



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

n°/nr. **6** – OCTOBRE / OKTOBER 2022

PUBLICATION RÉALISÉE PAR

Yves Van de Castele, Référent bruxellois du Logement avec l'aide de Renzo Scandariato (Coordination Team PUL – Bruxelles Synergie) pour les figures 1 et 2 et de Nathalie Chaudron de Courcel (DCT - perspective.brussels) pour la cartographie.

COMITÉ DE RELECTURE

Cabinet de la Secrétaire d'État au Logement Nawal Ben Hamou: Déborah Gustin
perspective.brussels: Antoine de Borman, Xavier Dehaibe, Marion Pourbaix
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

perspective.brussels (Frédéric Raynaud) et SLRB

MISE EN PAGE

Carole Thays & Kaligram

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

PUBLICATIE OPGESTELD DOOR

Yves Van de Castele, Brussels referent huisvesting, met de hulp van Renzo Scandariato (Coördinatie Team SPW – Brussel Synergie) voor de figuren 1 en 2 en van Nathalie Chaudron de Courcel (DKT - perspective.brussels) voor de cartografie.

HERLEESCOMITE

Kabinet van de staatssecretaris belast met Huisvesting Nawal Ben Hamou: Déborah Gustin
perspective.brussels: Antoine de Borman, Xavier Dehaibe, Marion Pourbaix
Extern expert: Pol Zimmer

GEGEVENSBRONNEN

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

FOTOCREDITS

perspective.brussels (Frédéric Raynaud) en BGHM

LAY-OUT

Carole Thays & Kaligram

VERTALING

Vertaald van het Frans naar het Nederlands door Oneliner

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Antoine de Borman, Directeur-generaal 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

MONITORING DES PROJETS DE LOGEMENTS PUBLICS À BRUXELLES

MONITORING VAN DE PUBLIEKE WOONPROJECTEN IN BRUSSEL

n°/nr. **6** – OCTOBRE / OKTOBER 2022



INTRODUCTION

INLEIDING

Ce sixième numéro du Monitoring des Logements publics en Région de Bruxelles-Capitale présente les résultats actualisés au 1er janvier 2022 des données du Tableau de Bord du Référent bruxellois du Logement.

Il reprend 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). Il analyse 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 présentent une vision coordonnée des tableaux de bord spécifiques des différents organismes publics concernés : SLRB, Citydev, Fonds du Logement, Community Land Trust Brussels (CLTB), SFAR (filiale de Finance.brussels destinée à la construction de logements sociaux et moyens) et des outils de la revitalisation urbaine 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.

Au-delà de l'état des lieux du PRL et de l'AH, ce sixième opus consolide les analyses de base 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 2021 et attendus pour 2022.

Il présente également un inventaire quantitatif par commune des projets de logements publics régionaux à finalité sociale identifiés et ce, quelle que soit leur probabilité actuelle de réalisation, ainsi qu'un taux d'accroissement potentiel du parc communal s'y rapportant.

Dit zesde nummer van de Monitoring van de Publieke Woonprojecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevat de tot 1 januari 2022 bijgewerkte resultaten van de boordtabel van de Brusselse referent huisvesting.

Het bevat de belangrijkste cijfers alsook de lessen die zijn getrokken uit de verschillende uitgevoerde beleidsmaatregelen, in het bijzonder die in verband met de stand van zaken van het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP) en van het programma Alliantie Wonen (AW). Deze publicatie 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 de AW.

De cijfers bieden een gecoördineerde visie op de specifieke boordtabellen van de verschillende betrokken openbare instanties: BGHM, Citydev, Woningfonds, Community Land Trust Brussels (CLTB), SFAR (filiaal van Finance.brussels voor de bouw van sociale woningen en woningen voor middeninkomens) en van instrumenten voor stadsherwaardering via de directie Stadsvernieuwing van urban.brussels. Deze partners worden heel oprecht bedankt voor hun doeltreffende en onontbeerlijke medewerking bij het realiseren van deze Monitoring.

Naast de referentiestaat van het GHP en de AW worden in deze zesde editie de basisanalyses die in de vorige nummers zijn gepubliceerd, samengebracht, zijnde:

- › een analyse van de dossiers die on hold zijn gezet;
- › de productiecijfers van de door het Gewest gesubsidieerde openbare woningen buiten het GHP en de AW;
- › een balans van de openbare woningen die in 2021 werden opgeleverd en de woningen die in 2022 worden verwacht.

Het biedt ook een kwantitatieve inventaris per gemeente van de geïdentificeerde gewestelijke publieke woonprojecten met sociaal oogmerk, ongeacht hun kans op-verwezenlijking, alsook een potentieel groeipercentage van de gemeentelijke voorraad die ermee verband houdt.



↑ SLRB-BGHM - Corbeau/Raaf 15-17 - Groupe Gamma Architecte - © perspective.brussels

ÉTAT DES LIEUX DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PUBLICS À BRUXELLES (01/01/2022)

STAND VAN ZAKEN MET BETREKKING TOT DE PRODUCTIE VAN PUBLIEKE WOONPROJECTEN IN BRUSSEL (01/01/2022)

2021, une très bonne année

1103 logements publics ont été réceptionnés par les différents opérateurs régionaux de logements en 2021. Ce chiffre n'atteint pas les 1361 logements réceptionnés en 2019 mais représente une augmentation de 72% par rapport à l'année 2020.

Tels que détaillés au point 2.2 de ce Monitoring, ces chiffres reprennent non seulement les logements produits dans le cadre des deux grands plans gouvernementaux (Plan régional du Logement et Programme Alliance Habitat) mais également ceux repris dans les différentes missions déléguées par le Gouvernement aux opérateurs.

2021, une année record pour les deux grands plans gouvernementaux, le Plan régional du Logement et le Programme Alliance Habitat

845 logements (figure 1) ont été réceptionnés en 2021 dans le cadre du Plan régional du Logement et du Programme Alliance Habitat. Cela concerne 26 projets (figure 2) de taille très diverse (de 8 à 138 logements). Le nombre total de logements réceptionnés depuis le début de la législature s'élève, au 1/01/2022, à 1859 logements.

Cette année record est la conséquence de deux facteurs explicatifs.

Le premier est le rattrapage du « retard » accumulé durant la crise sanitaire. En effet, plusieurs chantiers qui auraient dû être réceptionnés en 2020 ne l'ont été qu'en 2021 suite au confinement, à l'arrêt des chantiers et aux difficultés d'approvisionnement de ces derniers.

Le second, est clairement à identifier dans l'amplification des achats « clés-sur-portes » auprès des promoteurs privés. En effet, parmi les 313 logements réceptionnés par le Fonds du Logement, 218 (69,6%), de même que 162 logements des 311 logements réceptionnés par la SLRB (52,4%), l'ont été via ce mécanisme d'acquisition. Notons encore que l'ensemble des logements réceptionnés par le CLTB en 2021 (56 logements) ont été acquis directement auprès d'un promoteur privé.

Pour rappel, Citydev ayant terminé sa partie du Programme Alliance Habitat en 2020, aucun logement n'a été récep-

2021: een zeer goed jaar

In 2021 zijn 1103 openbare woningen opgeleverd door de verschillende gewestelijke huisvestingsoperatoren. Dit cijfer is lager dan de 1361 woningen die in 2019 zijn opgeleverd, maar betekent een stijging van 72% ten opzichte van het jaar 2020.

Zoals in punt 2.2 van deze monitoring wordt uiteengezet, omvatten deze cijfers niet alleen de woningen die in het kader van de twee grote regeringsplannen (Gewestelijk Huisvestingsplan en programma Alliantie Wonen) tot stand zijn gebracht, maar ook de woningen die deel uitmaken van de verschillende opdrachten die door de Regering aan de operatoren zijn gedelegeerd.

2021: een recordjaar voor de twee grote regeringsplannen, het Gewestelijk Huisvestingsplan en het programma Alliantie Wonen

In 2021 zijn **845 woningen** (figuur 1) opgeleverd in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan en het programma Alliantie Wonen. Het gaat over 26 projecten (figuur 2) van zeer uiteenlopende omvang (van 8 tot 138 wooneenheden). Het totale aantal woningen dat sinds het begin van de legislatuur is opgeleverd, bedraagt per 1 januari 2022 1859 woningen.

Dit recordjaar kan door twee factoren worden verklaard.

De eerste verklaring is het inhalen van de vertraging die tijdens de gezondheids crisis is opgelopen. Verscheidene bouwplaatsen die in 2020 opgeleverd hadden moeten zijn, werden pas in 2021 voltooid als gevolg van de lockdown, het stilleggen van bouwplaatsen en van bevoorradingsproblemen.

De tweede verklaring springt duidelijk in het oog in de toename van 'sleutel-op-de-deur' aankopen bij particuliere bouwpromotoren. Van de 313 woningen die door het Woningfonds werden opgeleverd, werden er 218 (69,6%) via dit aankoopmechanisme opgeleverd; van de 311 woningen die door de BGHM werden opgeleverd, waren dat er 162 (52,4%). We merken ook op dat alle woningen die werden opgeleverd door de CLTB in 2021 (56 wooneenheden), rechtstreeks van een particuliere bouwpromotor zijn gekocht.

Ter herinnering: aangezien Citydev zijn deel van het programma Alliance Wonen in 2020 heeft voltooid, werd in 2021

1 En 2018, le Gouvernement a autorisé la SLRB à développer une stratégie d'acquisition de bâtiments neufs ou en construction sur le marché privé. Cette stratégie a toutefois été limitée à certaines communes de la région. Depuis 2020, cette stratégie d'acquisition s'applique à l'ensemble du territoire régional.

1 In 2018 heeft de regering de BGHM gemachtigd om een strategie te ontwikkelen voor het aankopen van nieuwe gebouwen of gebouwen in aanbouw op de particuliere markt. Deze strategie bleef echter beperkt tot bepaalde gemeenten in het Gewest. Sinds 2020 wordt deze aankoopstrategie toegepast op het hele gewestelijke grondgebied.

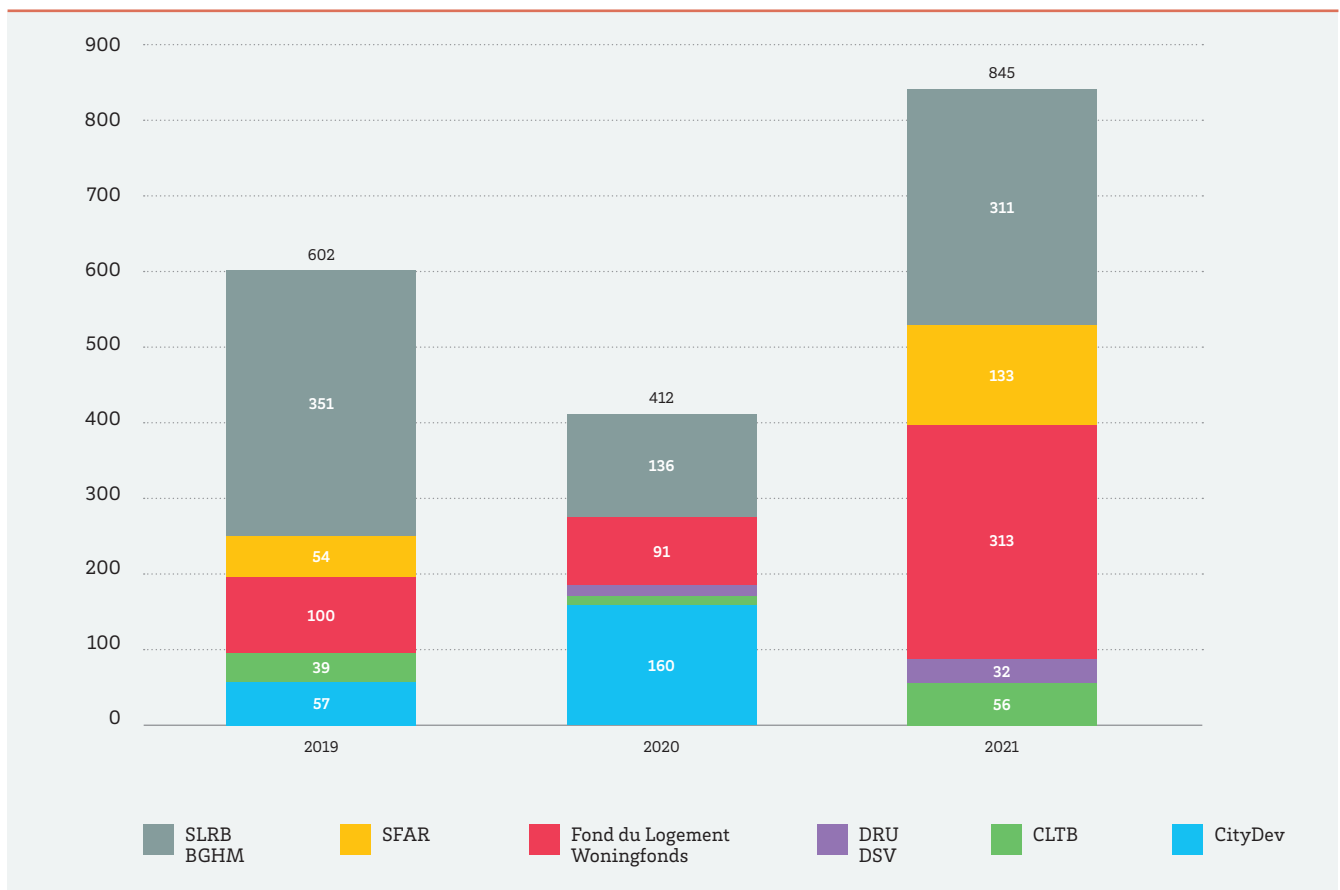
tionné par cet opérateur dans le cadre de l’Alliance Habitat en 2021. Les logements Citydev réceptionnés (172) sont repris dans la comptabilité générale des opérateurs publics (voir point 2.2).

La figure 1 reprend, pour les trois années de cette législature, la distribution des logements réceptionnés par opérateurs publics de logement. A noter que 2955 logements avaient déjà été réceptionnés dans le cadre du PRL et de l’AH avant le début de cette législature. Les deux plans confondus, **4 814 nouveaux logements publics ont donc été réceptionnés au 01/01/2022**, cela représente 41,1% de l’objectif initial. Le fait que moins de la moitié de cet objectif ait été réceptionné après 17 ans de mise en œuvre du premier plan (PRL fin 2004), montre que la difficulté de réalisation effective de logements publics dépasse largement la disponibilité de crédits budgétaires suffisants et nécessite de comprendre les freins et mécanismes de blocage.

geen enkele “citydev-woning” opgeleverd in het kader van dit programma. De opgeleverde woningen van Citydev (172) zijn opgenomen in de algemene boekhouding van de openbare operatoren (zie punt 2.2).

Figuur 1 toont, voor de eerste drie jaren van deze legislatuur, de verdeling van de woningen die zijn opgeleverd door de openbare huisvestingsoperatoren. We wijzen erop dat 2955 woningen reeds waren opgeleverd in het kader van het GHP en de AW vóór het begin van deze legislatuur. Voor beide plannen samen genomen waren er **op 01.01.2022 dus 4814 nieuwe openbare woningen opgeleverd**, wat neerkomt op 41,1% van het oorspronkelijke streefcijfer. Het feit dat minder dan de helft van deze doelstelling is bereikt na 17 jaar uitvoering van het eerste plan (GHP eind 2004), toont aan dat de moeilijkheid om effectief openbare woningen tot stand te brengen, veel verder gaat dan de beschikbaarheid van voldoende begrotingskredieten en dat ze inzicht vereist in de afremmende factoren en de blokkerende mechanismen.

FIGURE 1 Nombre de logements réceptionnés (PRL + AH) par année et par opérateur public¹
FIGUUR 1 Aantal opgeleverde woningen (GHP + AW) per jaar en per openbare operator¹



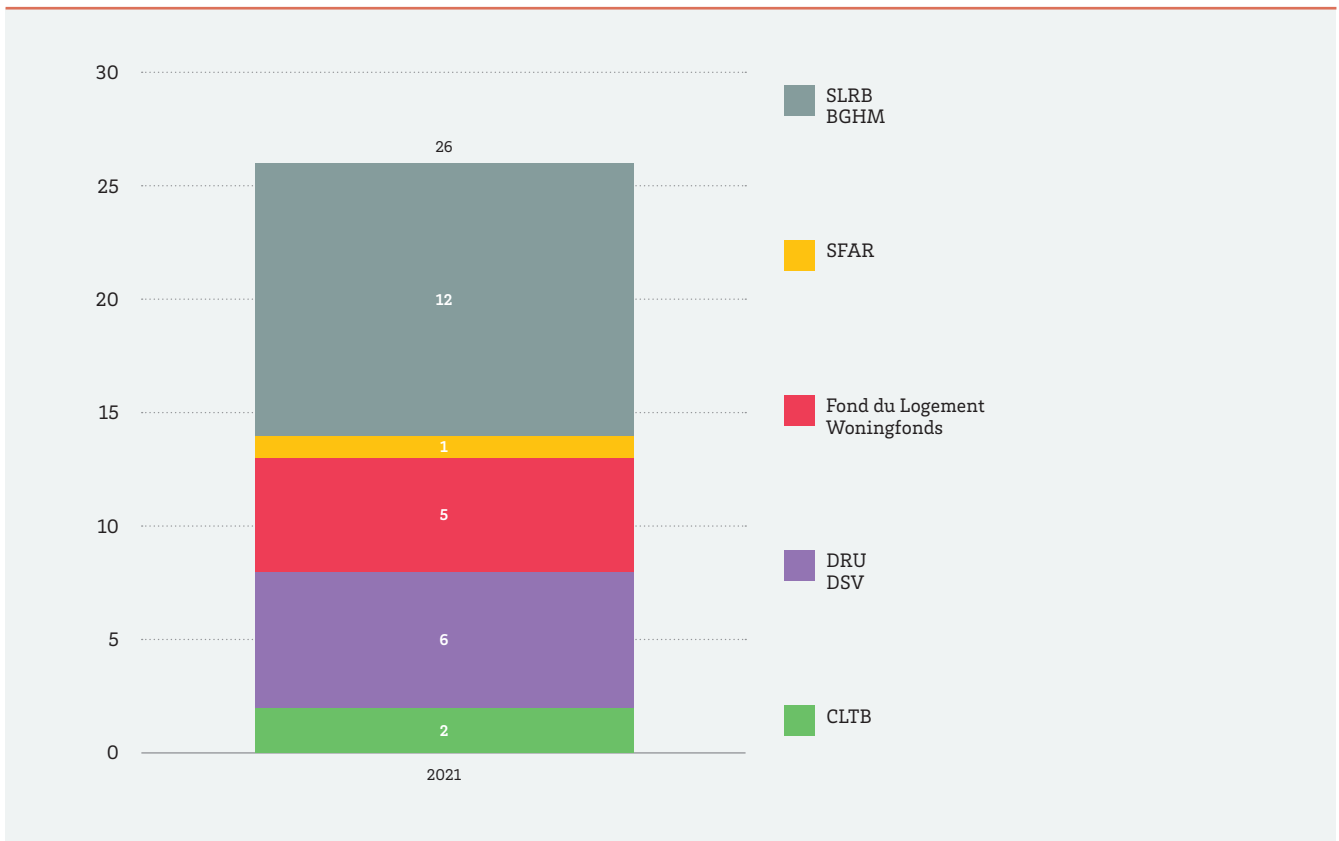
Réalisation : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2022) – Sources : SLRB, Fonds du Logement, SFAR

Bron: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brussels referent huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2022) – Bronnen: BGHM, Woningfonds, Citydev, SFAR, urban.brussels, CLTB, Citydev

¹ Réalisation : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2021) – Sources : SLRB, Fonds du Logement, SFAR, urban.brussels, CLTB, Citydev

¹ Realisatie: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brussels referent huisvesting – perspective.brussels) (01.01.2021) – Bronnen: BGHM, Woningfonds, Citydev, SFAR, urban.brussels, CLTB, Citydev

FIGURE 2 Nombre de projets (PRL + AH) réceptionnés en 2021 par opérateurs publics
FIGUUR 2 Aantal projecten (GHP + AW) opgeleverd in 2021 door openbare operatoren



Réalisation : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2022) – Sources : SLRB, Fonds du Logement, SFAR

Bron: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2022) – Bronnen: BGHM, Woningfonds, SFAR

1. Plan régional du Logement (PRL)

Lancé fin 2004, le Plan régional du Logement (PRL) prévoit la construction de 5 000 nouveaux logements publics (3 500 logements sociaux et 1 500 logements moyens) et confie cette tâche à 3 opérateurs publics : la SLRB (4 000, dont 70% de 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 forfaitaire de 100 millions d'euros pour mener à bien sa mission.

308 nouveaux logements réceptionnés en 2021

Après une année 2020 en mode mineur, l'état d'avancement du Plan Régional du Logement a considérablement évolué en 2021 avec plus de 300 logements réceptionnés portant ainsi à 57,2% le total des logements réceptionnés (par rapport à l'objectif de 5 000 logements). Cette année 2021 se marque par contre, par la mise en chantier de seulement 20 logements ne faisant que très peu progresser (+0,4%) le bilan global du PRL (logements réceptionnés + en construction).

La SLRB a réceptionné 5 projets pour un total de 148 logements (89 sociaux et 59 moyens) :

- le projet « Archiducs Sud » à Watermael Boitsfoirt (59 logements moyens),
- le projet « Volta III » à Ixelles (24 logements sociaux)
- le projet « Gillisquet » à Schaerbeek (8 logements sociaux),
- le projet « Candries » à Molenbeek (26 logements sociaux)
- le projet « Lemaire » à Molenbeek (31 logements sociaux).

De son côté, le Fonds du Logement a uniquement réceptionné le projet « Emailerie » à Molenbeek. Ces 11 logements locatifs ont été acquis auprès d'un promoteur privé dans le cadre de charges d'urbanisme en nature.

Enfin, la SFAR a réceptionné le plus gros projet du Plan régional du Logement en 2021. Il s'agit du projet « Chemin Vert » à Neder-over-Hembeek (Ville de Bruxelles) avec 133 logements. Parmi ceux-ci, 67 logements sociaux ont été pris en gestion par le Foyer Laekenois et 66 logements moyens ont été vendus à la Régie foncière de la Ville de Bruxelles.

Étant donné le nombre de logements réceptionnés en 2021, le nombre de projets en construction a mécaniquement diminué de 287 unités pour revenir à un niveau plus classique d'environ 400 logements en chantier. Soulignons le fait que, à l'exception du projet « Steyls-Delva » à Laeken du Fonds du Logement, tous ces logements étaient déjà en construction en 2020.

Si l'année 2022 sera sans doute à considérer comme « bonne »

1. Gewestelijk huisvestingsplan (GHP)

Het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP), dat eind 2004 werd gelanceerd, voorziet in de bouw van 5 000 nieuwe openbare woningen (3 500 sociale woningen en 1 500 woningen voor middeninkomens) en vertrouwt deze taak toe aan 3 openbare huisvestingsoperatoren: de BGHM (4 000, waarvan 70% sociale woningen), het Woningfonds (500) en de SFAR (een dochtermaatschappij van finance.brussels), eveneens 500 woningen. Al deze woningen zijn bedoeld voor verhuur. Voor woningen die door de BGHM worden geproduceerd (of gefinancierd in het geval van de SFAR), bedraagt de gewestelijke subsidie 50% bij sociale woningen en 33,33% bij woningen voor middeninkomens. Het Woningfonds ontving van zijn kant een budget van 100 miljoen euro om zijn opdracht tot een goed einde te brengen.

308 nieuwe woningen opgeleverd in 2021

Na een jaar 2020 in mineur is de vorderingsstaat van het Gewestelijk Huisvestingsplan in 2021 aanzienlijk geëvolueerd met meer dan 300 opgeleverde woningen, waardoor het totale aantal opgeleverde woningen 57,2% bedraagt (vergeleken met het streefcijfer van 5 000 wooneenheden). Bovendien wordt het jaar 2021 gekenmerkt door het opstarten van een bouwplaats met slechts 20 woningen, waardoor het totale saldo van het GHP (opgeleverde wooneenheden + wooneenheden in aanbouw) slechts lichte vooruitgang boekt (+0,4%).

De BGHM heeft 5 projecten opgeleverd voor in totaal 148 wooneenheden (89 sociale woningen en 59 woningen voor middeninkomens):

- het project 'Aartshertogen Zuid' in Watermaal-Bosvoorde (59 woningen voor middeninkomens),
- het project 'Volta III' in Elsene (24 sociale woningen),
- het project 'Gillisquet' in Schaerbeek (8 sociale woningen),
- het project 'Candries' in Molenbeek (26 sociale woningen),
- het project 'Lemaire' in Molenbeek (31 sociale woningen).

Het Woningfonds heeft op zijn beurt alleen het project 'Emailerie' in Molenbeek opgeleverd. Deze 11 huurwoningen zijn aangekocht van een particuliere promotor in het kader van stedenbouwkundige lasten in natura.

Tot slot heeft SFAR in 2021 het grootste project van het Gewestelijk Huisvestingsplan opgeleverd. Het gaat om het project 'Groenweg' in Neder-over-Heembeek (Stad Brussel) met 133 wooneenheden. Daarvan werden 67 sociale woningen in beheer genomen door de Lakense Haard en werden 66 woningen voor middeninkomens verkocht aan de Grondregie van de Stad Brussel.

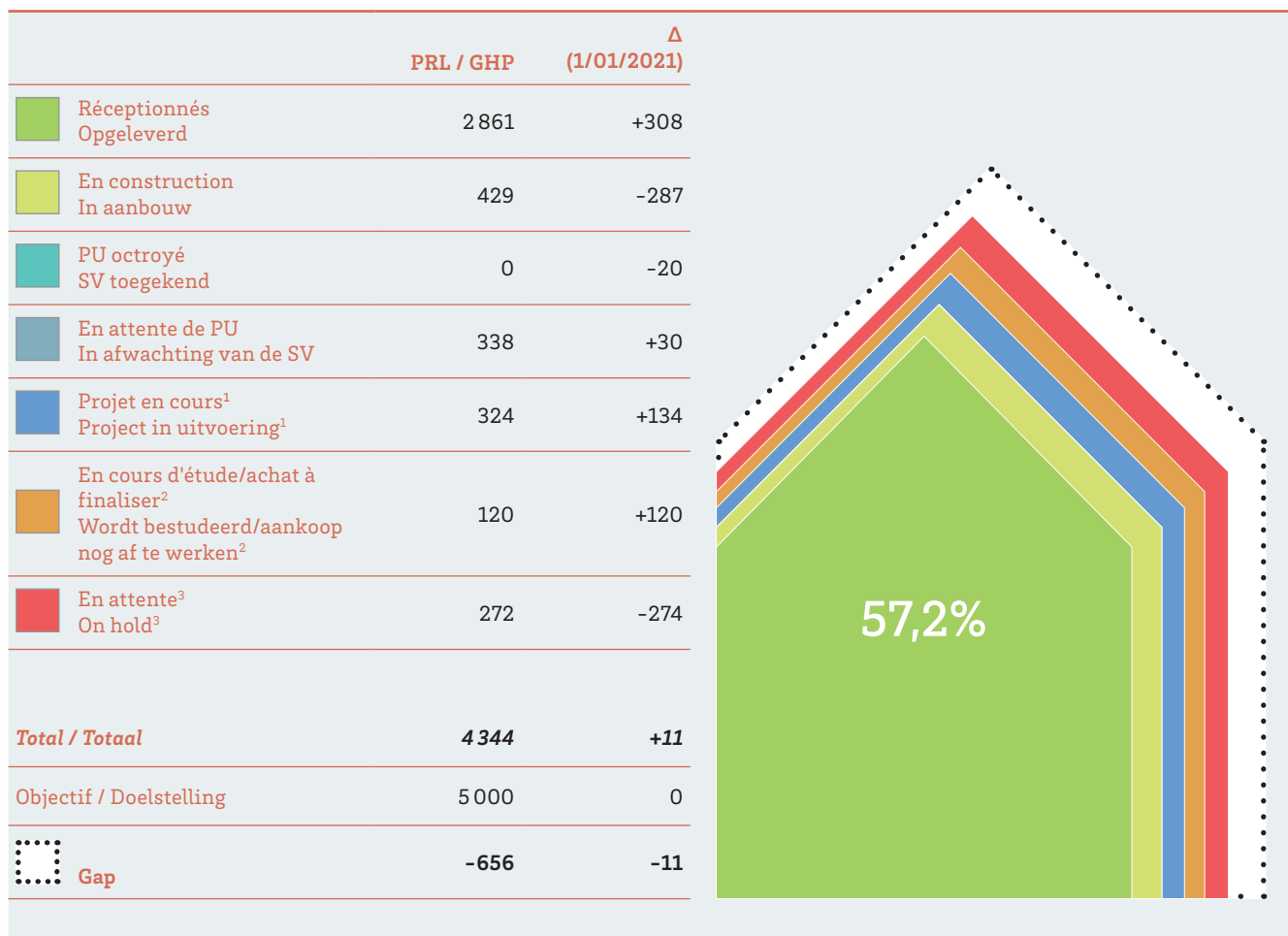
Gezien het aantal woningen dat in 2021 is opgeleverd, is het aantal projecten in aanbouw mechanisch met 287 eenheden gedaald tot een meer traditioneel niveau van ongeveer 400 woningen in aanbouw. We wijzen erop dat, met uitzondering

en terme de logements réceptionnés (à nouveau supérieure à 300), il faut s'attendre à une année 2023 beaucoup plus faible en la matière. Cela sera également la conséquence de l'absence de projet ayant obtenu leur permis d'urbanisme (PU) en 2021.

van het project 'Steyls-Delva' in Laken van het Woningfonds, al deze woningen reeds in 2020 in aanbouw waren. Terwijl 2022 ongetwijfeld als een 'goed' jaar zal worden beschouwd wat het aantal opgeleverde woningen betreft (opnieuw meer dan 300), moeten we in 2023 een veel zwakker jaar verwachten. Dit zal ook een gevolg zijn van het feit dat er in 2021 geen projecten een stedenbouwkundige vergunning (SV) hebben gekregen.



↑ SLRB-BGHM - Emaillerie - © L'Escaut

FIGURE 3 Bilan général du PRL au 1^{er} janvier 2022**FIGUUR 3** Algemene balans van het GHP op 1 januari 2022

Réalisation : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Référént bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2022) – Sources : SLRB, Fonds du Logement, SFAR

Bron: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2022) – 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'Etat, etc.)

- 1 Project actief bij een openbare vastgoedbeheerder ongeacht de vorderingsstaat ervan, maar voorafgaand aan het indienen van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.
- 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 structuur, afwezigheid van een beleidsbeslissing, weigering van de buurtbewoners, beroep bij de Raad van State, enz.)

66% de l'objectif atteint

Le PRL a atteint, 65,8% (contre 65,4% en 2021) de son objectif [logements réceptionnés (57,2% (+7,1 points de pourcentage)) et en construction (8,58% (-6,7 points de pourcentage))]. Cette relative stagnation était attendue car seuls 20 logements s'étaient vus octroyés leur PU en 2020¹. L'absence de PU délivré en 2021 pour les projets du PRL perpétuera probablement cette stagnation. Signalons que, pour la SLRB, c'est la deuxième année consécutive au cours de laquelle aucun PU du Plan régional du Logement n'a été délivré. Toutefois, les 338 logements en instruction de PU en 2021 doivent nous inciter à l'optimisme pour 2024.

Rappelons qu'un permis délivré ne signifie pas que la construction du bâtiment puisse réellement démarrer : des obstacles imprévus peuvent se présenter, comme l'introduction d'un recours (au Gouvernement ou au Conseil d'Etat) par exemple. En l'espèce, même si, stricto sensu, l'introduction d'un tel recours n'empêche pas un chantier de démarrer, peu d'opérateurs prennent le risque de se lancer dans une opération qui pourrait être interrompue par la décision du Conseil d'Etat, indemnisations à la clé pour l'entrepreneur...

Une division par deux des logements « en attente »

Le nombre de logements dans la catégorie « en attente² » a été réduit de moitié par rapport au 01/01/2021. Il ne représente plus que 5,5% des logements identifiés³. Cela s'explique entre autres par la progression d'une série de projets en terme d'étapes de procédures (qui quittent donc la catégorie « en attente », mais également par l'abandon, tant par la SLRB que par le Fonds du Logement, de projets dont la faisabilité actuelle semble fortement compromise. Dans ce cadre, mettons en évidence les projets de la SLRB « Ninove II » (Ville de Bruxelles pour 120 logements sociaux) à nouveau en cours d'études et « Erasmus » (Anderlecht pour 206 logements sociaux) pour lequel, au 01/01/2022, le PU est à nouveau à l'instruction.

656 logements non identifiés sur l'ensemble du Plan

Jusqu'à présent, la différence entre l'objectif de production du PRL et le nombre de logements identifiés par les 3 opérateurs publics concernés, était indicative car dépendante du nombre de logements qui seraient planifiés au sein du projet Dames Blanches à Woluwe-Saint-Pierre (WSP).

- 1 Plus de détails sur la diminution des permis d'urbanisme délivrés en 2020, tant pour les Pouvoirs publics que pour les promoteurs privés, dans le n° 10 de l'Observatoire des Permis Logement – perspective.brussels - 2022
- 2 Catégorie reprenant les projets logements qui ne savent pas avancer dans leur concrétisation. Le point 2.1 de cette publication détaille les différentes raisons qui empêchent leur progression.
- 3 Un logement identifié est un futur logement dont la localisation est connue.

66% van doelstelling gehaald

Het GHP heeft 65,8% (ten opzichte van 65,4% in 2021) van zijn doelstelling bereikt (opgeleverde woningen (57,2% (+7,1 procentpunten)) en in aanbouw zijnde woningen (8,58% (-6,7 procentpunten)). Deze relatieve stagnatie was te verwachten, aangezien in 2020 aan slechts 20 woningen een SV werd toegekend¹. Het uitblijven van een SV voor de projecten van het GHP in 2021 zal deze stagnatie waarschijnlijk bestendigen. We wijzen erop dat dit voor de BGHM het tweede opeenvolgende jaar is waarin geen SV's in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan zijn uitgereikt. Dat voor 338 woningen in 2021 een onderzoek werd opgestart met het oog op de SV geeft ons reden tot optimisme voor 2024.

We herinneren eraan dat een afgegeven vergunning niet betekent dat daadwerkelijk met de bouw van het gebouw kan worden begonnen: er kunnen zich onvoorziene obstakels voordoen, zoals bijvoorbeeld het instellen van beroep (bij de Regering of de Raad van State). Ook al verhindert de indiening van een dergelijk beroep stricto sensu de start van de werkzaamheden niet, toch zijn er in een dergelijk geval maar weinig operatoren die het risico nemen om een dergelijke operatie aan te vatten, aangezien die door de beslissing van de Raad van State kan worden stopgezet, met schadevergoedingen voor de aannemer als resultaat.

Een halvering van de woningen 'on hold'

Het aantal woningen in de categorie 'on hold'² is gehalveerd ten opzichte van 1 januari 2021. Dit aantal vertegenwoordigt slechts 5,5% van de geïdentificeerde woningen³. De hogergenoemde halvering wordt verklaard door het feit dat een aantal projecten in een volgend stadium van uitvoering kwamen (die dus de categorie 'on hold' verlaten), maar ook door het opgeven, zowel door de BGHM als het Woningfonds, van projecten waarvan de huidige haalbaarheid ernstig ondermijnd lijkt. In dit verband wijzen we op de BGHM-projecten 'Ninove II' (Stad Brussel voor 120 sociale woningen), die opnieuw worden onderzocht, en 'Erasmus' (Anderlecht voor 206 sociale woningen), waarvoor de SV vanaf 1 januari 2022 opnieuw wordt onderzocht.

656 niet-geïdentificeerde woningen in het hele Plan

Tot nu toe was het verschil tussen de productiedoelstelling van het GHP en het aantal geïdentificeerde woningen dat door de drie betrokken openbare operatoren tot stand was gebracht, indicatief, omdat het afhing van het aantal wonin-

- 1 Meer details over de daling van het aantal stedenbouwkundige vergunningen dat in 2020 is uitgereikt, zowel voor overheidsinstanties als voor particuliere promotoren, vindt u in nummer 10 van het Overzicht van de huisvestingsvergunningen - perspective.brussels - 2022.
- 2 Een categorie huisvestingsprojecten die geen voortgang kunnen maken met de concrete uitvoering ervan. In punt 2.1 van deze publicatie wordt nader ingegaan op de verschillende redenen die hun vooruitgang in de weg staan.
- 3 Een geïdentificeerde woning, is een toekomstige woning waarvan de mogelijke locatie gekend is.

Un accord Région-Commune de WSP est intervenu en 2021 et prévoit sur ce terrain d'un peu plus de 8 ha constructible, appartenant à la SLRB, la réalisation de 120 logements sociaux (dans le cadre du PRL) et de 80 logements acquisitifs Citydev (hors PRL et AH). Ces 200 logements sont repris dans le bilan général du PRL (catégorie « Projets en cours »).

Le gap de 656 logements par rapport à l'objectif des 5000 logements du PRL représente maintenant un chiffre qui reflète la réalité. Ce manque de logements identifiés est uniquement le fait de la SLRB (3330 logements identifiés par rapport à l'objectif assigné de 4000). Notons que cet opérateur dispose d'un important potentiel de réserve de logements identifiés au sein de l'AH (voir infra) et que des transferts de projets d'un programme à l'autre sont, dès lors, possibles.

Retard persistant 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, à quelques euros près, 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, tous opérateurs confondus, le bilan actuel du Plan régional du Logement en termes de logements sociaux/moyens. Ce bilan présente des disparités entre catégories de logements. Seuls 112 logements sociaux sont encore à identifier (représentant 3% du PRL) pour 544 moyens. Le retard de ces derniers se maintient d'année en année, puisque 36% (38% en 2020 et 33% en 2019) des logements à identifier ne le sont toujours pas à ce jour.

Enfin, il est à noter que le taux de réalisation (réceptionnés + en construction) est nettement supérieur pour les logements sociaux (74%) par rapport aux logements moyens (47%). 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), notamment via la production de logements acquisitifs moyens par Citydev.

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.

gen dat zou worden gepland in het kader van het project Witte Vrouwen in Sint-Pieters-Woluwe (SPW). In 2021 hebben het Gewest en de gemeente SPW een akkoord gesloten dat voorziet in de bouw van 120 sociale woningen (in het kader van het GHP) en 80 Citydev-koopwoningen (buiten het GHP en de AW om) op dit terrein van iets meer dan 8 hectare bebouwbare oppervlakte; terrein dat eigendom is van de BGHM. Deze 200 woningen zijn opgenomen in het algemene overzicht van het GHP (categorie 'Projecten in uitvoering').

Het verschil van 656 woningen ten opzichte van het streefcijfer van 5000 woningen voor het GHP is nu een cijfer dat de werkelijkheid weerspiegelt. Dit tekort aan geïdentificeerde woningen is uitsluitend te wijten aan de BGHW (3330 geïdentificeerde wooneenheden ten opzichte van het toegewezen streefcijfer van 4000). We wijzen erop dat deze operator beschikt over een grote potentiële reserve aan geïdentificeerde wooneenheden binnen de AW (zie hieronder) en dat overdrachten van projecten van het ene programma naar het andere bijgevolg mogelijk zijn.

Aanhoudende vertraging bij de identificatie van de woningen voor middeninkomens









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 woningen voor middeninkomens. Als we ervan uitgaan dat de door het Woningfonds geproduceerde woningen tot de categorie van de sociale woningen behoren¹ (waarbij de begunstigde bevolking moet beantwoorden, op enkele euro's na, aan dezelfde inkomensvoorwaarden als bij de sociale woningen van de BGHM), moet de doelstelling van 1500 woningen voor middeninkomens 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/woningen voor middeninkomens. Deze balans toont de verschillen tussen de woning-categorieën. Er moeten nog slechts 112 sociale woningen worden geïdentificeerd (3% van het GHP) tegenover 544 woningen voor middeninkomens. De achterstand blijft van jaar tot jaar bestaan: 36% (38% in 2020 en 33% in 2019) van de te identificeren woningen is tot dusver nog steeds niet geïdentificeerd.

Tot slot merken we op dat het uitvoeringspercentage (opgeleverd + in aanbouw) duidelijk hoger is voor de sociale woningen (+/- 74%) dan voor de woningen voor middeninkomens (+/- 47%). Deze vaststelling, die eveneens opgaat voor de Alliantie Wonen (zie volgend punt), moet echter enigszins worden genuanceerd, en dit in functie van de categorieën van geproduceerde en geplande woningen buiten deze twee programma's (zie hieronder).

¹ Het Gewestelijk Huisvestingsplan heeft niet voorzien in woningen in de categorie van de woningen voor bescheiden inkomens. Volgens de Brusselse Huisvestingscode behoren de door het Woningfonds verhuurde woningen echter tot de categorie van de woningen voor bescheiden inkomens.

FIGURE 4 Bilan du PRL ventilé par segment d'accessibilité financières (1^{er} janvier 2022)**FIGUUR 4** Overzicht van het GHP uitgesplitst per segment van financiële toegankelijkheid (1 januari 2022)

	Sociaux ¹ Sociale woningen ¹	Moyens ² Middenklasse ²	Total Totaal	%
 Réceptionnés Opgeleverd	2 245	616	2 861	57,2
 En construction In aanbouw	343	86	429	8,6
 PU octroyé SV toegekend	0	0	0	0,0
 En attente de PU In afwachting van de SV	320	18	338	6,8
 Projet en cours Project in uitvoering	196	128	324	6,5
 En cours d'étude/achat à finaliser Wordt bestudeerd/aankoop nog af te werken	72	48	120	2,4
 En attente On hold	212	60	272	5,4
Total / Totaal	3 388	956	4 344	86,9
Objectif / Doelstelling	3 500	1 500	5 000	100,00
 Gap	-112	-544	656	13,1

Calculs : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2022)

Sources : SLRB, Fonds du Logement, SFAR

Berekeningen: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2022)

Bronnen: BGHM, Woningfonds, SFAR

- 1 Logement social : accessible aux ménages dont les revenus nets imposables ne dépassent pas, au 01/01/2022, 24 066,39 € pour un isolé ; 26 740,45 € pour un ménage disposant d'un seul revenu et 30 560,56 € pour un ménage disposant de plusieurs revenus. Ces revenus sont augmentés de 2 292,03 € 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 belastbare netto-inkomen op 01.01.2022 niet meer bedraagt dan € 24 066,39 voor een alleenstaande, € 26 740,45 voor een gezin met één enkel inkomen en € 30 560,56 voor een gezin met meerdere inkomens. Deze inkomens worden verhoogd met € 2 292,03 per kind ten laste.
- 2 Huurwoning voor middeninkomen: toegankelijk voor gezinnen waarvan het belastbare netto-inkomen tussen 150 en 200% van het voor de sociale woning beoogde toelatingsplafond moet liggen in functie van de gezinssamenstelling.

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 plus des objectifs fixés par le PRL, la SLRB et le Fonds sont chargés de produire respectivement, pour la SLRB 4 000 logements, tous locatifs, dont 3 000 sociaux et pour le Fonds du Logement 1 000 logements modérés, tous acquisitifs. Le programme prévoit par ailleurs la production de logements par d'autres opérateurs que sont Citydev (1 000 logements moyens acquisitifs), le Community Land Trust Brussels (CLTB - 120 logements sociaux acquisitifs) et les communes via les outils de la politique de revitalisation urbaine (600 logements). L'Alliance Habitat vise donc à la production de logements locatifs sociaux et moyens (comme le PRL), mais également des logements acquisitifs sociaux, modérés et moyens.

En terme de financement, les conditions sont identiques pour la SLRB, à celles du PRL. Les logements produits et à revendre 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.

Pour rappel, Citydev a terminé en 2020 sa part du Programme. De leur côté, la SLRB, le CLTB et le Fonds du Logement ont identifiés tous les projets leur permettant d'assumer leur part respective du Programme Alliance Habitat. Seule la part assignée aux communes via les CQD (Contrat de Quartier Durable) est aujourd'hui encore incomplète. Le gap se résorbe toutefois d'année en année.

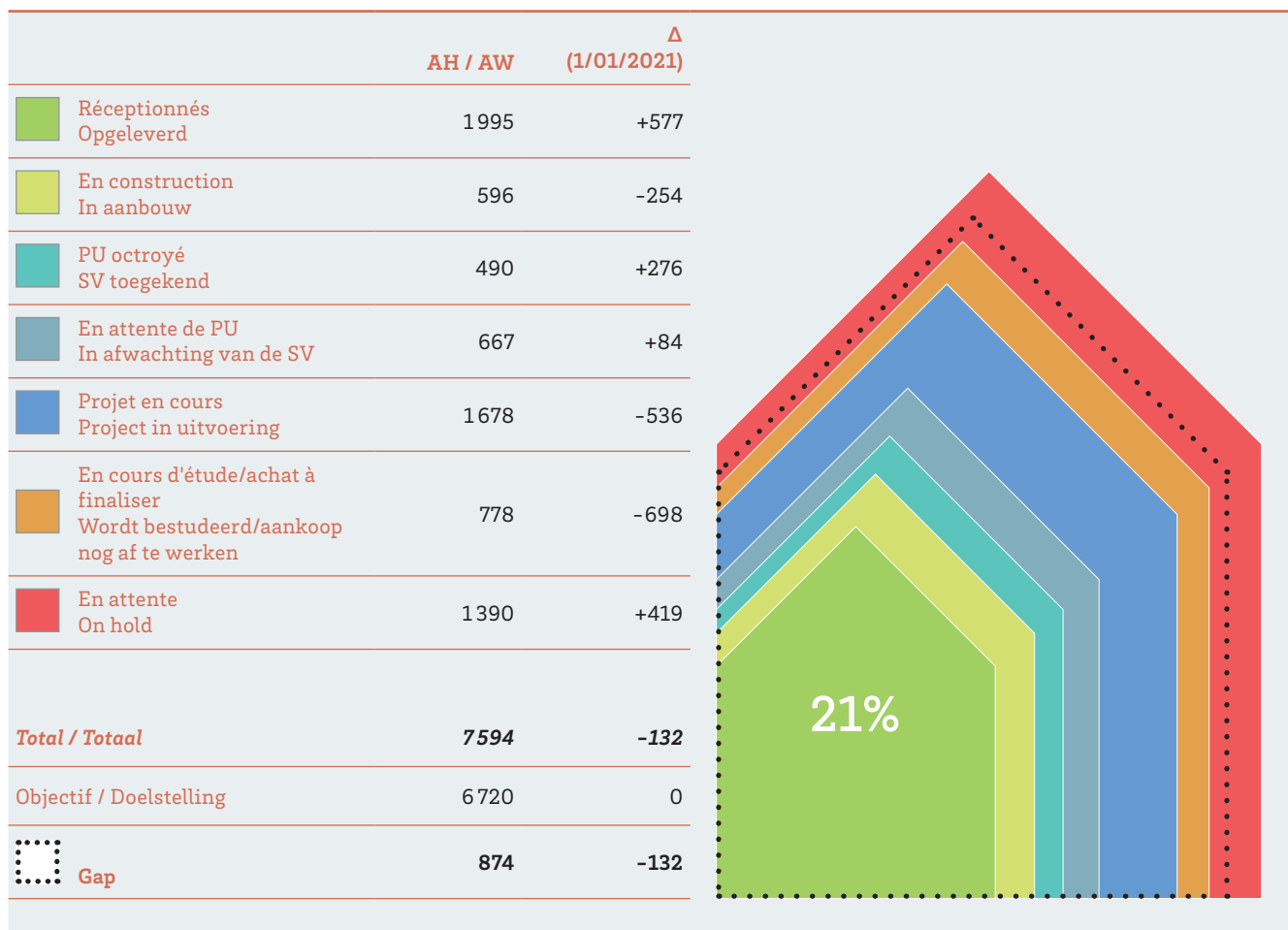
2. Programma

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 extra openbare woningen. De BGHM en het Woningfonds verantwoordelijk voor de productie van 4 000 woningen, stuk voor stuk huurwoningen, waaronder 3 000 sociale woningen, voor de BGHM, en 1 000 woningen voor bescheiden inkomens, stuk voor stuk koopwoningen, voor het Woningfonds. Het programma voorziet ook in de productie van woningen door andere actoren, zoals Citydev (1 000 koopwoningen voor middeninkomens), de Community Land Trust Brussels (CLTB - 120 sociale koopwoningen) en de gemeenten; deze laatste via de instrumenten van het beleid voor stadsherwaardering (600 woningen). De Alliantie Wonen streeft naar de realisatie van sociale huurwoningen en huurwoningen voor middeninkomens (net als het GHP), maar ook van sociale koopwoningen en koopwoningen voor bescheiden en middeninkomens.

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

Ter herinnering: Citydev heeft zijn deel van het programma in 2020 voltooid. De BGHM, de CLTB en het Woningfonds hebben van hun kant alle projecten geïdentificeerd die hen in staat stellen hun respectieve aandeel in het programma Alliantie Wonen op zich te nemen. Alleen het deel dat via de DWC's (Duurzame Wijkcontracten) aan de gemeenten is toegewezen, is vandaag nog onvolledig. De kloof wordt echter van jaar tot jaar kleiner.

FIGURE 5 Bilan général de l'AH au 01/01/2022**FIGUUR 5** Algemeen overzicht van de AW op 01/01/2022

Réalisation : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Référént bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2022)

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

Realisatie: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2022)

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

La croissance exponentielle du « clé-sur-portes¹ » pour les logements réceptionnés (81%)

En 8 ans, le Programme Alliance Habitat a atteint 38% (contre 34% au 01/01/2021) de son objectif (logements réceptionnés et en construction). Le constat déjà posé dans les Monitorings précédents se vérifie également en 2021, l'AH avance plus rapidement (+4 points en 2021) que le PRL (+0,4 points).

D'un point de vue général, 3 éléments sont à mettre en évidence :

- › le nombre de logements réceptionnés en 2021. Avec 577 nouveaux logements, 2021 constitue une année record, ce chiffre représente une augmentation de 87% par rapport à 2020 qui était pourtant déjà une bonne année pour l'Alliance Habitat ;
- › l'amplification du mécanisme d'acquisition « clé sur portes » pour les nouveaux projets de la SLRB mais également du FdL et du CLTB. En effet, sur les 577 logements supplémentaires réceptionnés en 2021, un peu plus de 75% (436 logements) sont le résultat d'achats « clé sur portes ». Ces achats clés-sur-portes représentent la totalité des logements réceptionnés dans le cadre de l'Alliance Habitat par la SLRB et le CLTB en 2021. Seul le Fonds du Logement a réceptionné un projet (Erasmus), développé en interne, de 64 logements à Anderlecht. Cela signifie donc que 77% des logements réceptionnés par le Fonds du Logement pour l'Alliance Habitat l'ont été via une acquisition clés-sur-portes ;
- › l'érosion du nombre de logements en construction (passés à l'étape suivante de « logements réceptionnés »), compensée partiellement par le nombre de logements ayant obtenu leur permis d'urbanisme en 2021.

Le « clé-sur-portes » également dominant pour les logements en construction (65%)

Une rapide analyse des logements en chantier dans le cadre de l'AH, montre que le mécanisme d'acquisition clés-sur-portes compte pour deux-tiers au nombre de logements en construction. En effet, pas moins de 323 logements pour la SLRB et de 68 logements pour le FdL, soit un total de 391 logements, arriveront prochainement dans l'escarcelle publique après avoir été acquis sur le marché privé.

1 Mécanisme d'acquisition directe sur le marché privé (seul élément de négociation : le prix) de logements bénéficiant, au minimum d'une sécurité juridique par rapport à leur réalisation (permis d'urbanisme délivré et libre de tout recours). Mis en place sur un nombre restreint de communes lors de la précédente législature, ce mécanisme a été élargi à l'ensemble de la Région par l'actuel Gouvernement.

De exponentiële groei van 'sleutel-op-de-deur'¹ voor de opgeleverde woningen (81%)

In 8 jaar tijd heeft het programma Alliantie Wonen bijna 34% (tegenover 34% op 01.01.2021) van zijn doelstelling bereikt (opgeleverde woningen en woningen in aanbouw). De vaststelling die reeds bij vorige uitgaven van de Monitoring werd gedaan, geldt ook in 2021: de AW gaat sneller vooruit (+4 punten in 2021) dan het GHP (+0,4 punten).

Drie algemene vaststellingen kleuren 2021:

- › Met 577 nieuwe woningen is 2021 een recordjaar qua opgeleverde woeningen. Dit cijfer betekent een stijging van 87% ten opzichte van 2020, dat ook al een goed jaar was voor de Alliantie Wonen;
- › Van de 577 extra woningen die in 2021 werden opgeleverd, is iets meer dan 75% (436 woningen) het resultaat van sleutel-op-de-deur-aankopen. Deze aankopen vertegenwoordigen het totale aantal wooneenheden dat in het kader van de Alliantie Wonen in 2021 door de BGHW en de CLTB is opgeleverd. Enkel het Woningfonds heeft een project opgeleverd (Erasmus 64 woningen) in Anderlecht, dat intern werkelijk werd gebouwd (dus geen sleutel-op-de-deuraankoop). Dit betekent dat 77% van de woningen die het Woningfonds voor de Habitat Alliantie heeft opgeleverd, het voorwerp was van een sleutel-op-de-deur-aankoop;
- › de vermindering van het aantal woningen in aanbouw (overgang naar de volgende fase van 'opgeleverde woningen'), werd gedeeltelijk gecompenseerd door het aantal woningen waarvoor in 2021 een stedenbouwkundige vergunning is verkregen.

'Sleutel-op-de-deur' ook overheersend bij de woningen in aanbouw (65%)

Uit een analyse van de woningen in aanbouw in het kader van de AW blijkt dat het mechanisme van sleutel-op-de-deur-verwerving goed is voor twee derde van het aantal woningen in aanbouw. Niet minder dan 323 woningen voor de BGHW en 68 woningen voor het Woningfonds, zijnde in totaal 391 woningen, zullen binnenkort in handen van de overheid komen, en dit via aankoop op de private markt.

1 Mechanisme van rechtstreekse verwerving op de particuliere markt (enig element van onderhandeling: de prijs) van woningen die minstens rechtszekerheid genieten met betrekking tot hun totstandbrenging (afgeleverde stedenbouwkundige vergunning en vrij van elk beroep). Dit mechanisme, dat tijdens de vorige legislatuur in een beperkt aantal gemeenten werd ingevoerd, is door de huidige regering uitgebreid tot het hele Gewest.

SLRB : 100% des logements réceptionnés suite à une acquisition « clés sur portes » et des étapes décisives franchies pour plusieurs projets emblématiques

Au cours de l'année 2021, la SLRB a réceptionné 6 projets totalisant 162 logements, tous sociaux, acquis « clés-sur-portes ». Leur ventilation par commune est la suivante :

- › Molenbeek-Saint-Jean :
 - « Emaillerie » – 38 logements
 - « M-Square Lot G » – 34 logements
- › Bruxelles-Ville :
 - « Angle 12 » – 10 logements
- › Schaerbeek :
 - « Corbeau 15-17 » – 18 logements
- › Saint-Josse-ten-Noode :
 - « Linné 35 » – 9 logements
- › Forest :
 - « Libris » – 53 logements

Le nombre de logements SLRB en construction dans le cadre de l'Alliance Habitat est presque identique à l'année précédente : 460 logements en 2021 pour 462 en 2020. Parmi ceux-ci, citons les projets « Edmond » (31 logements sociaux acquis clés-sur-portes à Molenbeek), le « lot A du projet M-Square » (24 logements sociaux clés-sur-portes à Molenbeek) et « Rommelaere-Depaire » (38 logements sociaux clés-sur-portes à Bruxelles-Ville – Laeken).

À l'inverse du PRL (0 permis d'urbanisme octroyé en 2021), la SLRB a obtenu 8 permis d'urbanisme en 2021, comptabilisés dans le cadre de l'Alliance Habitat, pour un total de 362 logements. Près de la moitié d'entre eux est constitué par le seul projet « Prins », 170 logements sociaux sur un terrain communal à Anderlecht. D'autres projets méritent néanmoins d'être mentionnés. À Forest, le projet « Luttre » (premier projet en acquisition de bâtiment vide par la SLRB) a obtenu son PU pour la réalisation de 63 logements sociaux dans un ancien bâtiment mixte de bureaux et d'ateliers industriels ou encore le projet « Val Maria » à Neder-over-Hembeek (46 logements sociaux). Enfin, mettons en évidence le permis délivré pour le projet « Gay » (23 logements moyens) à Woluwe-Saint-Pierre qui a fait l'objet de plusieurs enquêtes publiques et pour lequel, depuis la date de bilan au 01/01/2022, un recours a été introduit au Conseil d'Etat.

Les permis d'urbanisme projetant un total de 622 logements (+72 par rapport au 01/01/2021) sont en cours d'instruction. Soulignons, parmi eux, le très important projet « Renoir » à Evere (166 logements dont 100 sociaux) qui était déjà à l'instruction en 2019, et le plus important projet de tout le programme Alliance Habitat pour la SLRB, « Petite-Île » à Anderlecht pour 256 logements, tous sociaux. À côté de ces deux projets de grande taille, se développent également les projets « Grenouillette » à Haren et « Général Jacques » à Ixelles avec respectivement 66 et 61 logements.

BGHM: 100% van de woningen opgeleverd na een sleutel-op-de-deur- verwerving en mijlpalen bereikt voor verschillende emblematische projecten

In de loop van het jaar 2021 heeft de BGHM 6 projecten opgeleverd voor een totaal van 162 wooneenheden, allemaal sociale woningen, die 'sleutel-op-de-deur' zijn verworven. De opsplitsing per gemeente is als volgt:

- › Sint-Jans-Molenbeek:
 - 'Emaillerie' – 38 wooneenheden
 - 'M-square Kavel G' – 34 wooneenheden
- › Stad Brussel:
 - 'Hoek 12' – 10 wooneenheden
- › Schaarbeek:
 - 'Raaf 15-17' – 18 wooneenheden
- › Sint-Joost-ten-Node:
 - 'Linné 35' – 9 wooneenheden
- › Vorst:
 - 'Libris' – 53 wooneenheden

Het aantal BGHM-woningen dat in het kader van de Alliantie Wonen in aanbouw is, is bijna identiek aan het voorgaande jaar: 460 woningen in 2021, ten opzichte van 462 in 2020. Het gaat onder meer om het 'Edmond'-project (31 sleutel-op-de-deur sociale woningen in Molenbeek), 'Kavel A van het M-Square-project' (24 sleutel-op-de-deur sociale woningen in Molenbeek) en 'Rommelaere-Depaire' (38 sleutel-op-de-deur sociale woningen in Stad Brussel-Laken).

In tegenstelling tot het GHP (0 stedenbouwkundige vergunningen verleend in 2021) heeft de BGHM in 2021 8 bouwvergunningen verkregen voor een totaal van 362 wooneenheden. Bijna de helft daarvan betreft alleen al het project 'Prins': 170 sociale woningen op een grond van en in Anderlecht. Ook andere projecten zijn vermeldenswaard. In Vorst heeft het project 'Luttre' (het eerste project waarbij de BGHM een leegstaand gebouw verwierf) zijn SV verkregen voor de realisatie van 63 sociale woningen in een voormalig gemengd gebouw van kantoren en industriële werkplaatsen; ook het project 'Mariëndaal' in Neder-over-Heembeek (46 sociale woningen) is vermeldingswaardig. Tot slot wijzen we op de vergunning die werd afgeleverd voor het project 'Gay' (23 woningen voor middeninkomens) in Sint-Pieters-Woluwe, dat het voorwerp uitmaakte van verschillende openbare onderzoeken en waar tegen, , beroep werd aangetekend bij de Raad van State.

De stedenbouwkundige vergunningen voor in totaal 622 woningen (+72 in vergelijking met 01.01.2021) worden momenteel onderzocht. Het gaat onder meer om het zeer belangrijke project 'Renoir' in Evere (166 woningen, waarvan 100 sociale woningen), dat al in 2019 werd onderzocht. Dit is het grootste project van het programma Alliantie Wonen voor de BGHM. We vermelden ook graag het project 'Klein Eiland' in Anderlecht, goed voor 256 sociale woningen. Naast deze twee grote projecten worden ook het project 'Grenouillette' in Haren en het project 'Generaal Jacques' in Elsene ontwikkeld, met respectievelijk 66 en 61 woningen.

En ce qui concerne les projets en cours, un potentiel de 1144 logements est en cours de développement à la SLRB. Cette catégorie enregistre une diminution de 374 logements par rapport au 01/01/2021. Ceci s'explique d'une part, par les projets passés au stade d'instruction des demandes de permis d'urbanisme, mais également par l'abandon de projets particulièrement difficiles à concrétiser. Notons que parmi les projets en cours, 4 d'entre eux concernent des projets de plus de 120 logements.

Enfin, mettons en évidence l'augmentation des projets « en attente » qui atteignent un sommet historique de 1390 logements, rien que pour la partie SLRB du programme Alliance Habitat. Comme dans chaque numéro du Monitoring des projets Logements publics, le lecteur intéressé trouvera plus avant dans cette publication des éléments explicatifs à ce propos. Il s'agit le plus souvent de projets déjà peu actifs qui ont été recatégorisés en « en attente » tels que :

- › « Hunderenveld » à Berchem-Ste-Agathe (50 logements sociaux) ;
- › « Pacheco » à Bruxelles-Ville (87 logements moyens) ;
- › « Daim » à Watermael-Boitsfort (12 logements sociaux).

Signalons cependant quelques projets importants ayant quitté cette catégorie pour revenir en phase active de développement :

- › « Cailles » à Watermael-Boitsfort (56 logements sociaux et 14 logements moyens) ;
- › « Shakespeare » à Anderlecht (60 logements sociaux) ;
- › « Sylvain Dupuis » à Anderlecht (55 logements moyens) ;
- › « Vervloet » à Uccle (29 logements sociaux et 8 logements moyens) ;
- › « Delta-Souverain » à Auderghem (90 logements sociaux) suite à l'approbation par le Gouvernement du PAD Hermann-Debroux.

Fonds du Logement : uniquement des logements réceptionnés

En 2021, le Fonds du Logement a réceptionné 286 logements comptabilisés dans le cadre du programme Alliance Habitat. Il s'agit des 4 projets suivants :

- › « Steyls Hippodrome » à Laeken – acquisition clés sur portes de 138 logements qui viennent s'ajouter aux 61 logements déjà réceptionnés en 2020 lors d'une première phase de réalisation au sein de ce même projet ;
- › « Saule bis » à Forest – acquisition clés-sur-portes de 80 logements ;
- › « Erasme » à Anderlecht – projet développé en interne par le FdL ;
- › « Emaillerie » à Molenbeek – Acquisition dans le cadre des charges d'urbanisme en nature de 4 logements.

L'année 2022 s'annonce importante pour le Fonds, car il déposera auprès d'urban.brussels les demandes de permis d'urbanisme concernant les projets « Trèfles I, II et III », totalisant 466 logements à Anderlecht.

Wat de lopende projecten betreft, wordt door de BGHM momenteel een potentieel van 1144 woningen ontwikkeld. Deze categorie vertoont een daling van 374 woningen ten opzichte van 01 januari 2021. Dit kan enerzijds worden verklaard door het feit dat projecten zijn overgegaan naar de fase van de "behandeling van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning", maar ook door het annuleren van projecten die bijzonder moeilijk uitvoerbaar waren. We merken op dat van de lopende projecten er vier betrekking hebben op projecten van meer dan 120 woningen.

Tenslotte wijzen we nog op de toename van projecten 'on hold', die alleen al voor het BGHM-gedeelte van het programma Alliantie Wonen een recordcijfer van 1390 eenheden hebben bereikt. Zoals in elke uitgave van de Monitoring van de Publieke Woonprojecten vindt de geïnteresseerde lezer ook in deze publicatie meer toelichtingen hierover. Het gaat vooral om projecten waarvan de uitvoering traag verliep en die zijn heringedeeld als 'on hold', zoals:

- › 'Hunderenveld' in Sint-Agatha-Berchem (50 sociale woningen);
- › 'Pacheco' in Stad Brussel (87 woningen voor middeninkomens);
- › 'Daim' in Watermaal-Bosvoorde (12 sociale woningen).

We willen er wel op wijzen dat een paar belangrijke projecten uit deze categorie zijn verdwenen en weer actief in ontwikkeling zijn:

- › 'Kwartelveld' in Watermaal-Bosvoorde (56 sociale woningen en 14 woningen voor middeninkomens);
- › 'Shakespeare' in Anderlecht (60 sociale woningen);
- › 'Sylvain Dupuis' in Anderlecht (55 woningen voor middeninkomens);
- › 'Vervloet' in Ukkel (29 sociale woningen en 8 woningen voor middeninkomens);
- › 'Delta-Vorst' in Oudergem (90 sociale woningen) na de goedkeuring door de Regering van het RPA Hermann-Debroux.

Woningfonds: enkel opgeleverde woningen

In 2021 heeft het Woningfonds 286 woningen opgeleverd, die werden meegerekend in het kader van het programma Alliantie Woningen. Het gaat om de volgende vier projecten:

- › 'Steyls Hippodroom' in Laken – sleutel-op-de-deur-verwerving van 138 woningen naast de 61 woningen die al in 2020 zijn opgeleverd tijdens een eerste uitvoeringsfase binnen datzelfde project;
- › 'Les Saules bis' in Vorst – sleutel-op-de-deur-verwerving van 80 woningen;
- › 'Erasmus' in Anderlecht – project dat intern door het Woningfonds is ontwikkeld;
- › 'Emaillerie' te Molenbeek – verwerving van 4 woningen. - in het kader van de stedenbouwkundige lasten in natura.

2022 belooft een belangrijk jaar te worden voor het Fonds, aangezien het de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen voor de projecten 'Trèfles I, II en III', in totaal 466 woningen, in Anderlecht, zal indienen bij urban.brussels.



↑ SLRB-BGHM - Candries © LPP (Ledroit - Pierret - Pollet)

Politique de revitalisation urbaine : des réceptions qui décollent

Afin de mieux refléter la production réelle de logements induite par les différentes politiques de rénovation urbaine, ce bilan au 01/01/2022 intègre non seulement les logements publics générés par les Contrats de Quartiers Durables (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 Contrats de Rénovation Urbaine (CRU) et dont l'opérateur public n'est pas régional¹.

Pas moins de 35 logements issus des CQD ont été réceptionnés en 2021, 12 dans le cadre du CQD Maelbeek à Ixelles (3 projets), 20 au sein du CQD Chasse-Gray à Etterbeek (4 projets) et 3 logements pour le CQD Bockstael à Laeken (1 projet). À ces logements CQD, il faut ajouter 14 logements réceptionnés (4 projets) par Bruxelles-Ville dans le cadre de l'axe 2 de la Politique de la Ville et les 24 logements réceptionnés au sein de 4 communes (17 à Ixelles, 3 à Anderlecht, 3 à St-Josse-ten-Noode et 1 à Bruxelles-Ville) dans le cadre de l'axe 1 de la Politique de la Ville. Au total ce sont donc 73 logements qui ont été réceptionnés en 2021 en application des outils de la rénovation urbaine².

Au sein des outils de la politique de revitalisation urbaine, le nombre de logements en chantier se tasse quelque peu tout en restant à un bon niveau (62 au lieu de 77 en 2020). Les premiers logements issus des CQD Biestebroek (Anderlecht) et Parvis-Morichar (St Gilles) devraient être réceptionnés en 2022/2023 et 9 logements devraient également voir le jour grâce à l'axe 2 de la PdV sur le territoire d'Ixelles.

Cette petite diminution est largement compensée par le nombre de logements ayant obtenu leur permis d'urbanisme en 2021 (38 au lieu de 11) laissant ainsi augurer une production soutenue pour les prochaines années. Signalons dans cette étape : 15 logements pour le CQD Pogge à Schaerbeek, 15 logements au sein du CQD Wiels-sur-Senne à Forest et 8 logements dans le CQD Compas à Anderlecht. Une dizaine de logements initiés par l'axe de la PdV et situés dans 3 communes différentes ont également passé l'étape du permis d'urbanisme.

Enfin, signalons 52 logements identifiés au sein des CRU et ne bénéficiant pas du soutien d'un opérateur régional de logements. Parmi ceux-ci, 40 ont dépassé le stade de l'étude préalable tandis que les 12 autres logements qui ont été identifiés sont en cours d'analyse quant à leur faisabilité.

Beleid inzake stadsherwaardering: opleveringen die van start gaan

Om de reële productie van woningen als gevolg van de verschillende beleidsmaatregelen voor stadsvernieuwing beter weer te geven, omvat deze balans op 1 januari 2022 niet enkel de sinds 2013 door de Duurzame Wijkcontracten (DWC) tot stand gebrachte openbare woningen, maar ook die die door pijlers 1 en 2 van het Stadsbeleid (SB) en door de afzonderlijke roerende goederen worden gecreëerd, evenals die die in de Stadsvernieuwingscontracten (SVC) zijn gepland en waarvoor de openbare operator niet gewestelijk is¹.

In 2021 werden niet minder dan 35 woningen van de DWC's opgeleverd, 12 in het DWC Maalbeek in Elsene (3 projecten), 20 in het DWC Jacht-Gray in Etterbeek (4 projecten) en 3 woningen in het DWC Bockstael in Laken (1 project). Bij deze DWC-woningen komen nog 14 woningen (4 projecten) die de Stad Brussel heeft opgeleverd in het kader van pijler 2 van het Stadsbeleid en de 24 woningen die zijn opgeleverd in 4 gemeenten (17 in Elsene, 3 in Anderlecht, 3 in Sint-Joosten-Node en 1 in de Stad Brussel) in het kader van pijler 1 van het Stadsbeleid. In 2021 zijn in totaal dus 73 woningen opgeleverd in het kader van de toepassing van de instrumenten voor stadsherwaardering².

Binnen de beleidsinstrumenten voor stadsherwaardering daalt het aantal woningen in de bouwfase enigszins, doch blijft het op een goed niveau (62 in plaats van 77 in 2020). De eerste woningen van de DWC's Biestebroek (Anderlecht) en Voorplein-Morichar (Sint-Gillis) zouden in 2022-23 worden opgeleverd en dankzij pijler 2 van het SB zouden er ook 9 woningen tot stand komen op het grondgebied van Elsene.

Deze kleine daling wordt grotendeels gecompenseerd door het aantal woningen waarvoor in 2021 een bouwvergunning is afgegeven (38 in plaats van 11), zodat voor de komende jaren een aanhoudende productie wordt verwacht. In deze fase vermelden we: 15 woningen voor het DWC Pogge in Schaerbeek, 15 woningen voor het DWC Wiels aan de Zenne in Vorst en 8 woningen voor het DWC Passer in Anderlecht. Een tiental woningen die door het SB werden geïnitieerd, en die zich bevinden in 3 verschillende gemeenten, heeft eveneens de fase van de bouwvergunning doorlopen. Tot slot wijzen wij op 52 woningen die binnen de SVC's zijn geïdentificeerd en die niet profiteren van de steun van een gewestelijke huisvestingsoperator. Daarvan hebben er 40 de voorstudiefase doorlopen; , voor de andere twaalf geïdentificeerde woningen wordt de haalbaarheid momenteel onderzocht.









1 Les logements CRU réalisés par Citydev, la SLRB et le FdL sont comptabilisés dans le bilan de chaque opérateur.

2 Hors comptabilisation Citydev, SLRB et Fonds du Logement

1 De door Citydev, de BGHM en het WF gebouwde SVC-woningen zijn opgenomen in het overzicht van elke operator.

2 Exclusief boekingen van Citydev, BGHM en het Woningfonds

FIGURE 6 Bilan AH en termes de logements sociaux/modérés/moyens (sans distinction entre le locatif et l'acquisitif), tous opérateurs confondus au 01/01/2022**FIGUUR 6** Balans AW in termen van sociale woningen en woningen voor bescheiden inkomens/middeninkomens (zonder onderscheid tussen huur- en koopwoningen) voor alle operatoren samen op 01/01/2022

	Sociaux ¹ Sociale woningen ¹	Modérés ² Betaalbare woningen ²	Moyens ³ Middenklassewoningen ³	Total Totaal	%
 Réceptionnés Opgeleverd	501	406	1 088	1 995	29,7
 En construction In aanbouw	516	68	12	596	8,9
 PU octroyé SV toegekend	442	0	48	490	7,3
 En attente de PU In afwachting van de SV	536	36	95	667	9,9
 Projet en cours Project in uitvoering	926	467	309	1 702	25,0
 En cours d'étude/ achat à finaliser Wordt bestudeerd/ aankoop nog af te werken	602	23	153	778	11,6
 En attente On hold	1 121	0	269	1 390	20,7
Total / Totaal	4 644	1 000	1 974	7 618	113,4
Objectif / Doelstelling	3 720	1 000	2 000	6 720	100
 Gap	924	0	-26	898	13,4

Réalisation : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2022)

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

Realisatie: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2022)

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

- 1 En ce compris les 120 logements acquisitifs sociaux dont les conditions d'accès sont similaires aux logements locatifs sociaux.
- 2 1000 logements acquisitifs modérés accessibles aux ménages dont les revenus nets imposables ne dépassent pas 61 049 € pour un isolé ou un ménage monoparental et 77 699 € pour tout autre ménage. Ces revenus sont augmentés de 5000 € par personne à charge. <https://fonds.brussels/fr/acheter>.
- 3 1000 logements locatifs moyens (voir supra) et 1000 logements acquisitifs moyens accessibles aux ménages dont les revenus nets imposables ne dépassent pas 68 661,37 € 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 6 407,73 € pour la 1ère personne à charge et de 3204,60 € 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 vergelijkbaar zijn met die van de sociale huurwoningen.
- 2 1000 koopwoningen voor bescheiden inkomens, toegankelijk voor huishoudens met een netto belastbaar inkomen tot € 61 049 euro voor een alleenstaande of een eenoudergezin en tot € 77 699 euro voor alle andere huishoudens. Dit inkomen wordt verhoogd met € 5000 euro per persoon ten laste. <https://fonds.brussels/nl/woning-kopen>
- 3 1000 huurwoningen voor middeninkomens (zie supra) en 1000 koopwoningen voor middeninkomens, toegankelijk voor gezinnen waarvan het belastbare netto-inkomen niet meer bedraagt dan € 68 661,37 voor een gezin met meerdere inkomens; maar zonder persoon ten laste (inkomen van een koppel = 1/2 inkomen van de echtgenoot met het laagste inkomen + het totale inkomen van de andere echtgenoot). Deze inkomens worden verhoogd met € 6 407,73 voor de eerste persoon ten laste en met € 3204,60 voor de volgende personen ten laste. <https://www.citydev.brussels/nl/voorwaarden-om-eigenaar-te-worden>

CLTB : 100% des logements réceptionnés issus d'acquisitions sur le marché privé

L'année 2020 a été marquée pour le CLTB par la réception de l'emblématique projet CALICO (Care and Living in Community) à concurrence de 34 logements. Le CLTB a également fait l'acquisition de 21 logements clés-sur-portes rue de l'Indépendance à Molenbeek. Grâce à ces deux projets, le CLTB a dépassé 80% de l'objectif qui lui était assigné dans le cadre de l'Alliance Habitat.

Projets non identifiés : déficit de quelques logements moyens

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, 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 (26 logements moyens non identifiés). Notons, toutefois, qu'il s'agit uniquement de logements moyens locatifs (via la SLRB). La SLRB a toutefois dans ses tiroirs 924 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 la stratégie d'acquisition de la SLRB offre des potentialités pour compenser le déficit constaté en la matière au niveau du Plan Régional du Logement.

CLTB: 100% van de opgeleverde woningen zijn afkomstig van verwervingen op de particuliere markt

Het jaar 2020 werd voor de CLTB gekenmerkt door de oplevering van het emblematische CALICO-project (Care and Living in Community), goed voor 34 wooneenheden. De CLTB heeft ook 21 sleutel-op-de-deur-woningen aangekocht in de Onafhankelijkheidsstraat in Molenbeek. Dankzij deze twee projecten heeft de CLTB meer van 80% van het eraan toegekende streefcijfer in het kader van de Alliantie Wonen bereikt.

Niet-geïdentificeerde projecten: licht tekort van woningen voor middeninkomens

Door de geproduceerde, geplande en geïdentificeerde woningen op te splitsen volgens het inkomensniveau van de begunstigen, stelt het programma Alliantie Wonen zich tot doel het volgende op de markt te brengen:

- › 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 woningen voor middeninkomens, voor de helft huurwoningen (BGHM), voor de helft koopwoningen (Citydev).

Uit deze tabel blijkt in het algemeen dat de nog te leveren - weliswaar minimale - inspanningen in het kader van de AW om nieuwe openbare huisvestingsprojecten te identificeren, moeten worden toegespitst op de woningen voor middeninkomens (26 niet-geïdentificeerde woningen voor middeninkomens). We merken op dat het enkel gaat om huurwoningen voor middeninkomens (via de BGHM). De BGHM heeft echter 924 meer sociale woningen op reserve dan de doelstelling die het programma Alliantie Wonen aan haar had toegewezen. Deze situatie, die een gevolg is van de projecten die deel uitmaken van de verwervingsstrategie van de BGHM, kan compenseren het tekort dat is vastgesteld in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan.

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. Cette production est réalisée dans le cadre de missions spécifiques déléguées par le Gouvernement via des objectifs fixés dans les Contrats de gestion ou de « commandes » chiffrées du Gouvernement.

C'est le cas pour Citydev et le Fonds du Logement. Depuis 2021, c'est aussi le cas pour la SLRB qui a réactivé le mécanisme des « prêts long terme » (PLT) afin de faciliter les acquisitions directement effectuées par les SISF. De manière indirecte, c'est aussi le cas du CLTB pour tous les logements qui dépassent son quota inscrit dans le cadre de l'Alliance Habitat, mais qui bénéficient du subsidie régional à l'acquisition de fonciers ou de bâtiments.

Depuis 2016, en dehors du PRL et de l'AH, près de 3500 logements ont été mis sur le marché ou sont en cours de développement par les différents opérateurs régionaux.

Le **Fonds du Logement** à la concrétisation de plusieurs projets destinés à la location ou à l'acquisition par son public-cible :

- › Au niveau de son programme « aide locative » :
 - 24 logements sont en projet dont 16 sont en chantier ;
 - le projet « Wiertz » à Ixelles comptabilisant 16 logements mais également 7 ateliers d'artistes et une salle d'exposition a été réceptionné en 2021 ;
 - depuis 2016¹, 48 logements ont été construits ou rénovés via cette procédure de financement et ont intégré le parc locatif du Fonds du Logement.
- › Au niveau de l'aide à l'acquisition :
 - 58 logements acquisitifs sont en projet via le mécanisme de la construction-rénovation-vente (CRV), 45 de ces logements sont actuellement en chantier dont 7 ont été acquis en clés-sur-portes ;
 - depuis 2016, ce ne sont pas moins de 316 logements qui ont ainsi été vendus par le Fonds du Logement à son public-cible, constitué en très grande majorité par des ménages dans les conditions d'accès au logement social ;
 - 30 autres logements destinés à être vendus à des asbl pour personnes handicapées sont également en projet.

¹ Début du recensement par le Référent Logement

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 openbare woningen buiten deze plannen om. Deze productie komt tot stand in het kader van specifieke opdrachten die door de Regering worden gedelegeerd via doelstellingen die in de beheersovereenkomsten zijn vastgelegd of becijferde 'bestellingen' van de Regering. Dit is het geval voor Citydev en het Woningfonds. Sinds 2021 is dit ook het geval voor de BGHM, die het mechanisme van 'langetermijnleningen' (LTL) opnieuw heeft geactiveerd om rechtstreekse aankopen door de OVM's te vergemakkelijken. Indirect is dit ook het geval bij de CLTB voor alle woningen die het quotum van de Alliantie Wonen overschrijden en die genieten van de gewestelijke subsidie voor de aankoop van terreinen of gebouwen.

Sinds 2016 zijn er, afgezien van het GHP en de AW, bijna 3500 woningen op de markt gebracht of in ontwikkeling bij de verschillende gewestelijke operatoren.

Het **Woningfonds** werkt momenteel aan de concrete uitvoering van verschillende projecten voor verhuur of aankoop door zijn doelgroep.

- › Op het niveau van zijn programma 'huurhulp':
 - 24 woningen zijn gepland, waarvan er 16 in aanbouw zijn;
 - het project 'Wiertz' in Elsene, dat 16 wooneenheden, alsook 7 kunstenaarsateliers en een tentoonstellingsruimte omvat, is in 2021 opgeleverd;
 - sinds 2016¹ zijn via deze financieringsprocedure 48 woningen gebouwd of gerenoveerd. Ze zijn deel gaan uitmaken van de huurwoningen van het Woningfonds.
- › Op het vlak van de hulp bij aankoop:
 - 58 koopwoningen zijn gepland via het mechanisme van bouw-renovatie-verkoop (BRV), met momenteel 45 woningen in aanbouw, waarvan er 7 sleutelklaar zijn aangekocht;
 - sinds 2016 heeft het Woningfonds op die manier niet minder dan 316 woningen verkocht aan zijn doelgroep, waarvan de overgrote meerderheid bestaat uit huishoudens die voldoen aan de toelatingsvoorwaarden voor sociale huisvesting;
 - er zijn ook nog eens 30 woningen gepland die bestemd zijn voor verkoop aan vzw's voor personen met een handicap.

¹ Begin van de inventarisering door de referent huisvesting

Citydev, de son côté, développe, à des stades d'avancement très diversifiés, 2450 logements acquisitifs supplémentaires. Parmi les projets qui ont évolué en 2021, soulignons que :

- › 172 logements ont été réceptionnés au sein de 3 projets (« Nautica » (42) et « City Dox » (99) à Anderlecht et « GO West » (31) à Molenbeek) ;
- › 3 projets totalisant 165 logements ont vu leur chantier débiter (« NovaCity 1 M5 » (63) et « CityGate 1 Marchandises » (93) à Anderlecht et Mairesse Garden (9) à St Gilles) ;
- › 2 projets ont été déposés chez urban.brussels dans le cadre de l'instruction de leur permis d'urbanisme. 201 nouveaux logements devraient donc obtenir leur PU en 2022 dont le projet « CityGate II » à Anderlecht, en collaboration avec la SLRB et son projet « Petite-Île ».
- › Citydev est devenu partenaire de la SLRB au sein du projet « Dames Blanches » à Woluwe-St-Pierre puisque la réalisation des 80 logements moyens acquisitifs lui a été confiée par le Gouvernement.

La **SLRB** a réactivé son mécanisme de prêt long terme (PLT) afin de répondre à plusieurs demandes émanant de la SISP Foyer du Sud pour l'aider à financer l'acquisition d'un certain nombre de logements situés sur le territoire de la commune de St Gilles. Ces acquisitions ne bénéficient donc pas de subsides régionaux comme dans le programme Alliance Habitat. Concrètement, en 2021, Foyer du Sud a acquis auprès de la Régie foncière de St Gilles, 3 bâtiments pour un total de 30 logements. L'acquisition par la même SISP auprès du même propriétaire de 156 logements à l'horizon 2024 était à l'étude de faisabilité économique et financière au 1er janvier 2022.

Le **CLTB** a déjà identifié 73 logements en plus de ceux fixés par l'AH. La concrétisation de 13 de ces logements doit être confirmée dans les prochaines années.

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. À titre indicatif, les travaux de l'Observatoire des Permis logement recensent une production annuelle d'une cinquantaine de logements par les Pouvoirs locaux (communes, CPAS, Régie foncière communale) hors subvention régionale (CQD, CRU, PdV). Toutefois, nous n'en avons pas encore une vision exhaustive et nous ne connaissons pas le niveau de revenus des publics bénéficiaires, raisons pour lesquelles ils ne sont pas repris dans cette publication.

Citydev ontwikkelt van zijn kant, in zeer uiteenlopende uitvoeringsstadia, bijna 2450 extra koopwoningen. Met betrekking tot de projecten die in 2021 vooruitgang hebben geboekt, wijzen we erop dat:

- › 172 woningen werden opgeleverd in het kader van 3 projecten ('Nautica' (42) en 'City Dox' (99) in Anderlecht en 'GO West' (31) in Molenbeek);
- › de bouwwerkzaamheden voor 3 projecten voor in totaal 165 wooneenheden van start zijn gegaan ('NovaCity 1 M5' (63) en 'CityGate 1 Goederen' (93) in Anderlecht en Mairesse Garden (9) in Sint-Gillis);
- › 2 projecten werden voorgelegd aan urban.brussels in het kader van het onderzoek van hun stedenbouwkundige vergunning. 201 nieuwe woningen zullen dus in 2022 een SV moeten krijgen, waaronder het project 'CityGate II' in Anderlecht, in samenwerking met de BGHM en haar project 'Klein Eiland'.
- › Citydev partner is geworden van de BGHM in het project 'Witte Vrouwen' in Sint-Pieters-Woluwe, aangezien de Regering de realisatie van de 80 koopwoningen voor middeninkomens aan Citydev heeft toevertrouwd.

De **BGHM** heeft haar mechanisme voor langetermijnleningen (LTL) opnieuw geactiveerd om tegemoet te komen aan verschillende verzoeken van de OVM Zuiderhaard om de aankoop van een aantal wooneenheden in de gemeente Sint-Gillis te helpen financieren. Deze aankopen komen dus niet in aanmerking voor gewestelijke subsidies zoals in het programma Alliantie Wonen. Concreet heeft de Zuiderhaard in 2021 drie gebouwen van de Grondregie van Sint-Gillis gekocht, goed voor in totaal 30 wooneenheden. De aankoop door dezelfde OVM van 156 woningen tegen 2024 van dezelfde eigenaar bevond zich op 1 januari 2022 in de fase van het onderzoek naar de economische en financiële haalbaarheid.

De **CLTB** heeft al 73 wooneenheden geïdentificeerd naast de woning die de AW heeft vastgelegd. De realisatie van 13 van deze woningen moet in de komende jaren worden bevestigd.

Verder moeten we er ook op wijzen dat sommige gemeenten hun vastgoedpatrimonium willen ontwikkelen, ongeacht of dit nu door een gemeentelijke regie of een OCMW wordt beheerd. Bij wijze van indicatie kan worden vermeld dat volgens de werkzaamheden van het Overzicht van de huisvestingsvergunningen de lokale overheden (gemeenten, OCMW, gemeentelijke Grondregie) jaarlijks een vijftigtal woningen produceren, buiten de gewestelijke subsidies (DWC, SVC, SB). Wij beschikken echter nog niet over een volledig overzicht en we kennen het inkomensniveau van de begunstigde doelgroepen niet. Daarom zijn ze niet in deze publicatie opgenomen.

ANALYSES SPÉCIFIQUES

SPECIFIEKE ANALYSES

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

La diminution constatée en 2020, du nombre de dossier « en attente » dans le cadre du PRL et de l'AH, ne s'est pas poursuivie en 2021. Le remplacement progressif de dossiers plus difficiles à concrétiser par de nouvelles acquisition clés-sur-portes assurant ainsi la rencontre des objectifs fixés par le plan, ne suffit donc pas à prolonger l'évolution constatée en 2020. En 2021, le nombre total de logements du PRL et de l'AH repris dans la catégorie « en attente » atteint 1 662 unités (+145 par rapport à 2020).

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.

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

De in 2020 vastgestelde daling van het aantal dossiers 'on hold' in het kader van het GHP en de AW heeft zich in 2021 niet doorgezet. De geleidelijke vervanging van "dossiers die moeilijker te verwezenlijken zijn" door nieuwe, sleutel-op-de-deuraankopen (waardoor de in het plan vastgestelde doelstellingen worden bereikt) volstaat dus niet om de in 2020 waargenomen trend te bestendigen. In 2021 bedraagt het totale aantal woningen van het GHP en de AW in de categorie 'on hold' 1 662 eenheden (+145 in vergelijking met 2020).

De onderstaande tabel geeft, ongeacht de reden, een overzicht van alle woningbouwprojecten waarvan het dossier momenteel on hold staat of geblokkeerd wordt in het kader van het GHP en de AW.



↑ SLRB-BGHM – Archiducs Sud – © Pierre Blondel

FIGURE 7 Répartition des logements publics par motif « en attente » (01/01/2022)**FIGUUR 7** Indeling van de openbare woningen volgens de reden voor hun 'on hold' staan (01/01/2022)

Motif de l'attente/blocage du projet Reden voor het 'on hold' staan / de blokkering van het project	Logements / Huisvesting						
	Sociaux Sociaal	Modérés Bescheiden	Moyens Middeninko- men	Locatif Huurwo- ning	Acquisitif Koopwoning	Total Totaal	
Blocage au niveau communal (politique et/ou riverains) Blokking op gemeentelijk niveau (politiek en/of buurtbewoners)	362	18	186	566	0	566	
Outils d'urbanisme Stedenbouwkundige hulpmiddelen	PAD RPA	526	57	0	523	60	583
	PPAS BBP	130	69	25	224	0	224
	CRU SVC	80	0	0	80	0	80
Validation Validering	Notification GRBC Kennissegeving BHR	14	0	0	14	0	14
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	67	28	10	93	12	105
Total / Totaal	1269	172	221	1602	60	1662	

Calculs : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2022)

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

Berekeningen: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2022)

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

Une nouvelle fois, l'idée communément véhiculée que la cause majoritaire de la mise « en attente » de projets de logements publics émane du niveau communal, qu'ils soient créés par une opposition des riverains ou des communes ou par des recours au Conseil d'Etat, ne se vérifie pas, stricto sensu. Cette affirmation est cependant à nuancer. En effet, la proportion de ce type de blocage est en nette augmentation et représente aujourd'hui 34% de l'ensemble contre une vingtaine de pourcents en 2020. Une analyse spatialisée démontre également que 62% des blocages au niveau local proviennent d'une commune du quadrant sud-est de la Région Bruxelloise. Par ailleurs, les blocages au niveau local peuvent également s'exprimer de manière indirecte (voir infra).

Comme les années précédentes et malgré l'approbation de plusieurs Plan d'Aménagement Directeur (PAD) (Casernes, Heyvaert, Gare de l'Ouest) ou l'arrêt de l'élaboration de Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) (Archiducs), les attentes liés à l'approbation d'outils urbanistiques restent

Nogmaals, de algemeen heersende opvatting dat de hoofdoorzaak voor het 'on hold' plaatsen van publieke woonprojecten op gemeentelijk niveau, of dit nu gebeurt door verzet van omwonenden of van de gemeenten of via beroepsprocedures voor de Raad van State, klopt stricto sensu niet. Evenwel, ook deze bewering moet echter worden genuanceerd. Het aandeel van dit type blokkering neemt namelijk duidelijk toe en vertegenwoordigt vandaag 34% van het totaal, tegenover ongeveer 20% in 2020. Uit een ruimtelijke analyse blijkt ook dat 62% van de blokkeringen op lokaal niveau afkomstig is uit een gemeente in het zuidoostelijke kwadrant van het Brussels Gewest. De blokkeringen op plaatselijk niveau kunnen trouwens ook indirect tot uiting komen (zie hieronder).

Net als de vorige jaren, en ondanks de goedkeuring van verschillende richtplannen van aanleg (RPA's) (Kazernes, Heyvaert, Weststation) of de stopzetting van de ontwikkeling van een bijzonder bestemmingsplan (BBP) (Aartshertogen), blijven de verwachtingen van de goedkeuring van de ste-

la première cause de la mise « en attente » des projets de logements publics. Un peu moins de 900 logements sont aujourd'hui rangés dans cette catégorie, cela représente 53% de l'ensemble des logements « en attente ».

Toutes les oppositions locales ne se matérialisent cependant pas par un recours au Gouvernement ou au Conseil d'Etat. Ces blocages communaux peuvent également s'exprimer lors de l'élaboration d'un outil urbanistique ou la volonté de ne pas modifier celui-ci.

Ainsi, un PPAS¹ peut-être déclaré « en cours d'élaboration » dans le but de « cadrer » un ou plusieurs projets de logements publics. Avant que la commune ne suspende unilatéralement son élaboration à la fin de l'année 2021, le PPAS Archiducs à Watermael-Boitsfort visait clairement cet objectif. Le PPAS Dames Blanches à Woluwe-St-Pierre, vieux de 20 ans, mais toujours en vigueur, a longtemps été utilisé par la commune pour s'opposer aux différents projets régionaux successifs. Dans la même logique, l'opposition des riverains, voire des communes concernées, ralentit l'élaboration de certains PAD et par conséquent la production de logements. Les 500 à 600 logements sociaux, modérés et moyens qui pourraient s'implanter sur le site de l'ancienne gare de triage de Josaphat sont dans l'incapacité actuelle de se développer en l'absence de l'approbation du PAD Josaphat. Ce dernier cristallise l'opposition des riverains et d'associations naturalistes, cette opposition ayant trouvé un certain relais au niveau politique.

Enfin, certains dossiers cumulent frein local, plans réglementaires existants ou en cours d'élaboration.

denbouwkundige instrumenten de voornaamste oorzaak van het 'on hold' plaatsen van de publieke woonprojecten. Iets minder dan 900 woningen zijn momenteel in deze categorie ingedeeld, d.w.z. 53% van alle woningen 'on hold'.

Sommige lokale bezwaren nemen niet steeds de vorm aan van een bij de Regering of de Raad van State ingediend beroep. Deze gemeentelijke blokkeringen kunnen ook tot uiting komen tijdens de ontwikkeling van een stedenbouwkundig werkinstrument of de wens om het niet te wijzigen. Zo kan een BBP¹ 'in ontwikkeling' worden verklaard teneinde een of meerdere publieke woonprojecten te 'omkaderen'. Voordat de gemeente de ontwikkeling ervan eind 2021 eenzijdig opschortte, was het BBP Aartshertogen in Watermaal-Bosvoorde duidelijk op dit doel gericht. Het BBP Witte Vrouwen in Sint-Pieters-Woluwe, dat 20 jaar oud is maar nog steeds van kracht is, is lange tijd door de gemeente gebruikt om zich te verzetten tegen de verschillende opeenvolgende gewestelijke projecten.

In diezelfde logica vertraagt het verzet van de buurtbewoners en de betrokken gemeenten de ontwikkeling van bepaalde RPA's en bijgevolg ook de productie van woningen. De 500-600 sociale woningen en woningen voor bescheiden en middeninkomens die op de site van het voormalige rangeerstation Josaphat zouden kunnen worden gebouwd, kunnen momenteel niet worden ontwikkeld bij ontstentenis van de goedkeuring van het RPA Josaphat. In dit laatste krijgt het verzet van omwonenden en natuurverenigingen gestalte, waarbij dit verzet is doorgestroomd naar het politieke niveau. Tot slot worden in sommige gevallen lokale belemmeringen gecombineerd met bestaande of in ontwikkeling zijnde regelgevingsplannen.

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

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

2. Bilan des logements réceptionnés en 2021 et prévisions 2022

D'après les renseignements transmis par les opérateurs régionaux de logements, le bilan total des logements publics réceptionnés en 2021 dans le cadre des plans régionaux (PRL + AH) et via les « missions déléguées », atteint un peu plus de 1100 logements. Ce chiffre est nettement supérieur à celui de 2020 (de 72%) et atteint 81% de l'année record de 2019 où plus de 1350 logements avaient été réceptionnés en un an.

Autre élément intéressant à mettre en évidence pour l'année 2021, sa conformité par rapport aux attentes. En effet, le Monitoring des projets de logements publics de 2020, prévoyait un dépassement du millier de logements réceptionnés par les opérateurs publics régionaux en 2021. L'effet de la crise sanitaire, et le ralentissement des chantiers qui en a résulté, semble aujourd'hui derrière nous.

La ventilation par opérateur est reprise dans la figure suivante.

Le bilan de l'année 2021 est nettement plus équilibré que les années précédentes en termes de typologie des bénéficiaires des logements. La répartition entre logements sociaux, modérés et moyens est assez harmonieuse et pour la pre-

2. Overzicht van de in 2021 opgeleverde woningen en vooruitzichten voor 2022

Volgens de door de gewestelijke huisvestingsoperatoren verstrekte informatie werden in 2021 in het kader van de gewestelijke plannen (GHP + AW) en via de 'gedelegeerde opdrachten' in totaal iets meer dan 1000 openbare woningen opgeleverd. Dit is aanzienlijk hoger dan het cijfer voor 2020 (van 72%) en bereikt 81% van het recordjaar 2019; recordjaar waarin meer dan 1350 woningen werden opgeleverd.

Een ander interessant element dat voor het jaar 2021 moet worden belicht, is het behalen van de vooropgestelde verwachtingen. In de Monitoring van de Publieke Woonprojecten van 2020 werd inderdaad uitgegaan van een overschrijding van het aantal woningen die de gewestelijke openbare operatoren in 2021 zouden opleveren met duizend eenheden. Het effect van de gezondheids crisis en de daaruit voortvloeiende vertraging van de bouwplaatsen lijkt dus achter ons te liggen.

In de onderstaande figuur wordt de opsplitsing per operator weergegeven.

Wat de typologie van de begunstigden van de woningen betreft, is de balans voor 2021 veel evenwichtiger dan die van de voorgaande jaren. De verdeling tussen sociale wonin-

FIGURE 8 Bilan des logements publics réceptionnés au cours de l'année 2021 (nombre de logements)

FIGUUR 8 Overzicht van de in de loop van 2021 opgeleverde openbare gewestelijke woningen (aantal wooneenheden)n

Institution Instelling	Sociaux Sociaal	Modérés Bescheiden	Moyens Middenklasse	Locatif Huurwoning	Acquisitif Koopwoning	Total Totaal
Citydev	0	0	172	0	172	172
CLTB CLTB	55	0	0	0	55	55
Revitalisation urbaine Stadsherwaardering	0	65	8	65	8	73
Fdl WF	0	329	0	43	286	329
SFAR	67	0	66	133	0	133
SLRB BGHM	282	0	59	341	0	341
Total / Totaal	404	394	305	582	521	1103

Calculs : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2022)

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

Berekeningen: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2022)

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

mière fois, ce sont les logements sociaux qui ont été le plus réceptionnés. Le constat est identique sur la répartition entre logements locatifs et acquisitifs, l'année 2020 ayant été, quant à elle, très déséquilibrée de ce point de vue. À eux deux, la SLRB et le FdL font plus de 60% du total des logements réceptionnés en 2021. Pour la troisième année consécutive, la quantité de logements réceptionnés par ces deux opérateurs est presque égale, cette année-ci légèrement en faveur de la SLRB.

Les prévisions pour 2022 sont optimistes. En effet, au regard du nombre de logements qui sont actuellement en chantier, le nombre de logements neufs qui seront réceptionnés au cours de l'année 2022 devrait être similaire à cette année et tout cas dépasser le millier de logements. Quelques nouvelles acquisitions clés-sur-portes réalisées et réceptionnées dans l'année pourraient même porter ce chiffre au niveau de celui, record, de l'année 2019.

La figure 9 présente un bilan par année des logements réceptionnés par les opérateurs régionaux. Plus de 3100 logements ont été réceptionnés depuis le début de la législature (PRL + AH + missions déléguées) soit une moyenne annuelle légèrement supérieure à 1000 logements. Même si Citydev est l'opérateur ayant réceptionné le plus de logements, le bilan montre un ordre de grandeur de réception assez similaire (entre 850 et 950 logements) pour les trois « grands » du secteur.

gen, woningen voor bescheiden inkomens en woningen voor middeninkomens is vrij harmonieus. Voor het eerst zijn er hoofdzakelijk sociale woningen opgeleverd. Hetzelfde geldt voor de verdeling tussen huur- en koopwoningen, waarbij 2020 vanuit dit oogpunt een zeer onevenwichtig jaar was. Samen zijn de BGHM en het Woningfonds goed voor meer dan 60% van het totale aantal opgeleverde woningen in 2021. Voor het derde opeenvolgende jaar is de hoeveelheid door deze twee operatoren opgeleverde woningen quasi identiek, dit jaar iets in het voordeel van de BGHM.

De prognoses voor 2022 zijn positief. Gezien het aantal woningen dat momenteel in aanbouw is, zal normaliter het aantal nieuwe woningen die in de loop van het jaar 2022 worden opgeleverd, gelijk zijn aan dit jaar en in elk geval meer dan duizend woningen bedragen. Een paar nieuwe sleutel-op-de-deur-aankopen die tijdens 2022 worden gerealiseerd en opgeleverd, kunnen dit cijfer zelfs naar het recordniveau van 2019 brengen.

Figuur 9 geeft een overzicht, per jaar, van de woningen die door de gewestelijke operatoren zijn opgeleverd. Sinds het begin van de legislatuur zijn meer dan 3100 woningen opgeleverd (GHP + AW + gedelegeerde opdrachten), met andere woorden een jaarlijks gemiddelde van iets meer dan 1000 woningen. Ook al is Citydev de operator die de meeste woningen heeft opgeleverd, toch blijkt uit het overzicht dat grootorde van oplevering (tussen 850 en 950 woningen) voor de drie 'grote' operatoren in de sector vrij gelijklopend is. .

FIGURE 9 Bilan des logements publics régionaux réceptionnés au cours de la législature 2019-2024 (nombre de logements)
FIGUUR 9 Overzicht van de tijdens de legislatuur 2019-2024 opgeleverde openbare gewestelijke woningen (aantal woningen)

Institution Instelling	2019	2020	2021	Total 2019/2021 Totaal 2019/2021
Citydev	427	357	172	956
CLTB CLTB	39	0	55	94
Revitalisation urbaine Stadsherwaardering	5	11	73	89
Fdl WF	419	138	329	886
SFAR	84	0	133	217
SLRB BGHM	387	136	341	864
Total / Totaal	1361	642	1103	3106

Calculs : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2022)

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

Berekeningen: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2022)

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

3. Répartition par commune des projets de logements publics non encore réceptionnés au 01/01/2022

Au-delà de l'approche classique de ce Monitoring, par opérateur et par programme de subventionnement, il apparaît intéressant de pouvoir visualiser la localisation des projets régionaux de logements publics à finalité sociale à l'échelle des communes.

La figure 10 reprend donc, par commune, le nombre de logements publics régionaux à finalité sociale en projets et ce, quelle que soit l'étape de la procédure dans laquelle ils se situent, en ce compris les projets dits « en attente ».

Afin de pouvoir relativiser ce nombre en fonction du contexte communal, cette figure précise également le nombre total de logements recensés par commune au 1er janvier 2021, le nombre de logements publics à finalité sociale existant au 1er janvier 2021 ainsi que leur part relative dans chaque commune. La dernière colonne donne le taux d'accroissement potentiel du parc de logements publics à finalité sociale au sein de la commune. Il compare donc le nombre de logements publics à finalité sociale projetés avec le nombre de logements publics à finalité sociale existant.

25% des projets régionaux de logements sont situés à Anderlecht

Plus de 10500 logements régionaux à finalité sociale sont en projet sur le territoire de la RBC. Parmi ceux-ci, 25% sont situés sur le territoire de la commune d'Anderlecht, commune qui fait également partie du top 3 des communes accueillant le plus de logements publics à finalité sociale et ce, tant en chiffres absolus qu'en part relative par rapport au nombre total de logements.

Un logement sur 4 projeté par un opérateur régional de logement est donc planifié à Anderlecht. Les disponibilités foncières importantes existant encore au sein du territoire de cette commune de l'ouest de la région expliquent l'importance du taux d'accroissement potentiel du parc de logements publics à finalité sociale de cette commune (notamment dans sa partie dite de « 2e couronne », mais également les nombreuses zones d'industrie urbaine dont l'affectation est passée en ZEMU lors de la révision du PRAS de 2013).

Les communes de Molenbeek-St-Jean et Evere doivent également être mises en évidence. Ces deux communes possèdent en effet un taux de logements publics à finalité sociale nettement supérieur à la moyenne régionale. De plus, le taux d'accroissement de ces logements y est nettement supérieur à la moyenne régionale.

3. Verdeling per gemeente van nog niet ontvangen publieke woonprojecten per 01/01/2022

Naast de klassieke benadering van deze Monitoring, per operator en per subsidieprogramma, lijkt het interessant om de locatie van gewestelijke publieke woonprojecten met sociaal oogmerk op de schaal van de gemeenten in beeld te brengen.

Figuur 10 toont dus per gemeente het aantal gewestelijke openbare woningen met sociaal oogmerk, ongeacht de fase van de procedure waarin zij zich bevinden, met inbegrip van de projecten die 'on hold' staan.

Om dit aantal te spiegelen binnen hun gemeentelijke context, vermeldt deze figuur het totale aantal woningen per gemeente op 1 januari 2021 het aantal openbare woningen met sociaal oogmerk dat op 1 januari 2021 bestond alsook hun relatieve aandeel in elke gemeente. De laatste kolom geeft het potentiële groeipercentage van de voorraad aan openbare woningen met sociaal oogmerk binnen de gemeente weer. Het geplande aantal openbare woningen met sociaal oogmerk wordt dus vergeleken met het bestaande aantal openbare woningen met sociaal oogmerk.




25% van de gewestelijke woonprojecten bevindt zich in Anderlecht

Op het grondgebied van het BHG zijn meer dan 10500 gewestelijke woningen met sociaal oogmerk gepland. Daarvan bevindt 25% zich op het grondgebied van de gemeente Anderlecht, die ook tot de top 3 van gemeenten met de meeste openbare woningen met sociaal oogmerk behoort, zowel in absolute cijfers als in relatieve verhouding tot het totale aantal woningen.

Eén op de vier woningen die door een gewestelijke huisvestingsoperator worden gepland, is dus in Anderlecht gepland. De grote hoeveelheid nog beschikbare grond in deze gemeente in het westen van het Gewest verklaart het hoge potentiële groeipercentage van de openbare woningvoorraad met sociaal oogmerk in deze gemeente (vooral in de zogeheten 'tweede kroon', maar ook in de talrijke stedelijke industriegebieden die bij de herziening van het GBP in 2013 werden omgezet in OGSO's).

Ook de gemeenten Sint-Jans-Molenbeek en Evere moeten worden vermeld. In deze twee gemeenten ligt het percentage openbare woningen met sociaal oogmerk aanzienlijk hoger dan het gewestelijke gemiddelde. Bovendien ligt het groeitempo van deze woningen aanzienlijk hoger dan het gewestelijke gemiddelde.

FIGURE 10 Logements à finalité sociale par commune et taux de croissance potentiel**FIGUUR 10** Openbare woningen met sociaal oogmerk per gemeente en potentieel groeipercentage

Commune / Gemeente	Nombre total de logements / Totaal aantal woningen (01/01/2021) ¹	Nombre total de logements publics à finalité sociale / Totaal aantal openbare woningen met sociaal oogmerk (01/01/2021) ²	Part de logements publics à finalité sociale en % / Aandeel openbare woningen met sociaal oogmerk in % (01/01/2021)	Nombre de projets régionaux de logements publics / Aantal gewestelijke publieke woonprojecten (01/01/2022)	Taux d'accroissement potentiel du parc de logements publics à finalité sociale en % / Potentieel groeipercentage van de voorraad aan openbare woningen met sociaal oogmerk in %
Anderlecht	53 032	8 048	15,18	2 690	33,42
Auderghem Oudergem	17 646	1 016	5,76	192	18,90
Berchem - Ste - Agathe St - Agatha - Berchem	10 573	1 413	13,36	84	5,94
Bruxelles - Ville Stad - Brussel	96 254	11 985	12,45	1 112	9,28
Etterbeek	26 553	1 791	6,75	9	0,50
Evere	19 910	2 609	13,10	694	26,60
Forest Vorst	27 002	2 127	7,88	601	28,26
Ganshoren	12 066	1 707	14,15	110	6,44
Ixelles Elsene	51 932	2 372	4,57	530	22,34
Jette	24 852	2 280	9,17	62	2,72
Koekelberg	9 764	946	9,69	31	3,28
Molenbeek - St - Jean St - Jans - Molenbeek	40 008	6 154	15,38	1 378	22,39
St - Gilles St - Gillis	27 152	2 377	8,75	330	13,88
St - Josse - ten - Noode St - Joost - ten - Node	10 287	1 415	13,76	31	2,19
Schaerbeek Schaarbeek	58 370	3 698	6,34	1 317	35,61
Uccle Ukkel	43 885	2 068	4,71	357	17,26
Watermael - Boitsfort Watermaal - Bosvoorde	12 130	2 171	17,90	228	10,50
Woluwe - St - Lambert St - Lambrechts - Woluwe	30 874	2 958	9,58	677	22,89
Woluwe - St - Pierre St - Pieters - Woluwe	20 652	982	4,75	245	24,95
RÉGION GEWEST	592 942	58 117	9,80	10 678	18,37
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  Supérieur à 110% de la moyenne régionale / Meer dan 110% van het gewestelijke gemiddelde </div> <div style="text-align: center;">  Compris dans un intervalle entre 90% et 110% de la moyenne régionale / Tussen 90% en 110% van het gewestelijke gemiddelde </div> <div style="text-align: center;">  Inférieur à 90% de la moyenne régionale / Lager dan 90% van het gewestelijke gemiddelde </div> </div>					

Calculs : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2022)

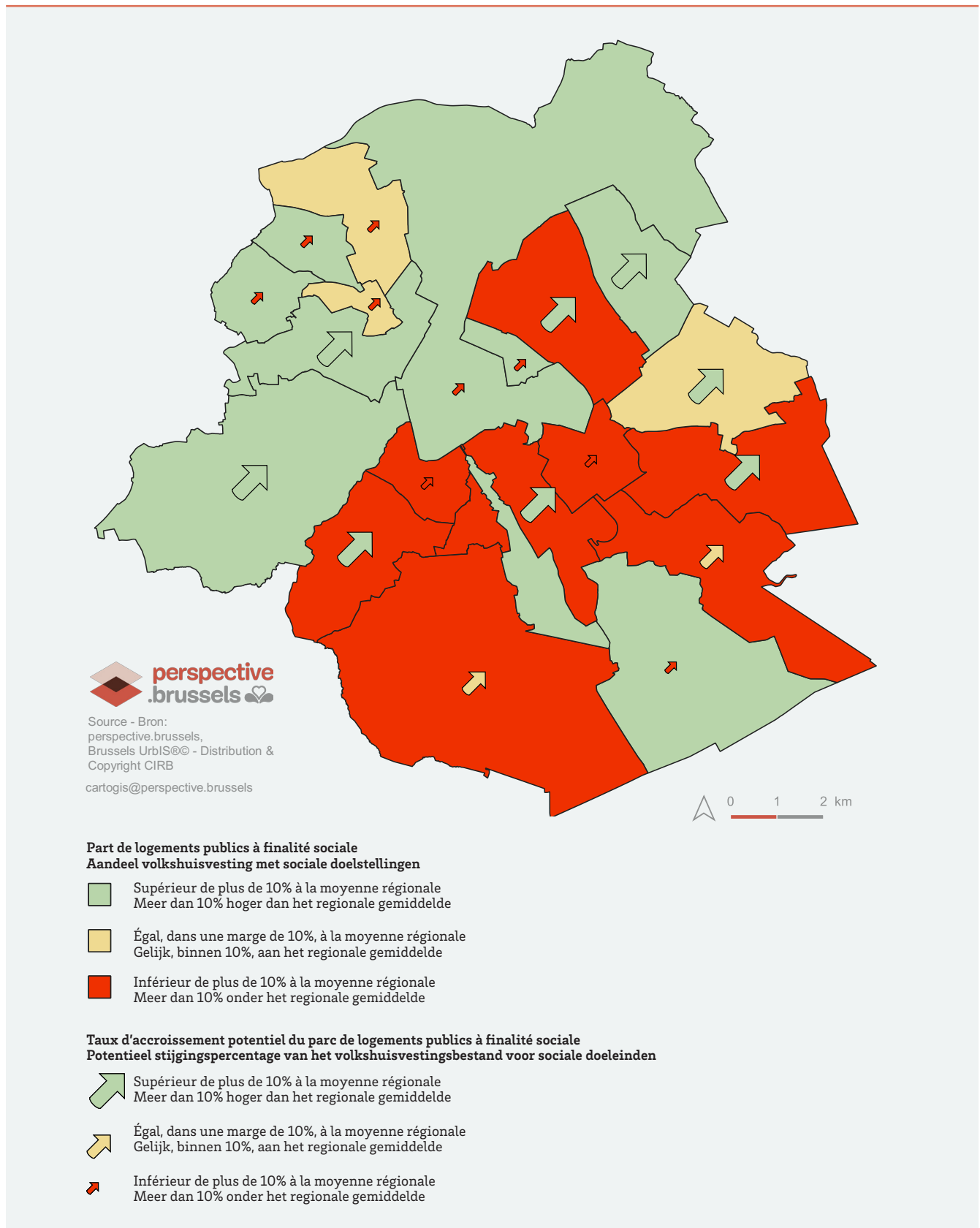
Sources : SLRB, Fonds du Logement, Citydev, urban.brussels/DRU, CLTB, Bruxelles-Logement, SFAR

Berekeningen: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brussels referent huisvesting - perspective.brussels) (01.01.2022) - Bronnen: BGHM, Woningfonds, Citydev, urban.brussels/DSV, CLTB, SFAR

1 <https://ibsa.brussels/themes/amenagement-du-territoire-et-immobilier/parc-de-batiments-residentiels-et-non-residentiels> - Tableau 11.2.2.1
<https://bisa.brussels/themes/ruimtelijke-ordering-en-vastgoed/residentiele-en-niet-residentiele-gebouwenparken> - Tabel 11.2.2.1

2 Monitoring des projets de logements publics n°5, perspective.brussels, juin 2021 // Monitoring van publieke woonprojecten nr. 5, perspective.brussels, juni 2021

FIGURE 11 Carte de la répartition des logements publics à finalité sociale à l'échelle des communes (01/01/2021)
FIGUUR 11 Kaart van de verdeling van de publieke sociale woningen op gemeentelijk niveau (01/01/2021)



1 logement régional en projet sur 8 est planifié à Schaerbeek

La dynamique des communes de Forest, Ixelles, Schaerbeek et Woluwe-St-Pierre est à pointer. Ces 4 communes possèdent un taux de logements publics à finalité sociale largement inférieur à la moyenne régionale, mais un taux d'accroissement potentiel de celui-ci très important, en particulier à Schaerbeek. En effet, près d'un logement sur 8 projeté par un opérateur régional de logements est planifié sur le territoire de Schaerbeek. Cela s'explique notamment par les logements publics prévus dans le cadre des PAD's Josaphat et Mediapark. En ce qui concerne Woluwe-St-Pierre, soulignons que le nombre absolu de logements projetés reste malgré tout peu élevé alors que le taux d'accroissement potentiel du parc de logements publics à finalité sociale y atteint 25%.

Une absence de foncier disponible pour plusieurs communes

Le faible taux d'accroissement potentiel de certaines communes doit par ailleurs être nuancé.

C'est notamment le cas pour les communes d'Etterbeek, Koekelberg, St Gilles et St Josse qui ne disposent plus, ou presque, de terrains bâtissables non encore bâti sur leur territoire. Restent toutefois des possibilités de création de nouveaux logements publics via des opérations de démolition/reconstruction, de rénovation, de conversion de bâtiments avec une autre affectation que le logement à l'origine qui constituent des modes de production non négligeable de logements au sein de la Région¹ mais généralement trop coûteuse pour la réalisation de logements publics². N'oublions pas la possibilité d'acquisition clés-sur-portes en fonction d'opportunités, par définition non prévisibles.

Enfin, la situation de Bruxelles-Ville est également particulière car cette commune possède une dynamique propre de création de nouveaux logements publics (notamment le dernier plan 1000 logements, initié par le CPAS). Ces projets, non comptabilisés ici, rehausse cette commune au niveau de la moyenne régionale.

1 op de 8 gewestelijke woningbouwprojecten is gepland in Schaerbeek

De dynamiek van de gemeenten Vorst, Elsene, Schaerbeek en Sint-Pieters-Woluwe is opmerkelijk. In deze 4 gemeenten ligt het percentage openbare woningen met sociaal oogmerk veel lager dan het gewestelijke gemiddelde, maar de potentiële groei is er zeer groot, vooral dan in Schaerbeek. Bijna 1 op de 8 woningen die door een gewestelijke huisvestingsoperator worden gepland, is gepland op het grondgebied van Schaerbeek. Dit valt onder meer te verklaren door de geplande openbare woningen in de RPA's Josaphat en Mediapark. Wat Sint-Pieters-Woluwe betreft, moet worden opgemerkt dat het absolute aantal geplande woningen nog steeds laag is, terwijl het potentiële groeipercentage van de voorraad aan openbare woningen met sociaal oogmerk 25% bedraagt.

Een gebrek aan beschikbare grond voor verscheidene gemeenten

Het geringe potentiële groeipercentage in sommige gemeenten moet trouwens worden genuanceerd.

Dit is met name het geval voor de gemeenten Etterbeek, Koekelberg, Sint-Gillis en Sint-Joost, die weinig of geen onbebouwde bouwgronden op hun grondgebied hebben. Er zijn echter nog mogelijkheden voor het creëren van nieuwe openbare woningen door sloop/heropbouw, door renovatie of door conversie van gebouwen met initieel een andere bestemming dan huisvesting. Deze mogelijke interventies zijn een niet te verwaarlozen vorm van woningproductie binnen het Gewest¹, wetende evenwel dat deze interventies in het algemeen duur zijn². Vergeten we ook niet de mogelijkheid van sleutel-op-de-deur-verwerving.

Tenslotte is de situatie van de Stad Brussel ook bijzonder omdat deze gemeente een eigen dynamiek kent voor de creatie van nieuwe openbare woningen (met name het laatste 1000-woningenplan, geïnitieerd door het OCMW). Deze projecten, die hier niet in aanmerking zijn genomen, brengen deze gemeente op het niveau van het gewestelijke gemiddelde.

1 Observatoire des Permis Logement n°3

2 La conversion des bureaux à l'appui du projet de ville bruxellois – Note de synthèse – juillet 2022 – perspective.brussels

1 Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 3

2 De conversie van kantoren ter ondersteuning van het Brussels Stadsproject - Samenvattende nota - juli 2022 - perspective.brussels

SYNTHÈSE

SAMENVATTING

1. Production de logements au sein des politiques du Gouvernement

Le Plan régional du Logement (PRL) et le Programme Alliance Habitat (AH) avancent à un rythme régulier. En additionnant les logements réceptionnés et ceux actuellement en construction, le PRL atteint 66% de taux de réalisation en 17 années d'existence tandis que l'AH dépasse les 38% de réalisation, 8 ans après son lancement.

Ces dernières années, l'Alliance Habitat progresse cependant plus rapidement que le Plan régional du Logement. 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 réalisation plus rapide du programme Alliance Habitat. Ce mode d'acquisition est devenu très majoritairement dominant tant à la SLRB qu'au Fonds du Logement. La figure 11 reprend la situation par programme et par opérateur au 01/01/2022.

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, près de 3500 logements sont en projet au sein des différents opérateurs immobilier publics (dont 80% chez Citydev). Au total, ce sont donc plus de 10500 logements (tout moyens de financement confondus) qui sont projetés par les opérateurs régionaux. La répartition de ces projets de logements à l'échelle régionale est très inégale, 1 sur 4 est planifié sur la seule commune d'Anderlecht.

L'année 2021 a effacé le ralentissement constaté en 2020 suite à l'arrêt momentané de plusieurs chantiers pour cause de crise sanitaire. Les réceptions provisoires se sont reportées sur l'année 2021 ce qui explique leur nombre élevé. Les projets actuellement en chantier laissent augurer un nombre de logements réceptionnés supérieur au millier en 2022 (1103 en 2021).

Toutefois, l'importance, à nouveau en augmentation, du nombre de projets bloqués « 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 (GHP) en het programma Alliantie Wonen (AW) vorderen gestaag. Door de opgeleverde en de in aanbouw zijnde woningen bij elkaar op te tellen, heeft het GHP in de 17 jaar van zijn bestaan een realisatiepercentage van 66% bereikt, terwijl van de AW, 8 jaar na de lancering, bijna 38% is voltooid.

De afgelopen jaren heeft de Alliantie Wonen echter sneller vooruitgang geboekt dan het Gewestelijk Huisvestingsplan. De verschillende overheidsmaatregelen die de afgelopen jaren werden genomen, waaronder die met betrekking tot de aankoop van leegstaande gebouwen en de aanschaf van sleutelklare woningen, verklaren de snellere uitvoering van het programma Alliantie Wonen. Deze wijze van verwerving is zeer overheersend geworden, zowel bij de BGHM als bij het Woningfonds. Figuur 11 geeft de situatie per programma en per operator op 1 januari 2022.

We wijzen ook op het kwantitatieve belang van de productie van openbare woningen buiten het kader van deze twee grote plannen. Naast het GHP en de AW zijn er namelijk bijna 3500 woningen gepland binnen de verschillende openbare vastgoedbeheerders (waarvan 80% bij Citydev). In totaal zijn meer dan 10500 woningen (alle financieringswijzen samen) gepland door de gewestelijke operatoren. De verdeling van deze woningprojecten op gewestelijke schaal is zeer ongelijk: 1 op de 4 is gepland in de gemeente Anderlecht.

In 2021 is de in 2020 vastgestelde vertraging ten gevolge van de tijdelijke stopzetting van verscheidene projecten wegens de gezondheids crisis gestopt. De voorlopige opleveringen zijn uitgesteld naar 2021, wat het hoge aantal ervan verklaart. De projecten die momenteel in aanbouw zijn, zal er vermoedelijk doen bijdragen dat het aantal opgeleverde woningen in 2022 meer dan 1000 zal bedragen (1103 in 2021).









Het belang, dat opnieuw toeneemt, van het aantal geblokkeerde projecten 'on hold' 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, ...).

Enfin, l'accord entre la Région et la Commune de Woluwe-Saint-Pierre intervenu en 2021 à propos du projet Dames Blanches, a permis sa prise en compte quantitative dans les différents tableaux de ce Monitoring.

Tot slot heeft het in 2021 gesloten akkoord tussen het Gewest en de gemeente Sint-Pieters-Woluwe over het project Witte Vrouwen het mogelijk gemaakt kwantitatief rekening te houden met dit project in de verschillende tabellen van deze monitoring.

FIGURE 12 Bilan détaillé de la production de logements par opérateur et programme (01/01/2022)

FIGUUR 12 Gedetailleerde balans van de woningproductie per operator en programma (01.01.2022)

	SLRB / BGHM		Citydev	Fonds du Logement Woningfonds		SFAR	CLTB	Outils DRU SVC-tool	
	PRL GHP	AH AW		PRL GHP	AH AW			PRL GHP	AH AW
 Réceptionnés Opgeleverd	2 029	396	1 000	397	406	435	104	89	
 En construction In aanbouw	354	460	0	75	68	0	6	62	
Total atteint Total atteint	2 383	856	1 000	472	474	435	110	151	
 PU octroyé SV toegekend	0	452	0	0	0	0	0	38	
 En attente de PU In afwachting van de SV	0	452	0	0	0	0	0	38	
 Projet en cours Project in uitvoering	291	1 168	0	33	467	0	10	57	
 En cours d'étude/ achat à finaliser Wordt bestudeerd/ aankoop nog af te werken	120	581	0	0	23	0	0	174	
 En attente On hold	198	1 390	0	0	0	74	0	0	
Total / Totaal	3 330	5 069	1 000	505	1 000	509	120	429	
Objectif / Doelstelling	4 000	4 000	1 000	500	1 000	500	120	600	
 Gap*	-670	1 069	0	5	0	9	0	-171	
 Gap (%)	-16,8	26,7	0	1	0	1,8	0	-28,5	

Réalisation : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2022)

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

Realisatie: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2022)

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

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

ZEMU: Zone d'entreprise en milieu urbain

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

OGSO: Ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving

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

