_synthese_secondaire_web.pdf

KAART 31: CULTURELE VOORZIENINGEN

EQUIPEMENTS CULTURELS - 2023
CULTURELLE VOORZIENINGEN - 2023



Bron: Spots.brussels, Perspective, 2023

Op grotere schaal biedt de Vijfhoek een grote concentratie van culturele voorzieningen met grootstedelijke uitstraling.

Bijgevolg moet de eventuele ontwikkeling van voorzieningen met grootstedelijke uitstraling in de Zuidzone worden overwogen in aanvulling op de voorzieningen van dit type in de buurt.

4.4. SPORTVOORZIENINGEN

SPORTINFRASTRUCTUREN

De infrastructuur bevat een of meer sportaccommodaties. Doorgaans zijn er diverse aanvullende voorzieningen aanwezig (receptie, HORECA, kleedkamers, sanitair, enz.). Een voorbeeld van deze infrastructuren is een gemeentelijke sporthal.

Sport.brussels inventariseert verschillende infrastructuurtypes:

Gemeentelijke infrastructuur: de gemeente is eigenaar en vaak beheerder van de infrastructuur, waarvan de prijzen toegankelijk zijn.

Buurtinfrastructuur: de infrastructuur is gratis toegankelijk en bevindt zich in de openlucht, meestal in een groene ruimte of op een plein.

Schoolinfrastructuur: een school is eigenaar en beheerder van de infrastructuur, die zich meestal binnen de school bevindt.

Privé-infrastructuur: de eigenaar van de infrastructuur is een private actor en de prijzen liggen doorgaans hoger.

"Andere open" infrastructuur: infrastructuur waarvan het beheer afhangt van een openbare actor of vereniging en waartoe de burgers toegang hebben.

"Andere gesloten" infrastructuur: infrastructuur waarvan het beheer afhangt van een openbare actor of vereniging en waar de burgers geen toegang toe hebben.

SPORTACCOMMODATIES

Een sportaccommodatie is een buiten- of binnenruimte in een infrastructuur, die ingericht is om een of meer sportdisciplines te beoefenen. Een basketbalveld is bijvoorbeeld een sportaccommodatie.

Sport.brussels vermeldt 36 types accommodaties, gegroepeerd in 11 categorieën.

Kaart 32 toont het aantal openbare sportaccommodaties per wijk voor 10.000 inwoners. School- en privé-infrastructuren worden hier niet vermeld om de openbare infrastructuren specifieker te analyseren⁹.

Deze kaart houdt ook rekening met het aantal inwoners door de dichtheid aan openbare sportaccommodatie per 10.000 inwoners te berekenen, en dat per wijk. Ten slotte staat de kleur rood voor het aantal accommodaties binnen gemeentelijke infrastructuren en de kleur groen voor het aantal accommodaties binnen openbare buurtinfrastructuren.

- > Alle wijken van de TOP tellen minstens één openbare sportaccommodatie per 10.000 inwoners (met uitzondering van de wijk van het Zuidstation, maar die heeft minder dan 1.000 inwoners). In de meeste wijken worden de openbare sportinfrastructuren beheerd door de gemeente.
- > De wijken Bosnië en Kuregem-Bara zijn het minst goed voorzien, met minder dan 3,6 openbare sportaccommodaties per 10.000 inwoners.
- > De wijken Laag-Vorst, Hallepoort en Kuregem-Veeartsenij zijn beter uitgerust en tellen tussen 3,7 en 8,4 openbare sportaccommodaties per 10.000 inwoners.

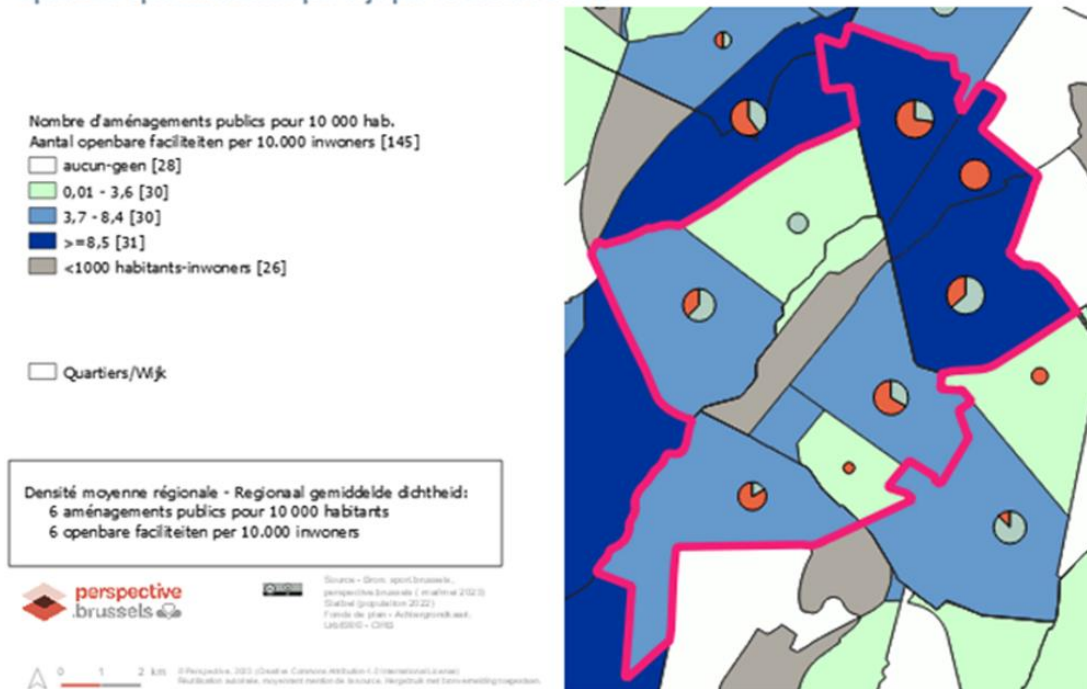
⁹ Schoolinfrastructuren worden over het algemeen uitsluitend gebruikt door de schoolkinderen tijdens de schooluren. Private infrastructuren daarentegen worden beheerd door sportclubs of bevinden zich in hotels. Hun toegankelijkheid is beperkter en hangt af van een grotere of kleinere financiële bijdrage. Deze vorm van bijdrage om lid te zijn en aldus toegang te hebben tot de sportinfrastructuren varieert sterk afhankelijk van de beheerders en de beoefende sportdisciplines.

- > De wijken Anneessens, Stalingrad en Marollen hebben het grootste aanbod, met meer dan 8,5 openbare sportaccommodaties per 10.000 inwoners.

KAART 32: DICHTHEID AAN OPENBARE SPORTACCOMMODATIES PER WIJK

Aménagements sportifs publics par quartier pour 10 000 habitants

Openbare sportfaciliteiten per wijk per 10 000 inwoners



Bron: Sport.brussels, Perspective, 2023

Kaart 33 toont de 11 verschillende categorieën van sportaccommodaties aanwezig in de TOP, alle infrastructuurtypes door elkaar. Dit betekent dat deze accommodaties zich binnen publieke of private infrastructuur, waaronder scholen, bevinden.

Het grondgebied van de TOP is ongelijk uitgerust met sportinfrastructuur. Het onevenwicht is vrij uitgesproken, van in de Vijfhoek (wijken Marollen, Stalingrad en Anneessens), waarin het aanbod groter en gevarieerd is, tot in het zuidoosten van de TOP (Sint-Gillis en Vorst), waarin het aanbod aan sportinfrastructuur weinig dicht en gediversifieerd is.

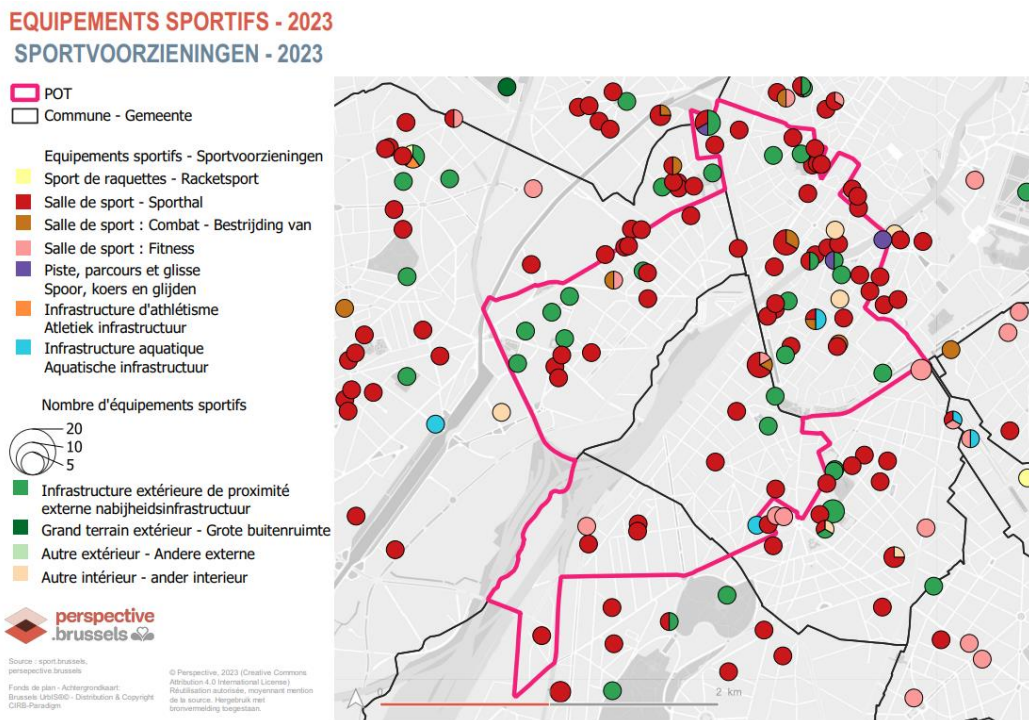
Het zuiden van de TOP beschikt over heel weinig sportinfrastructuur. Er zijn onder andere heel weinig buiteninfrastructuur. Dit is in het bijzonder het geval voor de wijken Laag-Vorst en Bosnië, die een tegenstelling vormen tot het noorden van de TOP, dat beter is uitgerust. Het aanbod is meer ontwikkeld in Anderlecht (Kuregem), met tal van sporthallen.

De grote meerderheid van de sportinfrastructuur zijn binnensporthallen (openbaar, van een school of privé). De tweede meest aanwezige categorie wordt vertegenwoordigd door de buurtinfrastructuur in de openlucht. Vervolgens bevinden zich in de Vijfhoek meer gediversifieerde infrastructuur zoals gevechtshallen en glijpistes, waaronder skatepark Kapelle. Ongeveer de helft van de sportvoorzieningen van de TOP bevindt zich in schoolinfrastructuur en wordt voornamelijk gebruikt door leerlingen in het schoolkader. De gemeentescholen van Anderlecht stellen hun sportinfrastructuur over het algemeen buiten de schooluren open voor clubs en particulieren.

Het openstellen van de schoolinfrastructuur vormt een groot potentieel om het aanbod te vergroten, maar deze mogelijkheid is ofwel niet goed bekend doordat er vaak niet genoeg ruchtbaarheid aan wordt gegeven, ofwel onderbenut.

Er zijn ook twee gemeentelijke zwembaden in de TOP. Het betreft het zwembad Victor Boin in Sint-Gillis, dat sinds 1 juli gesloten is voor renovatiewerkzaamheden. De heropening ervan is gepland voor begin 2026. Het andere zwembad is het Zwembad van het Centrum, dat wordt beheerd door Stad Brussel.

KAART 33: VERDELING VAN DE SPORTFACILITEITEN



Bron: Sport.brussels, Perspective, 2023

In het algemeen is het openbare en schoolsporaanbod binnen de studieperimeter wel aanwezig maar beperkt. De meeste wijken tellen immers tussen 0 en 11 openbare en schoolsportaccommodaties per 10.000 inwoners. Het is belangrijk op te merken dat deze wijken dichtbevolkt zijn, vandaar de lage dichtheid aan openbare en schoolsportvoorzieningen. De Marollenwijk onderscheidt zich overigens en telt tussen 23 en 34 openbare en schoolsportaccommodaties per 10.000 inwoners. De essentie van het sportaanbod is verbonden aan een school, waardoor deze faciliteiten minder toegankelijk zijn voor de burgers.

4.4.1. Weinig sportfaciliteiten aanwezig

Over het algemeen zijn het de wijken buiten de Vijfhoek die minder goed zijn uitgerust. Meer precies lijken de behoeften niet voldaan voor meerdere categorieën van uitrustingen:

- > Zwembaden: de zwembaden zijn over het algemeen verzadigd. Elk jaar kunnen meerdere scholen en sportclubs niet over tijdslots beschikken, waardoor de leerlingen niet meer kunnen leren zwemmen en de clubs hun watersportdisciplines niet kunnen beoefenen. De sluiting (juli 2023, gedurende minstens 2 jaar) van zwembad Victor Boin in Sint-Gillis voor renovatiewerkzaamheden zal dit fenomeen alleen maar versterken. Dit zal waarschijnlijk een weerslag hebben op andere gemeentelijke zwembaden, die ook al verzadigd zijn. Er zijn geen zwembaden op het grondgebied van de gemeente Vorst. De scholen moeten dus beschikbare tijdslots vinden buiten de gemeente, wat steeds moeilijker wordt gezien de verzadiging van de Brusselse zwembaden. De meest centrale wijken van Anderlecht hebben ook een groot gebrek aan zwembaden, aangezien het CERIA-zwembad buiten het centrum ligt (op ongeveer 4 kilometer afstand van het Zuidstation).
- > Buurtinfrastructuren: er zijn weinig buitenterreinen (football en basketball), fitnessmodules en street workouts voor dit gebied, dat dichtbevolkt is met jonge en minder jonge inwoners.
- > Racketsporten: er zijn geen specifieke inrichtingen voor padel, squash of tennis. Er zijn wel multisportvelden waarop badminton en tafeltennis gespeeld kunnen worden.
- > Piste, parcours en glide: er is een skatepark in de TOP. Het behoort tot het kleine tiental bestaande skateparks in het Gewest.

4.4.2. Projecten voor toekomstige sportvoorzieningen

Meerdere lopende en toekomstige projecten zullen aan een deel van de geïdentificeerde behoeften kunnen voldoen:

- > SVC7 voorziet in de ontwikkeling van sportruimten in de kleine vierhoek. Meer precies hebben de operaties 1.4A en 1.4B tot doel een sportpool te ontwikkelen binnen de 3.500 m² aan beschikbare ruimte, rekening houdend met de trillingen en het lawaai waaraan de ruimte is blootgesteld. Er zijn een aantal niet-exhaustieve pistes onderzocht: een groot skatepark of een of meer boulderzalen met aanvullende faciliteiten.

Een programmatische, technische en financiële haalbaarheidsstudie over de vierhoeken wordt gedragen door de Grondregie. Het doel is om de in SVC 7 beoogde richtingen te testen om de ruimtelijke organisaties precies te bepalen en de programmering te verfijnen. Ondertussen is de NMBS op zoek naar projecten gericht op tijdelijk gebruik van deze vierhoeken. Dit project voor tijdelijk gebruik kadert in een stedelijke dynamiek en helpt de functionele en sociale mix van de wijk te versterken.

- > De sporthal, gedeeld met een brandweerkazerne gelegen op de Bergense Steenweg, op het westelijke uiteinde van de TOP. Dit project, geleid door de MSI, voorziet in een ruimte waarin 2.000 m² aan sportfaciliteiten zal worden ondergebracht, waaronder meerdere polyvalente zalen die toegankelijk zijn voor iedereen. Dit maakt het onder meer mogelijk om de dichtheid van het aanbod in het westen van de TOP te vergroten en te verhelpen aan de onbalans in het sportaanbod op het grondgebied.

- > Het openluchtzwembad in het slachthuis van Anderlecht, het project van de MSI voor een binnen- en buitenzwembadcomplex op het dak van het Manufakture-gebouw is aan de gang. Een project dat in de lente van 2024 klaar zal zijn en het mogelijk zal maken om te voldoen aan de grote vraag naar waterinfrastructuren op het grondgebied.
- > Overigens is het belangrijk op te merken dat de inrichting van het metrogedeelte op de noord-zuidas een belemmering vormt, weliswaar tijdelijk maar belangrijk, voor de sportfaciliteiten. De inrichting van de metro, die onder het Zuidpaleis passeert, heeft een impact op het gebouw, dat gedeeltelijk zou worden afgebroken om de grond te stabiliseren. Bijgevolg zou deze sportinfrastructuur, die tal van activiteiten herbergt, aan deze zone worden ontnomen.

4.5. SPEELNETWERK

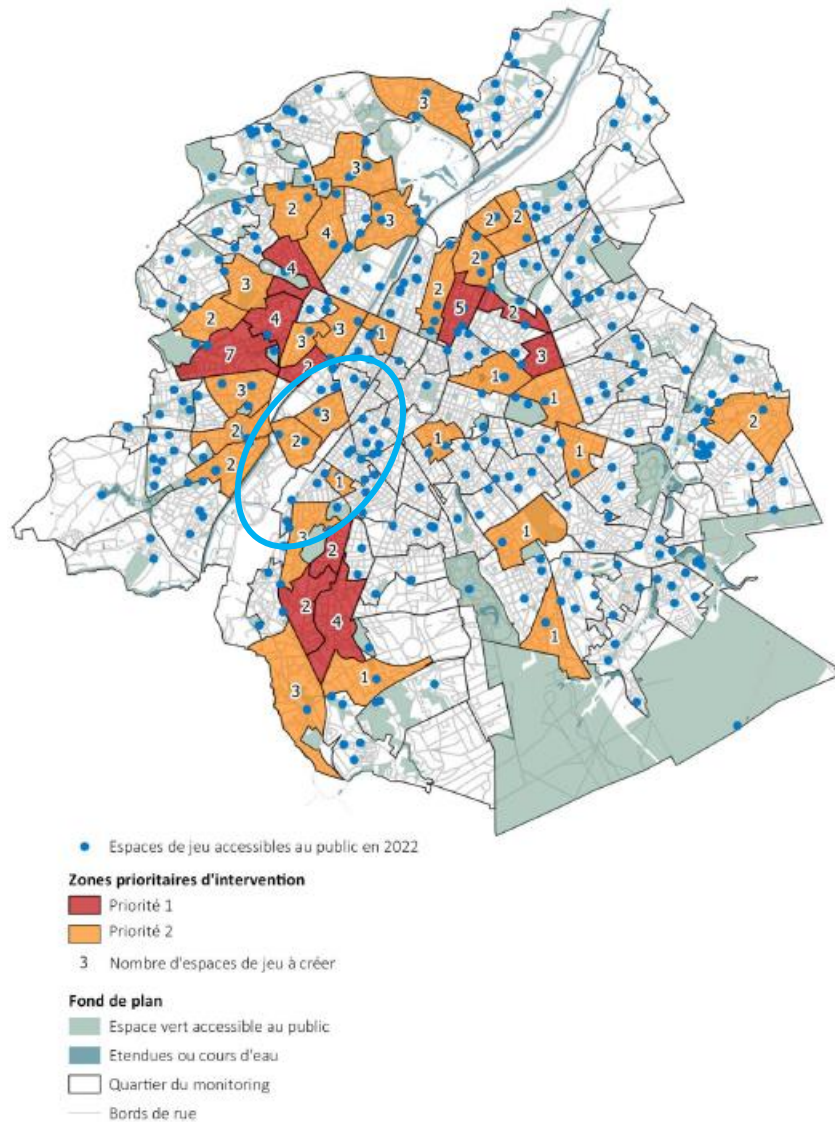
Er bestaan meer dan 300 gewestelijke en gemeentelijke speelpleinen in het Brussels Gewest (56 worden beheerd door Leefmilieu Brussel en 278 door de gemeenten). Hoewel het aanbod aanzienlijk is, is de verdeling ervan niet ideaal. Er wordt immers een ongelijke spreiding vastgesteld en dus prioritaire investeringszones, onder meer in de arme wijken van de stad, waarin de vraag groot is. Er is een gebrek aan geschikte speelruimten voor gezinnen en grote kinderen (10-12 jaar), maar ook beperkte toegankelijkheid voor kinderen met een handicap of beperkte mobiliteit.

Op de schaal van de TOP is de verdeling van de speelpleinen tamelijk ongelijk. Deze voorzieningen bevinden zich immers meer aan de uiteinden van de TOP, onder meer in de wijken Marollen en Anneessens, in het oosten van Sint-Gillis en in Vorst. Er zijn vooral grote tekorten rond het Zuidstation, waar er geen aanbod is, ondanks de grote vraag.

In zijn strategie 2022¹⁰ voor de ontwikkeling van het speelnetwerk vermeldt Leefmilieu Brussel de wijken Kuregem-Bara, Kuregem-Veeartsenij en Bosnië als prioritaire interventiezones (categorie 2) en geeft het aan dat er in totaal 6 bijkomende speelruimten in de TOP zouden moeten worden gecreëerd.

¹⁰ Bijwerking en reorganisatie van de database van recreatie- en sportvoorzieningen die toegankelijk zijn voor het publiek in het BHG, brat, november 2022

KAART 34: STRATEGIE 2022 VOOR DE ONTWIKKELING VAN HET SPEELNETWERK IN HET BHG¹¹



Bron: Leefmilieu Brussel, 2023

¹¹ De wijken gedefinieerd als "Prioriteit 1" (in het rood op de kaart) zijn degene: indien er momenteel speelruimten bestaan: waarin het aantal kinderen per speelruimte groter is dan 2000; indien er momenteel geen speelruimten bestaan: waarin het aantal kinderen per speelruimte groter is dan 700.
 De wijken gedefinieerd als "Prioriteit 2" (in het oranje op de kaart) zijn degene: indien er momenteel speelruimten bestaan: waarin het aantal kinderen per speelruimte tussen 700 en 2000 ligt;
 De grafisch weergegeven cijfers (kaart) in de prioritaire wijken komen overeen met het aantal te creëren speelruimten per wijk, gebaseerd op de kwantitatieve doelstelling van 500 kinderen per speelruimte.

Overigens, om voldoende dekking van het grondgebied te verzekeren en de ludieke kwaliteit van het bestaande aanbod te vergroten, stelt Leefmilieu Brussel enkele grote principes voor voor elke renovatie of creatie van speel- of sportzones:

- > voorrang geven aan de wijken arm aan recreatieve infrastructuur, maar tevens de types speeltuinen diversifiëren (avontuur, natuur, sport, specifiek thema, ...). Op deze manier worden het inventieve potentieel en de originaliteit van deze ruimten benadrukt om tegemoet te komen aan de behoeften van categorieën gebruikers waarvoor er weinig aanbod is;
- > de toe-eigening van speeltuinen door kinderen bevorderen door te voorzien in een meer gevarieerd gebruik en meer vrije ruimte rond de speeltuinen te laten;
- > de ruimte opengooien en de speeltuinen niet omheinen om hun uitstraling en integratie in de omgeving te bevorderen;
- > bijzondere aandacht besteden aan de integratie in het landschap (meer bepaald groene ruimten), informele elementen die het spel stimuleren. Omgekeerd moeten de landschapselementen (boom, helling, reliëf, ...) in de formele speelzones geïntegreerd worden. Er moet veel aandacht worden besteed aan de deelname van kinderen en buurtbewoners wanneer er een speeltuin in de wijk gecreëerd wordt.

4.6. GEZONDHEIDS- EN SOCIALE VOORZIENINGEN

De gezondheidstoestand van de bevolkingsgroepen en hun sociale situatie hangen af van talrijke factoren: hun woonomstandigheden, de toegang tot en de kwaliteit van hun werk, het inkomensniveau, hun leefomgeving, de toegang tot sport-, socioculturele en educatieve infrastructuur, de luchtkwaliteit, de aanwezigheid van groene ruimten enz. Deze verschillende elementen vormen allemaal omgevings- en sociale determinanten voor de gezondheidstoestand van de bewoners. .

Wij beperken ons hier tot het vraagstuk van de toegang tot lokale sociale en medische diensten en voorzieningen om, op deze analyseschaal, na te gaan in welke mate de inwoners van de TOP, in het licht van hun sociaaleconomische, sociaal-demografische en sociaal-sanitaire kenmerken, over een dienstenaanbod beschikken dat aangepast is aan hun behoeften.

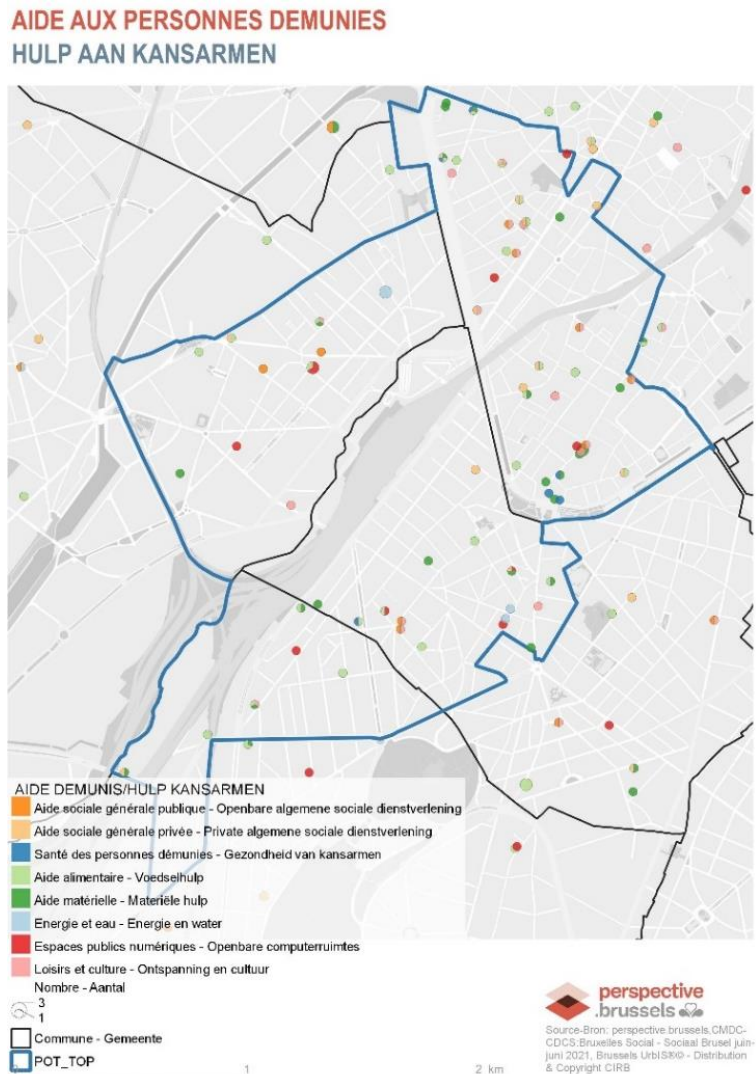
4.6.1. Bijstand aan financieel zwakkeren en daklozen

Over het algemeen is het aanbod van bijstand aan hulpbehoevenden en steun aan kwetsbare groepen significant in de TOP. Er bevinden zich meer in het bijzonder gemeentelijke diensten, OCMW's, socialebijstandsfederaties, een sociale recyclingvoorziening, jeugdcentra, voedselhulp, enz.

Ruimtelijk gezien is de hele perimeter van de TOP bedekt met voorzieningen voor bijstand aan hulpbehoevenden, maar niet op homogene wijze. Er is immers een verschil tussen de zones Kuregem en Vorst, waarin het aanbod weinig ontwikkeld is, en de rest van de TOP, waaronder de Vijfhoek en Sint-Gillis, waarin het aanbod ruimer is. Gezien het sociaaleconomische profiel van de bevolking van de TOP (ruime aanwezigheid van kansarmen) zou dit aanbod versterkt kunnen worden.

Net als andere stationswijken wordt de Zuidwijk druk bezocht door een gemarginaliseerde populatie (daklozen, nieuwkomers en druggebruikers). Rond het Zuidstation kan de aandacht worden gevestigd op een gebrek aan infrastructuur die de meest kwetsbare bevolkingsgroepen kunnen opvangen, evenals aan publieke en private voorzieningen voor sociale bijstand (opvang, begeleiding, sensibilisering, juridische dienst, gezondheidsvoorzieningen, zoals Douche Flux en Samusocial).

KAART 35: UITRUSTINGEN VOOR BIJSTAND AAN HULPBEHOEVENDEN

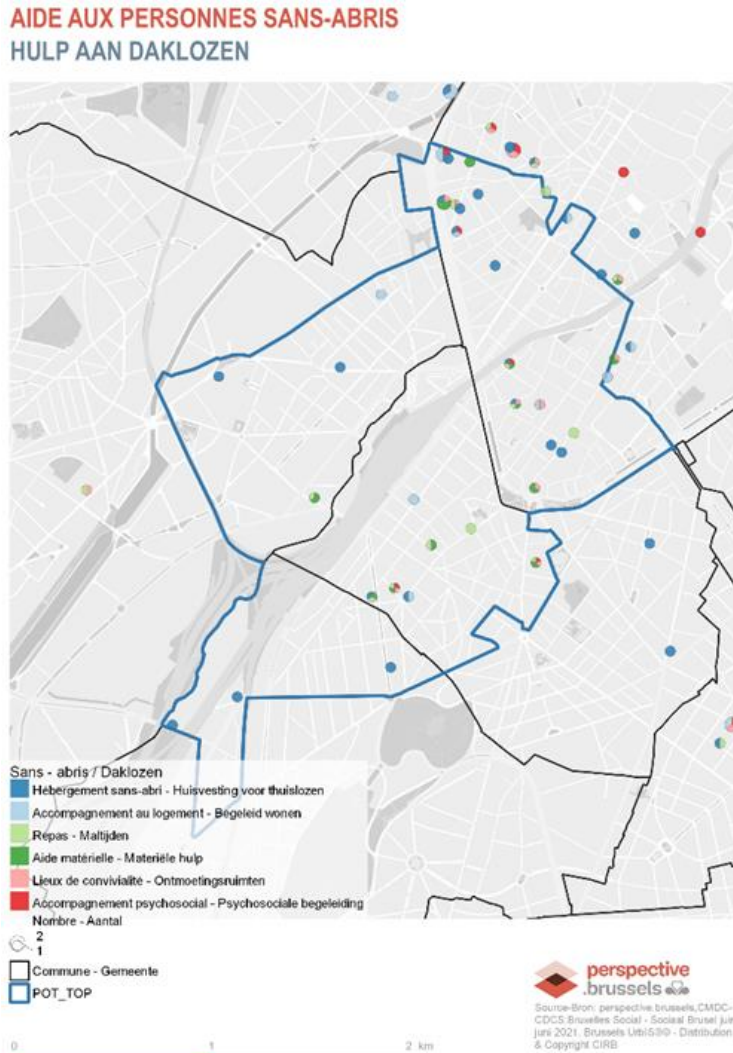


Bron: Sociaal Brussel, 2021

Rondom het station bevinden zich, specifiek gericht op daklozen, enkele diensten voor onderdak en huisvestingsbegeleiding, maar ook voor maaltijdverdeling en materiële hulp.

Voor de rest van de TOP bevinden de meeste voorzieningen voor daklozen zich in de Vijfhoek.

KAART 36: HULP AAN DAKLOZEN



Bron: Sociaal Brussel, 2021

Tijdens de uitwerking van SVC 7 "Rondom het Zuidstation" werd een eerste kwalitatieve analyse uitgevoerd via workshops samen met de maatschappelijk werkers in het gebied.

Om tegemoet te komen aan onder meer de sociale en gezondheidsproblemen van de achtergestelde groepen, zijn bepaalde behoeften opgenomen in het SCV 7-programma. Het betreft de installatie, in de kleine vierhoek, van toiletten, douches en openbare wasfaciliteiten met sociaal oogmerk. Op de Zuidlaan wordt bovendien huisvesting voor niet-begeleide minderjarige vreemdelingen (NBMV) gepland.

SVC 7 omvat ook acties op het vlak van sociale cohesie en gemeenschapsleven die deze groepen ten goede zullen kunnen komen, zoals het tijdelijke gebruik van de benzinepomp in het huizenblok van Tweestations en van die in de kleine vierhoek door bijstandsverenigingen. Er wordt overigens een enveloppe specifiek gewijd aan de begeleiding van dakloze doelgroepen. Toch zouden noch de moeilijkheden ondervonden door nieuwkomers noch de kwestie dakloosheid, in het bijzonder zichtbaar rond het Zuidstation, kunnen worden opgelost door de SVC7-projecten alleen.

4.6.2. Huiswerkbegeleiding en vrije tijd

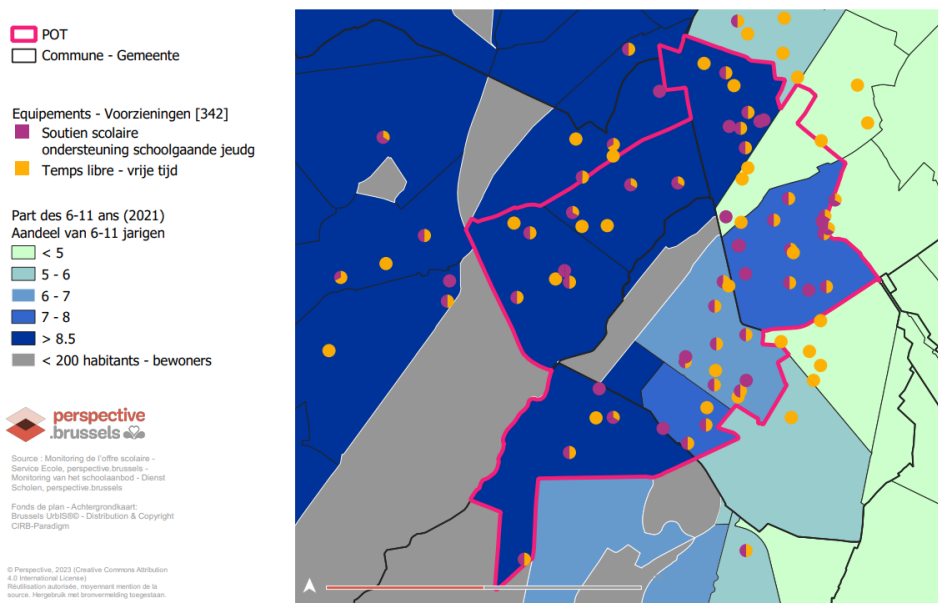
In de TOP als geheel bevindt zich een groot aandeel aan kinderen en adolescenten. In 2021 vertegenwoordigt de populatie in de leeftijdscategorie van 0 tot 17 jaar 23,7% van de totale bevolking, iets meer dan het gewestelijke gemiddelde van 22,6%. Dit aandeel in de totale bevolking van het Brussels Gewest daalt overigens licht.

Volgens Sociaal Brussel is het aanbod aan huiswerkbegeleiding en "vrijtijdsactiviteiten" in 2021 over het algemeen goed ontwikkeld. Er zijn echter enkele gebieden die minder goed voorzien zijn, onder andere de sectoren rond het Zuidstation, in Bosnië en Laag-Vorst.

Meer specifiek is het aanbod aan "vrijtijdsdiensten", d.w.z. intergenerationale activiteiten, jeugdhuizen, ontmoetingsplaatsen en sportactiviteiten, veel minder ontwikkeld in het zuiden van de TOP (wijken Laag-Vorst en Hallepoort) en rond het Zuidstation.

KAART 37: DIENSTEN VOOR SCHOOLSTEUN/VRIJE TIJD EN AANDEEL KINDEREN TUSSEN 6 EN 11 JAAR

SERVICES DE SOUTIEN SCOLAIRE/TEMPS LIBRE ET PART DES ENFANTS DE 6-11 ANS DIENSTEN TER ONDERSTEUNING SCHOOLGAANDE JEUGD/VRIJE TIJD EN AANDEEL 6-11 JARIGEN



Bron: Sociaal Brussel, 2021

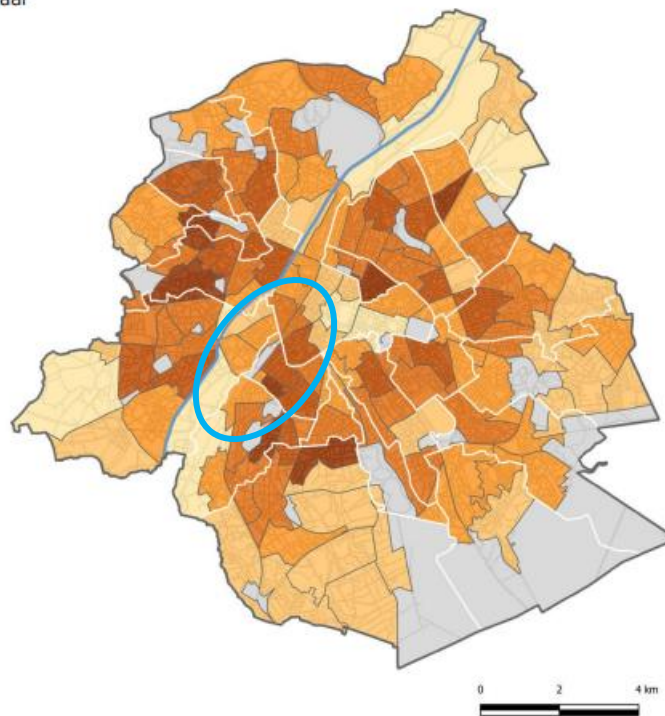
4.6.3. Voorzieningen voor onthaal van, en zorgverlening aan ouderen

Volgens het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn¹² is het aandeel ouderen (65 jaar en ouder, en ouder dan 80 jaar) in de TOP in 2019 kleiner dan op gewestelijk niveau (9,4% op TOP-niveau tegenover 13% op gewestelijk niveau), en is dit percentage gedaald ten opzichte van 2018 (- 5%). Het absolute aantal van deze personen (7.171) moet echter in aanmerking worden genomen, aangezien zij een bijzonder kwetsbare groep vormen voor wie de lokale diensten op sociaal en gezondheidsvlak, alsook het leefkader primordiaal zijn.

KAART 38: DICHTHEID VAN DE BEVOLKING VAN 65 JAAR EN OUDER PER WIJK

Bevolkingsdichtheid van inwoners van 65 jaar en ouder per wijk (n/km²) 2019
Brussels Gewest: 977

- 2 500 tot 4 000
- 2 000 tot 2 500
- 1 500 tot 2 000
- 1 000 tot 1 500
- 200 tot 1 000
- 0 tot 200
- Gegevens niet beschikbaar



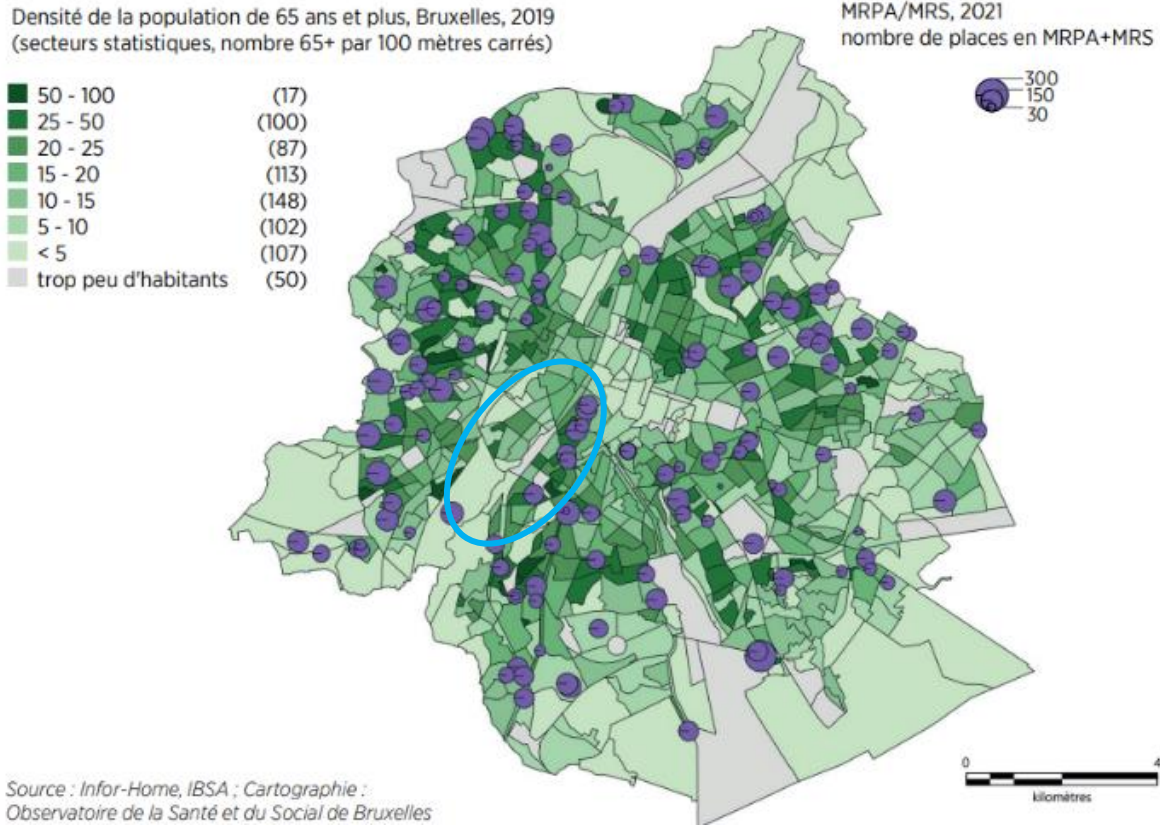
Bron: BISA, Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2019

Met het oog op deze situatie is het belangrijk om het aanbod aan rust- en verzorgingstehuizen te onderzoeken, maar ook het aanbod aan residentiële opvang en sociale en gezondheidsdiensten die zowel fysiek (buurtkarakter) als financieel (sociaal/collectief karakter) toegankelijk zijn. Het grootste probleem is de financiële toegankelijkheid van het bestaande aanbod, aangezien de openbare of verenigingsstructuren en de alternatieve huisvesting (gegroepeerde, intergenerationele huisvesting) sterk in de minderheid zijn.

Het aanbod aan plaatsen in rust- en verzorgingstehuizen is duidelijk geconcentreerd in het noordoosten van de TOP, in de Marollenwijk. Er zijn ook enkele plaatsen in de wijk Laag-Vorst.

¹² Bron: Ouderen in het Brussels Gewest, Overzicht van hun welzijns- en gezondheidstoestand en het opvang- en huisvestingsaanbod, Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2023.

KAART 39: DICHTHEID AAN MENSEN VAN 65 JAAR EN MEER EN RESIDENTIËLE STRUCTUREN VOOR OUDEREN (RUST- EN VERZORGINGSTEHUIZEN)



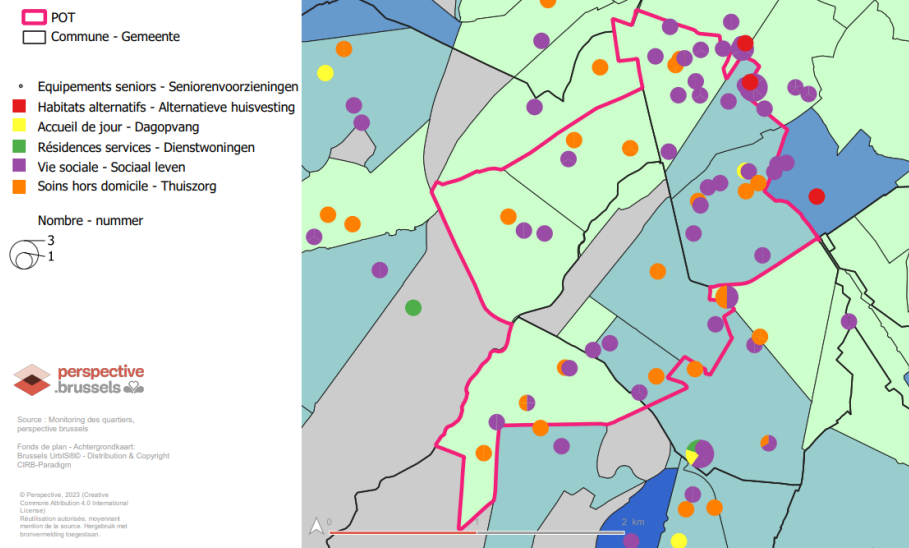
Bron: BISA, Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2019

Wat betreft het aanbod aan residentiële opvang (alternatieve, intergenerationele en collectieve huisvesting) en gezondheids- en sociale diensten (dagverzorgingscentrum, sociale activiteiten, enz.), ontbreekt het in de wijken Stalingrad, Marollen, Bosnië en Hallepoort, die de hoogste percentages aan ouderen vertonen, aan een aanbod van dit soort voorzieningen.

Het aanbod aan alternatieve huisvesting (in het rood op de kaart) is er onbestaande en er is slechts één opvang- en dagverzorgingscentrum (in het geel op de kaart), "Huize Sint-Monika" in de Vijfhoek. Hoewel het aanbod aan sociale voorzieningen (sport- en culturele activiteiten, enz.) en voorzieningen voor extramurale zorg over het algemeen beter ontwikkeld is, blijft het rond het Zuidstation heel beperkt.

KAART 40: RESIDENTIËLE DIENSTEN EN OPVANG VOOR SENIOREN

SERVICES ET ACCUEIL RESIDENTIELS POUR SENIORS ET PART DES 65 ANS ET PLUS DIENSTEN EN RESIDENTIELE OPVANG VOOR OUDEREN EN AANDEEL 65 JARIGEN EN OUDER



Bron: BISA, Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2019

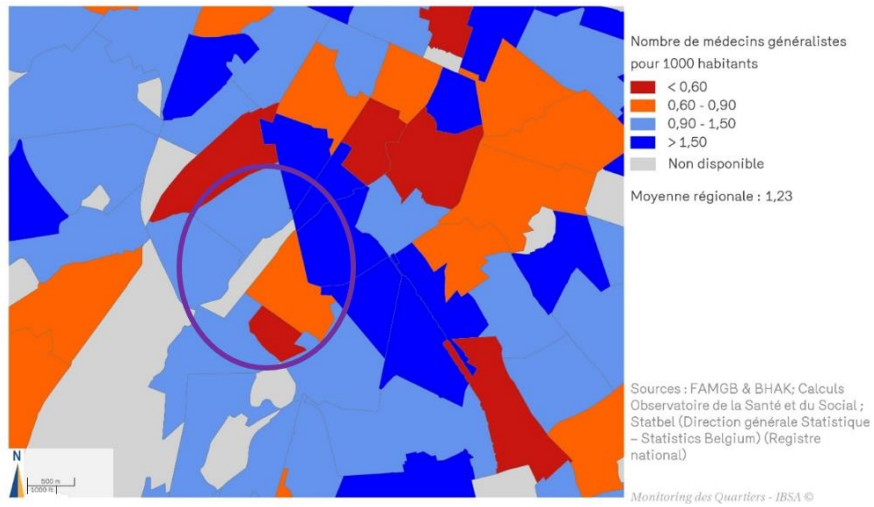
4.6.4. Primaire zorgen¹³

Wat de huisartsen betreft, zijn er twee wijken (Bosnië en Hallepoort) waarin het aantal artsen per 1.000 inwoners laag of zelfs heel laag is (< 0,90 per 1.000 inwoners), vergeleken met het gewestelijke gemiddelde van 1,23.

Bovendien zien we op de kaart van potentieel huisartsentekort voor de komende decennia dat de wijken Bosnië en Hallepoort tegen 2030 ook met een tekort te maken zullen krijgen (deze situatie is echter kunnen veranderen zijn sinds de aanmaak van de kaart, die dateert van 2017. De kaart wordt momenteel bijgewerkt).

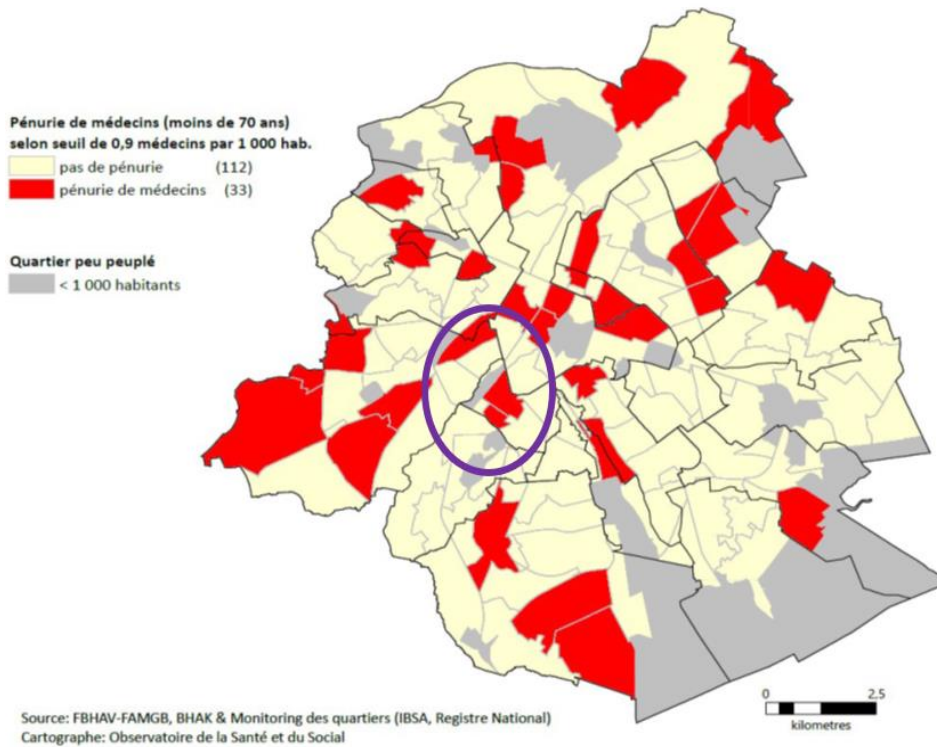
¹³ De primaire zorgen stemmen overeen met de eerstelijnszorg of lokale zorg.

KAART 41: AANTAL HUISARTSEN PER 1.000 INWONERS (%)



Bron: Observatorium voor gezondheid en welzijn, 2017

KAART 42: TEKORT AAN ARTSEN



Bron: Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2017

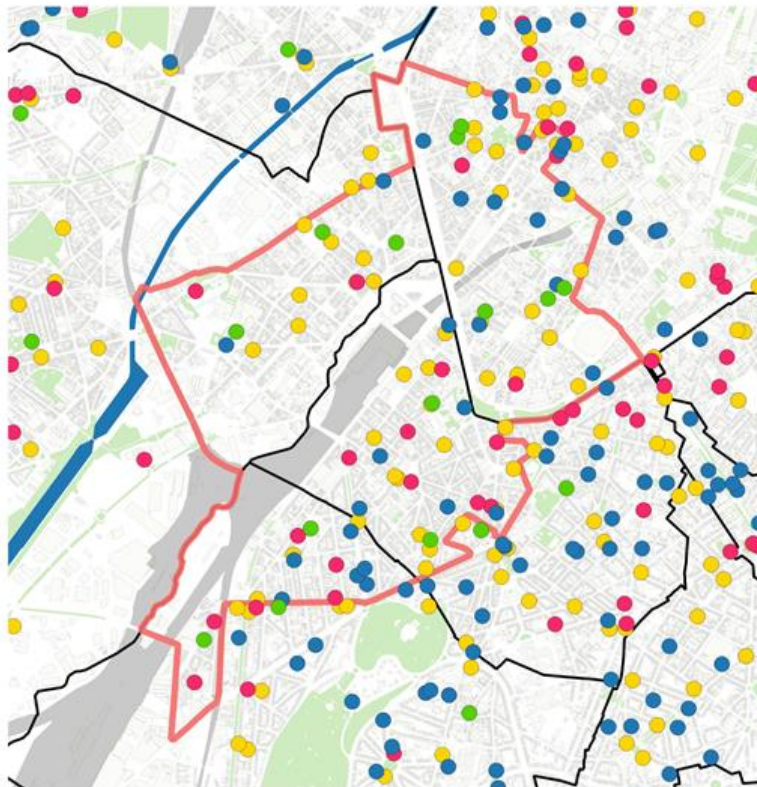
Het aanbod aan tandartsen, oogartsen en opticiens is minder goed ontwikkeld en niet gelijkmatig verdeeld over de TOP. Het aanbod is goed ontwikkeld in het zuidoosten (Laag-Vorst, Bosnië en Hallepoort), maar zwakker in de rest van de TOP. Er is een tekort aan tandartsen, oogartsen en opticiens, in het bijzonder in Kuregem.

We stellen een goed ontwikkeld aanbod aan apothekers vast.

Ook de medische huizen, die de primaire zorgen samenbrengen en algemene, geïntegreerde geneeskunde bieden, zijn ook goed vertegenwoordigd. Met uitzondering van de wijk Stalingrad is er minstens één medisch huis in elke wijk van de TOP. Gezien de hoge dichtheid en de bestaansonzekerheid van de inwoners van deze wijken blijft het echter aan te raden om het aanbod aan huisartsen en medische huizen te vergroten, specifiek met een forfaitaire betaling.

KAART 43: PRIMAIRE ZORGEN

EQUIPEMENTS SOINS PRIMAIRES (HORS MÉDECINS GÉNÉRALISTES) EERSTELIJNSVOORZIENINGEN (BUITEN HUISARTSEN)



-  POT - TOP
-  Commune - gemeente
-  Dentistes – Tandartsen
-  Maisons médicales – Medische huizen
-  Ophtalmologie et opticiens
Oogheelkunde en opticiens
-  Pharmacies – Apotheken

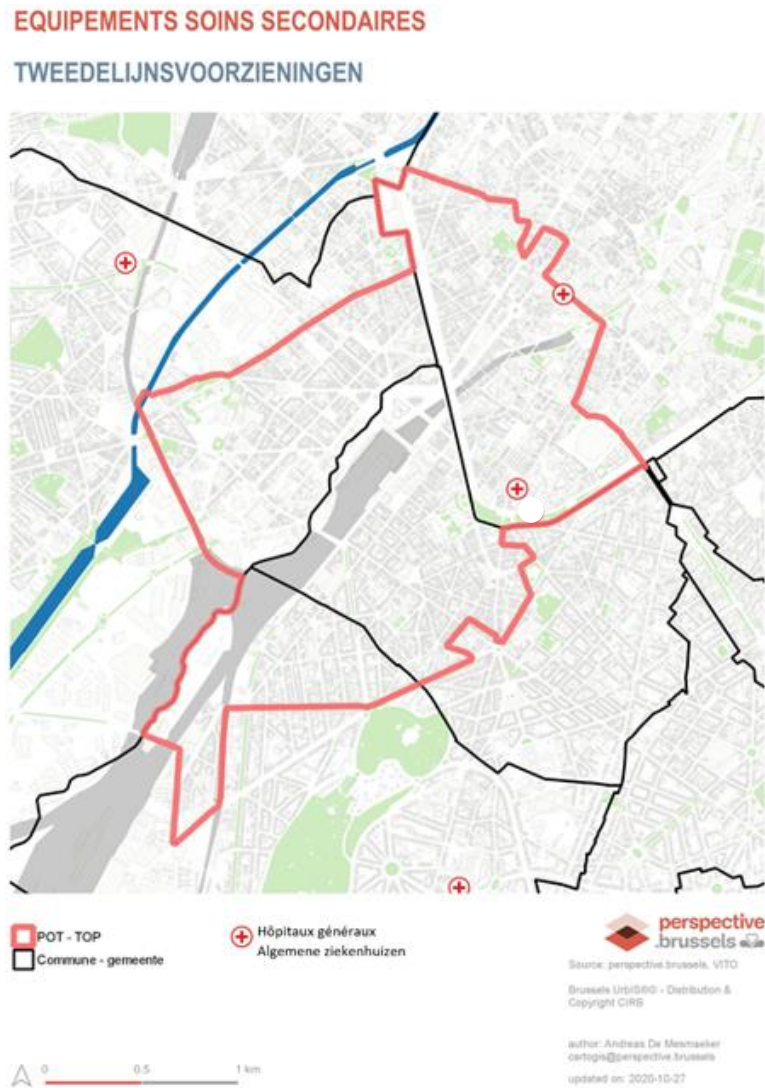


Bron: Sociaal Brussel, VITO, Perspective, 2020

4.6.5. Secundaire zorgen¹⁴

De TOP omvat een algemeen ziekenhuis, UMC Sint-Pieter, verspreid over twee sites, die beide in de Vijfhoek liggen. Gezien de gewestelijke uitstraling van de ziekenhuizen kan geconcludeerd worden dat het aanbod in termen van secundaire zorgen in de TOP goed ontwikkeld is.

KAART 44: SECUNDAIRE ZORGEN



Bron: Sociaal Brussel, VITO, Perspective, 2020

¹⁴ De secundaire zorgen houden vaak in dat een patiënt wordt doorverwezen naar een specialist in het ziekenhuis voor grondiger onderzoek of grondigere behandeling

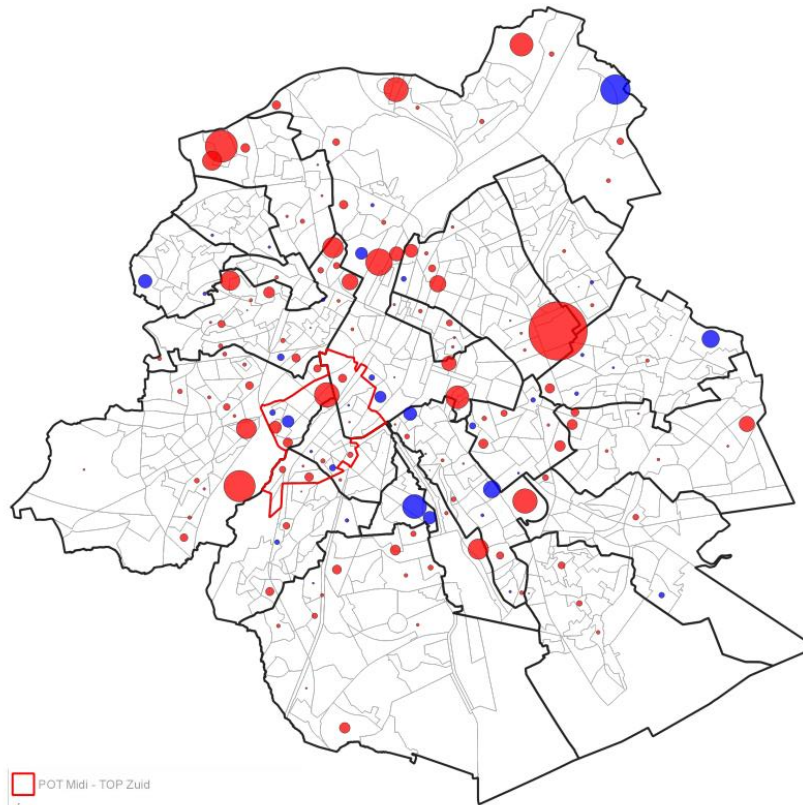
4.7. DYNAMIEK VAN DE PRODUCTIE VAN VOORZIENINGEN

Parallel met de bestaande faciliteiten is het belangrijk om de vergunningen te analyseren die zijn afgegeven voor de realisatie van faciliteiten in de TOP. Voor de periode 2018-2019 vertegenwoordigde de creatie van faciliteiten in het hele Brussels Gewest een netto-oppervlakte van 502.005 m².

In 2020 vertegenwoordigen de uitrustingsvergunningen verleend in het POT 10% van de uitrustingsvergunningen in het Brussels Gewest in zijn geheel.

In het POT was er 10.967 m² extra voorzieningen in vergelijking met 2019 (dit nettosaldo omvat de schrapping van 2.275 m²). Deze vergunningen bestaan uit verschillende soorten voorzieningen: culturele voorzieningen, sociale en gezondheidsvoorzieningen, voorzieningen voor jonge kinderen, voorzieningen voor werkgelegenheid en volwasseneneducatie, stadsdiensten en andere voorzieningen. Het is echter niet duidelijk of er één type voorziening overheerst ten opzichte van de andere.

KAART 45: VERGUNDE NETTOVLOEROPPVLAKTE PER STATISTISCHE SECTOR, OP BASIS VAN DE IN 2020 TOEGEKENDE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN VOOR UITRUSTINGEN



Er is ook een zekere sociale dynamiek. Immers, 17% van de voorzieningen binnen de TOP is gekoppeld aan de sociale sector, wat de vergunningen voor voorzieningen die zijn gekoppeld aan cultuur (6%) en jonge kinderen (3%) ruim overstijgt. Het is ook belangrijk om op te merken dat geen enkele vergunning betrekking heeft op faciliteiten in verband met onderwijs, senioren en sport.

4.8. CONCLUSIES EN UITDAGINGEN VOOR VOORZIENINGEN

De voorzieningen vervullen een essentiële functie voor de levenskwaliteit van de bewoners.

De situatie binnen de TOP wijst op specifieke behoeften bestemd voor jongeren, kwetsbare bevolkingsgroepen, grote gezinnen, maar ook senioren en alleenstaanden. Versterking aan uitrustingen lijkt des te belangrijker om te voldoen aan de behoeften van deze bevolkingssegmenten. We stellen ook duidelijk vast dat er voorzieningen moeten worden ontwikkeld die betaalbaar zijn.

Wat het aanbod betreft, zijn bepaalde wijken minder goed uitgerust dan andere. Er is immers een kloof tussen het westen en het oosten van het grondgebied, waarbij de wijken van Anderlecht naar voren komen als zones waarin bijna alle voorzieningsniveaus ontbreken, alsook tussen de wijken van de Vijfhoek, die beter van uitrustingen zijn voorzien, en de rest van de TOP.

In deze zin wordt aanbevolen om:

- > Het aanbod voor jongeren te vergroten/versterken:
 - op het vlak van schoolvoorzieningen, door tegen 2030 bijna 2100 nieuwe plaatsen te plannen in het basisonderwijs en nieuwe plaatsen in het secundair onderwijs, om een deel op te vullen van het gewestelijke tekort in deze zone, waarvan de ligging goede mogelijkheden biedt wat betreft openbaarvervoerbindingen
 - door zich te vergewissen van de creatie van de plaatsen in crèches die momenteel gepland worden in de TOP (en door het tekort van 13 extra plaatsen ten opzichte van de huidige behoeften op te vullen) en door een aanbod dat financieel toegankelijk is voor iedereen, verder te ontwikkelen;
 - op het vlak van "vrijtijdsvoorzieningen" (in het bijzonder in het zuiden): intergenerationale activiteiten, jeugdhuizen, ontmoetingsplaatsen, recreatieruimten
- > actie te ondernemen omtrent het sportieve en recreatieve aanbod:
 - het aanbod aan lokale buitenruimten/kleine terreinen vergroten
 - het aanbod diversifiëren door de racket-, piste- en parcoursporten te ontwikkelen
 - 6 extra speelterreinen creëren en de kwaliteit verbeteren door de bestaande infrastructures te onderhouden (de gemeenten wijzen er echter op dat het moeilijk is om nieuwe speelterreinen te creëren, aangezien de veiligheids- en onderhoudsnormen te strikt zijn)
 - de openstelling van de schoolsportfaciliteiten voor burgers en sportclubs 's avonds en in het weekend promoten en er reclame voor maken. Natuurlijk zijn hiervoor extra personele en technische middelen nodig om deze openstelling voor de wijk te omkaderen.
- > het sociale aanbod te vergroten:
 - rond het Zuidstation, in het bijzonder bestemd voor nieuwkomers, daklozen, enz., in aanvulling op de projecten die gepland zijn in het kader van SVC 7
 - ontwikkelen van infrastructures voor zorgverlening (dagverzorgingscentrum) en residentiële opvang bestemd voor ouderen (alternatieve collectieve huisvesting, opvangthuizen voor kort en lang verblijf)
 - versterken van het aanbod aan voorzieningen voor primaire zorgen (inzake huisartsen - bereiken van de drempel van 0,9 artsen per 1.000 inwoners in de wijken Bosnië en

- Hallepoort, tandartsen, oogartsen en opticiens - in het bijzonder in de wijken van Kuregem)
- versterken van het aanbod aan medische huizen tegen tarieven die financieel toegankelijk zijn voor de bevolking van de TOP
- > Het culturele aanbod te vergroten/in evenwicht te brengen:
- op het vlak van lokale openbare culturele voorzieningen: documentatiecentra, culturele centra, ruimten voor culturele uitwisselingen en creaties
 - op het vlak van hybride voorzieningen, d.w.z. voorzieningen die zowel lokaal als grootstedelijk zijn, om tegemoet te komen aan de behoeften van passerende gebruikers

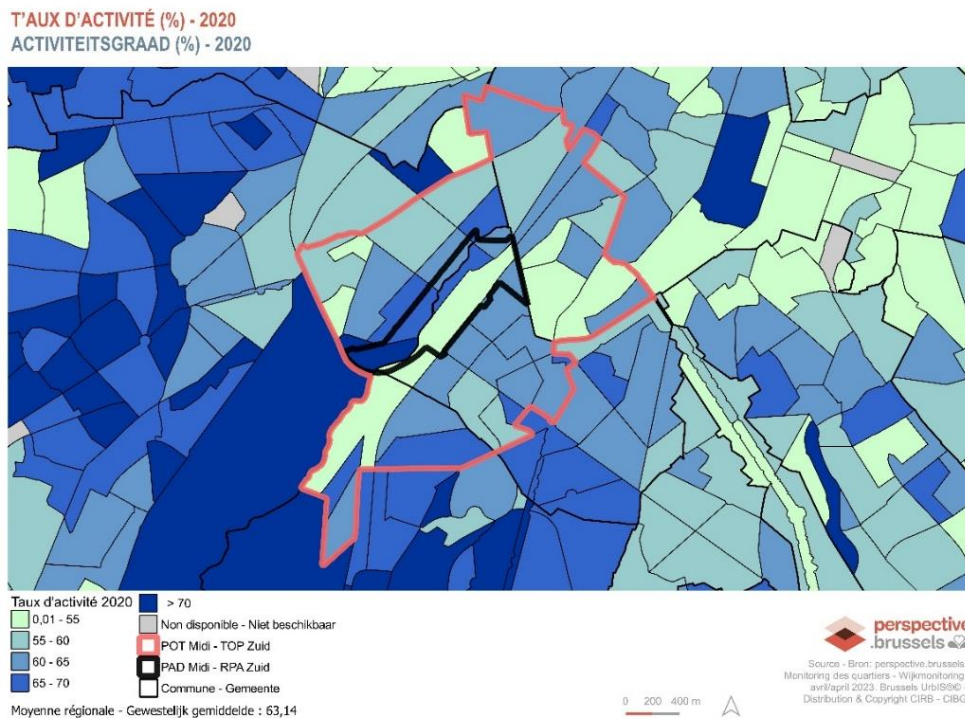
5. ECONOMISCHE DYNAMIEK

5.1. BEROEPSBEVOLKING EN TEWERKSTELLINGSSECTOR VAN DE BEWONERS

De verschillende sociaaleconomische indicatoren die hier worden geanalyseerd (activiteitsgraad, tewerkstellingsgraad en werkloosheidsgraad), wijzen op een TOP die wordt gekenmerkt door aanzienlijke moeilijkheden op het vlak van werkgelegenheid en activiteiten.

- > De activiteitsgraad¹⁵ in de TOP bereikt 60,3% in 2020 (63,1% voor het Gewest). Sommige sectoren in de TOP zijn 'actiever' dan andere, onder andere sectoren in Sint-Gillis, in Vorst en rond het Zuidstation.

KAART 46: ACTIVITEITSGRAAD IN DE TOP



Bron: Wijkmonitoring, BISA, 2020

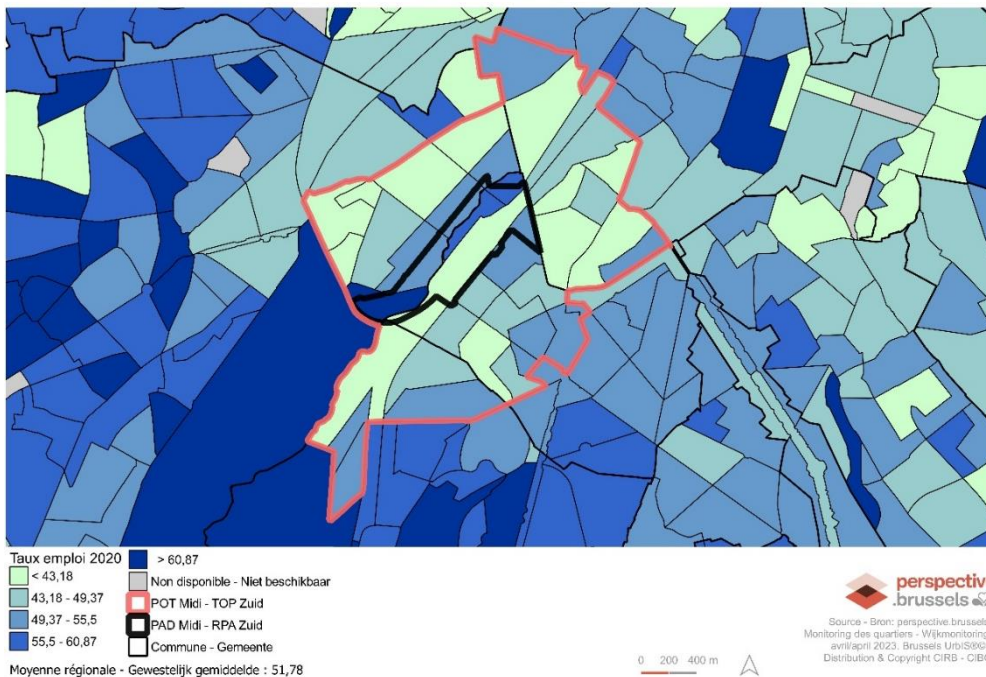
- > Het aandeel van de werkende beroepsbevolking in de bevolking op werkende leeftijd, dat wordt weergegeven door de tewerkstellingsgraad, is vrij laag in de TOP, en bereikt een gemiddelde van slechts 45% in 2020 (lager dan dat van het Gewest, dat 51,7% bedraagt). Er is echter een lichte

¹⁵ De activiteitsgraad is de verhouding tussen de beroepsbevolking (som van de werkende actieve bevolking en de werkloze werkzoekenden) en de totale bevolking in de werkende leeftijd.

stijging ten opzichte van de voorgaande jaren (42% in 2017). Het werkgelegenheidspercentage is relatief homogeen verdeeld over de gehele TOP, met uitzondering van 3 statistische sectoren rond het Zuidstation, die een percentage van meer dan 60% hebben (in donkerder blauw op de kaart).

KAART 47: TEWERKSTELLINGSGRAAD IN DE TOP

TAUX D'EMPLOI (PART DE LA POPULATION ACTIVE OCCUPÉE DANS LA POPULATION EN ÂGE DE TRAVAILLER) (%) - 2020
WERKGELEGENHEIDSGRAAD (ANDEEL VAN DE WERKENDE BEROEPSBEVOLKING IN DE BEVOLKING OP ARBEIDSLEEFTIJD) (%) - 2020

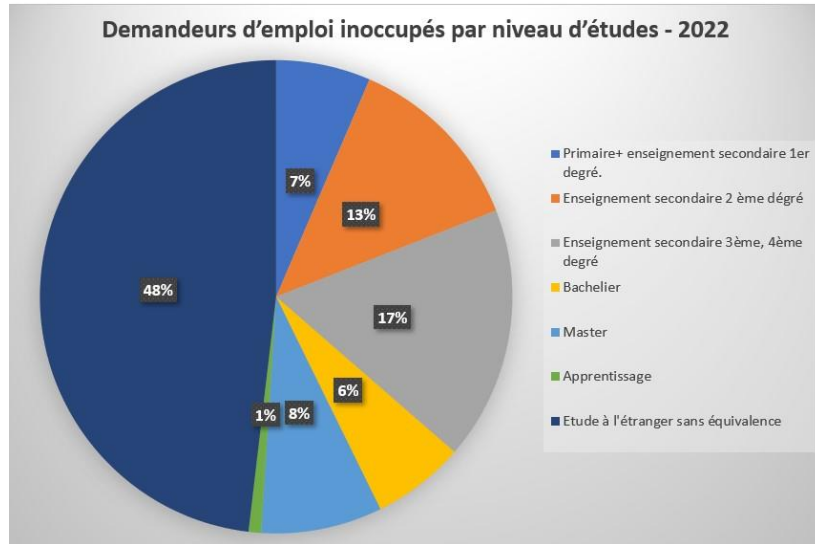


Bron: Wijkmonitoring, BISA, 2020

In deze werkende beroepsbevolking is er een aanzienlijk aandeel loontrekkenden, dat 79,5% bedraagt in 2020, of meer dan $\frac{2}{3}$ van de banen in de TOP. Het aandeel loontrekkenden is er quasi identiek aan het gewestelijke gemiddelde, dat 79,3% bedraagt.

- > De TOP wordt ook gekenmerkt door een hoog werkloosheidspercentage van 25,7% in 2020, ongeveer 10% hoger dan dat van het Gewest (16%), dat echter een dalende trend vertoont sinds 2017, toen het 29% bedroeg.
- > De populaties werkzoekenden ondervinden ook problemen in verband met hun kwalificaties. In totaal heeft in 2022 37% van de niet-werkende werkzoekenden (NWWZ) in de TOP, d.w.z. meer dan een derde, geen certificaat van universitaire of niet-universitaire hogere studies en heeft 20% de cyclus van het secundair onderwijs niet volbracht. Er is ook een sterke aanwezigheid van mensen die diploma's hebben of studies hebben gedaan in het buitenland, maar die geen equivalent vinden in België. Dit vertegenwoordigt 48% in 2022 (63,3% in 2021 en 50% in 2017) van de niet-werkende werkzoekenden.

GRAFIEK 8: NIET-WERKENDE WERKZOEKENDEN PER STUDIENIVEAU



Bron: Wijkmonitoring, BISA, 2022

5.2. HET ECONOMISCHE WEEFSEL ALS GEHEEL

Volgens de gegevens van de Nationale Bank van België van 2019 waren 2.139 bedrijven geïnventariseerd binnen de perimter van de TOP.

De meest vertegenwoordigde activiteitensectoren zijn onder andere:

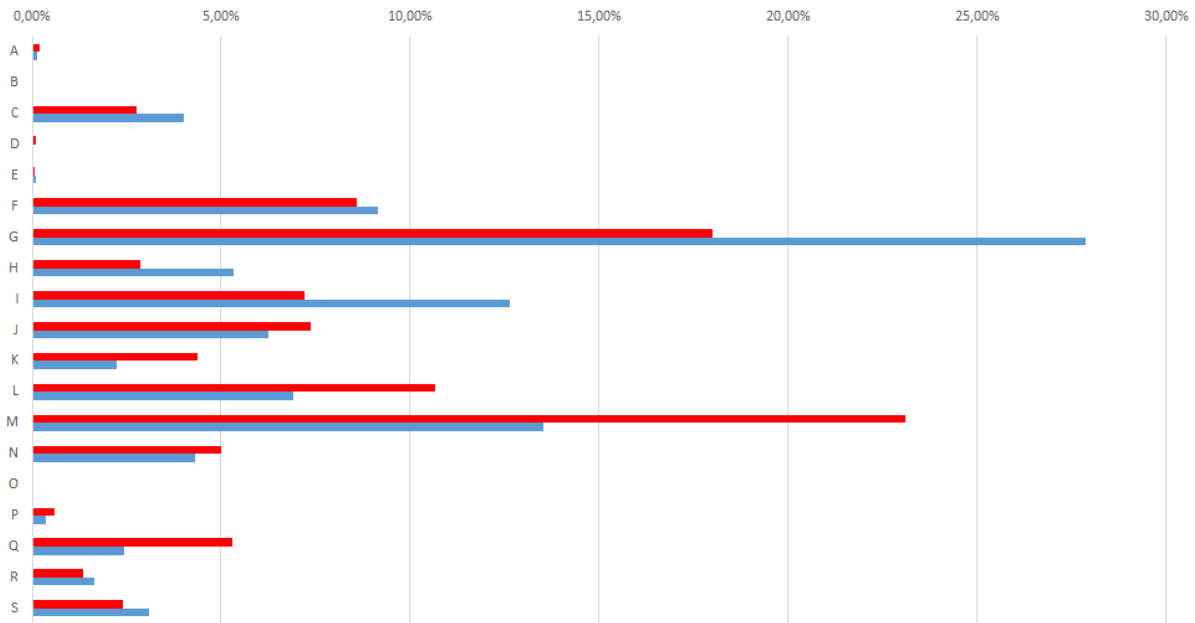
- > een heel sterke aanwezigheid van de sector "handel in en reparatie van auto's en motorfietsen", die 27,8% van de bedrijven in de TOP vertegenwoordigt. Dit percentage is hoger dan dat van het Gewest, dat 18% bedraagt;
- > dan volgt de sector "gespecialiseerde, wetenschappelijke en technische activiteiten", die 13,5% van de bedrijven op het grondgebied vertegenwoordigt;
- > vervolgens de sector "logies en catering" (HORECA) met een percentage van 12,6%. Dit percentage is duidelijk hoger dan dat van het Gewest, dat slechts 7,2% bedraagt, wat rechtstreeks verband houdt met de aanwezigheid van het Zuidstation;

Door zijn gewestelijke, nationale en internationale verbindingen is het Zuidstation een belangrijke transitplaats voor reizigers, maar ook voor werknemers die op zoek zijn naar eten en logies tijdens de duur van hun verblijf.

- > Ten slotte is de sector "bouw" nog redelijk representatief met een percentage van 9,1%.

De spreiding van deze activiteiten is in het algemeen evenwichtig over alle wijken van de TOP: 28% over de wijken van de gemeente Anderlecht, 31,2% in Brussel en 28,1% in Sint-Gillis.

GRAFIEK 9: VERDELING VAN DE BEDRIJVEN VOLGENS NACE-AFDELING



Activiteitensectoren

A - Landbouw, bosbouw, visserij

B - Winningsindustrieën

C - Industrie

D - Productie en distributie van elektriciteit, gas, stoom en gekoelde lucht

E - Productie en distributie van water, sanering, afvalbeheer en reiniging

F - Constructie

G - Handel in en onderhoud en reparatie van motorvoertuigen en motorfietsen

H - Vervoer en opslag

I - Accommodatie en restauratie

J - Informatie en communicatie

K - Financiële en verzekeringsactiviteiten

L - Vastgoedactiviteiten

M - Gespecialiseerde, wetenschappelijke en technische activiteiten

N - Administratieve en ondersteunende diensten

O - Openbaar bestuur; sociale verzekeringen

P - Onderwijs

Q - Menselijke gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening

R - Kunst, amusement en recreatie

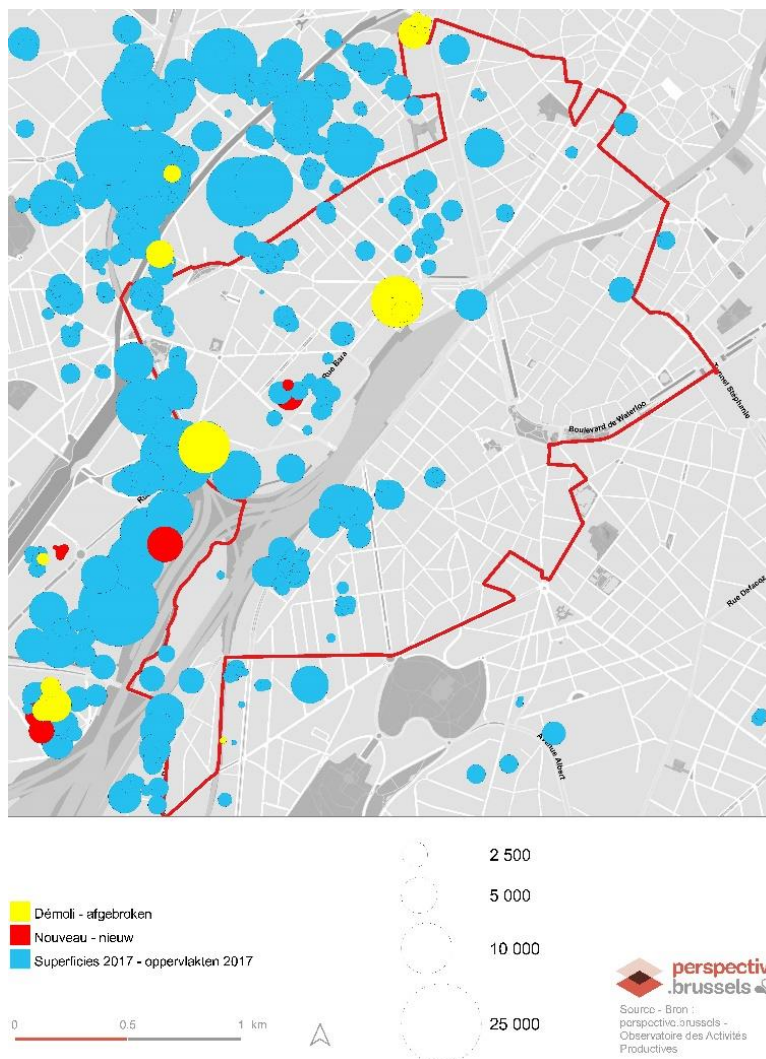
S - Andere dienstenactiviteiten

Bron: Nationale Bank van België, 2019

5.3. PRODUCTIEACTIVITEITEN

De TOP behoort gedeeltelijk tot een van de meest industriële gebieden van het Gewest. De ligging ervan in de buurt van het kanaal en de aanwezigheid van het spoorwegnet hebben de vestiging van productieactiviteiten ¹⁶rond dit gebied bevorderd. Aldus wordt de TOP in zijn noordelijke en westelijke delen begrensd door een relatief dichte reeks werkplaatsen en magazijnen.

KAART 48: SPREIDING VAN WERKPLAATSEN EN MAGAZIJNEN IN 2011 EN 2017



Bron: Observatorium van de Productieactiviteiten, Perspective, 2017

¹⁶ In het GBP worden productieactiviteiten gedefinieerd als "ambachtsactiviteiten, hoogtechnologische activiteiten, nijverheidsactiviteiten, activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten en van immateriële goederen". In het GBP wordt nog gespecificeerd: "Worden met de productieactiviteiten gelijkgesteld, de beheer- of administratieve activiteiten, de opslag en de handelszaken die erbij behoren." Ook de logistieke activiteiten en de groothandel worden eraan toegevoegd.

Het laatste Observatorium van de Productieactiviteiten, verschenen in 2018, vermeldt voor het jaar 2017 de aanwezigheid van werkplaatsen en magazijnen op ongeveer 35 sites van meer dan 1.000 m² en een zestigtal sites met kleinere afmetingen. De totale oppervlakte die door deze activiteiten op het door ons bestudeerde grondgebied wordt ingenomen, bedraagt 11.700 m².

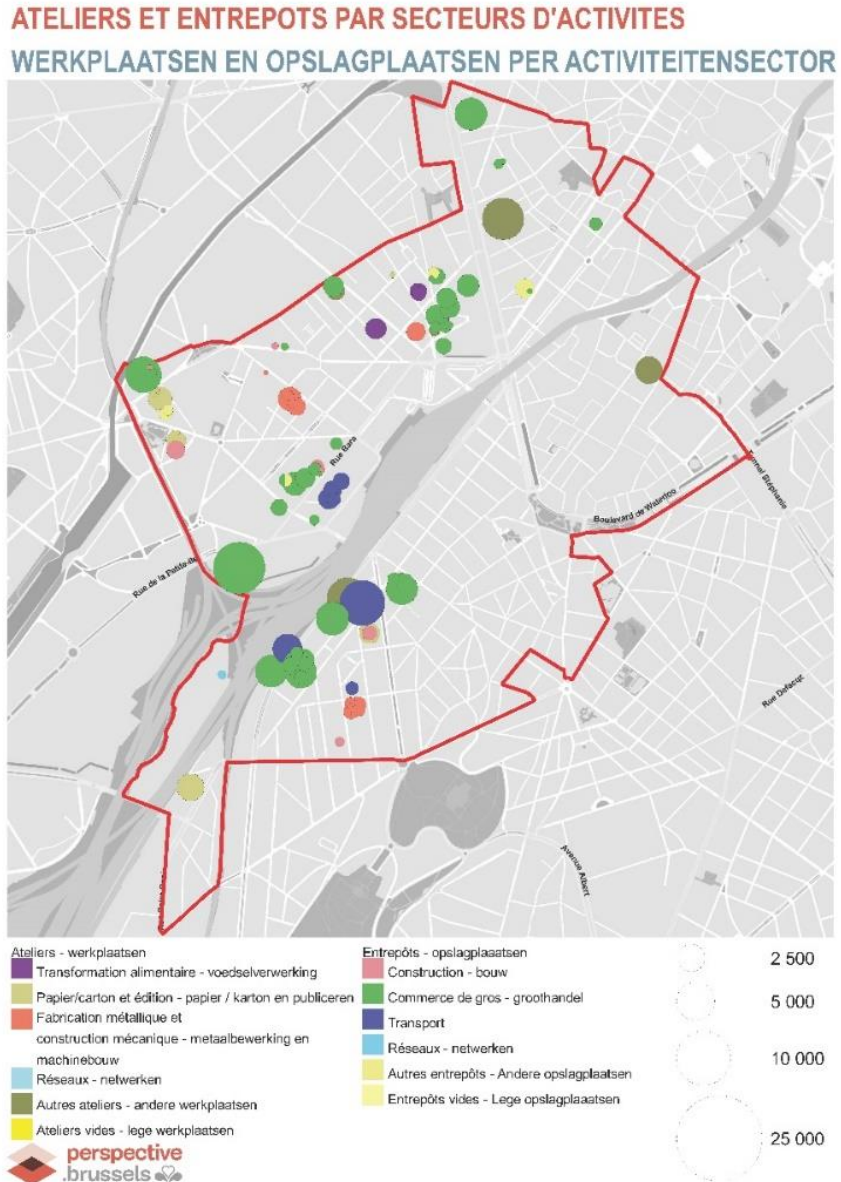
Er worden bepaalde veranderingen geconstateerd in de bestemming van de oppervlakken die zijn gereserveerd voor de productieactiviteiten. Tussen 2011 en 2016 werd 434.126 m² aan productieactiviteiten immers omgevormd naar andere doeleinden. Dit aantal stijgt tot 618.926 m² als de leegstaande productiepanden waarvoor conversieprojecten bestaan, worden meegerekend. Deze gewestelijke realiteit is echter beperkter in de TOP. Er is 21.000 m² aan oppervlakken die vroeger werden ingenomen door werkplaatsen of magazijnen die ofwel zijn afgebroken ofwel een andere bestemming hebben gekregen.

De TOP omvat enkele werkplaatsen.

- > 9.500 m² wordt ingenomen door de sectoren metaalproductie en mechanische constructie.
- > De sector papierverwerking en uitgeverij beslaat 8.000 m² aan werkplaatsen in het studiegebied. In de wijk Laag-Vorst bevinden zich inderdaad drukkerijen van openbare instellingen, zoals die van het Ministerie van Financiën.
- > 4.500 m² aan werkplaatsen is gewijd aan de voedselverwerkende sector.

De magazijnen in de TOP houden voornamelijk verband met de groothandel. Die vertegenwoordigt ongeveer 58.000 m² aan oppervlakte, verdeeld over meer dan een vijftiental sites van meer dan 1.000 m². Binnen deze groothandel zijn er niet-gedifferentieerde en voedingshandelszaken in de buurt van het station, in het noorden van Laag-Vorst, in het zuiden van Kuregem - Veeartsenij en op de grens tussen de wijken Kuregem-Bara en Anneessens. Vervolgens bevinden zich in het noorden van de wijk Laag-Vorst en in het noorden van Kuregem-Bara twee polen van non-food-groothandel. Ten slotte is 15.000 m² aan magazijnen langs de Frankrijkstraat en de Fonsnylaan gewijd aan transport, zoals de grote tramremise.

KAART 49: WERKPLAATSEN EN MAGAZIJNEN PER ACTIVITEITENSECTOR



Bron: Observatorium van de Productieactiviteiten, Perspective, 2017

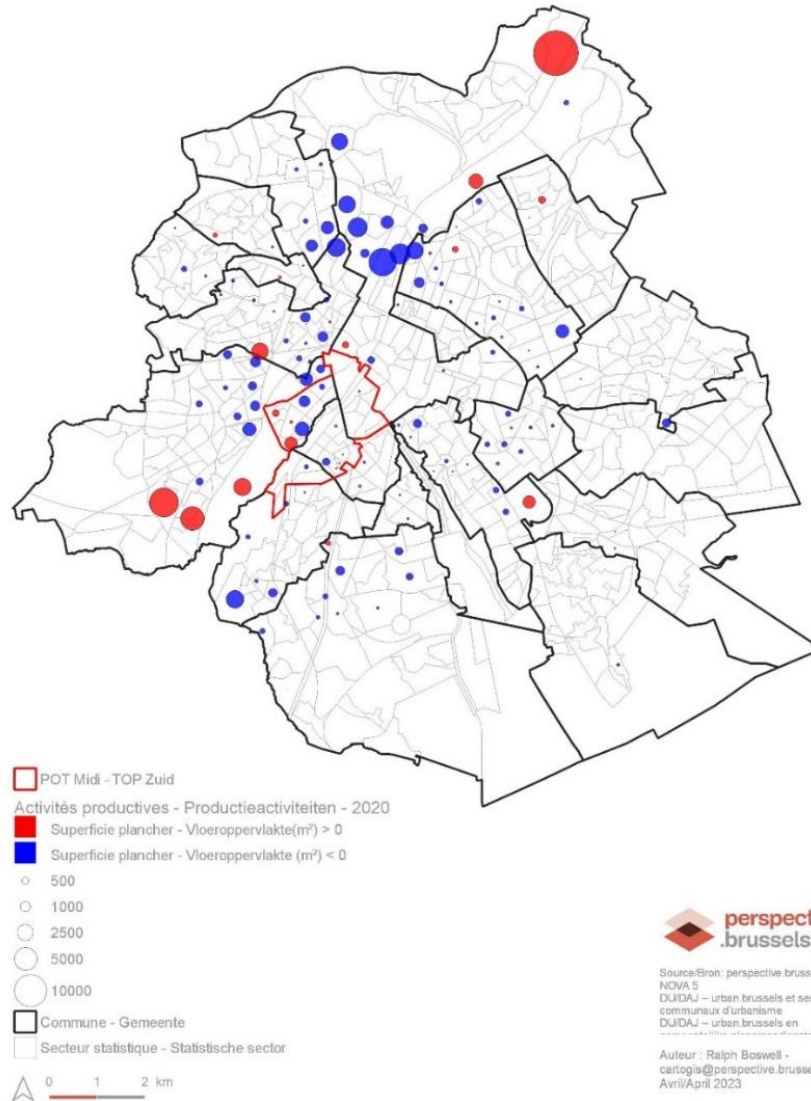
In totaal is er ongeveer 30.000 m² aan leegstaande opslagruimte binnen de perimeter.

Het oude industriële vastgoedpark is niet altijd aangepast aan de huidige productieactiviteiten. Dit doet de kwestie rijzen van de herbestemming van deze gebouwen en ruimten. Maar ondanks hun eventuele veroudering is hun centrale ligging, dicht bij de eindbestemming van de goederen, relevant gezien de huidige uitdagingen van het beheer van steeds groeiende stromen. Aldus kruisen de vastgoed- en mobiliteitsproblematieken elkaar en vergen ze gelijktijdige reflectie. Het beheer van de autostromen en wegen op deze plaats van het Brusselse grondgebied is nu al problematisch.

De gezondheids crisis heeft het duidelijker gemaakt dat we prioriteit moeten geven aan korte circuits en dat lokale productieketens belangrijk zijn voor de veerkracht van de grondgebieden. Het Gewest moet het nodige doen om de economische activiteiten in de stad te behouden, te versterken en te ontwikkelen.

Ondanks deze vaststelling blijkt uit de in 2020 verleende stedenbouwkundige vergunningen, zowel in het BHG als in de TOP, voor productieactiviteiten dat de trend naar een vermindering van de werkplaats- en opslagoppervlakken zou aanhouden (het gebruik van de voorwaardelijke wijs hier herinnert eraan dat het gaat om verleende vergunningen, waarvoor op het terrein zou moeten worden geverifieerd of ze zijn uitgevoerd).

KAART 50: VERGUNDE NETTOVLOEROPPERSVLAKTE PER STATISTISCHE SECTOR, OP BASIS VAN DE IN 2020 TOEGEKENDE VERGUNNINGEN



Bron: Observatorium van de Productieactiviteiten, Perspective, 2020

Er zijn echter enkele uitzonderingen:

- > een vergunning voor 1.530 m² oppervlak voor productieactiviteiten werd afgeleverd voor het gedeelte van Citygate I gelegen in de Goederenstraat, in Anderlecht. Het project als geheel, zoals aangekondigd door Citydev, omvat: "5 polyvalente ruimten van 1.534 m² bruto bovengronds en 48 m² aan terrassen;
- > 3 plateaus met economische ruimten van 1.537 m² bruto bovengronds en 136 m² bruto aan terrassen;

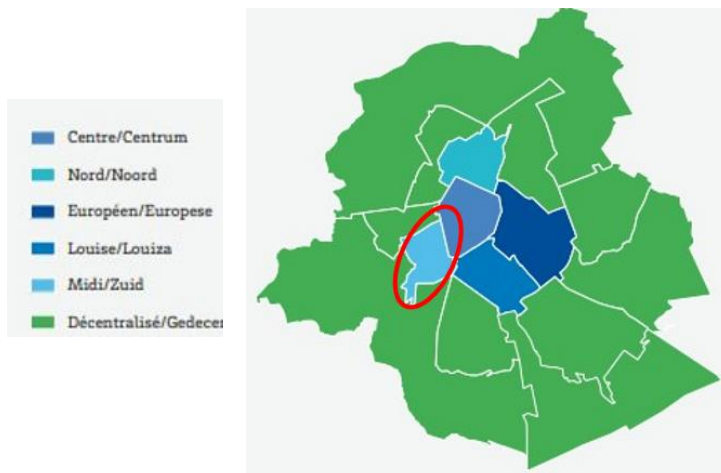
- > 4 werkplaatsen van productieactiviteiten met een totale bruto-oppervlakte van 1.214 m², naast huisvesting en een kinderdagverblijf¹⁷. Het einde van de werfwerkzaamheden wordt gepland tegen april 2024;
- > een in 2020 afgeleverde vergunning verleent ook 468 m² voor productieactiviteiten in gemeentelijke gebouwen in de Albert I-sector, eveneens in Anderlecht.

Anderzijds werd 2.000 m² ingenomen door productieactiviteiten geëlimineerd in de statistische sector Revisie Zuid, en bijna 1.000 m² in de sector Raad. Aan de kant van Sint-Gillis is 500 m² verdwenen (gesloopt of verbouwd) in de statistische sector Regiën.

5.4. KANTORENAANBOD

Volgens Overzicht van het Kantorenpark nr. 39, verschenen in 2021 (cijfers 2020), maakt de TOP deel uit van het Central Business District (CBD) van het Brussels Gewest (dat de zones Centrum, Noord, Europees, Louiza en Zuid omvat, in het blauw op de kaart). Hij wordt gekenmerkt door een relatief recente kantooractiviteit, met een grote ontwikkelingsgolf in de jaren 90 en 2000, in het kielzog van de komst van de TGV.

KAART 51: SITUERING VAN DE KANTOORZONES



Bron: Overzicht van het kantorenpark, Perspective, 2021

¹⁷ <https://www.citydev.brussels/nl/projects/citygate-i-goederen>

5.4.1. Beschikbare en leegstaande kantoorruimten

In 2016 vermeldde Overzicht van het Kantorenpark nr. 37 dat de wijk van het Zuidstation vooral een transitpool op gewestelijke, nationale en Europese schaal was. De doelstelling om internationale bedrijven aan te trekken was toen niet geconcretiseerd, aangezien de gebruikers voornamelijk van nationale en publieke dimensie waren.

Volgens Overzicht van het Kantorenpark nr. 39 bedraagt het kantorenbestand in de Zuidzone in 2020 558.692 m², of amper 4,4% van het totale kantorenbestand in het Gewest (op 31/03/2021 bedroeg het kantorenbestand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 12.701.973 m²). Het is de wijk met het kleinste aantal vierkante meter aan kantoren in het CBD. Ter vergelijking: de Noordwijk telt in 2020 3.444.048 m² aan kantoorruimte, namelijk 27% van het park.

Toch kende de Zuidwijk een lichte stijging van haar kantorenpark tussen 2018 en 2020, met 2.052 m² extra.

TABEL 7: EVOLUTIE VAN HET PARK PER WIJK (M²)

Quartiers de bureaux Kantorenwijken	Observatoire des bureaux 38 (2018) Overzicht van het kantorenpark 38 (2018)	Observatoire des bureaux 39 (2020) Overzicht van het kantorenpark 39 (2020)	Évolution Evolutie
1. Centre / Centrum	2.426.201	2.424.811	-1.390
2. Quartie Nord / Noordwijk	1.732.833	1.837.528	104.695
3. Quartier européen / Europese wijk	3.425.693	3.444.048	18.355
4. Quartier Louise / Louizawijk	908.445	901.331	-7.114
5. Quartier Midi / Zuidwijk	556.640	558.692	2.052
<i>CBD (Central Business District)</i>	<i>9.049.812</i>	<i>9.166.410</i>	<i>116.598</i>
6. 1 ^{re} Couronne NE / 1e kroon NO	307.571	295.244	-12.327
7. 1 ^{re} Couronne Sud / 1e kroon Zuid	187.739	188.588	849
8. 1 ^{re} Couronne SO / 1e kroon ZW	81.443	81.114	329
9. 1 ^{re} Couronne NO / 1e kroon NW	167.092	159.555	-7.537
10. 2 ^e Couronne Est / 2e kroon Oost	641.817	611.875	-29.942
11. 2 ^e Couronne SE / 2e kroon ZO	108.501	106.297	-2.204
12. 2 ^e Couronne Sud / 2e kroon Zuid	630.162	597.762	-32.400
13. 2 ^e Couronne SO / 2e kroon ZW	472.627	467.381	-5.246
14. 2 ^e Couronne Nord / 2e kroon Noord	1.022.399	1.027.747	5.348
<i>Décentralisé / Gedecentraliseerd</i>	<i>3.619.351</i>	<i>3.535.563</i>	<i>-83.788</i>
Total Région / Totaal Gewest	12.669.163	12.701.973	32.810

Bron: Overzicht van het kantorenpark, Perspective, 2021

De lokalisatie van de kantoren in de perimeter is geconcentreerd in de directe omgeving van het station en aan de belangrijkste verkeersaders (blauwe cirkel op de kaart).

KAART 52: PARK EN GECOMMERCIALISEERDE LEEGSTAND IN DE TOP



Bron: Overzicht van het kantorenpark, Perspective, 2021

Het leegstandspercentage is er vrij laag (4%) en is lager dan dat van het Gewest (7,7%) en het CBD (7,1%). Het leegstandspercentage daalde met 4,4 procentpunten tussen 2016 (8,4%) en 2020 (4%). Achter de leegstandsgraad van het Gewest gaan echter verschillende realiteiten schuil.

Immers, de centrale wijken (waaronder de Zuidzone) vertonen relatief lage percentages, terwijl de gedecentraliseerde wijken de 10% overstijgen. Er kan worden gesteld dat de normale structurele leegstand 6% bedraagt, daarboven is er te veel aanbod. De TOP lijkt zich dus in het gemiddelde te bevinden wat betreft de balans tussen park en leegstandsgraad.

Het MER van RPA Zuid (2021) laat zien dat ongeveer 70% van de kantooroppervlakte in het gebied voornamelijk wordt ingenomen door twee activiteitensectoren:

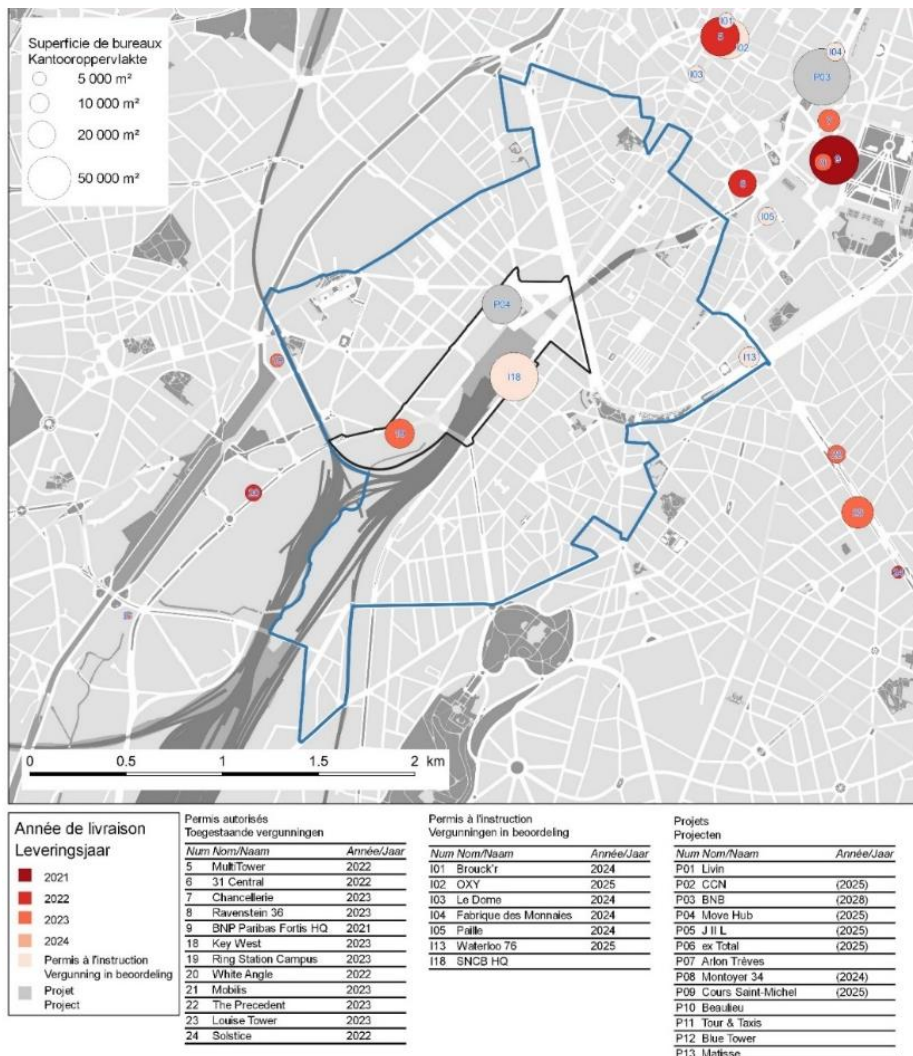
- > de administratieve sector (federale overheidsdiensten) met 173.675 m²;
- > de spoorwegsector (de NMBS-groep, Infrabel, Tuc Rail, enz.), die 165.000 m² in beslag neemt.

Het Overzicht van het Kantorenpark stelt echter vast dat de meeste gebouwen gebruikt door de NMBS en Infrabel verouderd zijn en grote investeringen vereisen (gebouwd tussen 1950 en 2000). Er zijn enkele conversies van kantoorgebouwen opgetekend, onder meer in de Zuidlaan (flat-hotel), in de Poincarélaan (Samusocial) en op het Rouppeplein (Nederlandstalige hogeschool).

5.4.2. Kantoorprojecten

Er lopen enkele grootschalige projecten in de TOP, die voorzien in de creatie van 128.300 m² extra tegen 2024 en de jaren daarna.

KAART 53: PIPELINE



Bron: Overzicht van het Kantorenpark, Perspective, 2021

Bepaalde van deze projecten zouden het stedelijke weefsel van het gebied ingrijpend kunnen veranderen:

- > Infrabel-project (I18): bouw van een nieuwe maatschappelijke zetel van 40.000 m². Hij zal de kantoren met de operationele en technische diensten die verantwoordelijk zijn voor het beheer van het spoorwegverkeer, bijeenbrengen. Infrabel bezit reeds een terreinperceel in de Frankrijkstraat in Sint-Gillis, waarop het project zal worden ontwikkeld.
- > Project NMBS HQ (I18): herlokalisatie van de maatschappelijke zetel ter hoogte van het voormalige gebouw van het postsorteercentrum langs de Fonsnylaan. De architectenbureaus OMA, Jaspers-Eyers en Assar, die verantwoordelijk zijn voor het leiden en realiseren van dit project, zijn van plan om alle gebouwen van het sorteercentrum te behouden en er aan de spoorzijde een nieuw gebouw tegenaan te bouwen. De oppervlakte zal ongeveer 72.000 m² bedragen. Tegelijkertijd gaat de NMBS een deel van haar in de zone gelegen onroerend erfgoed, dat 107.700 m² aan vloeroppervlakte bestrijkt, verkopen. De verschillende betrokken sites zijn:
 - Frankrijkstraat 56-54-52 (23.000 m² vloeroppervlakte)
 - Frankrijkstraat 85-89-91 en Barastraat (49.300 m² vloeroppervlakte)
 - Hallepoortlaan 40 (35.400 m² vloeroppervlakte)



NMBS-project (Bron: Krant l'Echo)

- > Project Move'Hub (P04): herstructurering van de ruimten ten westen van de Zuidtoren. De vereniging van privépromotoren, IMMOANGE (partnerschap tussen Atenor en BPI Real Estate Belgium) en de bureaus B-architecten en Jaspers-Eyers Architects plannen de ontwikkeling van een blok nieuwe gebouwen met een kantoortoren (ongeveer 40.000 m²), woongebouwen (64 geconventioneerde wooneenheden, 8 vrije wooneenheden), handelszaken en diensten, polyvalente ruimten, een ruimte voor co-working en landschapsruimten.



Project Move'HUB (Bron: Jaspers-Eyers Architects)

De Zuidzone lijkt echter minder aantrekkelijk te zijn voor bedrijven, onder andere internationale, dan de andere kantoorwijken van het CBD, vermits het aanbod beperkt is en weinig aangepast aan de wensen van de bedrijven. Het is ook belangrijk om op te merken dat de markt voor kantoorvastgoed in Brussel een vervangingsmarkt is. Met andere woorden, de nieuwe vestigingen zijn het resultaat van verplaatsingen van bestaande bedrijven/administraties en niet van de komst van externe gebruikers. Bovendien bezet deze vervangingsmarkt bij voorkeur de nieuwste gebouwen.

De grote dynamiek die aan de gang is in de Noordwijk, doet aldus vanaf nu de kwestie rijzen van een overaanbod aan kantoren in de Brusselse stationswijken.

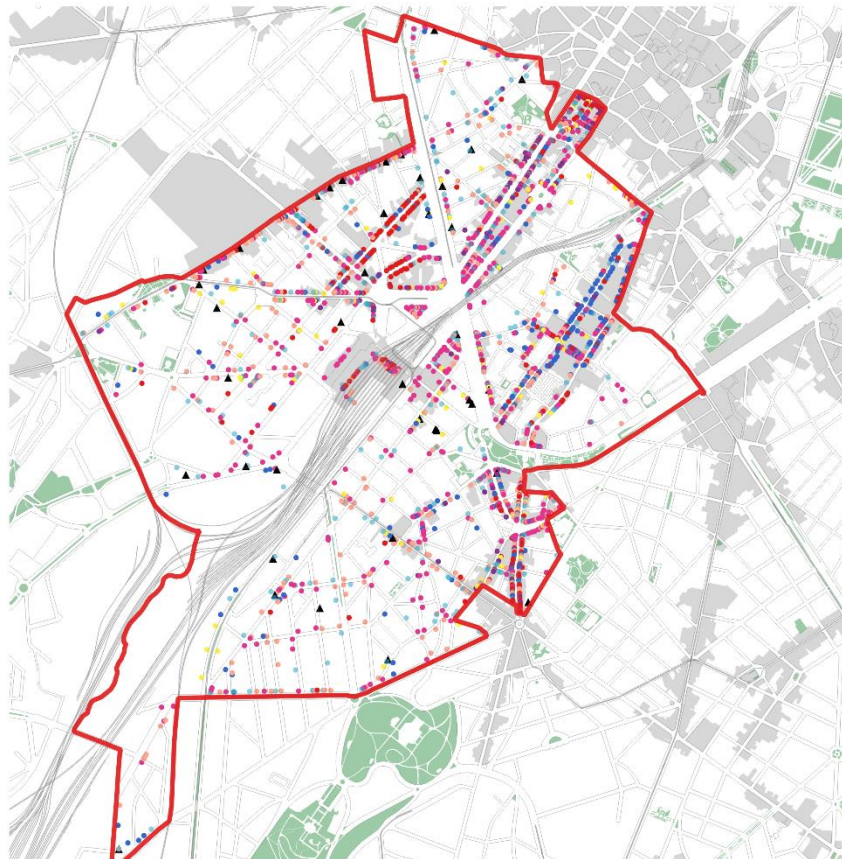
5.5. HANDELSAANBOD

In 2019 telt de TOP 2.706 handelszaken. Deze handelszaken zijn ongelijk verdeeld:

- > 1.132 handelszaken in de wijken van Stad Brussel die onder de TOP vallen (9 handelszaken per hectare);
- > 787 handelszaken in de wijken van Sint-Gillis die onder de TOP vallen (8 handelszaken per hectare);
- > 630 handelszaken in de wijken van Anderlecht die onder de TOP vallen (5 handelszaken per hectare);
- > 157 handelszaken in de wijken van Vorst die onder de TOP vallen (2 handelszaken per hectare);

KAART 54: SPREIDING EN TYPOLOGIE VAN HET COMMERCIËLE AANBOD IN DE TOP

OFFRE COMMERCIALE - 2020
COMMERCIEEL AANBOD - 2020



- POT Midi - TOP Zuid
- Chemin de fer - spoorweg
- Espaces verts - groene ruimtes
- Noyaux commerciaux - Commerciële kernen

- Offre commerciale - commercieel aanbod
- Équipement et soins de la personne - persoonsuïtrusting
 - Équipement de la maison - woninguïtrusting
 - Sorties et divertissements - vermaak
 - HoReCa
 - Produits de quotidienneté - producten voor dagelijks gebruik
 - Loisirs - Hobby's
 - Services - diensten
 - ▲ Transport - vervoer



Source - Bron: hub.brussels, perspective.brussels, Brussels UrbIS® - Distribution & Copyright CIRE

Bron: Overzicht van de Handel, Perspective, 2020

Het commerciële aanbod van de TOP is verdeeld in drie hoofdcategorieën:

- > HORECA, met een percentage van 20,3%, gelijkwaardig aan dat van het Gewest (20,2%);
- > producten van elke dag¹⁸ met een percentage van 15,8%, lager dan dat van het Gewest (16,5%);
- > diensten, met een percentage van 13,5%, lager dan dat van het Gewest (19%).

Het aanbod aan vrije tijd en uitgaan/amusement van zijn kant is heel weinig vertegenwoordigd (ongeveer 4%), maar blijft binnen het gewestelijke gemiddelde.

TABEL 8: AANTAL EN AANDEEL VAN DE VERSCHILLENDE SOORTEN HANDELSZAKEN IN DE TOP

Soorten handelszaken	Totaal aantal eenheden	Aandeel
HORECA	550	20,3%
Producten van elke dag	428	15,8%
Diensten	366	13,5%
Uitrusting en persoonlijke verzorging	247	9%
Woninginrichting	230	8,5%
Vrije tijd	110	4%
Uitgaan en amusement	103	3,8%
Transport	41	1,5%
Leegstaande commerciële units	631	23,3%
Totaal	2 706	100%

Bron: Overzicht van de Handel, Perspective, 2019

Het commerciële aanbod van de TOP is gestructureerd rond vier afzonderlijke commerciële kernen. Deze kernen bieden een groter of kleiner commercieel aanbod, gedifferentieerd volgens het type bewoners en/of gebruikers dat zich in de kern bevindt.

- > De kernen "Bara" in de gemeente Anderlecht (wijk Kuregem-Bara) en "Sint-Gillis" (wijk Hallepoort) herbergen handelszaken gelinkt aan uitrusting en persoonlijke verzorging, HORECA, producten van elke dag en diensten. Over het algemeen zijn dit meer residentiële wijken waarin het commerciële aanbod vooral gericht is op de lokale bevolking, die in de eerste plaats basisaankopen consumeert.
- > Voor Anderlecht is hier een echte commerciële specialisatie, met een groot aantal groothandels die openstaan voor particulieren, vooral in de Kuregem-wijken.
- > De kernen van Brussel-Stad, namelijk de kern 'Marollen' en de kern 'Brussel-Centrum' (Stalingradwijk), hebben een groot aandeel aan horecazaken (115 voor Brussel-Centrum en 76 voor de Marollen) en winkels met producten van elke dag. De kern "Marollen" onderscheidt zich van de rest met een groot aantal handelszaken op het gebied van woninginrichting¹⁹, door de aanwezigheid

¹⁸ De producten van elke dag stemmen overeen met voedingswinkels, kiosken, supermarkten, enz.

¹⁹ De woninguitrustingen stemmen overeen met de doe-het-zelfwinkels, brocantezaken, enz.

van tal van brocanteurs en antiquairs. In de kern "Brussel-Centrum" is er een groot aandeel aan diensten-, maar vooral vrijetijdszaken. Er zijn 44 eenheden, het hoogste aantal in de TOP.

Dit aanbod is hier gedeeltelijk gericht op niet-inwoners (toeristen en werknemers),

- > Ten slotte is er een commercieel lint binnen het Zuidstation zelf, langs het Victor Hortaplein. Dit laatste wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een gevarieerd aanbod met onder meer kleine restaurants, diensten, een aanzienlijk aandeel van de sectoren persoonlijke verzorging en uitrusting en handelszaken gericht op de internationale klanten die er passeren.

Daarnaast is er een diffuser aanbod "buiten kern". Het wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van handelszaken van het type producten van elke dag en diensten over het hele grondgebied.

Het HORECA-aanbod is geconcentreerd ter hoogte van bepaalde commerciële kernen, maar is ook meer diffuus aanwezig in de hele TOP, behalve in het zuidwesten, waar het aanbod bijna afwezig is.

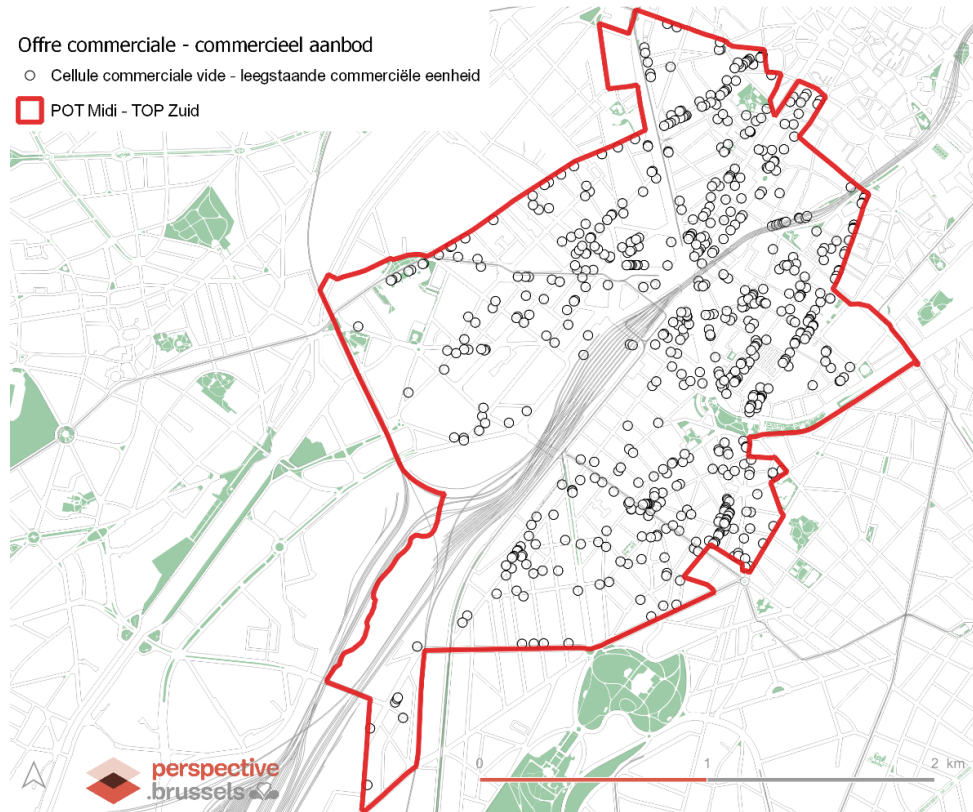
De handelszaken op het vlak van uitgaan en amusement bevinden zich buiten de commerciële kernen langs de Théodore Verhaegenstraat in Sint-Gillis en de Van Volxemlaan in Vorst.

Het commerciële aanbod van de TOP wordt nog aangevuld door de markten. De belangrijkste is de Zuidmarkt (zondagvoormiddag). Ze is een van de grootste vijf markten in Europa, met ongeveer 350 handelaren. Deze markt vindt plaats aan weerszijden van de treinsporen in Sint-Gillis. Ze verbindt het Grondwetplein met het Europaplein.

De commerciële leegstand is vrij sterk vertegenwoordigd in de TOP, met een percentage aan leegstaande commerciële cellen van 23,3%, aanzienlijk hoger dan dat van het Gewest (16%). De wijken van Vorst, Sint-Gillis en Brussel hebben een percentage van meer dan 20%, terwijl Anderlecht relatief minder getroffen wordt met een iets lager percentage (18,25%).

KAART 55: COMMERCIEËLE LEEGSTAND

VACANCE COMMERCIALE - 2020
COMMERCIEËLE VAKANTIE- 2020



Bron: Overzicht van de Handel, Perspective, 2020

Volgens het Overzicht van de Brusselse Handelszaken is een leegstandspercentage van minder dan 10% een teken van goede commerciële vitaliteit. Daarboven wordt de situatie problematisch of zelfs kritiek als het aantal lege handelsruimten meer dan 20% bedraagt.

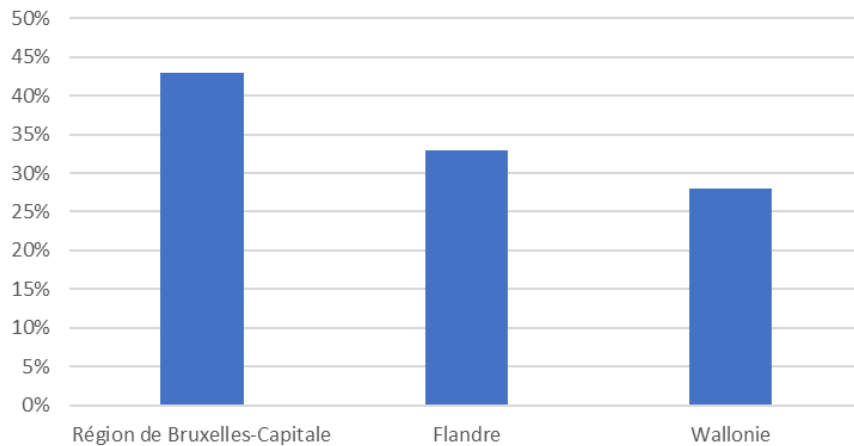
De TOP lijkt zich dus in een kritieke situatie te bevinden wat betreft de leegstand van de handelszaken vooral in de centrale wijken van Brussel-Stad.

5.6. IMPACT VAN TELEWERK

De gezondheidscrisis en de veralgemening van telewerken dat ze met zich heeft meegebracht, roept in het algemeen vragen op over de toekomst van de economische activiteiten, het stedelijke weefsel en de bijbehorende leefwijzen.

De gezondheidscrisis van maart 2020 heeft tot blijvende sociale veranderingen geleid. Een van de belangrijkste is ongetwijfeld de toename van het telewerken. Uit cijfers van Statbel blijkt dat het aandeel aan telewerken in België is gestegen van 23,8% in januari 2019 tot 37,2% in januari 2023. Met zijn hoge aandeel aan kantoorbanen betreft het zelfs bijna de helft van alle werknemers in Brussel.

GRAFIEK 10: MINSTENS 1 DAG PER WEEK TELEWERKEN PER GEWEST



Bron: www.telewerken.be, VIAS, FOD Mobiliteit en Vervoer, 2022

Deze toename van telewerken heeft een grote impact op de stad, en in de eerste plaats op de verbindings- en mobiliteitsruimten die veel kantoorgebouwen bevatten, zoals de Zuidzone. De daling van de bezettingsgraad van de kantoren heeft gevolgen op heel verschillende gebieden (verandering in de behoeften aan kantoorruimten, verminderde mobiliteit, vooral op bepaalde dagen van de week, daling van het aantal handelszaken en restaurants in deze wijk, afname van het zakentoeerisme, enz.)

Op de kantorenmarkt heeft de veralgemening van het telewerken trends versneld die zich al sinds de jaren 2010 in stijgende lijn bevonden:

- > Volgens een studie van het BISA omtrent de impact van het telewerken²⁰ doet de grootste vermindering in termen van kantoorruimten zich voor in de activiteitensectoren waar er na de crisis meer gebruik zou worden gemaakt van telewerk, meer bepaald de bank- en verzekeringssectoren (13%), de sectoren van ondersteunende diensten (18%) en de sectoren informatie en communicatie (18%);
- > Een evolutie van de rol van de kantoorruimten, met een nieuwe definitie van de werkplek die langzaam vorm krijgt en meer hybride en flexibel wordt;
- > Een versnelling van de evolutie van de geografische spreiding van de kantoren: de centrale en toegankelijke zones (Europese wijk, centraal station en, in mindere mate, de Noordwijk en het Zuidstation) winnen aan aantrekkingskracht ten nadele van de wijken in de tweede kroon;
- > De versnelling van de veroudering van de gebouwen.

Deze veranderingen maken dat de kantoorwijken zichzelf opnieuw moeten uitvinden. De creatie van andere activiteiten en de mix van functies en diensten kunnen de aantrekkelijkheid en de kwaliteit van de wijk garanderen voor de werknemers en bedrijven (openbare coworkingruimten, groene ruimten, diensten, handelszaken en animatie op de gelijkvloerse verdieping, enz.), alsook voor de bewoners (openbare diensten op grootstedelijke schaal, zoals scholen, polyvalente zalen, enz.).

De vermindering van de kantoorbezetting gepaard gaande met het telewerken leidt ook tot een vermindering van de vraag naar laaggeschoolde arbeidskrachten, hetzij direct (schoonmaak, beveiliging, catering, onderhoud van IT-apparatuur, enz.) hetzij indirect (handelszaken, restaurants) gekoppeld aan

²⁰ Analyse en impact van telewerk in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, BISA, oktober 2021.

de kantoorfunctie²¹. Dit is een belangrijk sociaal probleem, aangezien er in het Brussels Gewest, en in het bijzonder in de TOP, veel laaggeschoolden zijn en een tekort aan dit soort banen.

Op de schaal van de Zuidzone heeft het telewerken gevolgen voor de handelszaken en de hotels die zich richten op de doorgangsklanten. Dit geldt natuurlijk in de eerste plaats voor de handelszaken van het station zelf. Er wordt ook een aanhoudende daling verwacht in de restaurant- en hotelsector gericht op zakenreizigers. Immers, de helft van de toeristenovernachtingen in Brussel is gekoppeld aan zaken- en conferentieactiviteiten.

Aan de andere kant is het belangrijk om de handel in de woongebieden, die een belangrijke rol speelden tijdens de gezondheids crisis, in stand te houden en te ondersteunen.

Telewerken heeft ook een heel grote invloed op het gebruik van het openbaar vervoer. In het bijzonder het treingebruik is structureel gedaald, vooral tijdens de piekuren. De NMBS verwacht een permanent verlies van 19% aan pendelverkeer door de toegenomen aanwending van telewerken. Een gelijkaardige trend tekent zich af in het stedelijke openbaar vervoer van de MIVB. Het groeiende aandeel aan fietsers en voetgangers laat zien dat een groot aantal reizigers voor andere vervoerwijzen heeft gekozen. De openbaarvervoerbedrijven proberen te antwoorden op de evolutie van de vraag door het aanbod te heroriënteren naar andere tijdstippen van de dag, andere formules aan te bieden en de ontwikkeling van het netwerk te herzien.

Ten slotte is tijdens deze gezondheids crisis voor zowel bewoners als gebruikers de vraag naar kwaliteitsvolle openbare ruimten, groen- en recreatieruimten, buurtwinkels en lokale voorzieningen duidelijk geworden, in het bijzonder in wijken zoals die van de TOP waarin in al deze aspecten tekorten zijn en waarin veel woningen krap en van slechte kwaliteit zijn.

5.7. CONCLUSIES EN ECONOMISCHE UITDAGINGEN

Op het economische vlak heeft de TOP te kampen met meerdere problemen, die in de eerste plaats verband houden met het probleem van tewerkstelling van een groot deel van de bevolking, vaak gelinkt aan het lage kwalificatieniveau.

De TOP heeft ook te kampen met een gebrek aan diversiteit in zijn economische activiteiten, met een sterke aanwezigheid van de autohandel, de groothandel, productieactiviteiten in conversie en een gebouwenbestand dat weinig is aangepast aan de nieuwe productieactiviteiten, een duidelijke impact van het telewerken op de kantoor- en commerciële activiteiten, die zich moeten hernieuwen, enz.

Meerdere thematische uitdagingen gelinkt aan de lokale economische dynamiek komen naar voren:

- > Het ontwikkelen en diversifiëren van de economische activiteit door het creëren van bedrijven en dus banen, inclusief het onderhouden en ontwikkelen van nieuwe productieactiviteiten (duurzamer en meer circulair) met als doel het creëren van werkgelegenheid voor laaggeschoolden op het grondgebied.

²¹ In een recente IRES-studie (Thisse et al., 2021) wordt geschat dat als 50% van de werknemers twee dagen per week zou telewerken, dit zou leiden tot een daling van 20% van de afgeleide werkgelegenheid. Het gaat hier dus om een groot sociaal probleem, aangezien er in het Brussels Gewest al een tekort is aan banen waarvoor weinig kwalificaties vereist zijn, het aantal betrokken werknemers zeer groot is en de Brusselaars hierin oververtegenwoordigd zijn: ongeveer 5.000 banen in de bewakingssector en meer dan 25.000 in de sector van de industriële reiniging.

- > De structuren voor tewerkstelling, opleiding en socioprofessionele integratie aanwezig op het grondgebied en het publiek op het grondgebied beter op elkaar afstemmen.
- > Definiëren van de toekomst van de gebouwen die door de NMBS worden verkocht (de 3 NMBS-sites - Rusland/Merode + Frankrijk/Bara + Frankrijk/Veeartsenij - worden afgestaan aan het consortium (BESIX + BPC/BPI + Immobel) in ruil voor het ontwerp/de bouw van de nieuwe zetel van het postsorteercentrum. Deze 3 sites vertegenwoordigen in totaal 120.000 m². Er is momenteel nog geen programma overeengekomen naar aanleiding van het project voor de nieuwe maatschappelijke zetel. In deze ruimten nieuwe economische activiteiten en structuren in verband met werkgelegenheid en opleiding integreren, te combineren met andere functies (waaronder meer huisvesting en minder kantoren).
- > Het huidige aanbod en de bijbehorende functies/ruimten aanpassen (in termen van mobiliteit, commercieel aanbod, enz.) in het licht van de nieuwe behoeften die voortvloeien uit de ontwikkeling van het telewerken.
- > Het grondgebied van de Zuidzone moet een leefomgeving worden en mag niet alleen een doorgangsgebied voor reizigers en werknemers zijn. Om aan deze nieuwe behoeften te voldoen, zou het commerciële aanbod gediversifieerd moeten worden en aangepast naar handelszaken die meer gericht zijn op vrijetijdsbesteding, producten van elke dag, persoonlijke uitrusting en verzorging, enz.

De aanwezigheid van de leegstaande cellen, voornamelijk ter hoogte van de commerciële kernen, vormt evenveel kansen om tegemoet te komen aan de behoeften van de wijkbewoners en het commerciële aanbod nieuw leven in te blazen.

- > Gebruikmaken van de leegstaande commerciële cellen aanwezig op het grondgebied om gemengde ruimten te creëren waarin sociale/economische/culturele activiteiten kunnen plaatsvinden ten behoeve van de huidige en toekomstige bewoners van de wijk. Deze functies compatibel maken met de woonfunctie en de mobiliteit aanpassen.

6. CONCLUSIE: STERKTEN, ZWAKTEN, KANSEN EN BEDREIGINGEN VAN HET GRONDGEBIED

TROEVEN	ZWAKKE PUNTEN
<p>Bevoorrechte geografische ligging: toegangspoort tot de stad via het (inter)nationale treinstation, verbindingzone op het vlak van openbaar vervoer, nabijheid van het kanaal, nabijheid van het centrum van Brussel</p> <p>Stadsvernieuwingscontract (nr. 7) gericht op het verbeteren van de stedelijke structuur en de leefomgeving</p> <p>Jonge bevolking</p> <p>Multicultureel grondgebied</p> <p>Aanzienlijk aanbod aan sociale bijstand, steun aan jongeren en kwetsbare bevolkingsgroepen</p> <p>Grootstedelijke culturele voorzieningen</p> <p>Grote wekelijkse markt en gespecialiseerd commercieel dynamisme (groothandel)</p> <p>Goed algemeen HORECA-aanbod en gespecialiseerde commerciële wijken</p> <p>Vastgoeddynamiek: nieuwe woningen en nieuwe kantooraanbiedingen</p> <p>Ontwikkeling van cohuur aan de kant van Sint-Gillis</p>	<p>Weinig gemengd gebied rond het Zuidstation (gedomineerd door kantoren en spoorweginfrastructuren)</p> <p>Hoge dichtheid aan gebouwen en bevolking</p> <p>Hoog percentage werkzoekenden en hoge werkloosheidsgraad</p> <p>Gebrek aan kwalificatie van de bevolking</p> <p>Grote economische en sociale onzekerheid</p> <p>Functionele "dualiteit" tussen het oosten (kantoren, spoorweggebieden) en het westen van het grondgebied (woningen, voorzieningen)</p> <p>Onevenwichtige verdeling van de sociale woningen (met heel karig voorziene wijken)</p> <p>Onevenwichtige verdeling van de culturele infrastructuur en de sport- en recreatiefaciliteiten</p> <p>Ongelijke verdeling en beperkte ontwikkeling van het lokale aanbod aan gezondheidsdiensten</p> <p>Achteruitgaande productieactiviteiten</p> <p>Weinig aantrekkelijke kantoorzone voor internationale bedrijven</p> <p>Vervallen stedelijke omgeving</p>

KANSEN	BEDREIGINGEN
<p>Aanwezigheid van het spoorwegnet, nabijheid van het kanaal, goede toegang tot de ring</p> <p>Belangrijke administratieve functie die banen kan creëren</p> <p>Trend naar functionele mix met de productie van nieuwe woningen en voorzieningen</p> <p>Instroom van nieuwe bevolkingsgroepen (onder meer van middenklasse)</p> <p>Nieuwe sociale huisvestingsprojecten die de totale sociale huisvestingsgraad verhogen</p> <p>Verbinding die bevorderlijk is voor het creëren van nieuwe plaatsen in het onderwijs en talrijke nieuwe projecten in het basis- en het middelbaar onderwijs</p> <p>Programmatie van nieuwe plaatsen in opvangvoorzieningen voor jonge kinderen</p> <p>Grote nieuwe projecten voor sportfaciliteiten: openluchtwembad in het slachthuis van Anderlecht, sporthal om het sportaanbod uit te breiden</p> <p>Talrijke gebieden met leegstaande magazijnen, commerciële oppervlakken en kantoren die gebruikt kunnen worden voor gemengde sociale/economische/culturele activiteiten en wonen</p>	<p>Vastgoedynamiek gebaseerd op de productie van particuliere en middelgrote woningen die niet voldoet aan de behoeften van een groot deel van de bevolking</p> <p>Ruimtelijk onevenwicht voor de meeste functies</p> <p>Versterking van het onevenwicht tussen het westen en het oosten van de TOP in termen van demografische structuur, vastgoedprijzen, enz.</p> <p>Toename van de behoeften aan openbare voorzieningen en groene ruimten</p> <p>Aantasting van de leefomgeving</p> <p>Toename van de bestaansonzekerheid</p> <p>Toename van de leegstand van kantoren, commerciële oppervlakken</p> <p>Verlies van de productiefunctie</p> <p>Gebrek aan commerciële diversiteit in bepaalde wijken</p> <p>Slechte aanpassing van de stedelijke functies (handelszaken, kantoren, mobiliteit) aan het telewerken</p> <p>Potentiële moeilijkheden inzake toegang tot eigendom (risico op stijging van de verkoopprijs en moeilijkheden op het vlak van renovatie van woningen)</p> <p>Gebieden met een hoge concentratie aan sociale woningen</p> <p>Gentrificatie van de wijken</p>