

MONITORING VAN DE PUBLIEKE WOONPROJECTEN

Overzicht door de Brusselse Referent
Huisvesting

NR. 2 / JANUARI 2019



MONITORING VAN DE PUBLIEKE WOONPROJECTEN IN BRUSSEL

NR. 2 / JANUARI 2019

1. Inleiding

De regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft de Brusselse Referent Huisvesting de opdracht gegeven om een overzicht te maken en bij te houden van de publieke woonprojecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De minister van Huisvesting wil namelijk dit overzicht, met daarin de belangrijkste cijfers en conclusies, publiceren om een stand van zaken te geven over het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP) en het Programma Alliantie Wonen (AW). Deze publicatie is beschikbaar op de website van perspective.brussels en wordt een aantal keren per jaar bijgewerkt.

De Referent Huisvesting is op 1 december 2016 in dienst getreden en beschikt sinds 1 februari 2018 over een volledig en geconsolideerd overzicht van alle projecten die werden opgestart door de gewestelijke openbare woningmaatschappijen (BGHM, Woningfonds, citydev.brussels en SFAR) en door de gemeenten in het kader van de Duurzame Wijkcontracten (DWC). Deze versie was het onderwerp van het eerste nummer van deze Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel, dat in mei 2018 online werd gepubliceerd.

Op 1 september 2018 werden de operatoren verzocht om de gegevens bij te werken. Deze cijfers zijn het onderwerp van het eerste deel van dit 2e nummer van de Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel.

Het tweede deel van deze publicatie is tot stand gekomen in samenwerking met Guillaume Gérard, student 2e master geografie aan de ULB, stagiair bij perspective.brussels, en beoogt een eerste ruimtelijke analyse van de gegevens in het overzicht van de Brusselse Referent Huisvesting.

2. Gewestelijk huisvestingsplan en Programma Alliantie Wonen – Stand van zaken

Deze stand van zaken werd uitgevoerd met de onontbeerlijke medewerking van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), het Woningfonds, citydev.brussels, SFAR, de Community Land Trust Brussels (CLTB) en de Directie Stadsvernieuwing van urban.brussels.

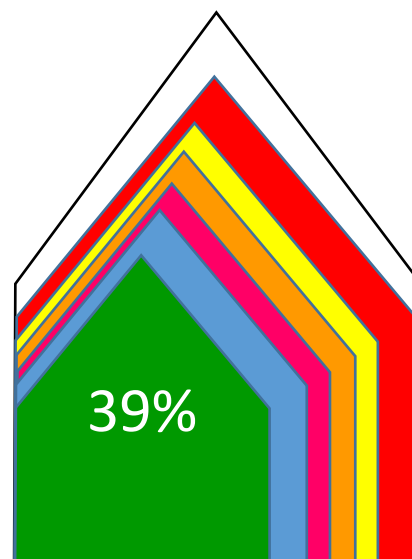
2.1. Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP)

Het Gewestelijk Huisvestingsplan ging eind 2004 van start en voorziet in de bouw van 5000 nieuwe openbare woningen (3500 sociale woningen en 1500 middenklassewoningen). Het vertrouwt deze taak toe aan drie openbare projectontwikkelaars, de BGHM (4000 woningen), het Woningfonds (500 woningen) en SFAR (een dochtermaatschappij van finance.brussels) voor 500 woningen. Al deze woningen zijn bestemd voor verhuur. De gewestelijke subsidie bedraagt 50% voor een sociale woning en 33,33% voor een middenklassewoning.

In de onderstaande tabel merkt de aandachtige lezer een stabiliteit (ten opzichte van de balans op 01/02/2018) in het aantal opgeleverde woningen. Deze vaststelling is duidelijk abnormaal gezien er projecten werden opgeleverd en is het gevolg van een verkeerde indeling in het overzicht van de Referent Huisvesting van drie SFAR-projecten. Twee daarvan met een totaal van 84 wooneenheden (Rad en Midi A1) lijken te zijn opgeleverd en de derde wordt als 'in aanbouw' vermeld, terwijl er voorlopig alleen nog maar wegwerkzaamheden zijn uitgevoerd. De 133 betrokken wooneenheden hadden dus moeten worden ingedeeld in de categorie 'bouwvergunning toegekend'.

Op 1 september 2018 is de stand van zaken als volgt:

	GHP	
Opgeleverd	1942	+5
In aanbouw	669	-59
Bouwvergunning toegekend	394	+329
In afwachting van bouw- en/of verkavelingsvergunning	517	-95
Lopend project	494	-127
In onderzoek/afrondding aankoop	0	0
In afwachting	456	-14
Totaal	4472	+39
Doelstelling	5000	0
Gap*	-528	-39



- houdt geen rekening met de woningen die zullen worden opgetrokken in het kader van het project 'Witte Vrouwen' (in SPW)
Bron: Overzicht Brusselse Referent Huisvesting (01/09/2018)

De BGHM heeft geen nieuwe projecten uit het Gewestelijk Huisvestingsplan opgeleverd, maar is gestart met het project 'Léger' in Evere, goed voor 26 wooneenheden. Er werden ook twee belangrijke stedenbouwkundige vergunningen goedgekeurd: het project 'Artemis' in Evere met een totaal van 96 woningen, alle bestemd voor mensen met een middelgroot inkomen, en het project 'Grappe' (Trosdreef) in Vorst voor 37 woningen die niet langer in de categorie 'in afwachting' vallen.

Het Woningfonds heeft de projecten 'Steyls' (22 wooneenheden - Brussel-Laken) en 'Delcourt/Aumale' (9 wooneenheden - Anderlecht) voorlopig opgeleverd en kreeg de stedenbouwkundige vergunning voor het project 'Malherbe' in Anderlecht voor 55 woningen.

Op dit moment heeft het GHP dus 52% van zijn doelstelling bereikt (opgeleverde wooneenheden en in aanbouw). Iets meer dan 1000 wooneenheden bevinden zich in het stadium van de stedenbouwkundige vergunning (BV verleend of in onderzoek). Ter herinnering: een afgeleverde vergunning betekent niet dat de bouw van het gebouw kan beginnen, omdat een beroep bij de Raad van State altijd mogelijk is. Tot slot is het belangrijk om op te merken dat bijna 10% van de geplande woningen in de categorie 'in afwachting' valt.

Bovendien heeft de goedkeuring van het BBP 'Gasmeter' in Sint-Jans-Molenbeek het mogelijk gemaakt om het project 'Schols' met een totaal van 101 wooneenheden te deblokken. Er dient te worden opgemerkt dat onlangs beroep tegen de goedkeuring van dit BBP werd aangetekend door een privé-eigenaar, waardoor het project bij de volgende bijwerking van deze inventarisatie opnieuw in de categorie 'in afwachting' zal terechtkomen.

Aangezien de door het Woningfonds opgerichte woningen tot de categorie sociale woningen behoren (de begunstigden bevinden zich in sociale huisvestingsomstandigheden), wordt de doelstelling van 3500 nieuwe sociale woningen die volgens het GHP moeten worden gebouwd, bereikt. Van de door de verschillende operatoren geïdentificeerde projecten (3576 woningen) worden er momenteel 1560 opgeleverd en zijn er 470 in aanbouw. Anderzijds zijn er momenteel slechts 896 van de aangekondigde doelstelling van 1500 middenklassewoningen geïdentificeerd. Hiervan werden 382 wooneenheden opgeleverd en zijn er 173 in aanbouw.

Tot slot wordt in deze stand van zaken nog steeds geen rekening gehouden met het project 'Witte Vrouwen', aangezien de regering nog geen standpunt heeft ingenomen met betrekking tot de uitvoering van het masterplan dat in 2017 door de BGHM werd opgemaakt.

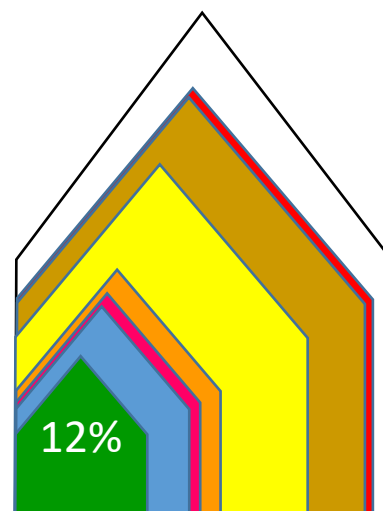
2.2. Programma Alliantie Woningen (AW)

Het Programma Alliantie Woningen werd in het laatste kwartaal van 2013 opgestart door de regering, met de ambitie om 6720 nieuwe sociale woningen te bouwen. Het programma mobiliseert de BGHM, het Woningfonds, Citydev, de Community Land Trust Brussels (CLTB) en de gemeenten via de Duurzame Wijkcontracten (DWC). De Alliantie Wonen wil sociale woningen en middenklassewoningen realiseren voor verhuur (zoals het GHP), maar ook sociale woningen en middenklassewoningen voor verkoop. De subsidievoorwaarden zijn dezelfde als bij het GHP.

Op 1 september 2018 is de stand van zaken als volgt:

	AW	
Opgeleverd	824	+45
In aanbouw	595	+349
Bouwvergunning toegekend	186	-203
In afwachting van bouw- en/of verkavelingsvergunning	382	+21
Lopend project	2064	+82
In onderzoek/afronding aankoop	1697	+141
In afwachting	263	-48
Totaal	6011	+287
Doelstelling	6720	0
Gap	-709	-287

Bron: Overzicht Brusselse Referent Huisvesting (01/09/2018)



In 5 jaar tijd heeft het Programma Alliantie Wonen bijna 21% (+4% sinds februari 2018) van zijn doel bereikt (opgeleverde woningen en woningen in aanbouw). Het productietempo neemt toe en is dus iets hoger dan dat van het Gewestelijk Huisvestingsplan.

Bij drie operatoren (Citydev, Woningfonds en CLTB) is het programma ingevuld. Dankzij de maatregelen van deze regering om de aankoop van leegstaande gebouwen en particuliere sleutel-op-de-deurprojecten te vergemakkelijken, heeft de BGHM nu al¹ 89% van de haar toegewezen doelstelling geïdentificeerd. Let wel: de resterende 11% zal waarschijnlijk het moeilijkst te identificeren zijn, omdat de beschikbaarheid van bouwgrond waar woningen kunnen worden opgetrokken, zeer beperkt wordt en nieuwe prospectie in de privésector steeds minder resultaat oplevert.

De stand van zaken voor de woningen in het kader van DWC's lijkt problematischer. Momenteel zijn er maar 274 woningen of 46% van de doelstelling van de DWC's (600 woningen) geïdentificeerd. Zoals evenwel aangehaald in het vorige nummer van deze Monitoring van de Publieke Woonprojecten werd een jaar nadat die doelstelling van 600 woningen via de DWC's was bepaald, het toegekende budget met de helft verminderd. Het zou dus logisch zijn om de doelstelling naar verhouding aan te passen tot 300 wooneenheden. In dat geval bereiken de DWC's momenteel 91% van de doelstelling uit het Programma Alliantie Wonen.

Dit budget is echter niet volledig verloren voor het huisvestingsbeleid, want de regering heeft in ruil daarvoor en voor hetzelfde budget een nieuw instrument, de Stadsvernieuwingscontracten (SVC) in het leven geroepen, dat ook woningen creëert, die evenwel door de operatoren worden meegerekend in hun eigen cijfers.

¹ Op de hoogte zijn van het/de perce(e)l(en) waar het project zal worden uitgevoerd

2.3. Synthese per operator en per programma

Hierbij een stand van zaken per operator, in detail en voor de twee missies samen:

	BGHM (01/09/2018)		Citydev (01/09/2018)	Woningfonds (01/09/2018)		SFAR (01/09/2018)	CLTB (01/09/2018)	DWC (01/09/2018)
	GHP	AW	AW	GHP	AW	GHP	AW	AW
Opgeleverd	1559	32	783	165	0	218	9	
In aanbouw	380	159	122	205	269	84	45	
Totaal	1939	191	905	370	269	302	54	0
Bouwvergunning toegekend	193	0	43	68	80	133		63
In afwachting van BV	502	267	50	15	64			1
Lopend project**	494	1408			534		75	47
In onderzoek / afronding aankoop		1469			65			163
In afwachting	352	237		30	26	74		
Totaal	3480	3572	998	483	1038	509	129	274
Doelstelling	4000	4000	1000	500	1000	500	120	600
Gap	-520*	-428	-2	-17	38	9	9	-326
Gap (%)	-13	-10,7	-0,2	-3,4	3,8	1,8	7,5	-54,33

*exclusief de woningen die zullen worden opgetrokken in het kader van het project 'Witte Vrouwen' in SPW

**ontwikkelingsprocedure gelanceerd

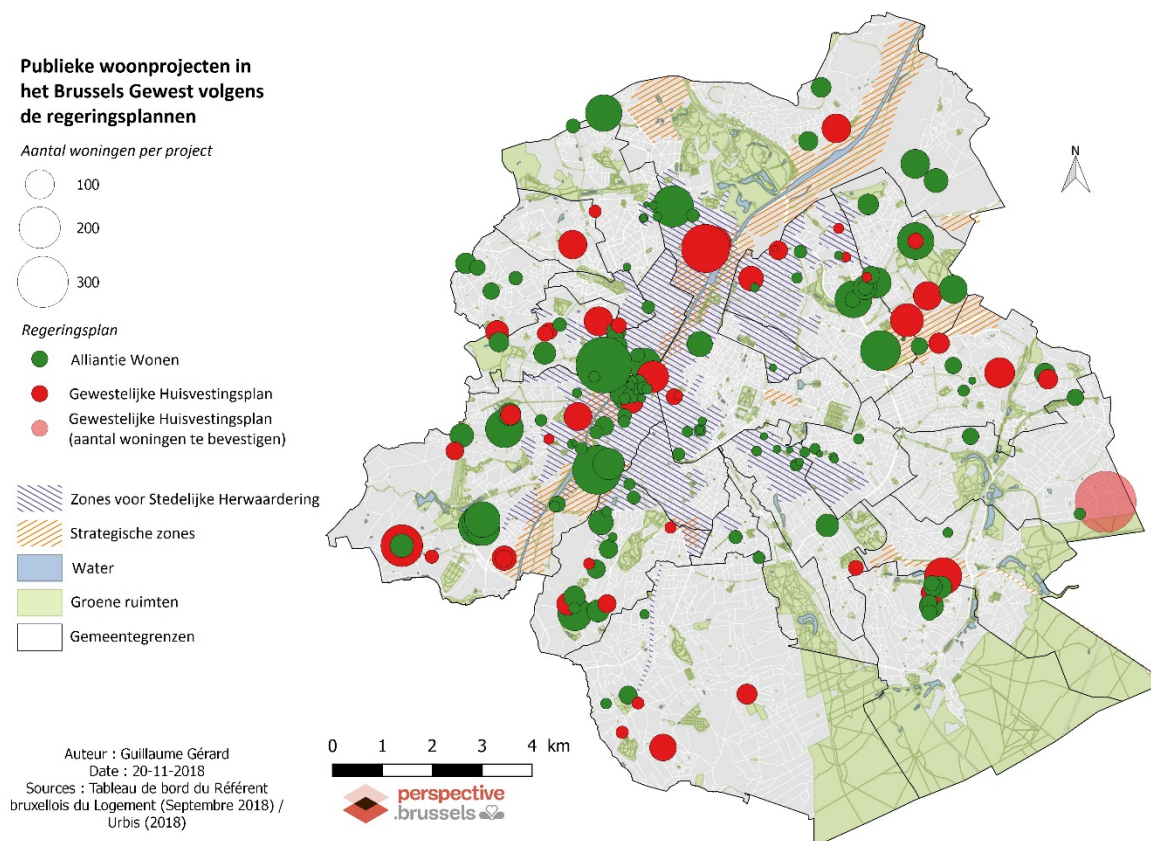
Bron: Overzicht Brusselse Referent Huisvesting (01/09/2018)

3. Ruimtelijke dynamiek van de publieke woonprojecten

De doelstelling hier is om via verschillende invalshoeken inzicht te verwerven in de ruimtelijke dynamiek van de publieke woonprojecten, met name in de acties die door de overheid geïnitieerd worden bij de bouw van nieuwe publieke wooneenheden op het gewestelijk grondgebied.

3.1. Ruimtelijke spreiding van het Gewestelijk Huisvestingsplan en het Programma Alliantie Wonen

Figuur 1: Publieke woonprojecten volgens de regeringsplannen



Opgemaakt met Brussels Urbis ®© Distribution & Copyright CIBG en QGIS

Het oorspronkelijk gelanceerde Gewestelijk Huisvestingsplan wordt gekenmerkt door relatief grote projecten, voornamelijk gelegen in de gemeenten van de 2de Brusselse gordel en verspreid over het westen en oosten van het Gewest. Dit wordt verklaard door het opzetmechanisme van de uitgevoerde projecten dat alleen voorziet in de terbeschikkingstelling aan operatoren van publieke huisvesting van ongebruikte terreinen die in handen zijn van de OVM's, gemeenten of de gewestelijke Grondregie. Het is belangrijk te benadrukken dat geen enkele operator van publieke huisvesting actief in het kader van het GHP, onderworpen is aan een zoneringseis (RVOHR, SVG) die zijn actieterrein beperkt in de ruimte.

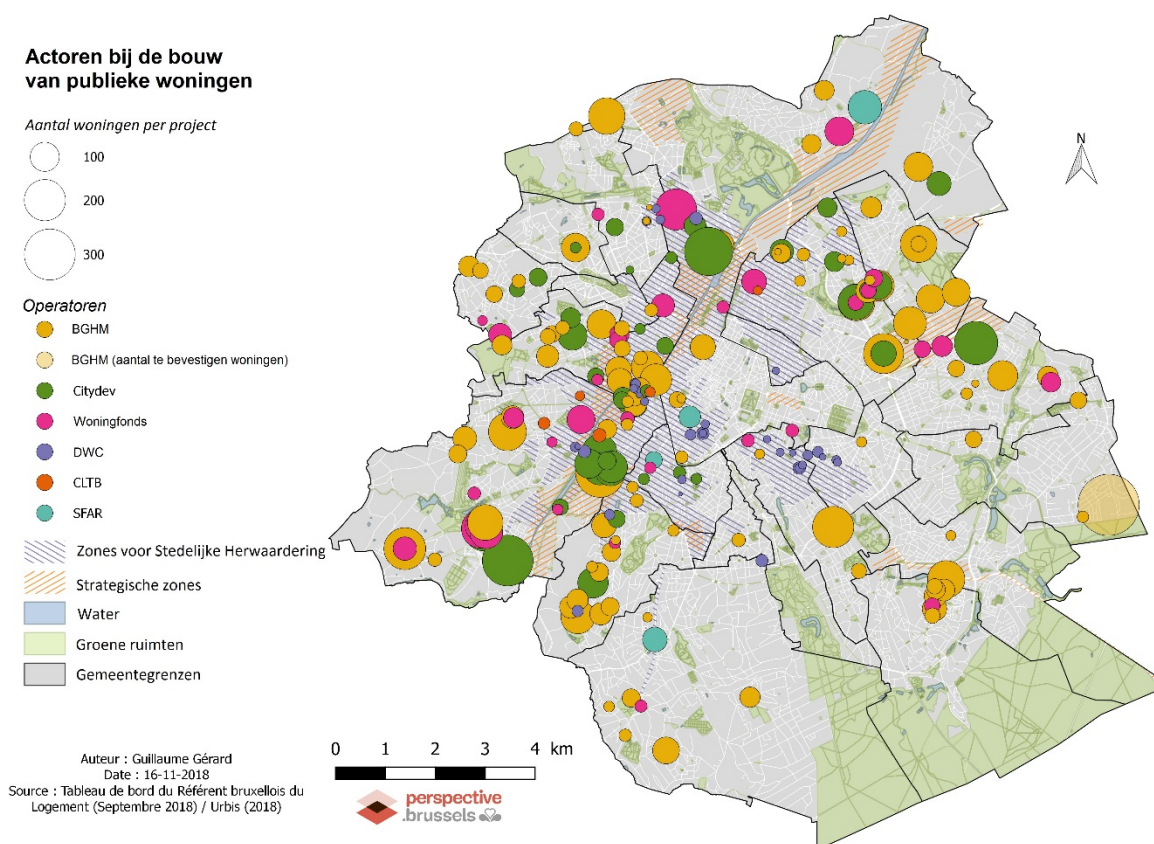
De projecten die voortvloeien uit het Programma Alliantie Wonen zijn echter veel talrijker en, op enkele uitzonderingen na, kleinschaliger dan die van het Gewestelijk Huisvestingsplan. De verklaring daarvoor is onder meer te vinden in het feit dat de 'grote' ongebruikte terreinen al werden opgenomen in het Gewestelijk Huisvestingsplan, maar ook in het opzetmechanisme van de uitgevoerde projecten, dat werd aangevuld met aankoopmogelijkheden van leegstaande gebouwen en sleutel-op-de-deurprojecten. Het probleem om beschikbare openbare gronden te vinden kan daarom gedeeltelijk worden omzeild door rechtstreekse aankopen op de privémarkt.

Duidelijker dan bij het Gewestelijk Huisvestingsplan hebben de projecten van de Alliantie

Wonen ook betrekking op de gemeenten in het centrum en binnen de eerste gordel. In tegenstelling tot het GHP worden twee operatoren van de Alliantie Wonen, Citydev (tot voor kort) en de Duurzame Wijkcontracten, verondersteld om de huisvesting te bevorderen in gebieden van positieve discriminatie, namelijk in het SVG of de RDOHR. Deze verplichting komt duidelijk tot uiting in figuur 2 (zie punt 3.2). De Kanaalzone komt heel duidelijk naar voor dankzij de geplande ontwikkelingen in de wijken Biestebroeck, Heyvaert en Weststation. De tweede gordel wordt echter opnieuw aangesproken. De concentratie van kleine en middelgrote projecten rond het Aartshertogenplein in Watermaal-Bosvoorde is duidelijk merkbaar, maar de invloed van de geplande programma's in de strategische zones zijn dat ook, meer bepaald langs de oostelijke middengordel (Josafat, Mediapark en Kazernes). De wijk van de Klaverstraat in Anderlecht moet nog worden uitgelicht.

3.2. Ruimtelijke spreiding van alle publieke woonprojecten volgens operator en projectgrootte

Figuur 2: Publieke woonprojecten volgens de operatoren



Opgemaakt met Brussels Urbis ®© Distribution & Copyright CIBG en QGIS

Figuur 2 brengt een overzicht van alle lopende projecten, projecten in ontwikkeling of in bespreking met de gewestelijke actoren binnen de Brusselse publieke huisvesting. Naast de projecten in het Regionaal Huisvestingsplan en het Programma Alliantie Woning, zoals meegeteld in hoofdstuk 2 en 3.1. wordt daarom ook rekening gehouden met projecten die door de regering zijn uitbesteed aan Citydev² en aan het Woningfonds.

De actieterreinen van de verschillende operatoren worden duidelijk. De BGHM is de grootste publieke speler in de woningbouw in Brussel en bezit projecten die nagenoeg gelijkmatig over het gewest zijn verspreid. Elke gemeente (behalve St-Joost-ten-Node) heeft er minstens één. De

² Verzoek van de regering tot woningbouw aan een operator van publieke huisvesting, onafhankelijk van het GHP of de AW.

BGHM concentreert echter nog steeds een groot aantal projecten in de Kanaalzone en in voormalige fabriekswijken.

Citydev.brussels spitste zich tot voor kort voornamelijk toe op het SVG (en de voormalige RVOHR), waardoor bijna al hun projecten zich in die zones bevinden, met uitzondering van een project in SLW, op een aantal percelen van de gewestelijke Grondregie, dat momenteel op de onderhandelingstafel ligt.

Het actieterrein van het Woningfonds bestrijkt in principe het hele Gewest, maar het merendeel van hun projecten bevindt zich in de Kanaalzone en ten westen daarvan, met name in Anderlecht en in Laken.

Wat de kleinere actoren betreft, moeten de DWC-projecten zich binnen het SVG of de voormalige RVOHR situeren. De CLTB grijpt de kansen die zich voordoen en de SFAR is voornamelijk actief langs een noord-zuidas parallel met het kanaal.

Afkortingen

AW: Alliantie Wonen

Citydev: Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

CLTB: Community Land Trust Brussels

DWC: Duurzame Wijkcontracten

SVC: Stadsvernieuwingscontract

RVOHR: Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en Renovatie

WF: Woningfonds

Finance.brussels: Gewestelijke Investeringsmaatschappij voor Brussel

BV: Stedenbouwkundige vergunningen

MV: Milieuvergunningen

GHP: Gewestelijk Huisvestingsplan

BRH: Brusselse Referent Huisvesting

SFAR: Dochtermaatschappij van finance.brussels, opgericht om de bouw van sociale en middelgrote woningen te realiseren

BGHM: Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

SLW: Sint-Lambrechts-Woluwe

SPW: Sint-Pieters-Woluwe

SVG: Stadsvernieuwingsgebied

