



perspective
.brussels 

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

n°/nr. **5** – JUIN / JUNI 2021

PUBLICATION RÉALISÉE PAR

Yves Van de Castele, Référent bruxellois du Logement, avec, pour les aspects d'encodage, de traitement de données et cartographique, l'aide de Camille De Caemel, stagiaire à perspective.brussels dans le cadre du Master en Urbanisme de l'UCLouvain

COMITÉ DE RELECTURE

Cabinet de la Secrétaire d'État au Logement Nawal Ben Hamou : Boris Feron
perspective.brussels : Antoine de Borman, Xavier Dehaibe, Marion Pourbaix et Frédéric Raynaud
Bruxelles Logement : Femke De Cauwer et Martin Mercenier
Expert extérieur : Pol Zimmer

SOURCE DES DONNÉES

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

CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES

Photo de couverture : citydev.brussels – CityGate I Kuborn – © Serge Brison

MISE EN PAGE

Kaligram sprl

TRADUCTION

Traduit du français vers le néerlandais par Oneliner

ÉDITEUR RESPONSABLE

Antoine de Borman, Directeur général de perspective.brussels
Rue de Namur 59 – 1000 Bruxelles.

POUR PLUS D'INFORMATION

yvandecasteele@perspective.brussels

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

Reproduction autorisée moyennant mention de la source

Dépôt légal : D/2021/14.054/07
© 2021 perspective.brussels

PUBLICATIE OPGESTELD DOOR

Yves Van de Castele, Brusselse huisvestingsreferent, met de hulp van Camille De Caemel, stagiaire bij perspective.brussels in het kader van de Master in Stedenbouw aan de UCLouvain, voor de codering, de gegevensverwerking en de cartografische aspecten

HERLEESCOMITE

Kabinet van staatssecretaris voor Huisvesting Nawal Ben Hamou: Boris Feron
perspective.brussels: Christophe Soil, Marion Pourbaix, Xavier Dehaibe en Frédéric Raynaud
Brussel Huisvesting: Femke De Cauwer en Martin Mercenier
Externe expert: Pol Zimmer

GEGEVENSBRONNEN

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

FOTOCREDITS

Coverfoto : citydev.brussels – CityGate I Kuborn – © Serge Brison

LAY-OUT

Kaligram bvba

VERTALING

Vertaald van het Frans naar het Nederlands door Oneliner

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Antoine de Borman, algemeen directeur van perspective.brussels – Naamsestraat 59 – 1000 Brussel.

VOOR MEER INFORMATIE

yvandecasteele@perspective.brussels

De hier voorgestelde resultaten worden louter ter informatie gegeven.
Ze hebben geen juridisch karakter.

Reproductie toegelaten mits bronvermelding

Wettelijk depot: D/2021/14.054/07
© 2021 perspective.brussels

MONITORING DES PROJETS DE LOGEMENTS PUBLICS À BRUXELLES

MONITORING VAN DE PUBLIEKE WOONPROJECTEN IN BRUSSEL

n°/nr. **5** – JUIN / JUNI 2021



INTRODUCTION

INLEIDING

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

Dès le début de la nouvelle législature 2019-2024, la Secrétaire d'État au Logement a souhaité que ce tableau de bord continue à se matérialiser sous la forme d'une publication annuelle reprenant les principaux chiffres et enseignements des différentes politiques mises en place, en particulier, ceux liés à l'état d'avancement du Plan régional du Logement (PRL) et du Programme Alliance Habitat (AH). Cette publication est accessible sur le site web de perspective.brussels¹.

Pourquoi une telle publication? Les acteurs du logement sont demandeurs de ce type d'analyse afin de mieux comprendre les enjeux des politiques publiques du logement, particulièrement dans une série de processus en cours. À titre d'exemples, citons celui du Comité Scientifique du Logement (CSL), récemment commandé par le Gouvernement bruxellois ou encore la réflexion en cours au sein de Perspective (dans le cadre de son Lab) sur les liens entre le logement et la planification urbaine.

Ce cinquième numéro du Monitoring des Logements publics en Région de Bruxelles-Capitale actualise les données en date du 1^{er} janvier 2021. Il approfondit également l'état des lieux de la production en fonction du niveau de revenu des bénéficiaires et ce, par rapport aux objectifs de base fixés par le Gouvernement pour le PRL et l'AH. Ces chiffres regroupent les tableaux de bord individuels des différents organismes publics concernés: SLRB, Citydev, Fonds du Logement, CLTB, SFAR et des Contrats de Quartiers Durables via la Direction de la Rénovation urbaine de urban.brussels. Que ces différents partenaires soient très sincèrement remerciés pour leur collaboration efficace et indispensable à la réalisation de cet état d'avancement. Le Fonds du Logement doit être particulièrement remercié cette année en raison de l'amélioration de la qualité du recensement des logements à finalité sociale au sein de la Région grâce aux données transmises, relatives aux prêts consentis par le Fonds.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering heeft de Brusselse huisvestingsreferent de opdracht gegeven om een overzicht van de openbare huisvestingsprojecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op te stellen en bij te houden.

Sinds het begin van de nieuwe legislatuur 2019-2024 wilde de staatssecretaris belast met Huisvesting dit overzicht blijvend materialiseren in de vorm van een jaarlijkse publicatie met daarin de belangrijkste cijfers en conclusies van de verschillende geïmplementeerde beleidsmaatregelen, met name die in verband met de stand van zaken van het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP) en van het Programma Alliantie Wonen (AW). Deze publicatie is beschikbaar op de website van perspective.brussels¹.

Waarom een dergelijke publicatie? De huisvestingsactoren zijn vragende partij voor dergelijke analyses om een beter inzicht te verwerven in de uitdagingen van het openbare huisvestingsbeleid, met name in een reeks lopende processen. Als voorbeeld vermelden we de analyse van het wetenschappelijk comité Huisvesting (WCH), die onlangs in opdracht van de Brusselse Regering werd uitgevoerd, en de gedachtewisseling die binnen Perspective (in het kader van zijn Lab) werd gehouden over het verband tussen huisvesting en stadsplanning.

Dit vijfde nummer van de Monitoring van de Publieke Woonprojecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest actualiseert de gegevens vanaf 1 januari 2021. Het gaat ook dieper in op de referentiestaat van de productie in functie van het inkomstenniveau van de begunstigden en dit ten aanzien van de door de Regering vastgestelde basisdoelstellingen voor het GHP en het AW. De cijfers groeperen de individuele overzichten van de verschillende betrokken openbare instanties – BGHM, Citydev, Woningfonds, CLTB, SFAR – en van de duurzame wijkcontracten via de directie Stadsvernieuwing van urban.brussels. Deze verschillende partners worden heel oprecht bedankt voor hun doeltreffende en onontbeerlijke medewerking bij het realiseren van deze stand van zaken. Het Woningfonds moet dit jaar in het bijzonder worden bedankt voor de verbetering van de kwaliteit van de telling van de sociale woningen in het Gewest dankzij de overgemaakte gegevens over de door het Fonds verstrekte leningen.

¹ https://perspective.brussels/fr/publications?f%5B0%5D=field_typedoc%3A127

¹ https://perspective.brussels/nl/publicaties?f%5B0%5D=field_typedoc%3A127



↑ citydev.brussels SLRB-BGHM – Compas – © Yvan Glavie

Ce cinquième opus consolide les analyses publiées dans les numéros précédents :

- › une analyse des dossiers dits « en attente »,
- › des chiffres de production de logements publics subventionnés par la Région en dehors du PRL et de l'AH,
- › un bilan des logements publics réceptionnés en 2020 et attendus pour 2021,
- › une description de la situation dans chaque commune et chaque quartier (au sens du Monitoring des Quartiers) au regard de l'objectif de 15 % de logements à finalité sociale, inscrit dans la déclaration de politique régionale.

Dit vijfde opus consolideert de in de vorige nummers gepubliceerde analyses:

- › een analyse van de zogenaamde 'on hold' dossiers;
- › productiecijfers voor door het Gewest gesubsidieerde publieke woonprojecten buiten het GHP en het AW;
- › een balans van de respectieve publieke woonprojecten die in 2020 werden opgeleverd en die in 2021 worden verwacht;
- › een beschrijving van de situatie in elke gemeente en elke wijk (in de zin van de Wijkmonitoring) met betrekking tot de in de gewestelijke beleidsverklaring opgenomen doelstelling van 15% sociale woningen.

ÉTAT DES LIEUX DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PUBLICS À BRUXELLES (01/01/2021)

STAND VAN ZAKEN MET BETREKKING TOT DE PRODUCTIE VAN PUBLIEKE WOONPROJECTEN IN BRUSSEL (01/01/2021)

1. Plan régional du Logement (PRL)

Lancé fin 2004, le Plan régional du Logement (PRL) prévoit la construction de 5000 nouveaux logements publics (3500 logements sociaux et 1500 logements moyens) et confie cette tâche à 3 opérateurs publics: la SLRB (4000, dont 70 % de logements sociaux), le Fonds du Logement (500) et la SFAR (filiale de finance.brussels) pour 500 logements. L'ensemble de ces logements est destiné à la location. Pour les logements produits (ou financés dans le cas de la SFAR) par la SLRB, le subside régional atteint 50 % dans le cas d'un logement social et 33,33 % pour un logement moyen. Le Fonds du Logement, quant à lui, a reçu une enveloppe de 100 millions d'euros pour mener à bien sa mission.

94 nouveaux logements réceptionnés

Globalement, l'état d'avancement du Plan régional du Logement a peu évolué au cours de l'année 2020. La crise CoVID19 qui a provoqué l'arrêt de certains chantiers pendant une période +/- longue, explique ce retard par rapport aux prévisions attendues (voir infra). Tous les opérateurs cités en introduction ont été impactés dans leur temporalité de réception provisoire des projets.

La SLRB a toutefois réceptionné 3 projets pour un total de 94 logements (70 sociaux et 24 moyens):

- › le projet Huileries à Forest (59 logements dont 24 moyens),
- › le projet Léger à Evere (26 logements sociaux),
- › le projet Corbeau à Schaerbeek (9 logements sociaux).

De manière assez logique, le nombre de projets en construction a augmenté de 281 unités (projets non achevés en 2020 + projets entamés en 2020).

Le Fonds du Logement (FdL) a ainsi posé la première pierre de l'important projet Malherbe à Anderlecht (93 logements) qui mixera logements locatifs (55) et logements acquisitifs (38) dans le cadre de la mission qui lui est confiée de Construction/Rénovation-vente¹ (CRV).

¹ Mission confiée par le Gouvernement de mise en vente de biens à un public spécifié en terme de revenus pouvant correspondre aux conditions de revenus du logement social.

1. Gewestelijk huisvestingsplan (GHP)

Het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP), dat eind 2004 werd gelanceerd, voorziet in de bouw van 5000 nieuwe openbare woningen (3500 sociale en 1500 middenklassewoningen) en vertrouwt deze taak toe aan 3 openbare huisvestingsoperatoren: de BGHM (4000, waarvan 70% sociale woningen), het Woningfonds (500) en de SFAR (dochtermaatschappij van finance.brussels), eveneens voor 500 woningen. Al deze woningen zijn bedoeld voor de verhuur. Voor woningen die door de BGHM worden geproduceerd (of gefinancierd in het geval van de SFAR), bedraagt de gewestelijke subsidie 50% voor sociale woningen en 33,33% voor middenklassewoningen. Het Woningfonds ontving van zijn kant een budget van 100 miljoen euro om zijn opdracht tot een goed einde te brengen.

94 nieuwe woningen opgeleverd

Over het geheel genomen is er in 2020 op het vlak van de vorderingsstaat van het Gewestelijk Huisvestingsplan weinig veranderd. De COVID-19-crisis, die ertoe heeft geleid dat sommige bouwerven voor een aanzienlijke periode zijn stopgezet, verklaart deze vertraging ten opzichte van de verwachte vooruitzichten (zie hieronder). Alle in de inleiding genoemde operatoren hebben een impact ondervonden op het vlak van de termijnen voor de voorlopige oplevering van projecten.

De BGHM heeft echter 3 projecten opgeleverd voor in totaal 94 woningen (70 sociale en 24 middenklassewoningen):

- › het project 'Olieslagerij' in Vorst (59 woningen, waaronder 24 middenklassewoningen),
- › het project 'Léger' in Evere (26 sociale woningen),
- › het project 'Raaf' in Schaerbeek (9 sociale woningen).

Logischerwijs is het aantal projecten in aanbouw met 281 eenheden gestegen (projecten niet voltooid in 2020 + projecten gestart in 2020).

Het Woningfonds (WF) heeft de eerste steen gelegd van het project 'Malherbe' in Anderlecht (93 woningen), waarbij zowel huur- (55) als koopwoningen (38) zullen worden aangeboden in het kader van de opdracht dat volgens het bouw-/renovatie-/verkoopmodel (BRV)¹ aan het WF werd toevertrouwd.

¹ Door de Regering toevertrouwd opdracht om woningen te koop aan te bieden aan een welbepaald publiek in termen van inkomsten, dat kan overeenstemmen met de inkomensvereisten van sociale huisvesting.

La SLRB a posé la première pierre des chantiers de constructions des projets Volta III à Ixelles (24 logements sociaux), du projet Artémis à Evere (96 logements moyens), des 130 logements (100 sociaux et 30 moyens) du projet Destrier, toujours à Evere et des 70 logements sociaux, du projet Gryson à Anderlecht en collaboration avec Citydev¹. Au total cela fait donc bien 320 nouveaux logements (194 sociaux et 126 moyens) qui ont été mis en chantier par la SLRB au cours de l'année 2020.

65% de l'objectif atteint (contre 58 % au 01/01/2020)

Le PRL a atteint, 65,4 % de son objectif [logements réceptionnés (51,06 %) et en construction (14,32 %)]. Comme d'autres, le chantier de la SFAR au Chemin Vert à Neder-Over-Heembeek (133 logements) qui devait être terminé en 2020 ne s'achèvera qu'en ce début d'année 2021 en raison des conséquences dues à la pandémie. La forte augmentation de l'objectif atteint est en adéquation avec le nombre de permis d'urbanisme (PU) octroyés en 2019. Toutefois, cette situation pourrait s'inverser car seuls 20 logements (-335 logements par rapport à 2019) se sont vus octroyés leur PU en 2020. Concrètement, il s'agit d'un achat clés-sur-portes de 95 logements réalisés par le Fonds du Logement à Laeken, dont 20 d'entre eux seront mis en location par le FdL dans le cadre du Plan régional du Logement. Le chantier démarrera en 2021.

Nous pouvons cependant estimer qu'un octroi de PU, dans la première moitié de 2021, aux 308 logements actuellement à l'instruction signifierait le lancement du chantier en 2021. Cette estimation améliorera le chiffre global de l'objectif atteint au 01/01/2022. À noter que le projet Erasmus de la SLRB à Anderlecht (206 logements sociaux) explique que les deux-tiers des logements sont en attente de PU. De manière plus globale, aucun permis d'urbanisme n'a été octroyé à la SLRB en 2020. Celle-ci a cependant déposé deux autres dossiers à l'instruction de PU: le projet Homborchveld à Uccle pour un total de 90 logements dont 72 sociaux et le petit projet Albert à Forest (12 logements sociaux).

Rappelons qu'un permis délivré ne signifie en rien que la construction du bâtiment puisse réellement démarrer puisqu'un recours au Conseil d'État reste toujours possible. En effet, même si, stricto sensu, un tel recours n'empêche pas un chantier de démarrer, peu d'opérateurs prennent le risque de se lancer dans une telle opération qui pourrait être interrompue par la décision du Conseil d'État.

De BGHM heeft de eerste steen gelegd voor de bouwerven van het project 'Volta III' in Elsene (24 sociale woningen), het project 'Artémis' in Evere (96 middenklassewoningen), 130 woningen (100 sociale woningen en 30 middenklassewoningen) van het project 'Destrier', eveneens in Evere, en de 70 sociale woningen van het project 'Gryson' in Anderlecht in samenwerking met Citydev¹. De BGHM heeft in de loop van 2020 dus de bouwwerken voor 320 nieuwe woningen (194 sociale woningen en 126 middenklassewoningen) aangevat.

65% van het streefcijfer gehaald (tegenover 58% op 01.01.2020)

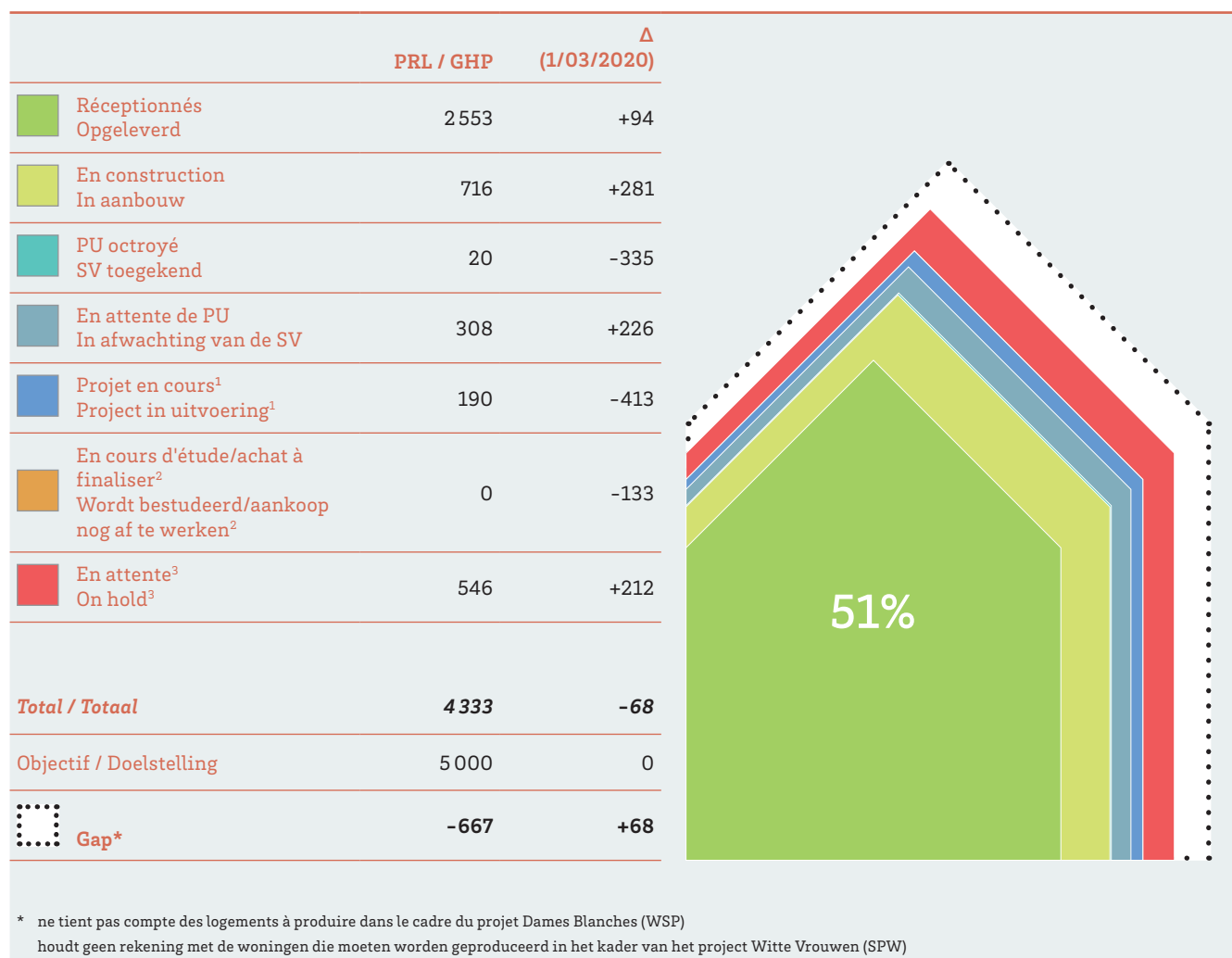
Het GHP heeft 65,4% van zijn doelstelling bereikt [opgeleverde woningen (51,06%) en woningen in aanbouw (14,32%)]. Net als andere zullen de bouwwerken van de SFAR in de Groenweg in Neder-Over-Heembeek (133 woningen), die in 2020 klaar hadden moeten zijn, door de gevolgen van de pandemie pas begin 2021 worden afgerond. De forse verhoging van het bereikte streefdoel is in overeenstemming met het aantal in 2019 afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen (SV). Deze situatie zou wel eens kunnen keren, aangezien slechts 20 woningen in 2020 (daling met 335 woningen ten opzichte van 2019) hun SV hebben ontvangen. Concreet gaat het om een sleutel-op-de-deuraankoop van 95 woningen door het Woningfonds in Laken, waarvan er 20 door het WF zullen worden verhuurd in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan. De werken zullen in 2021 van start gaan.

We kunnen evenwel stellen dat een toekenning van SV, in de eerste helft van 2021, voor de 308 woningen die momenteel de onderzoeksprocedure doorlopen, de start van de bouwwerken in 2021 zou betekenen. Deze raming verbetert het totaalcijfer voor de tegen 01.01.2022 te bereiken doelstelling. Er wordt opgemerkt dat het project 'Erasmus' van de BGHM in Anderlecht (206 sociale woningen) verklaart waarom twee derde van de woningen op een stedenbouwkundige vergunning wachten. Meer in het algemeen werd in 2020 geen enkele stedenbouwkundige vergunning aan de BGHM toegekend. Ze heeft echter nog twee andere dossiers ingediend waarvan de SV momenteel wordt onderzocht: het project 'Homborchveld' in Ukkel voor een totaal van 90 woningen, waaronder 72 sociale woningen, en het kleine project 'Albert' in Vorst (12 sociale woningen).

Ter herinnering: wanneer een vergunning is afgeleverd, betekent dit nog niet dat kan worden gestart met de constructie van het gebouw, aangezien er nog altijd een beroep bij de Raad van State tegen kan worden aangetekend. Ook al verhindert een dergelijk beroep strikt genomen de start van de werken niet, toch zijn er maar weinig operatoren die het risico nemen om een dergelijke operatie aan te vatten aangezien die door de beslissing van de Raad van State zou kunnen worden onderbroken.

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

¹ Binnen een door Citydev gerealiseerd complex werd een deel van de woningen gefinancierd door de BGHM en beheerd door een openbare vastgoedmaatschappij (OVM) of een gemeente.

FIGURE 1 Bilan général du PRL au 1^{er} janvier 2021**FIGUUR 1** Algemene balans van het GHP op 1 januari 2021

Réalisation : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2021) – Sources: SLRB, Fonds du Logement, SFAR

Bron: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2021) – Bronnen: BGHM, Woningfonds, SFAR

- 1 Projet actif au sein d'un opérateur immobilier public quel que soit son état d'avancement mais préalable à l'introduction de la demande de permis d'urbanisme.
- 2 Projet en réflexion quant à sa faisabilité technique, urbanistique ou financière au sein d'un opérateur immobilier public.
- 3 Projet en attente au sein d'un opérateur immobilier public. L'attente peut résulter de changement nécessaire dans un document urbanistique ou d'incertitudes diverses (montage technique ou financier, absence de décision politique, refus des riverains, recours au Conseil d'État, etc.).

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



↑ citydev.brussels – SLRB-BGHM – CityCampus - © Binst Architects_ORG Permanent Modernity

Quasi un doublement des logements « en attente »

Alors que les deux Monitorings précédents soulignaient la diminution nette des logements « en attente », la SLRB a été obligée de réévaluer l'état d'avancement de certains de ces projets. Aujourd'hui, ce ne sont pas moins de près de 11 % de logements du Plan régional du Logement qui se retrouvent dans la catégorie « en attente », contre 6,7 % en 2019.

Cette augmentation concerne uniquement la SLRB. Les projets Ninove II à la Ville de Bruxelles pour 120 logements sociaux et Grappe à Forest pour 37 logements sociaux qui avaient disparu de cette catégorie « en attente » en 2019 y sont revenus en 2020, rejoints par le projet Navez (55 logements) mené en collaboration avec Citydev¹, situé sur le territoire de la Ville de Bruxelles.

Enfin, signalons le transfert du projet Schols à Molenbeek-St-Jean pour 78 logements (62 sociaux) du PRL vers le programme Alliance Habitat.

Au total, le nombre de logements encore à identifier dans le cadre du Plan régional du Logement augmente encore de 68 logements et atteint maintenant 667 unités. Rappelons que cette comptabilité ne tient toujours pas compte du projet « Dames Blanches », le Gouvernement ne s'étant toujours pas positionné par rapport à la mise en œuvre du mas-

Bijna een verdubbeling van de categorie 'on hold'

Terwijl in de vorige twee nummers van de Monitoring de nettoafname van het aantal woningen in de categorie 'on hold' werd benadrukt, zag de BGHM zich genoodzaakt om de vorderingsstaat van sommige van deze projecten opnieuw te beoordelen. Vandaag bevinden maar liefst circa 11% van de woningen van het Gewestelijk Huisvestingsplan zich in de categorie 'on hold', tegenover 6,7% in 2019.

Deze verhoging geldt enkel voor de BGHM. Het project 'Ninove II' in de stad Brussel voor 120 sociale woningen en het project 'Tros' in Vorst voor 37 sociale woningen, die in 2019 uit deze categorie 'on hold' waren verdwenen, bevinden zich in 2020 opnieuw in deze categorie, samen met het project 'Navez' (55 woningen) dat in samenwerking met Citydev¹ wordt uitgevoerd en op het grondgebied van de stad Brussel is gelegen

Tot slot wordt gewezen op de overdracht van het project 'Schols' in Sint-Jans-Molenbeek (62 sociale woningen) van het Gewestelijk Huisvestingsplan naar het Programma Alliantie Wonen.

In totaal is het aantal nog te identificeren woningen in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan met nog eens 68 eenheden toegenomen, waardoor het nu 667 eenheden

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

¹ Binnen een door Citydev gerealiseerd complex werd een deel van de woningen gefinancierd door de BGHM en beheerd door een openbare vastgoedmaatschappij (OVM) of een gemeente.

terplan élaboré en 2017 par la SLRB. Il apparaît cependant de plus en plus clairement que ce seul projet ne permettra pas de combler le gap par rapport à l'objectif des 5000 logements du PRL. La SLRB devra donc probablement identifier de nouveaux projets à inscrire dans ce Plan.

Retard accru dans l'identification des logements moyens

Pour rappel, dans sa décision initiale (2004) de lancer la production de nouveaux logements publics dans le cadre du Plan régional du Logement, le Gouvernement a établi la répartition suivante : 3500 logements sociaux et 1500 logements moyens. En considérant les logements produits par le Fonds du Logement comme appartenant à la catégorie des logements sociaux¹ (la population bénéficiaire devant répondre aux mêmes conditions de revenus que le logement social SLRB), l'objectif de 1500 logements moyens devait être atteint par la SLRB (1200 logements) et la SFAR (300 logements).

Le tableau ci-après présente, tout opérateur confondu, le bilan actuel du Plan régional du Logement en termes de logements sociaux/moyens. Ce bilan présente des disparités entre catégories de logements. Seuls 103 logements sociaux sont encore à identifier (représentant 3 % du PRL) pour 564 moyens. Le retard de ces derniers s'accroît toujours plus d'année en année, puisque 38 % (33 % en 2019) des logements à identifier ne le sont pas à ce jour (sans tenir compte des logements à construire dans le cadre du projet Dames Blanches).

Enfin, il est à noter que le taux de réalisation (réceptionnés + en construction) est nettement supérieur si l'on examine les logements sociaux (+/- 72 %) que pour les logements moyens (+/- 51 %). Ce constat, identique pour l'Alliance Habitat (voir point suivant), est toutefois quelque peu à nuancer en fonction des catégories de logements produits et projetés en dehors de ces deux programmes (voir infra). Dans la catégorie « en attente », nous pouvons constater l'augmentation de 13 % d'unités de logements sociaux qui rentrent dans cette catégorie, alors que la catégorie des logements moyens n'augmente dans le même temps que de 6 %.

¹ Le Plan régional du Logement n'a pas prévu de logements de la catégorie « modérée ». Or, selon le Code bruxellois du Logement, les logements mis en location par le FdL appartiennent à la catégorie des logements modérés.

bedraagt. We herinneren eraan dat deze berekening nog steeds geen rekening houdt met het project 'Witte Vrouwen', aangezien de Regering geen standpunt heeft ingenomen met betrekking tot de uitvoering van het masterplan dat in 2017 door de BGHM werd uitgewerkt. Het wordt echter steeds duidelijker dat dit project alleen de kloof ten opzichte van het doel van het GHP van 5000 eenheden niet zal dichten. De BGHM zal daarom wellicht nieuwe projecten moeten identificeren om in dit plan op te nemen.

Grotere vertraging bij de identificatie van de middenklassewoningen









Ter herinnering: in haar oorspronkelijke beslissing (2004) om de productie van nieuwe openbare woningen te lanceren in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan, stelde de Regering de volgende doelstelling voorop: 3500 sociale woningen en 1500 middenklassewoningen. Ervan uitgaande dat de door het Woningfonds geproduceerde woningen tot de categorie van de sociale woningen behoren¹ (waarbij de begunstigde bevolking moet beantwoorden aan dezelfde inkomensvoorwaarden als bij de sociale woningen van de BGHM), moest de doelstelling van 1500 middenklassewoningen door de BGHM (1200 woningen) en SFAR (300 woningen) worden gehaald.

De onderstaande tabel toont voor alle operatoren samen de huidige balans van het Gewestelijk Huisvestingsplan op het vlak van sociale woningen/middenklassewoningen. Deze balans toont de verschillen tussen de woningcategorieën. Er moeten nog slechts 103 sociale woningen worden geïdentificeerd (3% van het GHP) tegenover 564 middenklassewoningen. De achterstand van die laatste neemt jaar na jaar toe: tot dusver is 38% (33% in 2019) van de te identificeren woningen niet geïdentificeerd (zonder rekening te houden met de woningen die in het kader van het project 'Witte Vrouwen' zullen worden gebouwd).

Tot slot dient erop te worden gewezen dat het realisatiepercentage (opgeleverd + in aanbouw) duidelijk hoger is voor de sociale woningen (+/- 72%) dan voor de middenklassewoningen (+/- 51%). Deze vaststelling, die eveneens opgaat voor de Alliantie Wonen (zie volgend punt), moet echter enigszins worden genuanceerd, in functie van de categorieën van geproduceerde en geplande woningen buiten deze twee programma's (zie hieronder). In de categorie 'on hold' zien we dat het aantal sociale woningen dat binnen deze categorie valt, met 13% toeneemt, terwijl de categorie van de middenklassewoningen in dezelfde periode slechts met 6% toeneemt.

¹ Het Gewestelijk Huisvestingsplan heeft geen woningen in de categorie van de 'middenklassewoningen' voorzien. Volgens de Brusselse Huisvestingscode behoren de door het Woningfonds verhuurde woningen echter tot de categorie van de middenklassewoningen.

FIGURE 2 Bilan du PRL ventilé en fonction des revenus des bénéficiaires (1^{er} janvier 2021)**FIGUUR 2** Balans van het GHP verdeeld in functie van de inkomens van de begunstigden (1 januari 2021)

	Sociaux ¹ Sociale woningen ¹	Moyens ² Middenklasse ²	Total Totaal	%
 Réceptionnés Opgeleverd	2 057	496	2 553	51,06
 En construction In aanbouw	452	264	716	14,32
 PU octroyé SV toegekend	20	0	20	>0,01
 En attente de PU In afwachting van de SV	290	18	308	6,16
 Projet en cours Project in uitvoering	112	78	190	0,04
 En cours d'étude/achat à finaliser Wordt bestudeerd/aankoop nog af te werken	0	0	0	0,00
 En attente On hold	466	80	546	10,92
Total / Totaal	3 397	936	4 333	86,66
Objectif / Doelstelling	3 500	1 500	5 000	100,00
 Gap*	-103	-564	667	13,33
* ne tient pas compte des logements à produire dans le cadre du projet Dames Blanches (WSP) houdt geen rekening met de woningen die moeten worden geproduceerd in het kader van het project Witte Vrouwen (SPW)				

Calculs : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2021)

Sources : SLRB, Fonds du Logement, SFAR

Berekeningen: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2021)

Bronnen: BGHM, Woningfonds, SFAR

- 1 Logement social : accessible aux ménages dont les revenus nets imposables ne dépassent pas, au 01/01/2021, 23525,31 € pour un isolé ; 26139,25 € pour un ménage disposant d'un seul revenu et 29873,47 € pour un ménage disposant de plusieurs revenus. Ces revenus sont augmentés de 2240,50 € par enfant à charge.
- 2 Logement locatif moyen : accessible aux ménages dont les revenus nets imposables doivent être compris entre 150 et 200 % du plafond d'admission prévu pour le logement social en fonction de la composition du ménage.

- 1 Sociale woning: toegankelijk voor gezinnen waarvan het netto belastbare inkomen op 01.01.2020 niet meer bedraagt dan € 23283,17 voor een alleenstaande; € 25870,20 voor een gezin met één enkel inkomen en € 29565,98 voor een gezin met meerdere inkomens. Deze inkomens worden verhoogd met € 2217,44 per kind ten laste.
- 2 Middenklasse-huurwoning: toegankelijk voor gezinnen waarvan het netto belastbare inkomen moet liggen tussen 150 en 200 % van het toelatingsplafond voorzien voor de sociale woning in functie van de samenstelling van het gezin.

2. Programme

Alliance Habitat (AH)

Lancé par le Gouvernement bruxellois au dernier trimestre de 2013, le Programme Alliance Habitat prévoit de réaliser 6720 logements publics supplémentaires. En complément aux interventions de la SLRB (4000 logements, tous locatifs, dont 3000 sociaux) et du Fonds du Logement (1000 logements modérés, tous acquisitifs), le plan prévoit celle de Citydev (1000 logements moyens acquisitifs), du Community Land Trust Brussels (CLTB) (120 logements sociaux acquisitifs) et des communes via les outils de la politique de revitalisation urbaine (600 logements). L'Alliance Habitat vise donc à produire à la production de logements locatifs sociaux et moyens (comme le PRL), mais également des logements acquisitifs sociaux, modérés et moyens.

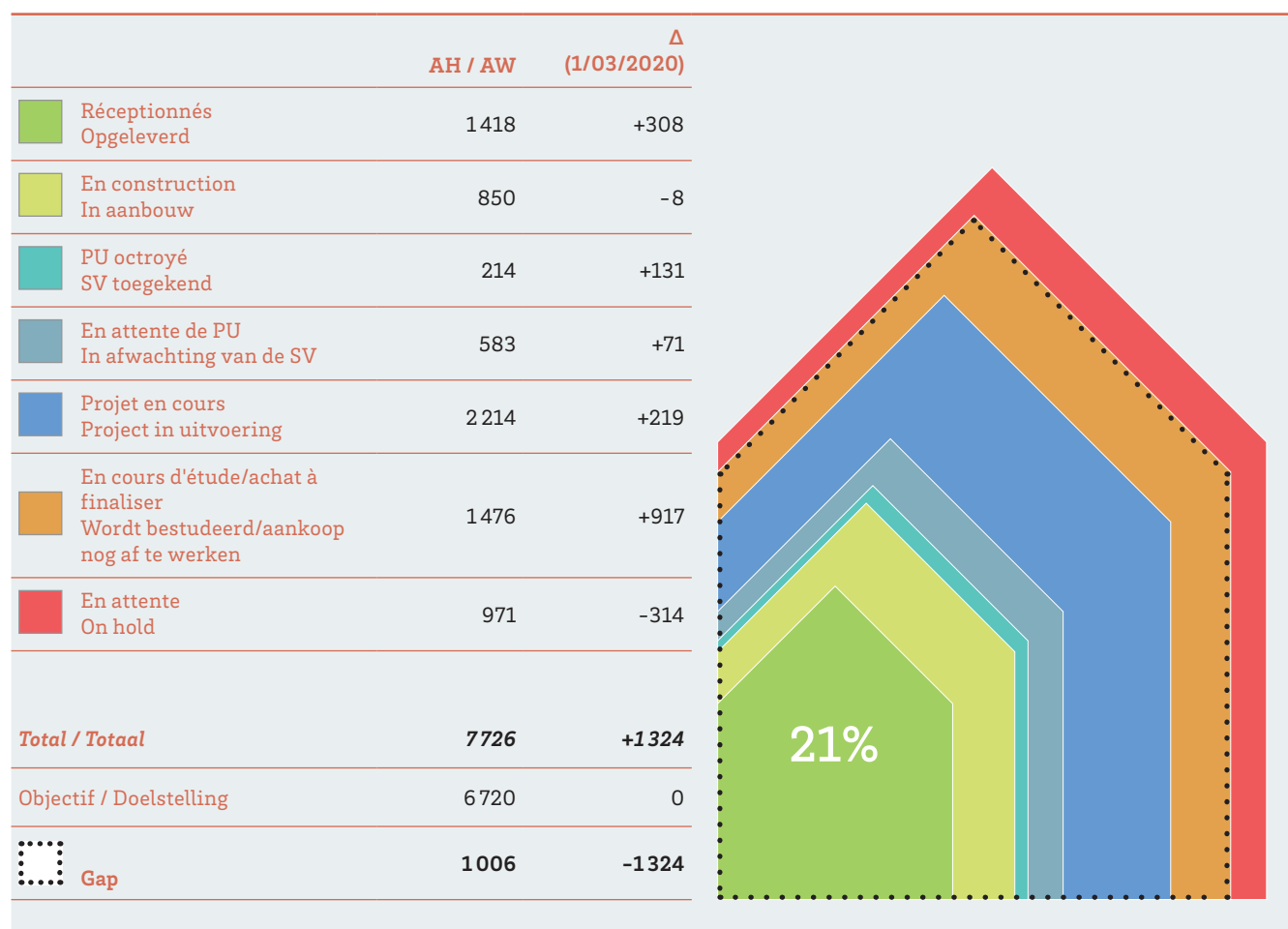
2. Programma

Alliantie Wonen (AW)

Het Programma Alliantie Wonen, dat in het laatste kwartaal van 2013 door de Brusselse Regering werd gelanceerd, plant de bouw van 6720 bijkomende openbare woningen. Als aanvulling op de tussenkomsten van de BGHM (4000 woningen, allen voor verhuur, waaronder 3000 sociale woningen) en het Woningfonds (1000 bescheiden koopwoningen) voorziet het plan in de tussenkomst van Citydev (1000 bescheiden koopwoningen), van de Community Land Trust Brussel (CLTB) (120 sociale koopwoningen) en de gemeenten via de instrumenten van het stadsvernieuingsbeleid (600 woningen). Daarom wil de Alliantie Wonen zowel sociale huurwoningen als huurwoningen voor middeninkomens optrekken (zoals het GHP), maar evenzeer sociale, bescheiden en middenklassekoopwoningen.

FIGURE 3 Bilan général de l'AH au 01/01/2021

FIGUUR 3 Algemene balans van het AW op 01/01/2021



Réalisation : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2021)

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

Realisatie: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2021)

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

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

L'effet « clé sur portes »

En 7 ans, le Programme Alliance Habitat a atteint près de 34 % (contre 29 % au 01/01/2020) de son objectif (logements réceptionnés et en construction), il avance donc plus rapidement que le PRL. Son rythme de production reste constant après la progression déjà enregistrée de 5 % entre mars 2019 et janvier 2020, soit 10 mois de temps (cf. 4^e numéro du Monitoring des logements publics).

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

- Le nombre de logements réceptionnés et le maintien à un niveau élevé de ceux en construction ont bien progressé (respectivement +308 et +850), ce qui permet d'affirmer que le Programme continue à avancer à un rythme régulier et soutenu.
- L'importance prise par le mécanisme d'acquisition « clé sur portes » pour les nouveaux projets de la SLRB mais également du FdL. Sur les 308 logements supplémentaires réceptionnés en 2020, un bon tiers est le résultat d'achats « clé sur portes », tandis que sur les 850 logements en construction, 714 sont le résultat d'une prospection sur le marché privé (431 pour la SLRB et 283 pour le Fonds du Logement). C'est donc bien ce mécanisme d'acquisition qui assure la croissance régulière et soutenue des objectifs à atteindre par l'AH.
- Pour la première fois, le nombre de logements identifiés pour les différents projets de l'AH dépasse de plus 1000 logements l'objectif à atteindre. C'est la conséquence de la fin de la phase d'identification des projets par le FdL couplée aux résultats prometteurs des appels à projets au privé, menés par la SLRB mais qui nécessitent encore une analyse fine des offres rentrées (notamment sous l'aspect financier) ainsi qu'un ensemble de procédures d'approbation avant acquisition. Ceci explique donc la croissance particulièrement impressionnante du nombre de logements de la catégorie « en cours d'études/achat à finaliser ».

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

Het sleutel-op-de-deureffect

In 7 jaar tijd heeft het Programma Alliantie Wonen bijna 34% (tegenover 29% op 01.01.2020) van zijn doelstelling bereikt (opgeleverde woningen en woningen in aanbouw). Het gaat dus sneller vooruit dan het GHP. Het productietempo van het programma blijft constant na de reeds geregistreerde vooruitgang van 5% tussen maart 2019 en januari 2020, d.w.z. in 10 maanden tijd (zie 4^e nummer van Monitoring van de Publieke Woonprojecten).

Wanneer we alles in zijn geheel beschouwen dient de nadruk op 3 punten te worden gelegd:

- er is veel vooruitgang geboekt op het vlak van het aantal opgeleverde woningen en op het gebied van het op een hoog niveau houden van de woningen in aanbouw (respectievelijk + 308 en + 850), hetgeen betekent dat het programma in een gestaag en regelmatig tempo vooruitgaat;
- het belang van het sleutel-op-de-deuraankoopmechanisme voor de nieuwe projecten van de BGHM maar ook van het WF. Van de 308 bijkomende woningen die in 2020 werden opgeleverd, is ruim een derde het resultaat van sleutel-op-de-deuraankopen, terwijl van de 850 eenheden in aanbouw er 714 het resultaat zijn van prospectie op de privémarkt (431 voor de BGHM en 283 voor het Woningfonds). Het is dus wel degelijk dit aankoopmechanisme dat de regelmatige en duurzame groei van de door het AW te bereiken doelstellingen garandeert;
- voor het eerst overschrijdt het aantal voor de verschillende projecten van het AW geïdentificeerde woningen het streefdoel met meer dan 1000 wooneenheden. Dit is het gevolg van het einde van de projectidentificatiefase door het WF, gekoppeld aan de veelbelovende resultaten van de oproepen tot het indienen van projecten in de privé-sector, die door de BGHM worden gelanceerd, maar die nog steeds een gedetailleerde analyse van de ontvangen offertes (met name uit financieel oogpunt) en een reeks goedkeuringsprocedures vóór de aankoop vereisen. Dit verklaart dus de bijzonder indrukwekkende groei van het aantal woningen in de categorie 'wordt bestudeerd/ aankoop nog af te werken'.

Citydev : fin du programme Alliance Habitat

Citydev a réceptionné les deux derniers chantiers planifiés (160 logements) dans le cadre du Programme Alliance Habitat. Il est ainsi le premier opérateur à avoir clôturé sa mission. De nombreux autres projets hors AH sont actuellement en développement (à des stades divers de concrétisation) (voir point suivant et deuxième partie).

SLRB : premiers logements réceptionnés suite à une acquisition « clés sur portes »

Au cours de l'année 2020, la SLRB a réceptionné le projet Biebuyck à Neder-Over-Heembeek pour un total de 42 logements sociaux. Il s'agit ici du premier résultat concret des appels à projets lancés sur le marché privé (achat clé sur portes).

Plus de 460 logements sociaux sont actuellement en construction. Cela représente une augmentation de 246 logements par rapport au 01/01/2020. Parmi ceux-là, seuls 20 d'entre eux sont le résultat d'une procédure classique Alliance Habitat. Il s'agit des logements modulaires en bois de la Cité Modèle. Les 440 autres ont tous été acquis sur le marché privé, les plus gros achats ayant eu lieu à Jette (Miroir 86 logements), Laeken (Les Pierreries 82 logements) et Evere (Evereast 54 logements).

Cent trente-cinq logements ont vu leur PU délivré en 2020 (+58 par rapport au 01/01/2020). Parmi ceux-ci, pointons l'important projet Condor (56 logements dont 34 sociaux) à Molenbeek. Les permis d'urbanisme de 550 logements (+52 par rapport au 01/01/2020) sont en cours d'instruction. Dans ce cadre, le projet Luttre à Forest (63 logements sociaux) est emblématique car il s'agit du premier projet en acquisition de bâtiment vide (procédure mise en œuvre par le précédent Gouvernement) à atteindre ce stade de la procédure. Soulignons que les deux-tiers de ces logements en cours d'instruction de PU sont concentrés au sein de deux importants projets (Prins à Anderlecht pour 170 logements et Renoir à Evere à concurrence de 166 logements) qui étaient déjà à l'instruction au 01/01/2020.

En ce qui concerne les projets en cours, un potentiel de 1518 logements (+157 par rapport au 01/01/2020) est actuellement en cours de développement par la SLRB. Signalons notamment la bonne avancée du projet Petite-île à Anderlecht (256 logements) en préparation de PU ainsi que la préparation du marché de service (désignation d'une équipe d'architectes) pour 4 acquisitions de bâtiments ou de terrains vides effectuées ces 5 dernières années par la SLRB. Chacun de ces projets porte sur un minimum de 100 logements, le plus important d'entre eux atteignant les 250 logements (113 sociaux et 137 moyens) dans le cadre d'une collaboration avec la commune concernée qui produit une partie des logements moyens.

En revanche, un certain nombre de projets ont vu leur progression stoppée ou font l'objet d'une remise en question. Au niveau de la SLRB, ce nombre a cependant diminué de 300 logements en un an. Cela s'explique notamment par le

Citydev: einde van het Programma Alliantie Wonen

Citydev heeft de laatste twee geplande bouwwerven (160 woningen) in het kader van het Programma Alliantie Wonen opgeleverd. Hij is dus de eerste operator die zijn opdracht heeft voltooid. Veel andere projecten buiten het AW zijn momenteel in ontwikkeling (in verschillende stadia van voltooiing) (zie volgend punt en deel twee).

BGHM: eerste woningen opgeleverd na een eerste sleutel-op-de-deuraankoop

In de loop van 2020 heeft de BGHM het project 'Biebuyck' in Neder-Over-Heembeek opgeleverd voor een totaal van 42 sociale woningen. Dit is het eerste concrete resultaat van op de privémarkt gelanceerde projectoproepen (sleutel-op-de-deuraankoop).

Meer dan 460 sociale woningen zijn momenteel in aanbouw. Dit betekent een toename met 246 woningen ten opzichte van 01.01.2020. Daarvan zijn er slechts 20 het resultaat van een klassieke procedure Alliantie Wonen. Het gaat om houten modulaire wooneenheden van de Modelwijk. De overige 440 werden allemaal op de privémarkt gekocht, waarbij de grootste aankopen plaatsvonden in Jette ('Spiegel', 86 woningen), Laken ('Les Pierreries', 82 woningen) en Evere ('Evereast', 54 woningen).

Voor 135 woningen werden in 2020 de stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd (+ 58 ten opzichte van 01.01.2020). Een van deze projecten is het belangrijke project 'Condor' (56 wooneenheden, waarvan 34 sociale woningen) in Molenbeek. De stedenbouwkundige vergunningen voor 550 woningen (+ 52 in vergelijking met 01.01.2020) zijn in behandeling. In dat verband is het project 'Luttre' in Vorst (63 sociale woningen) emblematisch, omdat het het eerste project is in de aankoop van leegstaande gebouwen (een procedure die door de vorige Regering werd ingevoerd) dat deze fase van de procedure bereikt. Er wordt op gewezen dat twee derde van deze woningen waarvan de SV de onderzoeksprocedure doorloopt, deel uitmaken van twee imposante projecten ('Prins' in Anderlecht voor 170 woningen en 'Renoir' in Evere voor 166 woningen) die op 01.01.2020 reeds in behandeling waren.

Wat de lopende projecten betreft, wordt door de BGHM momenteel een potentieel van 1518 woningen (+157 ten opzichte van 01.01.2020) ontwikkeld. Er moet in het bijzonder worden gewezen op de goede voortgang van het project 'Klein Eiland' in Anderlecht (256 woningen) in voorbereiding voor de SV, evenals de voorbereiding van de opdracht voor diensten (aanstelling van een team van architecten) voor 4 aankopen van gebouwen of lege percelen die de BGHM de afgelopen 5 jaar heeft gedaan. Elk van deze projecten heeft betrekking op minstens 100 woningen, waarvan het grootste 250 woningen betreft (113 sociale woningen en 137 middenklassewoningen) in het kader van een samenwerking met de betrokken gemeente, die een deel van de middenklassewoningen produceert.

Aan de andere kant zijn er ook een aantal dossiers stilgevallen of zijn er zelfs dossiers die momenteel in twijfel worden getrokken. Op het niveau van de BGHM is dit aantal in één

déblocage de certains développements localisés dans les PAD (Casernes principalement) mais aussi d'autres dossiers.

Fonds du Logement : 30 logements « charges d'urbanisme en nature » réceptionnés

Le Fonds du Logement a réceptionné les 30 logements du projet B-House à Evere. Il s'agit du plus grand projet de logements achetés par le Fonds sous le régime des charges d'urbanisme en nature. Le Fonds a également réceptionné ses 61 premiers logements clé sur portes au niveau de l'achèvement de la première phase de l'ensemble Steyls-Hippodrome à Laeken.

Devant l'incertitude grandissante quant à la faisabilité prochaine du projet Petit Cailles à Watermael-Boitsfort mais aussi afin de finaliser l'identification des 1000 logements de l'Alliance Habitat qui lui incombe, le FdL a acquis un nouveau projet clé sur portes à Laeken de 95 logements. Parmi ceux-ci, 68 permettront au Fonds d'atteindre son objectif de 1000 logements acquisitifs modérés.

Politique de revitalisation urbaine : des chiffres plus complets

Afin de mieux refléter la production réelle de logements induite par les différentes politiques de rénovation urbaine, ce bilan au 01/01/2021 intègre non seulement les logements publics générés par les CQD depuis 2013 mais également ceux créés par les axes 1 et 2 de la Politique de la Ville (PdV), par les immeubles isolés ainsi que ceux planifiés dans les CRU et dont l'opérateur public n'est pas régional. En effet, les logements CRU qui seront réalisés par Citydev, la SLRB et le FdL sont comptabilisés dans le bilan de chaque opérateur régional.

Comme relevé dans le n°4 du Monitoring des Logements publics, la dynamique de production des logements développés dans le cadre des Contrats de Quartiers Durables continue à augmenter. Les chiffres complétés par les autres outils de rénovation urbaine démontrent également la volonté locale de s'impliquer dans à la fois dans la rénovation des quartiers et dans la croissance du nombre de logements publics gérés par les communes.

Avec les premiers logements réceptionnés dans le cadre du CQD Maelbeek et 7 logements réceptionnés par la PdV, 16 logements, au total, ont été réceptionnés dans le cadre de l'Alliance Habitat. Les chantiers initiés dans le cadre des CQD Chasse-Gray, Bockstael, Jonction, Petite Senne, Compas, Axe Louvain et Maelbeek se sont poursuivis. Des chantiers ont également démarré dans 2 autres CQD (Biestebroek et Pogge) et via la PdV, le tout pour un total de 77 logements. Des permis d'urbanisme ont été octroyés pour 11 logements au sein des CQD. Enfin, signalons que 24 logements identifiés au sein des CRU ne bénéficient pas du soutien d'un opérateur régional de logements.

jaar tijd echter met 300 woningen gedaald. Dit kan met name worden verklaard door de deblokkering van bepaalde ontwikkelingen in de RPA (hoofdzakelijk Kazernes), maar ook andere dossiers.

Woningfonds: 30 woningen 'stedenbouwkundige lasten in natura' opgeleverd

Het Woningfonds heeft de 30 woningen van het project 'B-House' in Evere opgeleverd. Het gaat om het grootste project met woningen die door het Woningfonds onder de regeling 'stedenbouwkundige lasten in natura' werden aangekocht. Het Fonds heeft ook zijn eerste 61 sleutel-op-de-deurwoningen opgeleverd in het kader van de voltooiing van de eerste fase van het complex Steyls-Hippodroom in Laken.

Gezien de toenemende onzekerheid over de haalbaarheid van het project 'Petit Cailles' in Watermaal-Bosvoorde, maar ook om de identificatie van de 1000 woningen van de Alliantie Wonen die ertoe behoren af te ronden, heeft het Woningfonds in Laken een nieuw sleutel-op-de-deurproject van 95 woningen aangekocht. 68 daarvan zullen het Fonds in staat stellen om zijn doelstelling van 1000 betaalbare koopwoningen te bereiken.

Stadsvernieuingsbeleid: meer volledige cijfers

Om de reële productie van woningen als gevolg van de verschillende beleidsmaatregelen voor stadsvernieuwing beter weer te geven, omvat deze balans op 01/01/2021 niet enkel de sinds 2013 door de DWC gegenereerde openbare woningen, maar ook degene die door pijlers 1 en 2 van het Stadsbeleid (SB) en door de geïsoleerde gebouwen worden gecreëerd, evenals die in de SVC zijn gepland en waarvoor de openbare operator niet gewestelijk is. De door Citydev, de BGHM en het Woningfonds te bouwen SVC-woningen zijn namelijk opgenomen in de balans van elke gewestelijke operator.

Zoals aangehaald in het vierde nummer van de Monitoring van de Publieke Woonprojecten, blijft de productiedynamiek van de in het kader van de duurzame wijkcontracten ontwikkelde woningen toenemen. De cijfers die zijn aangevuld met de andere instrumenten voor stadsvernieuwing, tonen ook aan dat er een lokale bereidheid bestaat om zich in te zetten voor zowel de vernieuwing van de wijken als voor de groei van het aantal door de gemeenten beheerde sociale woningen.

Met de eerste woningen die in het kader van het DWC Maalbeek werden opgeleverd en 7 woningen die door het SB werden opgeleverd, werden in totaal 16 woningen in het kader van de Alliantie Wonen opgeleverd. De bouwerven die in het kader van de DWC 'Jacht-Gray', 'Bockstael', 'Jonction', 'Kleine Zenne', 'Passer', 'As Leuven' en 'Maalbeek' werden opgestart, worden voortgezet. In het kader van 2 andere DWC ('Biestebroek' en 'Pogge') en via het SB werd de werken ook aangevat, voor een totaal van 77 woningen. Er werden stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd voor 11 woningen binnen de DWC. Tot slot wijzen wij erop dat 24 woningen die binnen de SVC zijn geïdentificeerd, niet profiteren van de steun van een gewestelijke huisvestingsoperator.

CLTB : démarrage du projet Tivoli

Le CLTB, quant à lui, n'a réceptionné aucun nouveau logement dans le courant de 2020, les différents chantiers en cours (pour un total de 25 logements) ayant été directement impactés par la crise sanitaire. La concrétisation du projet Tivoli (en collaboration avec Citydev) a quant à lui démarré ce qui permet au CLTB de ne plus compter de projet de l'Alliance Habitat dans la catégorie « en attente ».

De manière globale, le programme est donc rempli pour Citydev. Pour les 3 autres opérateurs régionaux (SLRB, Fonds du Logement et CLTB), les logements sont au minimum identifiés pour atteindre les objectifs du Programme. En ce qui concerne les logements à produire grâce aux outils de la rénovation urbaine, la tendance est, elle aussi, plus dynamique. En effet, 387 logements, soit 64 % (+9 % en un an) de l'objectif fixé pour les programmes concernés (600 logements), sont aujourd'hui identifiés. Il importe de rappeler encore une fois que cette comptabilité ne reprend pas les logements identifiés par les CRU qui seront construits par un opérateur régional de logements dans le cadre de leur propre programmation.

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

- 3720 logements sociaux ou assimilés sociaux, locatifs ou acquisitifs (3000 SLRB, 600 outils de revitalisation urbaine et 120 CLTB) ;
- 1000 logements modérés acquisitifs (FdL) ;
- 2000 logements moyens, pour moitié locatifs (SLRB) et pour l'autre moitié acquisitifs (Citydev).

De ce tableau (figure 4 page 18), il apparaît globalement que l'effort certes minime, restant à produire dans le cadre de l'AH pour identifier des nouveaux projets de logements publics est à concentrer sur le logement moyen. Notons toutefois, qu'il s'agit uniquement de logements moyens locatifs (via la SLRB). La SLRB a toutefois dans ses tiroirs 1266 logements sociaux de plus que l'objectif qui lui a été assigné par le Programme Alliance Habitat. Cette situation, conséquence des projets rentrés dans le cadre de l'appel au privé (clés sur portes) permet de compenser l'objectif non encore atteint pour les logements produits dans le cadre des programmes de rénovation urbaine.

CLTB: opstart van het project 'Tivoli'

De CLTB heeft van zijn kant in 2020 geen enkele nieuwe woning opgeleverd, aangezien de verschillende lopende bouwwerven (voor in totaal 25 woningen) rechtstreeks door de gezondheids crisis werden getroffen. De concretisering van het project 'Tivoli' (in samenwerking met Citydev) is begonnen, waardoor de CLTB geen enkel project van de Alliantie Wonen meer in de categorie 'on hold' kan onderbrengen.









Over het algemeen is het programma voor Citydev dus voltooid. Voor de drie andere gewestelijke actoren (BGHM, Woningfonds en CLTB) zijn de woningen minstens zodanig geïdentificeerd om aan de doelstellingen van het programma te beantwoorden. Wat de woningen betreft die met behulp van stadsvernieuwingsinstrumenten moeten worden geproduceerd, is de tendens ook dynamischer. Er zijn nu immers 387 woningen geïdentificeerd, d.w.z. 64% (+ 9% in een jaar) van het voor de betrokken programma's vastgestelde streefdoel (600 woningen). Het is belangrijk om er nogmaals aan te herinneren dat in dit aantal geen rekening wordt gehouden met de door de SVC geïdentificeerde woningen die door een gewestelijke huisvestingsoperator in het kader van hun eigen programmering zullen worden gebouwd.

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

- 3720 sociale woningen of daarmee gelijkgestelde woningen, huurwoningen of koopwoningen (3000 van de BGHM, 600 van de stadsvernieuwingsinstrumenten en 120 van de CLTB);
- 1000 betaalbare huurwoningen (Woningfonds);
- 2000 middenklassewoningen, voor de helft huurwoningen (BGHM), voor de helft koopwoningen (Citydev).

Uit deze tabel (figuur 4, blz 18) blijkt over het algemeen dat de nog te leveren – weliswaar minimale – inspanningen, in het kader van het AW om nieuwe openbare huisvestingsprojecten te identificeren op de middenklassewoningen moeten worden geconcentreerd. Er wordt echter opgemerkt dat het enkel gaat om middenklassehuurwoningen (via de BGHM). De BGHM heeft echter 1266 meer sociale woningen op reserve dan de doelstelling die het Programma Alliantie Wonen aan haar had toegewezen. Deze situatie, die het resultaat is van de projecten die in het kader van de oproep aan de privésector (sleutel-op-de-deur) werden ingediend, maakt het mogelijk om de doelstelling te compenseren die nog niet is bereikt voor de woningen die in het kader van de stadsvernieuwingsprogramma's worden geproduceerd.

FIGURE 4 Bilan AH en termes de logements sociaux/modérés/moyens (sans distinction entre le locatif et l'acquisitif), tous opérateurs confondus au 01/01/2021**FIGUUR 4** AW-balans in termen van sociale/betaalbare/middenklasse-woningen (zonder onderscheid tussen huur- en koopwoningen) voor alle operatoren samen op 01/01/2021

	Sociaux ¹ Sociale woningen ¹	Modérés ² Betaalbare woningen ²	Moyens ³ Middenklassewoningen ³	Total Totaal	%
 Réceptionnés Opgeleverd	235	120	1 063	1 418	21,10
 En construction In aanbouw	564	286	0	850	12,65
 PU octroyé SV toegekend	93	68	53	214	3,18
 En attente de PU In afwachting van de SV	468	0	115	583	8,68
 Projet en cours Project in uitvoering	1 399	527	288	2 214	32,95
 En cours d'étude/ achat à finaliser Wordt bestudeerd/ aankoop nog af te werken	1 207	0	269	1 476	21,96
 En attente On hold	807	0	164	971	14,45
Total / Totaal	4 773	1 001	1 952	7 726	114,97
Objectif / Doelstelling	3 720	1 000	2 000	6 720	100
 Gap	1 053	1	-48	1 006	14,97

Réalisation : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2021)

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

Realisatie: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2021)

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

- 1 En ce compris les 120 logements acquisitifs sociaux dont les conditions d'accès sont similaires aux logements locatifs sociaux.
- 2 1 000 logements acquisitifs modérés accessibles aux ménages dont les revenus nets imposables ne dépassent pas 49 321 € pour un isolé ; 60 282 € pour un ménage disposant d'un seul revenu et 76 722 € pour un ménage disposant de plusieurs revenus. Ces revenus sont augmentés de 5 480 € par enfant à charge. https://www.fonds.brussels/sites/default/files/files/ch/wffl_ch_tarifs_v012021_fr.pdf
- 3 1 000 logements locatifs moyens (voir supra) et 1 000 logements acquisitifs moyens accessibles aux ménages dont les revenus nets imposables ne dépassent pas 65 013,43 € pour un ménage disposant de plusieurs revenus mais sans personne à charge (revenu d'un couple = ½ revenu du conjoint avec le revenu le moins élevé + totalité du revenu de l'autre conjoint). Ces revenus sont augmentés de 6 067,29 € pour la 1^{ère} personne à charge et de 3 034,34 € pour les suivantes. <https://www.citydev.brussels/fr/conditions-et-obligations-pour-%C3%AAtre-propri%C3%A9taire>

- 1 Met inbegrip van de 120 sociale koopwoningen waarvan de toegangsvoorwaarden gelijkaardig zijn aan die van de sociale huurwoningen.
- 2 1 000 betaalbare koopwoningen toegankelijk voor gezinnen waarvan het belastbare netto-inkomen niet meer bedraagt dan € 49 321 voor een alleenstaande, € 60 282 voor een gezin met één enkel inkomen en € 76 722 voor een gezin met meerdere inkomens. Deze inkomens worden verhoogd met € 5 480 per kind ten laste. https://www.fonds.brussels/sites/default/files/files/ch/wffl_ch_tarieven_v012021_nl.pdf
- 3 1 000 middenklassehuurwoningen (zie supra) en 1 000 middenklassekoopwoningen toegankelijk voor gezinnen waarvan het belastbare netto-inkomen niet meer bedraagt dan € 65 013,43 voor een gezin met meerdere inkomens maar zonder persoon ten laste (inkomen van een koppel = ½ inkomen van de echtgenoot/echtgenote met het laagste inkomen + het totale inkomen van de andere echtgenoot/echtgenote). Deze inkomens worden verhoogd met € 6 067,29 voor de eerste persoon ten laste en met € 3 034,34 voor de volgende personen ten laste. <https://www.citydev.brussels/nl/voorwaarden-om-eigenaar-te-worden>

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

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

Le **Fonds du Logement** travaille actuellement sur la concrétisation de :

- › 40 logements en « aide locative » ;
- › 58 logements acquisitifs en construction-rénovation-vente (CRV) ;
- › 30 autres logements acquisitifs (en collaboration avec des asbl pour personnes handicapées, p.e.).

Citydev, de son côté, développe, à des stades d'avancement très diversifiés, plus de 2500 autres logements acquisitifs.

Le **CLTB** a déjà identifié 62 logements en plus de ceux fixés par l'AH.

Signalons par ailleurs que certaines communes ont une volonté de développer leur patrimoine immobilier, qu'il soit géré par une Régie communale ou par un CPAS. Des projets existent à l'échelle communale. Toutefois, nous n'en avons pas encore une vision exhaustive, raison pour laquelle ils ne sont pas repris dans cette publication.

3 Gewestelijke openbare woningen geproduceerd buiten het Gewestelijk Huisvestingsplan en het Programma Alliantie Wonen

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

Het **Woningfonds** werkt zo momenteel aan de concretisering van:

- › 40 'huurassistentiewoningen',
- › 58 koopwoningen volgens het bouw-/renovatie-/verkoopmodel (BRV);
- › 30 andere aangekochte wooneenheden (in samenwerking met vzw's voor personen met een handicap).

Citydev ontwikkelt van zijn kant, in zeer uiteenlopende stadia van vooruitgang, bijna 2500 andere koopwoningen.

De **CLTB** heeft al 62 wooneenheden geïdentificeerd naast die van het AW.

Verder dient er ook op te worden gewezen dat sommige gemeenten hun vastgoedpatrimonium willen ontwikkelen, ongeacht of dit nu door een gemeentelijke regie of een OCMW wordt beheerd. Er bestaan projecten op gemeentelijk niveau. Wij beschikken echter nog niet over een volledig overzicht daarvan. Daarom zijn ze niet in deze publicatie opgenomen.



↑ citydev.brussels – Go West – © Serge Brison

ANALYSES SPÉCIFIQUES

SPECIFIEKE ANALYSES

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

L'augmentation importante, constatée en 2019, du nombre de dossiers « en attente » dans le cadre du PRL et de l'AH ne s'est pas poursuivie en 2020. En effet, plusieurs opérateurs ont « remplacé » les projets dont le dossier est bloqué par de nouvelles acquisitions « clés sur portes » assurant ainsi une mise à disposition rapide aux bénéficiaires. En conséquence, le nombre total de logements du PRL et de l'AH repris dans la catégorie « en attente » atteint, au 01/01/2021, 1517 unités.

Le tableau ci-dessous reprend, quelle qu'en soit la raison, la totalité des logements en projet dont l'avancement du dossier est actuellement en attente/bloqué dans le cadre du PRL et de l'AH ainsi que ceux planifiés soit en dehors de ces deux programmes gouvernementaux, soit sortis de ces deux programmes mais dont l'objectif de construction est toujours poursuivi.

La différence de plus de 1000 logements entre le nombre total de logements « en attente » et ceux recensés comme étant « en attente » uniquement dans le cadre du PRL et de l'AH, s'explique facilement. Les opérateurs publics de logements reprennent uniquement dans leur tableau de bord respectif du Programme Alliance Habitat, les logements prévus dans les phases 1 de mise en œuvre des différents PAD (réalisations attendues entre 2025 et 2030). Le tableau ci-dessous comptabilise en plus les logements planifiés dans les phases 2 et 3 (réalisations attendues en 2040 et +) de ces mêmes PAD (donc hors AH).

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

De aanzienlijke stijging van het aantal 'on hold' dossiers in het GBP en het AW die in 2019 werd waargenomen, heeft zich in 2020 niet voortgezet. Verschillende operatoren hebben immers de projecten 'vervangen' waarvan het dossier werd geblokkeerd door de nieuwe sleutel-op-de-deuraankopen, zodat de begunstigden er snel over konden beschikken. Als gevolg hiervan bedraagt het totale aantal woningen van het GBP en het AW op 01/01/2021 in de categorie 'on hold' 1517 eenheden.

De onderstaande tabel geeft, ongeacht de reden ervoor, een overzicht van alle woningbouwprojecten waarvan de voorde ringsstaat van het dossier momenteel 'on hold' staan of die worden geblokkeerd in het kader van het GHP en het AW, evenals van de geplande projecten die buiten deze twee overheidsprogramma's vallen of die geen deel meer uitmaken van deze twee programma's, maar waarvan de bouwdoelstelling nog steeds wordt nagestreefd.

Het verschil van meer dan 1000 woningen tussen het totale aantal woningen in de categorie 'on hold' en het aantal dat enkel in het kader van het GHP en het AW als 'on hold' wordt geteld, is gemakkelijk te verklaren. De openbare huisvestingsoperatoren nemen in hun respectieve overzicht van het Programma Alliantie Wonen uitsluitend de woningen op die in fase 1 van de uitvoering van de verschillende RPA zijn gepland (verwachte resultaten tussen 2025 en 2030). De onderstaande tabel bevat echter ook de woningen die in fasen 2 en 3 (verwachte voltooiing in 2040 en daarna) van diezelfde RPA zijn gepland (d.w.z. buiten het AW).

FIGURE 5 Répartition des logements publics par motif « en attente » (01/01/2021)**FIGUUR 5** Verdeling van de openbare woningen naar reden voor hun 'on hold' staan (01/01/2021)

Motif de l'attente/blocage du projet Reden voor het 'on hold' staan/de blokke- ring van het project		Logements / Woning					Total Totaal
		Sociaux Sociaal	Modérés Betaalbaar	Moyens Middenklasse	Locatif Huur	Acquisitif Koop	
Blocage au niveau communal (politique et/ou riverains) Blokkade op gemeentelijk niveau (politiek en/of buurtbewoners)		341	0	177	518	0	518
Outils d'urbanisme Stedenbouwkundige hulpmiddelen	PAD RPA	388	60	649	838	259	1097
	PPAS BBP	363	26	96	459	26	485
	CRU SVC	92	0	0	92	0	92
Validation Goedkeuring	Notification GRBC Kennissegeving BHR	242	18	20	280	0	280
Temporisation par l'opérateur Vertraging langs de kant van de operator	Conditionnée à un autre projet Gekoppeld aan een ander project	90	0	0	90	0	90
	Administrative et technique Administratief en technisch	68	25	0	80	13	93
Total / Totaal		1584	129	942	2357	298	2655

Calculs : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2021)

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

Berekeningen: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2021)

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

Contrairement à l'idée communément véhiculée que les blocages communaux constituent la raison principale des retards dans la production de logements, nous devons constater qu'elle se situe surtout (74 % contre 80 % en 2019) au niveau de leur procédure d'élaboration. En effet, 40 % de ces logements sont planifiés au sein d'un PAD et par conséquent en attente de leur approbation définitive par le Gouvernement. En novembre 2020, le PAD Casernes a été le premier PAD à avoir été définitivement approuvé par le Gouvernement : 200 logements publics ont ainsi quitté la catégorie « en attente ». Le constat est identique pour les CRU même si l'enjeu, en nombre de logements, est nettement moins important.

Les blocages communaux représentent « seulement » 19,5 % des projets « en attente », mais se localisent très majoritairement dans le cadran sud-est de la Région (410 logements, soit près de 80 % du total).

In tegenstelling tot de gangbare opvatting dat gemeentelijke blokkeringen de belangrijkste reden vormen voor vertragingen bij de productie van woningen, moeten we vaststellen dat deze vertragingen zich vooral (74% tegenover 80% in 2019) op het niveau van de uitwerking ervan situeren. 40% van deze woningen is immers gepland binnen een RPA en wacht dus op de definitieve goedkeuring van de Regering. In november 2020 was het RPA Kazernes het eerste RPA dat definitief door de Regering werd goedgekeurd, waardoor 200 sociale woningen de categorie 'on hold' konden verlaten. Diezelfde vaststelling geldt ook voor de SVC, ook al is het aantal betrokken wooneenheden veel minder groot.

De gemeentelijke blokkeringen vertegenwoordigen 'slechts' 19,5% van de 'on hold' staande projecten, maar bevinden zich hoofdzakelijk in het zuidoostelijke kwadrant van het Gewest (410 woningen, d.w.z. bijna 80% van het totaal).



↑ citydev.brussels – CityGate I Kuborn – © Serge Brison

Certaines oppositions locales ne se matérialisent pas toujours par un recours au Gouvernement ou au Conseil d'État. Un des moyens utilisés par les communes pour geler les projets s'exprime par le biais de documents d'urbanisme. Un PPAS¹ peut être déclaré « en cours d'élaboration » dans le but de « cadrer » un ou plusieurs projets de logements publics (c'est le cas à Watermael-Boitsfort, par exemple). Des projets de logements se retrouvent en attente de notification² au Gouvernement car leur avenir dépend des conclusions de PPAS non encore approuvés au niveau communal³. Dans la même logique, l'opposition des riverains et des communes concernées ralentit l'élaboration de certains PAD et par conséquent la production de logements.

Enfin, certains dossiers cumulent frein local, plans réglementaires existants ou en cours d'élaboration. Citons le projet « Dames Blanches » à Woluwe-Saint-Pierre comme dossier emblématique dans les discordances entre les objectifs régionaux et locaux. L'opposition historique locale (riverains et commune) au projet de la SLRB s'appuie sur un PPAS existant, vieux de 20 ans, qui privilégie la construction de maisons et de villas. Ce PPAS devrait dès lors être modifié ou abrogé. Le nombre de logements à réaliser n'étant pas encore défini par le Gouvernement, ce projet n'est dès lors pas repris dans le tableau de la figure 5.

- 1 Outil urbanistique d'initiative communale en vertu de la dernière réforme du CoBAT
- 2 Le Gouvernement notifie à l'opérateur de logements son accord (y compris financier) pour lancer la procédure d'élaboration d'un projet.
- 3 Un PPAS doit d'abord être approuvé par le Conseil communal avant d'être approuvé par le Gouvernement

Sommige lokale bezwaren materialiseren zich daarbij niet altijd in een bij de Regering of de Raad van State ingediend beroep. Een van de middelen die de gemeenten gebruiken om projecten te bevriezen, zijn de stedenbouwkundige documenten. Een BBP¹ kan 'in ontwikkeling' worden verklaard teneinde een of meerdere openbare huisvestingsprojecten te 'omkaderen' (wat bijvoorbeeld het geval is in Watermaal-Bosvoorde). Huisvestingsprojecten wachten op een kennisgeving² aan de Regering, aangezien hun toekomst afhangt van de conclusies van de BBP die op gemeentelijk niveau nog niet zijn goedgekeurd³. In diezelfde logica vertraagt het verzet van de buurtbewoners en de betrokken gemeenten de ontwikkeling van bepaalde RPA en bijgevolg ook de productie van woningen.

Tot slot worden in sommige gevallen lokale belemmeringen gecombineerd met bestaande of in ontwikkeling zijnde regelgevingsplannen. Het project 'Witte Vrouwen' in Sint-Pieters-Woluwe is een emblematisch voorbeeld van de discrepanties tussen de gewestelijke en lokale doelstellingen. Het lokale historische verzet (buurtbewoners en gemeente) tegen het project van de BGHM is gebaseerd op een bestaand BBP, van 20 jaar oud, dat de bouw van huizen en villa's begunstigt. Dit BBP moet daarom worden gewijzigd of ingetrokken. Aangezien het aantal te realiseren woningen nog niet door de Regering is vastgelegd, is dit project niet opgenomen in de tabel van fig. 5.

- 1 Stedenbouwkundig instrument voor gemeentelijke initiatieven in het kader van de laatste BWRO-hervorming
- 2 De Regering stelt de huisvestingsoperator in kennis van haar akkoord (met inbegrip van het financiële akkoord) om de projectontwikkelingsprocedure op te starten.
- 3 Een BBP moet eerst door de gemeenteraad worden goedgekeurd voordat het door de Regering kan worden goedgekeurd

2. Bilan des logements réceptionnés en 2020 et prévisions 2021

D'après les renseignements transmis par les opérateurs régionaux de logements, le bilan total des logements publics réceptionnés en 2020 atteint les 642 logements dans le cadre des plans régionaux (PRL + AH) et via les « missions déléguées ». Ce chiffre est nettement inférieur à celui de 2019 (de 50 %) et ne répond pas aux objectifs attendus de +/-1000 logements (voir Monitoring des projets de Logements publics n°4 de mai 2020). De nombreux chantiers n'ont pu être réceptionnés à la date initialement prévue en raison de la crise sanitaire. La ventilation par opérateur est reprise dans la figure suivante.

2. Balans van de in 2020 opgeleverde woningen en vooruitzichten voor 2021

Volgens de door de gewestelijke huisvestingsoperatoren verstrekte informatie werden in 2020 in het kader van de gewestelijke plannen (GHP + AW) en via de 'gedelegeerde opdrachten' in totaal 642 openbare woningen opgeleverd. Dit cijfer is aanzienlijk lager dan dat van 2019 (met 50%) en voldoet niet aan de verwachte doelstellingen van +/-1.000 woningen (zie vierde nummer van de Monitoring van de Publieke Woonprojecten van mei 2020). Door de gezondheids crisis konden talrijke bouwwerken niet worden opgeleverd op de oorspronkelijk vastgelegde datum. In de onderstaande figuur wordt de opsplitsing per operator weergegeven.

FIGURE 6 Bilan des logements publics réceptionnés au cours de l'année 2020
FIGUUR 6 Balans van de in de loop van 2020 opgeleverde openbare woningen

Institution Instelling	Sociaux Sociaal	Modérés Betaalbaar	Moyens Middenklasse	Locatif Huur	Acquisitif Koop	Total Totaal
Citydev	0	0	357	0	357	357
CLTB CLTB	0	0	0	0	0	0
CQD DWC	0	11	0	11	0	11
Fdl WF	0	138	0	28	110	138
SFAR	0	0	0	0	0	0
SLRB BGHM	112	0	24	136	0	136
Total / Totaal	112	149	381	175	467	642

Calculs : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2021)

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

Berekeningen: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2021)

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



↑ citydev.brussels – Nautica – © Serge Brison

Le bilan de l'année 2020 est assez déséquilibré si l'on prend en compte la typologie des bénéficiaires des logements, 60 % de ceux-ci étant destinés aux revenus moyens dont 73 % des logements ont été vendus par les opérateurs publics. Plus de 50 % de ces logements sont produits par Citydev, la SLRB et le FdL ayant atteint ensemble un pourcentage identique.

Au regard du nombre de logements qui sont actuellement en chantier, les logements neufs qui seront réceptionnés au cours de l'année 2021 devraient, comme en 2019 dépasser le millier. Quelques dossiers emblématiques devraient être ainsi livrés. À titre d'exemples, le projet Chemin Vert (Ville de Bruxelles/NOH) de 133 logements produit par la SFAR ou encore le projet CALICO à Forest (34 logements) pour le CLTB. L'achèvement de plusieurs chantiers « clés sur portes » pour la SLRB et le FdL viendra également gonfler leurs chiffres, tandis que les programmes de rénovation urbaine (principalement les CQD) lancés depuis 2013 se concrétiseront puisqu'une septantaine de logements devraient être réceptionnés en 2021.

De balans voor het jaar 2020 is nogal onevenwichtig als we rekening houden met de typologie van de begunstigden van de woningen, waarvan 60% bestemd is voor mensen met een middeninkomen en waarvan 73% door de openbare huisvestingsoperatoren werd verkocht. Meer dan 50% van deze woningen wordt geproduceerd door Citydev, waarbij de BGHM en het Woningfonds samen een identiek percentage hebben bereikt.

Gezien het aantal woningen dat momenteel in aanbouw is, zouden de nieuwe woningen die in de loop van het jaar 2021 zullen worden opgeleverd, zoals in 2019 opnieuw de kaap van 1000 moeten overschrijden. Enkele emblematische dossiers zouden zodoende moeten worden geleverd. Bijvoorbeeld het project 'Groenweg' (Stad Brussel/NOH) met 133 door SFAR geproduceerde woningen of het project 'CALICO' in Vorst (34 woningen) voor de CLTB. De voltooiing van verschillende sleutel-op-de-deurwerven voor de BGHM en het Woningfonds zal ook hun cijfers doen toenemen, terwijl concreet gestalte zal worden gegeven aan de stadsvernieuingsprogramma's (hoofdzakelijk de DWC) die sinds 2013 werden gelanceerd, aangezien in 2021 naar verwachting een zeventigtal woningen zullen worden opgeleverd.

3. Objectif de 15 % de logements à finalité sociale

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

Dès la deuxième page du chapitre consacré au logement, le Gouvernement énonce : « À terme, il conviendra de disposer de 15 % de logements à finalité sociale sur l'ensemble du territoire régional répartis de manière équilibrée par commune et par quartier. »

Un premier travail avait été fourni en 2020 et publié dans le n°4 du Monitoring des Logements Publics à Bruxelles. Une définition de la notion de logements à finalité sociale avait été arrêtée à cette occasion. Un premier recensement par commune avait été publié sous la forme d'un tableau.

En comparaison avec l'analyse pour l'année 2020, les résultats obtenus en 2021 reflètent nettement mieux la réalité car, grâce à l'excellente collaboration du Fonds du Logement, nous avons pu éliminer de nombreux doublons au sein même de la liste du Fonds¹ mais également des doublons potentiels entre les différentes sources. C'est notamment le cas en ce qui concerne les logements vendus par un opérateur public et faisant l'objet d'un financement via le Fonds du Logement (voir infra).

Il est cependant important d'attirer l'attention sur une particularité de la déclaration annuelle obligatoire effectuée en 2020 par la Régie foncière de la Ville de Bruxelles. En effet, cette dernière avait déclaré 3534 logements à finalité sociale auprès de Bruxelles-Logement en 2018, là où elle n'en déclare que 1141 en 2020 (envoi d'un corrigé à l'échelle communale le 14/06/2021)... , soit une diminution de 2393 unités (ces logements ont été déclarés « libre » en 2020). Cette différence interpelle et est probablement le résultat d'une erreur d'encodage en 2018 ou en 2020 (à vérifier lors du prochain Monitoring des Logements publics en fonction des chiffres de 2021). Par conséquent, la situation au 01/01/2021 présente une réduction importante des logements à finalité sociale tant à la Ville de Bruxelles qui « repasse » en-dessous de l'objectif des 15 % de logements à finalité sociale que régional au niveau des chiffres globaux. Notons certaines anomalies d'encodage du côté des communes d'Evere et de Forest certes dans des ordres de grandeur très différents (50 logements en moins au total).

¹ En conséquence, le nombre de prêts actifs auprès du Fonds du Logement a diminué de 1661 unités par rapport aux calculs effectués dans le n°4 de cette publication car plusieurs prêts successifs (acquisition puis prêt à la rénovation 10 ans plus tard, par exemple) concernaient, de facto, le même logement et ne devaient donc pas être comptabilisés plusieurs fois.

3. Doelstelling van 15% sociale woningen

Sociale huisvesting neemt een belangrijke plaats in binnen de gewestelijke beleidsverklaring (GBV). Het eerste hoofdstuk (Waarborgen dat iedereen kan wonen tegen een redelijke prijs en met openbare voorzieningen in de buurt) van pijler 1 (Een Gewest waar iedereen waardig kan leven) is er volledig aan gewijd, waarbij de prioriteit van het thema wordt benadrukt.

Vanaf de tweede pagina van het hoofdstuk dat aan huisvesting is gewijd, stelt de Regering het volgende: 'Op termijn moet 15% van alle woningen op het hele gewestelijk grondgebied en per gemeente van sociale aard zijn, evenwichtig gespreid per gemeente en per wijk'.

Een eerste werk werd geleverd in 2020 en gepubliceerd in het vierde nummer van de Monitoring van de Publieke Woonprojecten. Bij die gelegenheid werd overeenstemming bereikt over een definitie van het begrip 'woning van sociale aard'. Een eerste telling per gemeente werd gepubliceerd in de vorm van een tabel.

In vergelijking met de analyse voor het jaar 2020 weerspiegelen de in 2021 verkregen resultaten de werkelijkheid veel beter, omdat wij dankzij de uitstekende medewerking van het Woningfonds veel dubbele tellingen uit de lijst van het Fonds hebben kunnen verwijderen¹, maar ook eventuele dubbele gegevens in de verschillende bronnen. Dit is onder meer het geval voor de woningen die door een openbare operator worden verkocht en via het Huisvestingsfonds worden gefinancierd (zie hieronder).

Het is echter belangrijk om de aandacht te vestigen op een bijzonderheid van de verplichte jaarlijkse aangifte, die in 2020 door de Grondregie van de stad Brussel werd gedaan. In 2018 had deze laatste namelijk 3534 sociale woningen aangegeven bij Brussel Huisvesting, terwijl ze er in 2020 slechts 1141 aangeeft (verzending van een correctie op gemeentelijk niveau op 14.06.2021)... , d.w.z. een afname met 2393 eenheden (deze woningen werden in 2020 'vrij' verklaard). Dit verschil roept vragen op en is wellicht het gevolg van een coderingsfout in 2018 of in 2020 (te verifiëren in de volgende Monitoring van de Publieke Woonprojecten op basis van de cijfers van 2021). Bijgevolg vertoont de situatie op 01/01/2021 een aanzienlijke vermindering van het aantal sociale woningen, zowel in de stad Brussel, die opnieuw onder de doelstelling van 15% sociale woningen zakt, als in het Gewest op het niveau van de globale cijfers. Er wordt gewezen op een aantal coderingsafwijkingen aan de kant van de gemeenten Evere en Vorst, weliswaar in zeer verschillende ordes van grootte (50 wooneenheden minder in totaal).

¹ Bijgevolg is het aantal actieve leningen bij het Woningfonds met 1661 eenheden gedaald in vergelijking met de berekeningen in het vierde nummer van deze publicatie, omdat verschillende opeenvolgende leningen (aankoop en vervolgens renovatielening 10 jaar later, bijvoorbeeld) de facto betrekking hadden op dezelfde woning en dus niet meerdere keren moesten worden meegeteld.

Définition

Un « logement à finalité sociale » est défini comme étant un logement produit ou encadré dans le cadre d'une politique publique régionale, que ce soit au niveau de la fixation du loyer ou des conditions d'acquisition et/ou de revente des biens.

Concrètement, cela vise les logements :

- › sociaux, modérés et moyens, tous locatifs, de la SLRB;
- › loués par l'intermédiaire de l'Aide Locative du Fonds du Logement (modéré locatif);
- › loués par la Régie Foncière régionale (modéré locatif);
- › loués par l'intermédiaire d'un pouvoir public local (social, modéré et moyen, tous locatif);
- › produits dans le cadre des outils de la Revitalisation Urbaine (modéré locatif et moyen acquisitif);
- › gérés par une AIS (modéré locatif);
- › acquis par l'intermédiaire d'un CLT (social acquisitif);
- › acquis par l'intermédiaire d'un prêt octroyé par le Fonds du Logement de Bruxelles-Capitale (modéré acquisitif);
- › acquis auprès du Fonds du Logement (modéré acquisitif);
- › acquis auprès ou par l'intermédiaire de Citydev (moyen acquisitif).

Résultats

À l'échelle régionale : un peu moins de 66 000 logements à finalité sociale

Comptabiliser les différents logements à finalité sociale via les différents dispositifs, quel qu'en soit la forme, est un travail complexe en raison du risque de prendre en compte plusieurs fois une même unité de logement. Prenons le cas d'un bien immobilier produit par Citydev et éventuellement son partenaire privé, acquis par un particulier grâce à un prêt hypothécaire consenti par le Fonds du Logement. Autre exemple, un logement locatif produit grâce au budget d'un CQD qui est mis en location par une commune ou une AIS.

Pour contourner cette difficulté, nous sommes repartis de la liste des prêts octroyés par le Fonds du Logement que nous avons comparée avec les adresses des logements vendus par les différents opérateurs.

Definitie

Een 'woning van sociale aard' wordt gedefinieerd als een woning die wordt geproduceerd of beheerd in het kader van een gewestelijk overheidsbeleid, of het nu gaat om de vaststelling van de huurprijs of de voorwaarden voor de aankoop en/of wederverkoop van de onroerende goederen.

Concreet heeft dit betrekking op:

- › sociale huurwoningen, betaalbare huurwoningen en huurwoningen voor middeninkomens van de BGHM;
- › woningen die via de Huurhulp van het Woningfonds worden verhuurd (betaalbare huurwoningen);
- › woningen die door de gewestelijke Grondregie worden verhuurd (betaalbare huurwoningen);
- › woningen die via een lokale overheidsdienst worden verhuurd (sociale huurwoningen, betaalbare huurwoningen en huurwoningen voor middeninkomens);
- › woningen die in het kader van de instrumenten voor stadsvernieuwing worden verhuurd (matige huur en middelgrote aankoop);
- › woningen die door een SVK worden verhuurd (betaalbare huurwoningen);
- › woningen die via een CLT worden aangekocht (sociale koopwoningen);
- › woningen die via een lening van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (betaalbare koopwoningen) worden aangekocht;
- › woningen die van het Woningfonds worden gekocht (betaalbare koopwoningen);
- › woningen die van of via Citydev worden aangekocht (koopwoningen voor middeninkomens).

Resultaten

Op gewestelijke schaal: iets minder dan 66 000 sociale woningen

Het tellen van de verschillende sociale woningen in het kader van de verschillende regelingen, ongeacht de vorm ervan, is complex omdat het risico bestaat dat eenzelfde wooneenheid meerdere keren wordt geteld. Neem bijvoorbeeld het geval waarin een woning die door Citydev en eventueel zijn privépartner is geproduceerd, wordt aangekocht door een particulier dankzij een door het Woningfonds versterkte hypothecaire lening, of een huurwoning die wordt geproduceerd dankzij het budget van een DWC en door een gemeente of een SVK te huur wordt aangeboden.

Om deze moeilijkheid te omzeilen, hebben wij ons gebaseerd op de lijst van de door het Woningfonds verstrekte leningen en deze vergeleken met de adressen van de woningen die door de verschillende operatoren zijn verkocht.

Concrètement, nous avons donc comptabilisé et/ou géolocalisé :

- › tous les prêts actifs auprès du Fonds du Logement : ils contraignent le souscripteur du prêt à des conditions strictes de résidence, de location et de vente durant la durée totale du prêt ;
- › les logements vendus par Citydev depuis 2010 (pour lesquels il existe des contraintes sur la résidence, la location et la vente, et ce pendant 10 ans pour les logements vendus jusqu'en 2013 et durant 20 ans pour ceux vendus après 2013) en éliminant les logements couverts par un prêt du FdL ;
- › les logements acquisitifs issus des programmes de rénovation urbaine en éliminant les logements couverts par un prêt du FdL ;
- › les logements vendus par le Fonds du Logement en éliminant les logements couverts par un prêt du FdL ;
- › tous les logements mis en location vis les SISP (SLRB) ;
- › tous les logements loués par le Fonds du Logement ;
- › tous les logements loués par la Régie foncière régionale
- › tous les logements mis en location par un Pouvoir Public local (commune et CPAS) ;
- › tous les logements privés mis en gestion auprès d'une AIS.

Actuellement, nous ne tenons pas compte des logements vendus par le CLTB. En effet, ils ont tous été financés via un prêt auprès Fonds du Logement. Ne sont également pas comptabilisés les logements locatifs produits via les programmes de rénovation urbaine qui sont repris par ailleurs, au sein des organes de gestion locative (commune, CPAS ou AIS).

Au 1^{er} janvier 2020, le Cadastre (AG Documentation Patrimoniale) recense un peu plus de 586 000 logements à l'échelle régionale. L'objectif de 15 % équivaut dès lors à disposer de **87 900** logements à finalité sociale sur l'ensemble de la Région.

À ce jour, un peu moins de **66 000 logements**, soit **11,2 %** du nombre total de logements, répondent à la définition du « logement à finalité sociale » reprise dans la DPR. La Région devrait donc construire ou acquérir un peu plus de **22 000** logements supplémentaires pour atteindre l'objectif fixé par le Gouvernement. Le détail par catégorie de logements est repris dans le tableau de la figure 7.

Concreet hebben wij het volgende dus geteld en/of gegeolocaliseerd:

- › alle actieve leningen bij het Woningfonds: zij verplichten de leningnemer om zich te houden aan strikte woon-, huur- en verkoopvoorwaarden voor de gehele duur van de lening;
- › de woningen die sinds 2010 door Citydev werden verkocht (waarvoor beperkingen gelden op het gebied van verblijf, verhuur en verkoop, en dit gedurende 10 jaar voor woningen die tot in 2013 werden verkocht en gedurende 20 jaar voor woningen die na 2013 werden verkocht) door het elimineren van de woningen die door een lening van het Woningfonds worden gedekt;
- › de koopwoningen afkomstig uit de stadsvernieuwingsprogramma's, door het elimineren van de woningen die door een lening van het Woningfonds worden gedekt;
- › door het Woningfonds verkochte woningen door het elimineren van de woningen die door een lening van het Woningfonds worden gedekt;
- › alle woningen die via de OVM (BGHM) worden verhuurd;
- › alle woningen die door het Woningfonds worden verhuurd;
- › alle woningen die door de gewestelijke Grondregie worden verhuurd;
- › alle woningen die door een lokale overheidsinstantie (gemeente en OCMW) worden verhuurd;
- › alle privéwoningen die bij een SVH worden beheerd.

Momenteel houden wij geen rekening met de door de CLTB verkochte woningen. Ze werden immers allemaal gefinancierd met een lening van het Woningfonds. De huurwoningen die via stadsvernieuwingsprogramma's worden geproduceerd, worden evenmin meegerekend, aangezien ze bij de huurbeheerorganen (gemeente, OCMW of SVK) in aanmerking worden genomen.

Op 1 januari 2020 telt het kadaster (AA Patrimoniumdocumentatie) iets meer dan 586 000 woningen op gewestelijk niveau. De doelstelling van 15% komt dus overeen met bijna **87 000** sociale woningen op het hele grondgebied van het Gewest.

Vandaag voldoen iets minder dan **66 000** woningen, of **11,20%** van het totale aantal woningen, aan de in het GHP opgenomen definitie van een 'woning van sociale aard'. Het Gewest zou dus iets meer dan **22 000** extra woningen moeten bouwen of aankopen om het door de Regering vastgelegde doel te bereiken. De gedetailleerde cijfers per woningcategorie worden weergegeven in de tabel van figuur 7.

FIGURE 7 Total des logements à finalité sociale en RBC en fonction des opérateurs de production ou de gestion (2020)**FIGUUR 7** Totaal aantal woningen van sociale aard in het BHG in functie van de productie- of beheeroperatoren (2020)

Opérateur de production Productieoperator	Nombre logements à finalité sociale Aantal woningen van sociale aard	Durée de la finalité sociale Duur van het sociale doel
SLRB BGHM	40 215	Pérenne Overblijvend
Aide locative du Fonds du Logement Huurhulp van het Woningfonds	1 573	Pérenne Overblijvend
Régie Foncière régionale Gewestelijke Grondregie	46	Pérenne Overblijvend
Pouvoir Public Local (commune + CPAS) (hors « libre ») Lokale overheid (gemeente + OCMW) (buiten "vrij")	5 907 ¹	Pérenne Overblijvend
Contrats de Quartiers Durables (acquisitifs et hors prêts FdL) Duurzame Wijkcontracten (aankopen en buiten WF-leningen)	430	Pérenne Overblijvend
AIS SVK	6 962	Minimum 9 ans ² Minimaal 9 jaar ²
Prêts actifs consentis par le Fonds du Logement Actieve leningen toegezegd door het Woningfonds	8 877	Minimum 10 ans ³ Minimaal 10 jaar ³
Citydev depuis 2010 (hors prêts FdL) Citydev sinds 2010 (buiten WF-leningen)	1 397	Minimum 10 ans ⁴ Minimaal 10 jaar ⁴
Total / Totaal	65 776	

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

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

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

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

- 1 Ce chiffre est en diminution de 2393 unités par rapport à 2018. Cette situation interpellante résulte probablement d'une différence d'encodage de la part de la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles. En effet, en 2018 cette dernière avait déclaré, auprès de Bruxelles-Logement, 3534 logements à finalité sociale là où elle n'en a déclaré que 1141 en 2020...
- 2 Conventiennement avec une AIS d'une durée minimale de 9 ans et maximale de 27 ans. Conventiennement moyen de 12 années (source : Bruxelles Logement)
- 3 Entre 10 et 30 ans possible. Durée moyenne 25 ans (Source : Fonds du Logement)
- 4 20 ans pour les logements construits à partir de 2013.

- 1 Dit cijfer is met 2.393 eenheden gedaald ten opzichte van 2018. Deze situatie vraagt om opheldering en is wellicht het gevolg van een coderingsverschil bij de Grondregie van de stad Brussel. In 2018 had deze laatste namelijk 3.534 sociale woningen aangegeven bij Brussel Huisvesting, terwijl ze er in 2020 slechts 1.141 aangaf..
- 2 Overeenkomst met een SVK voor een minimale duur van 9 jaar en een maximale duur van 27 jaar Gemiddelde overeenkomst van 12 jaar (bron: Brussel Huisvesting)
- 3 Tussen 10 en 30 jaar mogelijk. Gemiddelde looptijd van 25 jaar (bron: Woningfonds)
- 4 20 jaar voor woningen gebouwd vanaf 2013.

La comparaison des adresses postales dans la base de données des prêts du Fonds du Logement avec celles des logements vendus par Citydev et celle des logements produits dans le cadre des programmes de rénovation urbaine a permis de mettre en évidence la surestimation des doublons potentiels évalués l'année dernière. En conséquence, entre 2019 et 2020, l'on recense près de 160 logements supplémentaires pour les programmes de rénovation urbaine ainsi que plus de 480 logements supplémentaires vendus par Citydev. Les logements privés pris en gestion par une AIS ont, quant à eux, augmentés d'un peu moins de 800 unités (+794) en un an.

À titre informatif, signalons que les communes, les CPAS et des organismes para-communaux gèrent encore plus de 4 000 logements supplémentaires dont ils sont propriétaires mais sans en encadrer le loyer de telle manière qu'ils puissent être comptabilisés comme « logements à finalité sociale ».

À l'échelle communale : 5 communes atteignent plus de 15 % de logements à finalité sociale

À l'échelle communale, et en comparaison avec le nombre total de logements au 01/01/2020 cité plus haut, 5 communes atteignent l'objectif des 15 % fixé par le Gouvernement. Il s'agit de :

- › Watermael-Boitsfort (18,49 %),
- › Molenbeek-St-Jean (17,84 %),
- › Anderlecht (17,73 %),
- › St-Josse-ten-Noode (15,60 %),
- › Ganshoren (15,18 %).

La commune d'**Evere** est toutefois proche de l'objectif avec ses 14,74 % de « logements à finalité sociale » : une simple correction de la déclaration de la catégorie des bénéficiaires des logements communaux et CPAS lui permettrait de franchir la barre. Le constat est le même pour **Bruxelles-Ville** avec 14,39 %. La commune de **Berchem-Ste-Agathe** frôle les 14 % (13,87 %) et devrait être la 8^e commune à franchir la barre des 15 % à finalité sociale lorsque 119 logements supplémentaires auront pu être développés sur son territoire. Cet objectif paraît réaliste à moyen terme tenant compte des projets publics (>100) en cours et ses disponibilités foncières.

Les communes **d'Ixelles** (5,11 %), **d'Uccle** (5,34 %) et de **Woluwe-St-Pierre** (5,38 %) se situent à l'autre extrémité du « classement ». Pour atteindre l'objectif du Gouvernement et en ne tenant pas compte des futurs projets publics et privés, il serait nécessaire de construire ou d'acquérir plus de 5 000 logements à Ixelles, plus de 4 200 logements à Uccle et un peu moins de 2 000 logements à Woluwe-St-Pierre.

De vergelijking van de postadressen in de databank van de leningen van het Woningfonds met die van de door Citydev verkochte woningen en die van de in het kader van de stadsvernieuwingsprogramma's geproduceerde woningen heeft het mogelijk gemaakt om de aandacht te vestigen op de overschatting van eventuele dubbele tellingen die vorig jaar werden beoordeeld. Hierdoor worden er tussen 2019 en 2020 bijna 160 bijkomende woningen voor de stadsvernieuwingsprogramma's en meer dan 480 bijkomende door Citydev verkochte woningen geteld. Het aantal privéwoningen dat door een SVK wordt beheerd, is in een jaar tijd met iets minder dan 800 eenheden gestegen (+ 794).

Ter informatie: de gemeenten, de OCMW's en de parage-meentelijke instellingen beheren nog steeds meer dan 4 000 bijkomende woningen waarvan zij eigenaar zijn, maar zonder de huurprijs ervan zodanig te omkaderen dat zij als 'woningen van sociale aard' kunnen worden meegerekend.

Op gemeentelijk niveau bereiken 5 gemeenten op het gebied van de woningen van sociale aard een doelstelling van meer 15%.

Op gemeentelijk niveau, en in vergelijking met het hierboven vermelde totale aantal woningen op 01.01.2020, hebben 5 gemeenten de door de Regering vastgestelde doelstelling van 15% bereikt. Het gaat om:

- › Watermaal-Bosvoorde (18,49%),
- › Sint-Jans-Molenbeek (17,84%),
- › Anderlecht (17,73%),
- › Sint-Joost-ten-Node (15,60%),
- › Ganshoren (15,18%).

De gemeente **Evere** zit echter dicht bij de doelstelling met 14,74% 'sociale woningen': een eenvoudige correctie van de aangifte van de categorie van begunstigen van gemeentelijke woningen en OCMW's zou het mogelijk maken om de grens te overschrijden. Dezelfde vaststelling wordt gedaan voor de **stad Brussel** met 14,39%. De gemeente **Sint-Agatha-Berchem** zit dicht bij de 14% (13,87%) en zou de 8^e gemeente moeten zijn die de grens van 15% sociale woningen overschrijdt indien 119 bijkomende woningen op haar grondgebied kunnen worden ontwikkeld. Deze doelstelling lijkt realistisch op middellange termijn, rekening houdend met de lopende overheidsprojecten (> 100) en de beschikbaarheid van de gronden.

De gemeenten **Elsene** (5,11%), **Ukkel** (5,34%) en **Sint-Pieters-Woluwe** (5,38%) staan dan weer onderaan de 'rangschikking'. Om de doelstelling van de Regering te bereiken en zonder rekening te houden met de toekomstige openbare en privéprojecten, zouden er meer dan 5 000 woningen in Elsene moeten worden gebouwd of aangekocht, iets meer dan 4 200 woningen in Ukkel en iets minder dan 2 000 woningen in Sint-Pieters-Woluwe.

La figure 8 reprend « le classement » par commune au 01/01/2021, l'évolution des communes est majoritairement négative (même sans tenir compte de Bruxelles-Ville). Cela signifie donc qu'au cours de l'année 2020, le nombre total de logements a augmenté davantage que celui des logements à finalité sociale.

Figuur 8 bevat de 'rangschikking' per gemeente op 01/01/2021, waarbij de meerderheid van de gemeenten een negatieve trend vertonen (zelfs zonder rekening te houden met Brussel-Stad). Dit betekent dat in 2020 het totale aantal woningen sterker is gestegen dan het aantal sociale woningen.

FIGURE 8 Évolution des logements à finalité sociale par commune

FIGUUR 8 Evolutie van de woningen van sociale aard per gemeente

Commune Gemeente	% de logements à finalité sociale % van sociale huisvesting		Différence Verschil
	1/01/20	1/01/21	
Watermael-Boitsfort / Watermaal-Bosvoorde	18,73	18,49	-0,24
Molenbeek-Saint-Jean / Sint-Jans-Molenbeek	17,64	17,84	0,20
Anderlecht	17,87	17,73	-0,14
Saint-Josse-ten-Noode / Sint-Joost-ten-Node	15,40	15,60	0,20
Ganshoren	15,54	15,18	-0,36
Evere	15,45	14,74	-0,71
Berchem-Sainte-Agathe / Sint-Agatha-Berchem	13,14	13,87	0,73
Bruxelles-Ville / Stad-Brussel	16,62	14,38	-2,24
Koekelberg	11,50	11,00	-0,50
Jette	10,96	10,96	0,00
Woluwé-Saint-Lambert / Sint-Lambrechts-Woluwe	10,27	10,41	0,14
Saint-Gilles / Sint-Gillis	10,35	10,16	-0,19
Forest / Vorst	9,93	9,51	-0,42
Schaerbeek / Schaarbeek	8,10	7,98	-0,12
Etterbeek	7,55	7,53	-0,02
Auderghem / Oudergem	6,47	6,33	-0,13
Woluwé-Saint-Pierre / Sint-Pieters-Woluwe	5,28	5,38	0,11
Uccle / Ukkel	5,56	5,34	-0,22
Ixelles / Elsene	5,09	5,11	0,02
Moyenne régionale Gewestelijk gemiddelde	11,53	11,22	-0,31

Calculs : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2021)

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

Berekeningen: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2021)

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

Tenant compte des 12 835 logements en projet, deux communes supplémentaires (Bruxelles-Ville et Evere) atteignent la barre des 15 % de logements à finalité sociale

Ces chiffres doivent cependant être complétés par l'ensemble des projets répertoriés et qui répondent aux critères du logement à finalité sociale et ce, quel que soit leur état d'avancement. Un tel exercice permet de réellement mesurer l'effort à fournir (par rapport au nombre de logements répertoriés en 2020) par un grand nombre de communes bruxelloises.

Rappelons que les chiffres présentés ci-après ne reprennent que les projets connus à l'échelle régionale. Certaines communes ont la volonté de développer leur patrimoine immobilier, qu'il soit géré par une Régie communale ou par un CPAS. Des projets existent à l'échelle communale (par exemple, le CPAS de la Ville de Bruxelles a annoncé en 2019 le lancement d'un nouveau plan 1 000 logements) dont nous n'avons pas une vision précise, raison pour laquelle la figure 9 ne reprend que les projets émanant d'Institutions sous tutelle régionale.

Tenant compte des 12 835 logements projetés repris dans notre tableau de bord présenté dans la partie 1 de cette publication et en les rapportant au nombre de logements existants au 01/01/2020, la moyenne régionale de logements à finalité sociale augmente de 2,18 points pour atteindre **13,40 %**¹. Notons toutefois que cette belle progression est principalement le fruit de l'effort produit par 7 communes: Anderlecht, Bruxelles-Ville, Forest, Ixelles, Molenbeek-St-Jean, Schaerbeek et Woluwe-St-Lambert pour lesquelles un minimum 600 logements publics supplémentaires sont projetés sur le territoire de chacune.

Cependant, aucune commune supplémentaire n'atteint la barre des 15 % de logements à finalité sociale. Parmi les 7 communes répondant au critère, 3 d'entre elles dépassent maintenant le seuil des 20 % de logements à finalité sociale (tout en sachant que de nombreux projets immobiliers privés sont en cours de développement ce qui augmentera le parc de logements dans les communes): **Anderlecht** (23,50%), **Molenbeek-St-Jean** (22,95%) et **Watermael-Boitsfort** (21,09%). Soulignons que **Berchem-Ste-Agathe** frôle l'objectif puisqu'elle l'atteindrait après avoir construit, acquis ou rénové 9 logements supplémentaires. Enfin, il importe de mettre en évidence que la concrétisation des projets de logements publics actuellement planifiés dans 3 communes permettrait à celles-ci de combler une part significative du chemin qui leur reste à parcourir pour atteindre l'objectif de 15 % de logements à finalité sociale. Il s'agit des communes de **Woluwe-St-Lambert** (56,36 % du « chemin comblé »), **Forest** (53,63 %) et **Schaerbeek** (35,39 %).

¹ Ce chiffre est cependant très théorique car, d'une part, on ne sait pas dans quel laps de temps ces projets seront concrétisés et que, d'autre part, dans le même temps de combien aura augmenté le volume total de logements. Dans la réalité, il ne fait aucun doute que ce chiffre sera moins élevé.

Rekening houdend met de 12 835 woningen die in de pijplijn zitten, hebben twee bijkomende gemeenten (Brussel-Stad en Evere) de kaap van 15% sociale woningen bereikt

Deze cijfers moeten echter worden aangevuld met alle geregistreerde projecten die voldoen aan de criteria voor sociale huisvesting en dat ongeacht hun vorderingsstaat. Een dergelijke oefening maakt het mogelijk om de inspanning die door een groot aantal Brusselse gemeenten moet worden geleverd (in verhouding tot het aantal woningen dat in 2020 is geteld), echt te meten.

Er wordt aan herinnerd dat de hieronder voorgestelde cijfers uitsluitend betrekking hebben op de projecten die op gewestelijk niveau bekend zijn. Verder dient er ook op te worden gewezen dat sommige gemeenten hun vastgoedpatrimonium willen ontwikkelen, ongeacht of dit nu door een gemeentelijke regie of door een OCMW wordt beheerd. Er bestaan dus tevens projecten op gemeentelijk niveau (het OCMW van de stad Brussel kondigde bijvoorbeeld in 2019 de lancering van een nieuw plan voor 1 000 woningen aan), waar we geen precieze kijk op hebben. Vandaar dat figuur 9 enkel de projecten bevat van de instellingen die onder gewestelijke voogdij ressorteren.

Als rekening wordt gehouden met de 12 835 geplande woningen die zijn opgenomen in ons overzicht dat in deel 1 van deze publicatie wordt voorgesteld en deze in verhouding worden gebracht met het aantal bestaande woningen op 01.01.2020, stijgt het gewestelijke gemiddelde van de sociale woningen met 2,18 punten om een percentage van **13,40 %**¹ te bereiken. Er wordt echter op gewezen dat deze mooie vooruitgang het resultaat is van de inspanningen van 7 gemeenten: Anderlecht, Brussel-Stad, Vorst, Elsene, Sint-Jans-Molenbeek, Schaerbeek en Sint-Lambrechts-Woluwe, waarvoor op het grondgebied van elk van hen minstens 600 openbare woningen zullen bijkomen.

Niettemin haalt geen enkele andere gemeente de doelstelling van 15% sociale woningen. Van de 7 gemeenten die aan het criterium voldoen, overschrijden er nu 3 de drempel van 20% sociale woningen (terwijl men weet dat er veel particuliere vastgoedprojecten worden ontwikkeld die het woningbestand in de gemeenten zullen doen toenemen): **Anderlecht** (23,50%), **Sint-Jans-Molenbeek** (22,95%) en **Watermaal-Bosvoorde** (21,09%). Er wordt op gewezen dat **Sint-Agatha-Berchem** deze doelstelling zeer dicht benadert, aangezien dit het geval zou zijn na de bouw, aankoop of renovatie van 9 extra woningen. Tot slot is het belangrijk om erop te wijzen dat de uitvoering van de openbare huisvestingsprojecten die momenteel in 3 gemeenten zijn gepland, deze gemeenten in staat zouden stellen om een aanzienlijk deel van de afstand te overbruggen die nog moet worden afgelegd om de doelstelling van 15% sociale woningen te bereiken. Het gaat om de gemeente

¹ Dit cijfer is echter zeer theoretisch, aangezien enerzijds niet bekend is hoe lang het zal duren voordat deze projecten worden uitgevoerd en men anderzijds niet weet met hoeveel het totale woningvolume in dezelfde periode zal zijn toegenomen. In werkelijkheid lijkt het geen twijfel dat dit cijfer lager zal liggen.

Des disponibilités foncières en deuxième couronne

De manière globale, il semble toutefois clair que, même à plus long terme, disposer de 15 % de logements à finalité sociale sera particulièrement difficile pour les communes de la première couronne qui ne disposent pas ou peu de disponibilités foncières. Les mécanismes d'acquisition « clés-sur portes » seront le moyen le plus puissant pour augmenter de manière significative le nombre de logements à finalité sociale au sein de ces communes.

Exceptées Watermael-Boitsfort, Anderlecht et Ganshoren, aucune des autres communes de la deuxième couronne n'atteint la barre des 15 %. Berchem-Ste-Agathe et Evere en sont toutefois très proches (Evere l'atteint si l'anomalie d'encodage dans la déclaration des logements communaux ne se confirme pas en 2021). Insistons sur le fait que ces communes de deuxième couronne recensent encore de nombreuses disponibilités foncières. La logique inscrite dans le PRDD de densifier prioritairement la deuxième couronne se trouve ici confortée.

L'ensemble de la situation détaillée par commune est repris sous forme de tableau dans la figure 9 et sous forme de carte dans la figure 10.

Sint-Lambrechts-Woluwe (56,36% van de afstand afgelegd), Vorst (53,63%) en Schaarbeek (35,39%).

Beschikbaarheid van grond in de tweede kroon

Globaal genomen lijkt het echter duidelijk dat het zelfs op langere termijn voor de gemeenten van de eerste kroon bijzonder moeilijk zal zijn om over 15% sociale woningen te beschikken, omdat ze weinig of geen grond ter beschikking hebben. Aankoopmechanismen van het type sleutel-op-deur zullen de krachtigste manier zijn om het aantal sociale woningen in deze gemeenten aanzienlijk te verhogen.

Met uitzondering van Watermaal-Bosvoorde, Anderlecht, Evere en Ganshoren bereikt ook geen enkele andere gemeente van de tweede kroon de grens van 15%. Sint-Agatha-Berchem en Evere komen echter heel dicht in de buurt (Evere bereikt de 15% als de coderingsfout in de aangifte van de gemeentelijke woningen in 2021 niet wordt bevestigd). Wij wijzen erop dat er in deze gemeenten van de tweede kroon nog veel grond beschikbaar is. De in het GPDO verdedigde logica om voorrang te geven aan de verdichting van de tweede kroon wordt hier bevestigd.

De gedetailleerde situatie per gemeente wordt weergegeven in tabelvorm in figuur 9 en in kaartvorm in figuur 10.

FIGURE 9 Logements à finalité sociale par commune (situation connue au 01/01/2021)
FIGUUR 9 Woningen van sociale aard per gemeente (bekende situatie op 01/01/2021)

Parc de logements / Woningbestand									
Commune / Gemeente	Total Totaal (01/01/2019)	SLRB BGHM (01/04/2019)	% logements sociaux % sociale woningen	Région Gewest (01/01/2017)	Communaux (hors logements libres) Gemeenten (buiten vrije woningen) (31/12/2018)	AIS SVK's (30/09/2019)	Aide locative (FdL) Huurhulp WF (01/01/2019)	Prêts actifs FdL Actieve leningen WF (31/12/2019)	
Anderlecht	51 667	5 175	10,02	1	388	1 113	138	1 890	
Auderghem Oudergem	17 333	901	5,20	0	63	82	0	52	
Berchem - Ste - Agathe St - Agatha - Berchem	10 534	796	7,56	0	26	48	59	356	
Bruxelles - Ville Stad - Brussel	94 529	8 282	8,76	3	2 130	1 052	296	1 274	
Etterbeek	26 466	1 412	5,34	0	259	202	28	92	
Evere	19 527	2 194	11,24	0	13	269	13	359	
Forest Vorst	26 737	1 299	4,86	6	86	416	87	500	
Ganshoren	11 824	1 341	11,34	0	8	88	1	357	
Ixelles Elsene	51 341	1 589	3,09	10	504	253	95	122	
Jette	24 764	1 412	5,70	3	162	304	48	655	
Koekelberg	9 751	518	5,31	0	56	127	14	330	
Molenbeek - St - Jean St - Jans - Molenbeek	39 264	3 486	8,88	6	371	850	249	1 547	
St - Gilles St - Gillis	26 982	1 117	4,14	0	921	364	136	193	
St - Josse - ten - Noode St - Joost - ten - Node	10 192	792	7,77	1	356	175	67	126	
Schaerbeek Schaarbeek	58 111	2 552	4,39	13	153	938	268	693	
Uccle Ukkel	43 585	1 661	3,81	3	185	258	23	196	
Watermael - Boitsfort Watermaal - Bosvoorde	12 076	2 080	17,22	0	49	62	0	31	
Woluwe - St - Lambert St - Lambrechts - Woluwe	30 808	2 699	8,76	0	133	234	47	79	
Woluwe - St - Pierre St - Pieters - Woluwe	20 599	909	4,41	0	44	127	4	25	
REGION GEWEST	586 090	40 215	0	46	5 907	6 962	1 573	8 877	
%	100,00	6,86		0,01	1,01	1,19	0,27	1,51	
Sources Bron	IBSA BISA	SLRB BGHM		SPRB/BL (Observatoire de Bruxelles - Logement) GOB/BH (Observatorium Brussel Huisvesting)			FdL (rapport annuel) WF (jaarverslag)	FdL WF	

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

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

Calculs : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2021)

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

Berekeningen: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting - perspective.brussels) (01/01/2021)

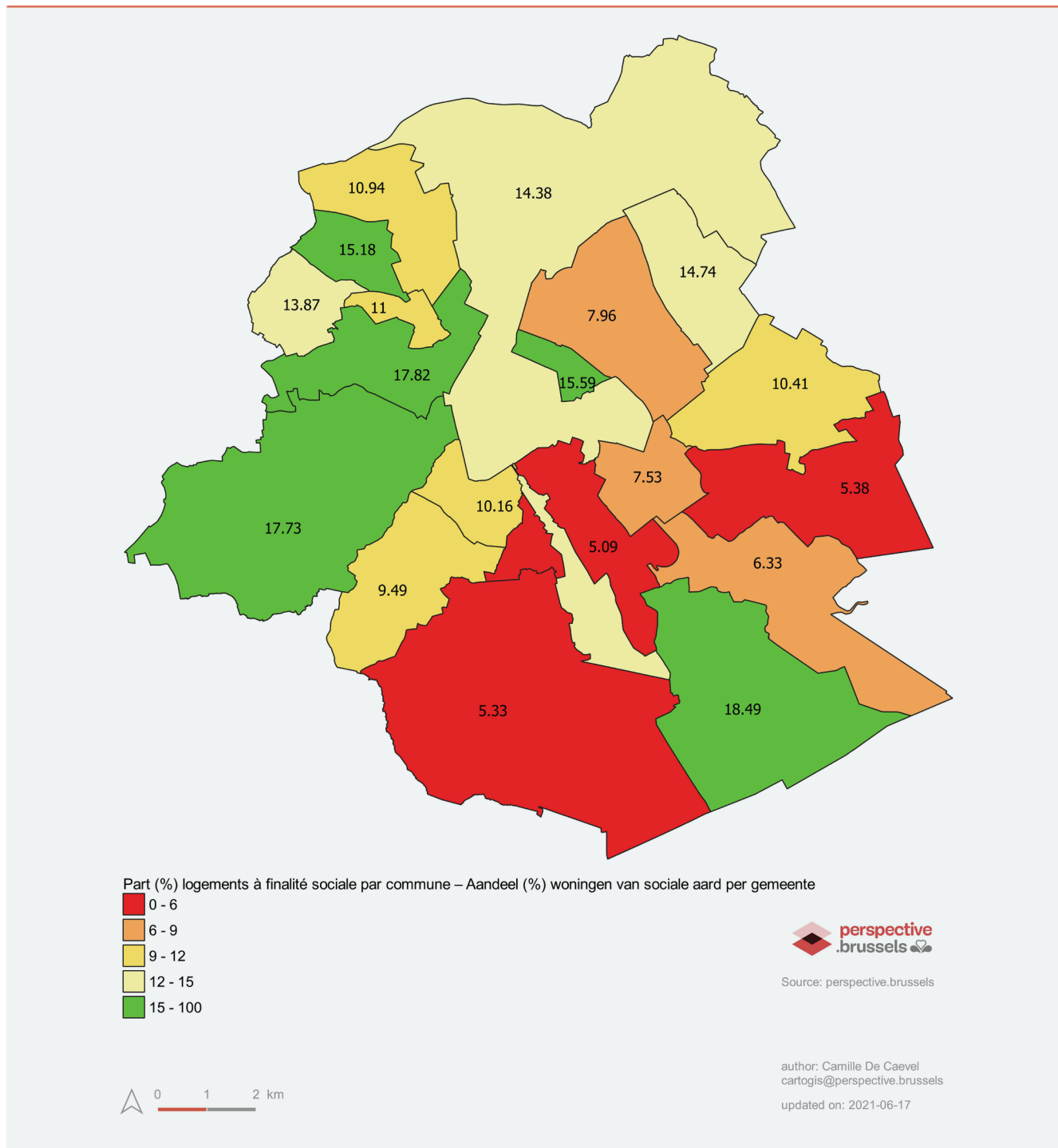
Bronnen: BGHM, Woningfonds, Citydev, urban.brussels/DSV, CLTB, Brussel Huisvesting, Gewestelijke Grondregie

Parc de logements / Woningbestand				Total logements à finalité sociale Totaal woningen van sociale aard	% logements à finalité sociale % woningen van sociale aard	Objectif 15% Doelstelling 15%	Gap	Logements à finalité sociale projetés Geplande woningen van sociale aard	Gap net tenant compte des projets Netto gap rekening houdend met de plannen
Commune	Citydev depuis 2010 (hors prêts FdL) Citydev sinds 2010 (buiten WF-leningen)	FdL acquisitif (hors prêts FdL) (31/12/2020)	CGD acquisitif (hors prêts FdL) DWC's koopwoningen (buiten WF-leningen)						
Anderlecht	408	48	0	9 161	17,73	7 750	-1 411	2 983	-4 394
Auderghem Oudergem	0	0	0	1 098	6,33	2 600	1 502	192	1 310
Berchem - Ste - Agathe St - Agatha - Berchem	152	24	0	1 461	13,87	1 580	119	110	9
Bruxelles - Ville Stad - Brussel	353	76	130	13 037	13,79	14 179	1 142	1 511	-369
Etterbeek	0	0	0	1 993	7,53	3 970	1 977	39	1 938
Evere	0	30	0	2 878	14,74	2 929	51	609	-558
Forest Vorst	88	34	27	2 543	9,51	4 011	1 468	787	681
Ganshoren	0	0	0	1 795	15,18	1 774	-21	107	-128
Ixelles Elsene	0	24	28	2 625	5,11	7 701	5 076	650	4 426
Jette	129	0	0	2 584	10,43	3 715	1 131	160	971
Koekelberg	20	0	8	1 073	11,00	1 463	390	25	365
Molenbeek - St - Jean St - Jans - Molenbeek	247	94	154	7 004	17,84	5 890	-1 114	2 008	-3 122
St - Gilles St - Gillis	0	0	10	2 741	10,16	4 047	1 306	174	1 132
St - Josse - ten - Noode St - Joost - ten - Node	0	0	73	1 590	15,60	1 529	-61	12	-73
Schaerbeek Schaarbeek	0	19	0	4 636	7,98	8 717	4 081	1 444	2 637
Uccle Ukkel	0	0	0	2 326	5,34	6 538	4 212	383	3 829
Watermael - Boitsfort Watermaal - Bosvoorde	0	11	0	2 233	18,49	1 811	-422	314	-736
Woluwe - St - Lambert St - Lambrechts - Woluwe	0	15	0	3 192	10,36	4 621	1 429	797	632
Woluwe - St - Pierre St - Pieters - Woluwe	0	0	0	1 109	5,38	3 090	1 981	460	1 521
REGION GEWEST	1 397	375	430	65 782	11,22	87 914	22 132	12 765	9 367
%	0,24	0,06		11,22					
Sources Bron	Citydev + calculs RbL Citydev + berekningen BG	FdL WF	www.quartiers. brussels + calculs RbL www.wijken. brussels + berekningen BG						

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

FIGURE 10 Carte de la répartition des logements à finalité sociale à l'échelle des communes (01/01/2021)

FIGUUR 10 Kaart van de verdeling van de sociale woningen op gemeentelijk niveau (01/01/2021)



À l'échelle des Quartiers

Le Gouvernement insiste sur l'objectif de viser une répartition équilibrée à l'échelle des communes et des **quartiers**. Précisons que si l'on analyse les logements à finalité sociale au niveau des quartiers, il est opportun de le faire au regard du nombre total de ménages (et non de logements) en raison de l'actualisation plus récente des données et du bon indicateur qu'il représente. Apparaissent en blanc sur les cartes, les quartiers n'atteignant pas un minimum de 500 ménages résidents. Signalons également que le corrigé envoyé par la Ville de Bruxelles au mois de juin 2021 n'a pas permis la géolocalisation des corrections. Une légère sous-estimation des quartiers situés en tout ou en partie sur le territoire de la commune de Bruxelles-Ville, est donc possible.

De manière globale **38 quartiers** sur 119 (soit 31,9 %) atteignent l'objectif de 15 % de logements à finalité sociale fixé dans la DPR. La carte de la figure 11, permet de constater que la plupart des communes comptent au moins un quartier¹ atteignant ce pourcentage de 15 %. Seule Etterbeek ne possède aucun quartier dans ce cas mais le quartier « Jourdan » en est proche (13,55 %). Deux quartiers transversaux de Woluwe-St-Pierre/Woluwe-St-Lambert atteignent la barre des 15 %. Toutefois, mais pour l'un des deux (Boulevard de la Woluwe), ce taux est atteint grâce à la présence de logements sociaux situés sur WSL.

Cette carte met en évidence la diversité qui règne au sein des territoires communaux. Excepté pour les quartiers de Berchem-Ste-Agathe, l'ensemble des communes possèdent des quartiers à faible concentration de logements à finalité sociale (<5 %). Toutes les communes situées à l'Est du Canal (sauf Evere) possèdent des quartiers à très faible part de logements à finalité sociale (<3 %). Le cadran Sud-Est montre quant à lui un très grand rassemblement de quartiers atteignant difficilement 2 % de logements à finalité sociale, les cités sociales du Transvaal (à Auderghem) et du Logis-Floral (à WB) apparaissant comme des « îles ». Plus que des disparités territoriales Ouest-Est par rapport au canal, on constate la très faible concentration de logements à finalité sociale dans tout le cadran Sud-Est de la Région, en particulier entre l'avenue Louise et l'avenue Brugmann ainsi qu'en première couronne Est et de part et d'autre de l'avenue de Tervuren.

Le quartier présentant la plus forte concentration de logements à finalité sociale est celui de « Bon Air » (64,29 % à Anderlecht), constitué par la cité sociale du même nom. Il est suivi par les quartiers « Trois Tilleuls » (59,27 % à WB), « Moortebeek-Peterbos » (54,68 % à Anderlecht), « Kriekenput-Homborch-Verrewinkel » (51,61 % à Uccle) et « Industrie Sud » (50,53 % à Anderlecht et Forest).

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

Op het niveau van de wijken

De Regering legt de nadruk op de doelstelling om te streven naar een evenwichtige verdeling op het niveau van de gemeenten en de **wijken**. Er wordt verduidelijkt dat als de sociale woningen op wijkniveau worden geanalyseerd, het wenselijk is om dit in termen van het totale aantal huishoudens (en niet op basis van de woningen) te doen, omdat de gegevens recenter zijn bijgewerkt en een goede indicator vormen. Wijken waar niet minstens 500 huishoudens wonen, zijn op de kaarten in het wit aangegeven. Er wordt op gewezen dat de door de stad Brussel in juni 2021 toegezonden correctie geen geolocalisatie van de correcties mogelijk maakte. Een lichte onderschatting van de wijken die op of gedeeltelijk op het grondgebied van de gemeente Brussel-Stad liggen, is dus mogelijk.

In totaal bereiken **38** van de 119 wijken (31,9%) de in de GBV vastgelegde doelstelling van 15% sociale woningen. Uit de kaart van figuur 11 blijkt dat de meeste gemeenten minstens één wijk¹ hebben die het percentage van 15% bereikt. Enkel Etterbeek heeft geen enkele wijken in deze situatie, maar de wijk 'Jourdan' komt in de buurt (13,55%). Twee transversale wijken van Sint-Pieters-Woluwe en Sint-Lambrechts-Woluwe bereiken de doelstelling van 15%. Voor één van de twee (Woluwelaan) wordt dit percentage echter bereikt dankzij de aanwezigheid van sociale woningen in Sint-Lambrechts-Woluwe.

Deze kaart toont de diversiteit binnen de gemeenten. Met uitzondering van de wijken van Sint-Agatha-Berchem beschikken alle gemeenten over wijken met een lage concentratie aan sociale woningen (<5%). In alle gemeenten ten oosten van het Kanaal (behalve Evere) zijn er wijken met een zeer laag aandeel aan sociale woningen (<3%). Het kwadrant zuid-oost beschikt over een zeer grote groep wijken die met moeite een percentage van 2% sociale woningen bereiken, waarbij de sociale woonwijken 'Transvaal' (in Oudergem) en 'Logis-Floral' (in WB) als 'eilanden' opduiken. Meer dan enkel de territoriale verschillen tussen west en oost ten opzichte van het kanaal, stellen wij de zeer lage concentratie van sociale woningen vast in het hele zuidoostelijke kwadrant van het Gewest, met name tussen de Louizalaan en de Brugmannlaan, alsook in de eerste oostelijke ring en aan weerszijden van de Tervurenlaan.

De wijk met de hoogste concentratie aan sociale woningen is de wijk 'Goede Lucht' (64,29% in Anderlecht), die wordt gevormd door de gelijknamige sociale woonwijk. Ze wordt gevolgd door de wijken 'Drie Linden' (59,27% in Watermaal-Bosvoorde), 'Moortebeek-Peterbos' (54,68% in Anderlecht), 'Kriekenput-Homborch-Verrewinkel' (51,61% in Ukkel) en Industrie Zuid (50,53% in Anderlecht en Vorst).

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

Par ailleurs, 6 autres quartiers dépassent les 30 % de logements à finalité sociale, soit plus du double de l'objectif à atteindre. Il s'agit des quartiers « Villas de Ganshoren » (38,21% à Ganshoren), Kappelveld (37,52% à WSL et WSP), « Marolles » (33,33% dans le Pentagone), « Karreveld » (32,09% à Molenbeek), « Dries » (31,84% à Bruxelles-Ville, Ixelles et WB) et « Cureghem-Vétérinaire » (30,73% à Anderlecht).

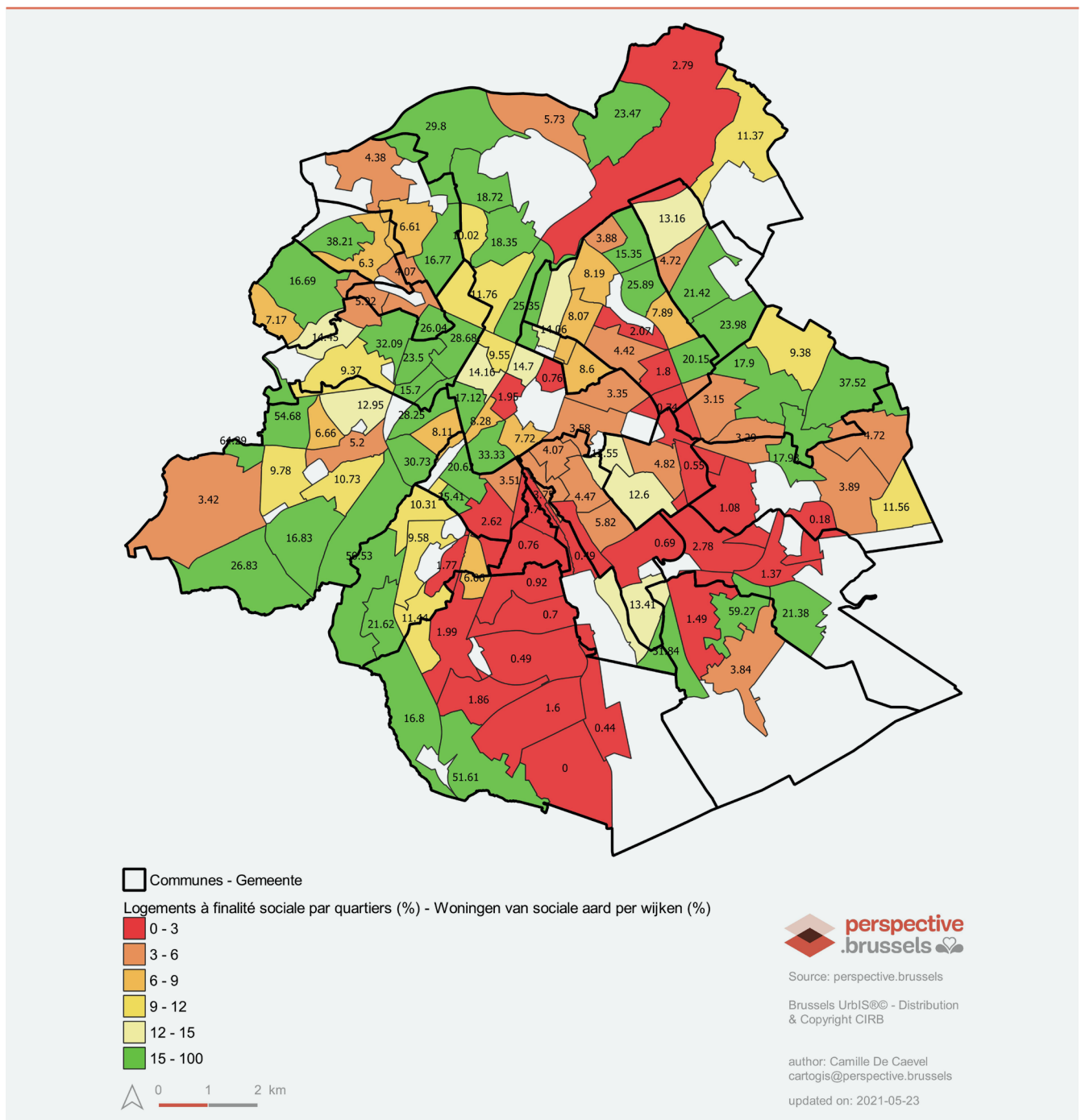
Enfin, 26 quartiers concentrent moins de 3 % de logements à finalité sociale par rapport au nombre de ménages y résidant dont 13 quartiers n'atteignent même pas 1%. À noter que le quartier du « Vivier d'Oie » n'en contient aucun.

Bovendien beschikken zes andere wijken over meer dan 30% sociale woningen, wat meer dan het dubbele van de doelstelling is. Het gaat om de wijken 'Villa's van Ganshoren' (38,21% in Ganshoren), 'Kappelveld' (37,52% in SLW en SPW), 'Marollen' (33,33% in de Vijfhoek), 'Karreveld' (32,09% in Molenbeek), 'Dries' (31,84% in Brussel-Stad, Elsene en WB) en 'Kuregem-Veeartsen' (30,73% in Anderlecht).

Tot slot hebben 26 wijken minder dan 3% sociale woningen in verhouding tot het aantal huishoudens dat er woont, en 13 wijken minder dan 1%. Er wordt op gewezen dat er in de wijk 'Diesdelle' geen sociale woningen zijn.

FIGURE 11 Carte de la répartition des logements à finalité sociale à l'échelle des quartiers (01/01/2021)

FIGUUR 11 Kaart van de verdeling van de sociale woningen op het niveau van de wijken (01/01/2021)



SYNTHÈSE

SAMENVATTING

1. Production de logements au sein des politiques du Gouvernement

Le Plan régional du Logement et le Programme Alliance Habitat avancent à un rythme régulier. En additionnant les logements réceptionnés et ceux actuellement en construction, le PRL atteint 65,4 % de taux de réalisation en 16 années d'existence tandis que l'AH frôle les 35 % de réalisation, 7 ans après son lancement.

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

Parmi les bonnes nouvelles, signalons l'importance quantitative de la production de logements publics en dehors de ces deux plans majeurs. En effet, en plus du PRL et de l'AH, plus de 3 000 logements sont en projet et ce, tout opérateur immobilier public confondus.

L'année 2020 a toutefois été marquée par un certain ralentissement dans la dynamique de réception des logements suite à l'arrêt momentané de plusieurs chantiers pour cause de crise sanitaire. La crainte d'un effet CoVID 19 énoncée dans le n°4 du Monitoring des Logements publics, s'est concrétisée par un report en 2021 de nombreuses réceptions provisoires attendues en 2020.

Au regard du nombre de logements qui sont actuellement en chantier, les logements neufs qui seront réceptionnés au cours de l'année 2021 devraient, comme en 2019, dépasser le millier.

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

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

Het Gewestelijk Huisvestingsplan en het Programma Alliantie Wonen vorderen gestaag. Door de opgeleverde en de in aanbouw zijnde woningen bij elkaar op te tellen, heeft het GHP in de 16 jaar van zijn bestaan een realisatiepercentage van 65,4% bereikt, terwijl van het AW, 7 jaar na de lancering, bijna 35% is voltooid.

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






Als goed nieuws vermelden we ook het kwantitatieve belang van de productie van openbare woningen buiten het kader van deze twee grote plannen. Naast het GHP en het AW werden er meer dan 3000 woningen gepland, en dat voor alle openbare vastgoedbeheerders samen.

Het jaar 2020 werd echter gekenmerkt door een zekere vertraging van de dynamiek in de oplevering van de woningen als gevolg van de tijdelijke stopzetting van verscheidene bouwverven door de gezondheids crisis. De vrees voor een COVID-19-effect, zoals in het vierde nummer van de Monitoring van de Publieke Woonprojecten werd uiteengezet, heeft ertoe geleid dat veel in 2020 verwachte voorlopige opleveringen tot in 2021 werden uitgesteld.

Gezien het aantal woningen dat momenteel in aanbouw is, zouden de nieuwe woningen die in de loop van het jaar 2021 zullen worden opgeleverd, zoals in 2019 opnieuw de kaap van 1000 moeten overschrijden.

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

FIGURE 12 Bilan détaillé de la production de logements par opérateur et programme (01/01/2021)
FIGUUR 12 Gedetailleerde balans van de woningproductie per operator en programma (01/01/2021)

	SLRB / BGHM		Citydev	Fonds du Logement Woningfonds		SFAR	CLTB	Outils DRU SVC-tool
	PRL GHP	AH AW	AH AW	PRL GHP	AH AW	PRL GHP	AH AW	AH AW
 Réceptionnés Opgeleverd	1881	233	1000	370	120	302	49	16
 En construction In aanbouw	502	462	0	81	286	133	25	77
Total atteint Total atteint	2383	695	1000	451	406	435	74	93
 PU octroyé SV toegekend	0	135	0	20	68	0	0	11
 En attente de PU In afwachting van de SV	308	550	0	0	0	0	0	33
 Projet en cours Project in uitvoering	157	1518	0	33	527	0	46	123
 En cours d'étude/ achat à finaliser Wordt bestudeerd/ aankoop nog af te werken	0	1349	0	0	0	0	0	127
 En attente On hold	472	971	0	0	26	74	0	0
Total / Totaal	3320	5218	1000	504	1001	509	120	387
Objectif / Doelstelling	4000	4000	1000	500	1000	500	120	600
 Gap*	-680	1218	0	4	1	9	0	-213
 Gap (%)	-17	30,5	0	0,8	0,1	1,8	0	-35,5
* ne tient pas compte des logements à produire dans le cadre du projet Dames Blanches (WSP) houdt geen rekening met de woningen die moeten worden geproduceerd in het kader van het project Witte Vrouwen (SPW)								

Réalisation : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2021)

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

Realisatie: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2021)

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

2. Production de logements publics au sein de la DPR

Comme l'année dernière, la mesure de la DPR relative à l'objectif de disposer de 15 % de logements à finalité sociale sur l'ensemble de la Région, répartis de manière équilibrée par commune et par quartier a été évaluée dans le cadre de cette publication.

L'analyse de cette année porte non seulement sur l'échelle communale mais a été également menée à l'échelle des quartiers du Monitoring des Quartiers. Grâce à l'excellente collaboration du Fonds du Logement, la comptabilisation des logements à finalité sociale a évité la problématique des doublons potentiels entre opérateurs de production de logements et financement de ceux-ci par le biais du Fonds. Toutefois, le nombre de logements à finalité sociale déclaré par la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles a diminué de près de 2400 unités par rapport à 2018. Le chiffre 2021 permettra de vérifier s'il s'agit d'une simple erreur d'encodage de la catégorie de logement dans la déclaration annuelle à Bruxelles-Logement. Cette erreur potentielle a des conséquences sur le nombre de logements à finalité sociale à la fois à l'échelle de Bruxelles-Ville mais également à l'échelle régionale. À une échelle moindre, le même type d'erreur de déclaration est sans doute à relever au niveau de la Commune d'Evere.

Au regard du nombre total de logements connus au 01/01/2020, la Région comptabilise 11,2 % des logements répondant à la définition retenue de la « finalité sociale ». Au niveau communal, 5 communes (Anderlecht, Ganshoren, Molenbeek-St-Jean, St-Josse-ten-Noode et Watermael-Boitsfort) atteignent l'objectif de 15 % de logements à finalité sociale au sein de leur territoire. Si les erreurs de déclaration évoquées ci-avant se vérifient, Bruxelles-Ville et Evere franchissent également cette barre de 15 %.

En tenant compte des projets de logements actuellement programmés, la moyenne régionale grimpe à 13,4%¹ (toujours par rapport au nombre total de logements au 01/01/2020). Cependant, et bien que Berchem-Ste-Agathe s'en approche fortement, aucune commune supplémentaire ne franchit le seuil des 15 % de logements à finalité sociale.

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

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

Zoals vorig jaar werd de maatregel van de GBV met betrekking tot de doelstelling om over 15% woningen van sociale aard in het hele Gewest te beschikken, met een evenwichtige verdeling per gemeente en per wijk, in het kader van deze publicatie beoordeeld.

Dit jaar werd de analyse niet enkel op gemeentelijk niveau uitgevoerd, maar ook op het niveau van de wijken van de Wijkmonitoring. Dankzij de uitstekende medewerking van het Woningfonds was er bij de inkaartbrenging van het aantal sociale woningen geen probleem met mogelijke dubbele tellingen tussen de productieoperatoren van woningen en de financiering van die laatste via het Woningfonds. Het door de Grondregie van de stad Brussel opgegeven aantal sociale woningen is echter met bijna 2400 eenheden gedaald ten opzichte van 2018. Aan de hand van het cijfer 2021 zal kunnen worden nagegaan of het gaat om een gewone coderingsfout van de huisvestingscategorie in de jaarlijkse aangifte bij Brussel Huisvesting. Deze potentiële fout heeft gevolgen voor het aantal sociale woningen, zowel op het niveau van Brussel-Stad als op het niveau van het Gewest. Op minder grote schaal kan dezelfde aangiftesfout wellicht worden vastgesteld op het niveau van de gemeente Evere.

Ten opzichte van het totale aantal gekende woningen op 01.01.2020 tellen we op gewestniveau een aandeel van 11,2% woningen die voldoen aan de definitie 'van sociale aard'. Op gemeentelijk niveau bereiken 5 gemeenten (Anderlecht, Ganshoren, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Joost-ten-Node en Watermaal-Bosvoorde) de doelstelling van 15% woningen van sociale aard op hun grondgebied. Als de bovengenoemde aangiftesfouten juist zijn, overschrijden ook Brussel-Stad en Evere de grens van 15%.

Rekening houdend met de momenteel geplande woningbouwprojecten stijgt het gewestelijk gemiddelde zodoende tot 13,4%¹ (nog steeds ten opzichte van het totale aantal woningen op 01.01.2020). Hoewel Sint-Agatha-Berchem heel dicht in de buurt komt, heeft geen enkele andere gemeente echter het percentage van 15% sociale woningen bereikt.

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

Acronymes

AH: Programme Alliance Habitat

BMA: Bouwmeester Maître Architecte

Citydev: Société de Développement de la Région Bruxelloise

CLTB: Community Land Trust Brussels

CQD: Contrat de Quartiers durables

CRU: Contrat de Rénovation urbaine

CRV: Construction/rénovation/vente

DPR: Déclaration de Politique régionale

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

FdL: Fonds du Logement

Finance.brussels: Société régionale d'Investissement de Bruxelles

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

NOH: Neder-over-Hembeek

PdV: Politique de la Ville

PPAS: Plan Particulier d'Affectation du Sol

PU: Permis d'Urbanisme

PE: Permis d'Environnement

PRL: Plan régional du Logement

RbL: Référent bruxellois du Logement

SABH: Société Anonyme Bruxelloise des Habitations

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

SISP: Société Immobilière de Service Public

SLRB: Société Régionale du Logement Bruxellois

WB: Watermael-Boitsfort

WSL: Woluwe-Saint-Lambert

WSP: Woluwe-Saint-Pierre

ZRU: Zone de Rénovation Urbaine

Acroniemen

AW: Programma Alliantie Wonen

BBP: Bijzonder Bestemmingsplan

BGHM: Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

BISA: Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse

BMA: Bouwmeester Maître Architecte

BRH: Brusselse referent huisvesting

BRV: Bouw/renovatie/verkoop

Citydev: Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

CLTB: Community Land Trust Brussels

DWC: Duurzaam Wijkcontract

Finance.brussels: Gewestelijke investeringsmaatschappij voor Brussel

GBV: Gewestelijke Beleidsverklaring

GHP: Gewestelijk Huisvestingsplan

MV: Milieuvergunning

NOH: Neder-over-Heembeek

NVBW: Naamloze Vennootschap Brusselse Woningen

OVM: Openbare Vastgoedmaatschappij

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

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

SLW: Sint-Lambrechts-Woluwe

SPW: Sint-Pieters-Woluwe

SB: stadsbeleid

SV: Stedenbouwkundige Vergunning

SVC: Stadsvernieuwingscontract

SVG: Stadsvernieuwingsgebied

WB: Watermaal-Bosvoorde

WF: Woningfonds

