



# Zuidstation

Diagnose  
october 2018



perspective  
.brussels 

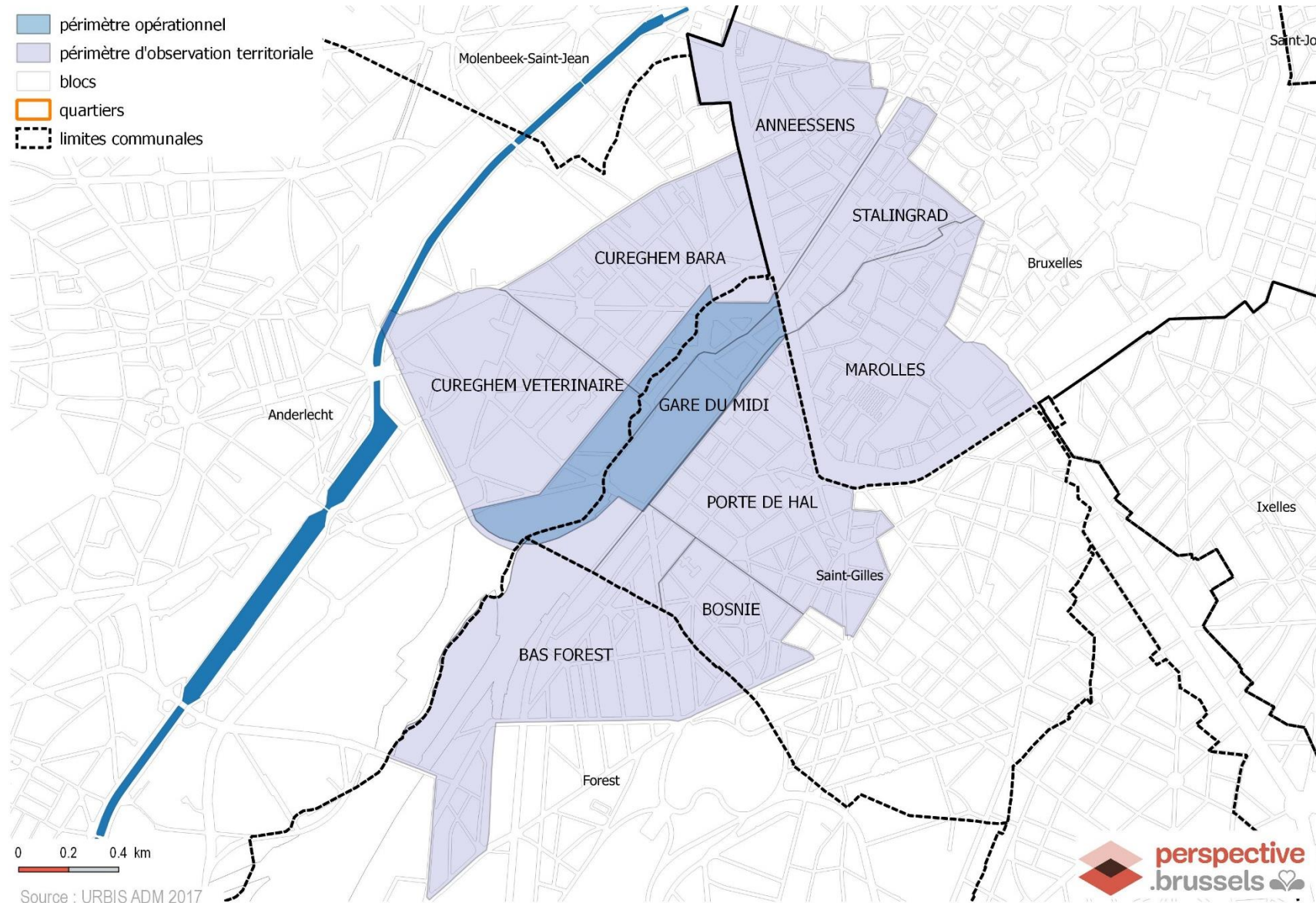
# Observatieperimeter

## 9 wijken:

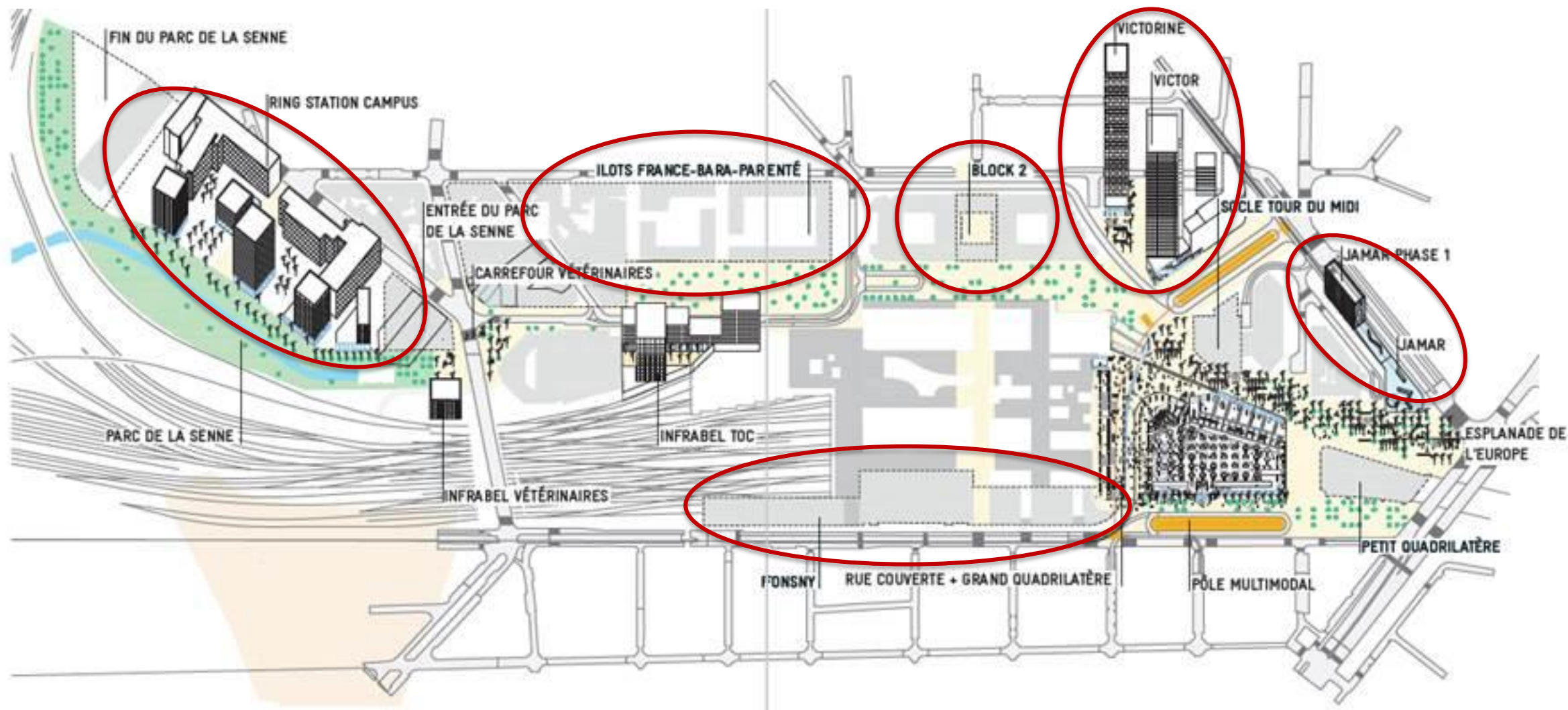
Anneessens  
Stalingrad  
Marollen  
Kuregem-Veeartsenij  
Kuregem-Bara  
Zuidstation  
Hallepoort  
Bosnië  
Laag-Vorst

## 4 gemeenten:

Anderlecht  
Sint-Gillis  
Vorst  
Brussel



# Perimeter van het RPA en blokken in ontwikkeling



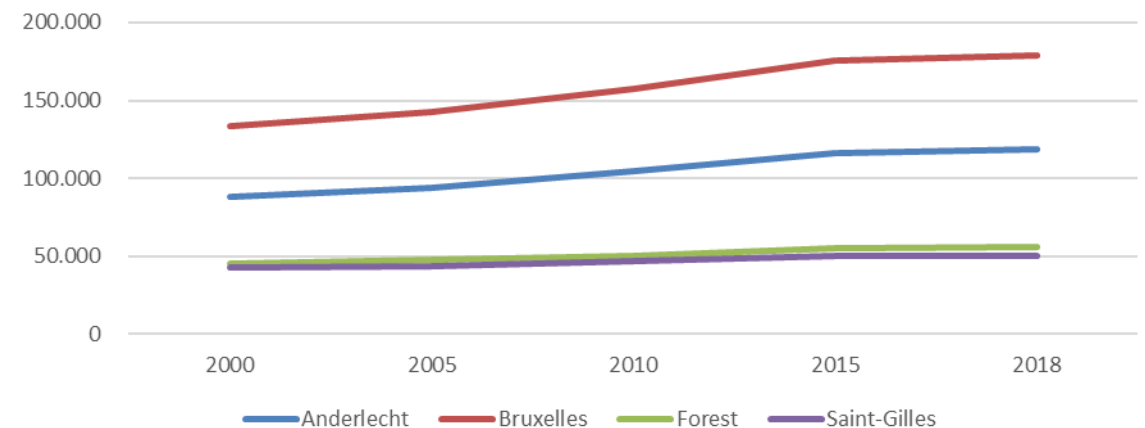
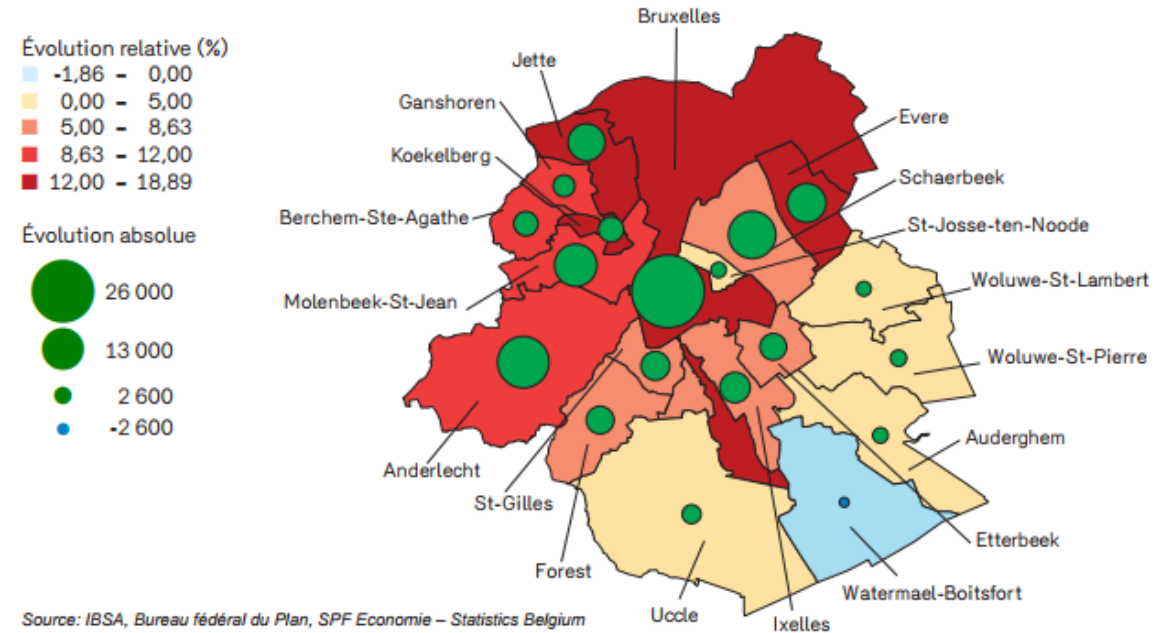
# Demografische situatie

# Bevolking

83.925 inwoners in 2016 (zeer weinig rond het Zuidstation)

## Evolutie 2000-2018:

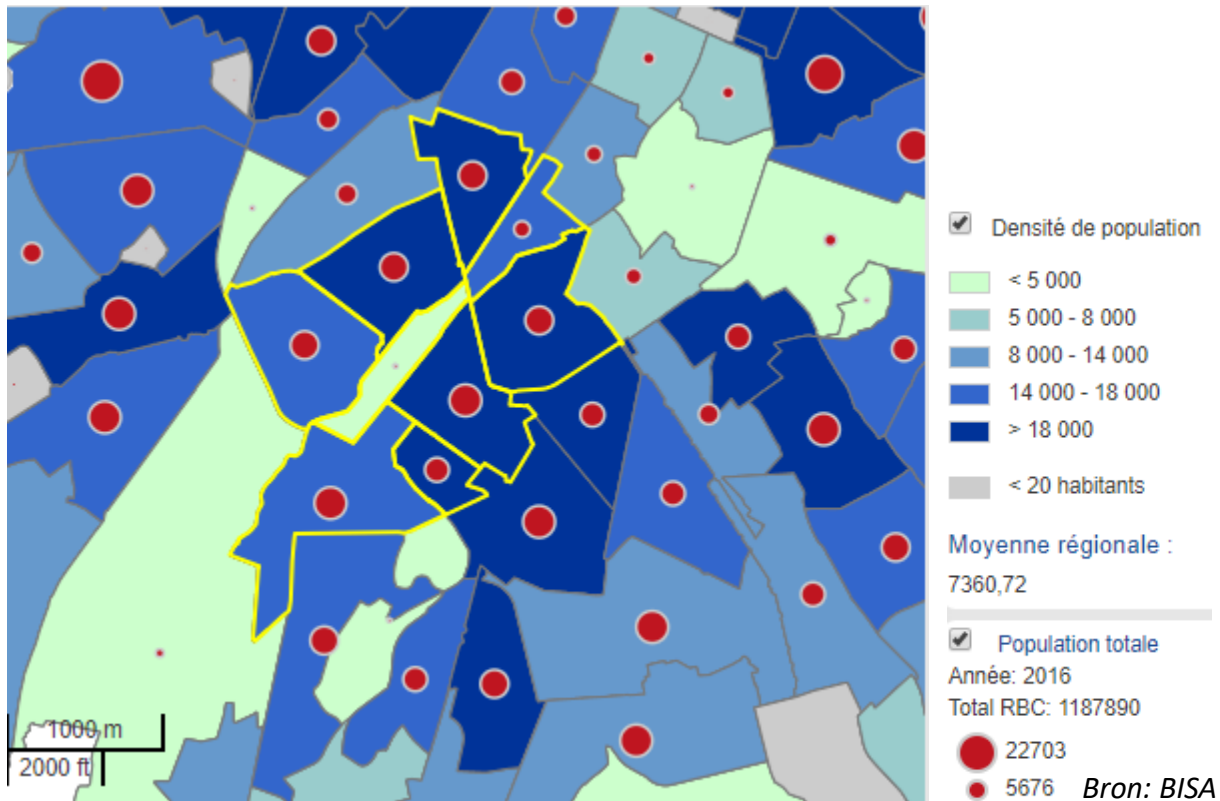
- de gemeenten van de TOP kennen nog steeds **een bevolkingsgroei**, ondanks een vertraging vanaf 2015
- de grootste bevolkingsgroei vond plaats tussen 2010 en 2015
- de stijging is groter in Brussel en Anderlecht



# Bevolking: dichtheid

Een van de hoogste dichtheden van het gewest:

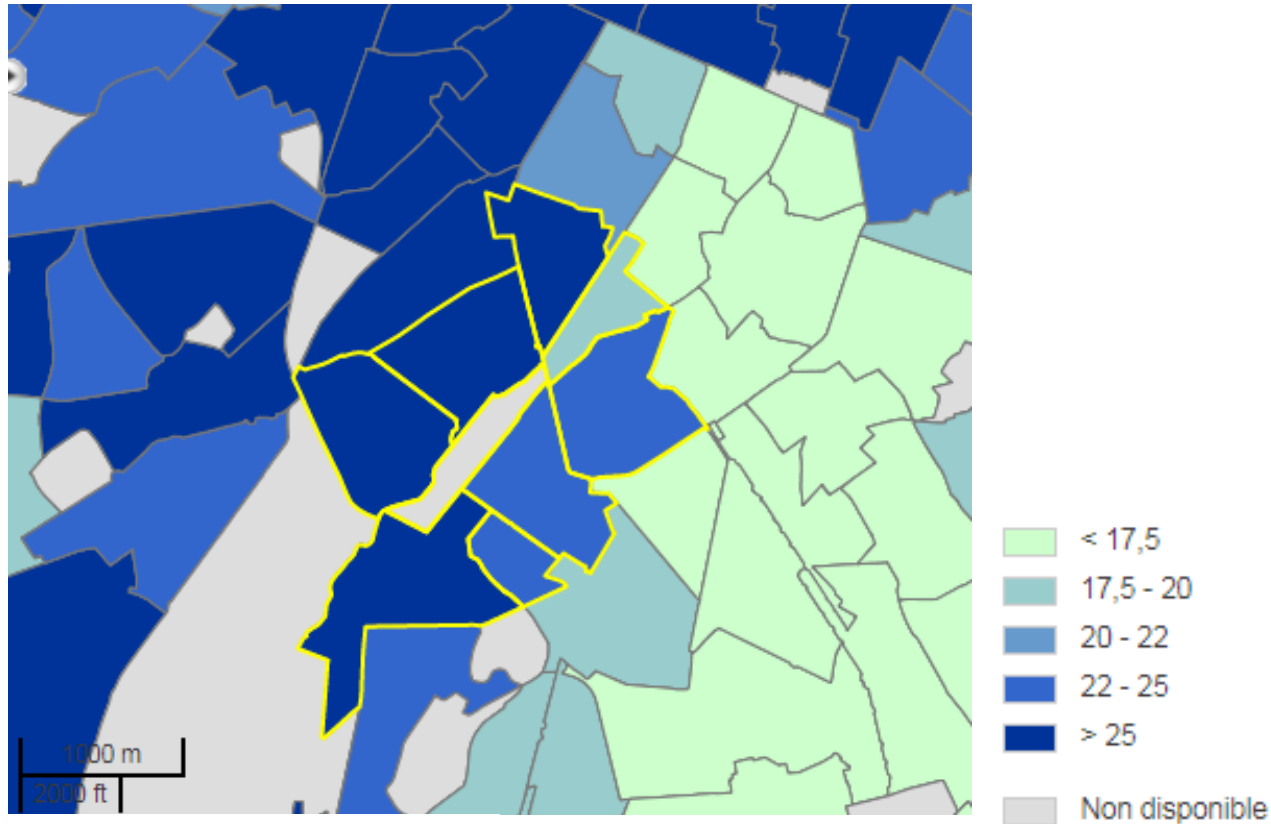
- gem. 19.535 inwoners/km<sup>2</sup> tegenover 7.360 voor het gewest (2016)
- minder uitgesproken naar het zuiden van de TOP (< 20.000 inw./km<sup>2</sup>)



- een geleidelijke verdichting die heeft plaatsgevonden in alle wijken
  - hoge dichtheid in de wijken Bosnië, Hallepoort en Anneessens
  - uitgebreid tot de wijken Kuregem-Bara en Marollen vanaf 2011
  - de wijk Stalingrad is de laatste die in 2015 de kaap van 8.000 inw./km<sup>2</sup> overschrijdt

# Bevolking: leeftijdsopbouw

Een jonge bevolking met 25,6% van 0 tot 17 jaar (2016) voor de gehele TOP (boven gewestelijk gem. van 22,8%), meer aanwezig in het westen.



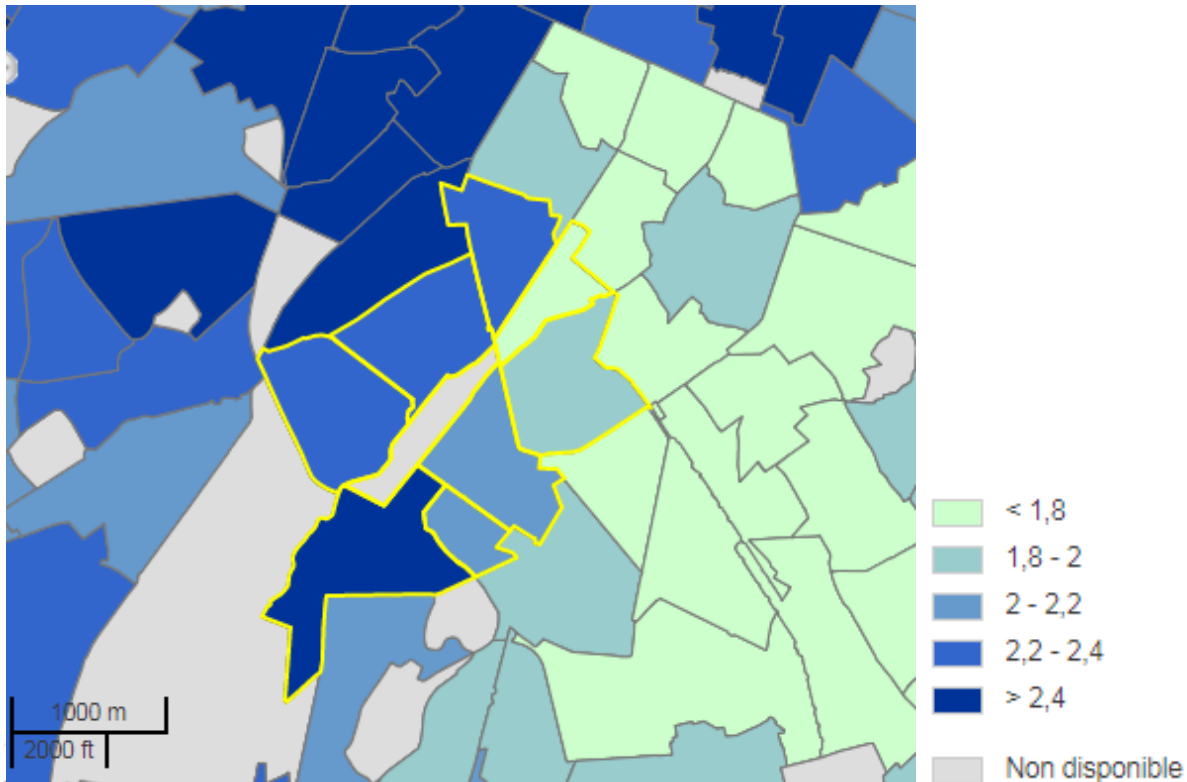
Bron: BISA

- onder deze jongeren vinden we:
  - vooral 6-11 jarigen (8,5% tegenover 7,6% gewestelijk gem.) Te koppelen aan het aandeel van 30-44-jarigen (26,2% tegen 24,2% gewestelijk gem.)
  - een hoger percentage dan het gemiddelde voor 0-3-jarigen (5,2% tegen 4,5% gewestelijk gem.)

# Bevolking: gezinnen

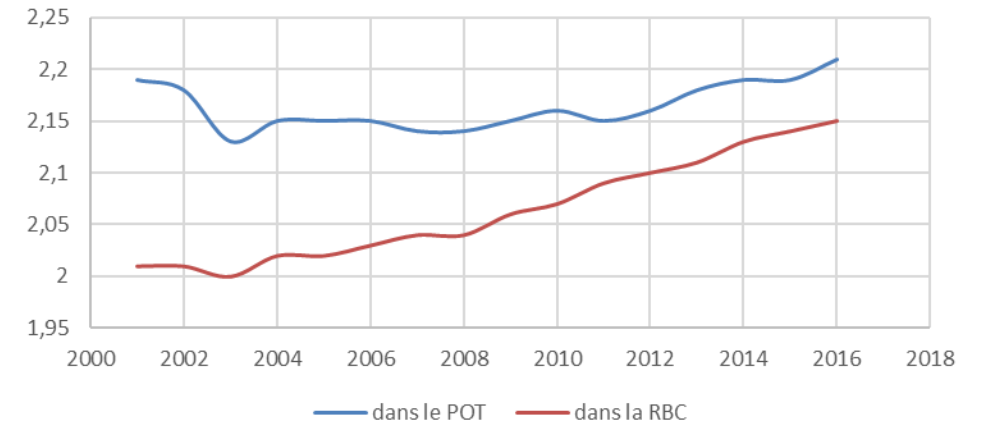
**Middelgrote gezinnen (2016)** met 2,20 pers. (boven het gewestelijke gemiddelde: 2,15).

- groter in Vorst en Anderlecht (> 2,3)
- constante stijging sinds 2011 van 2,15 tot 2,20 personen.



Bron: BISA

Taille moyenne des ménages privés

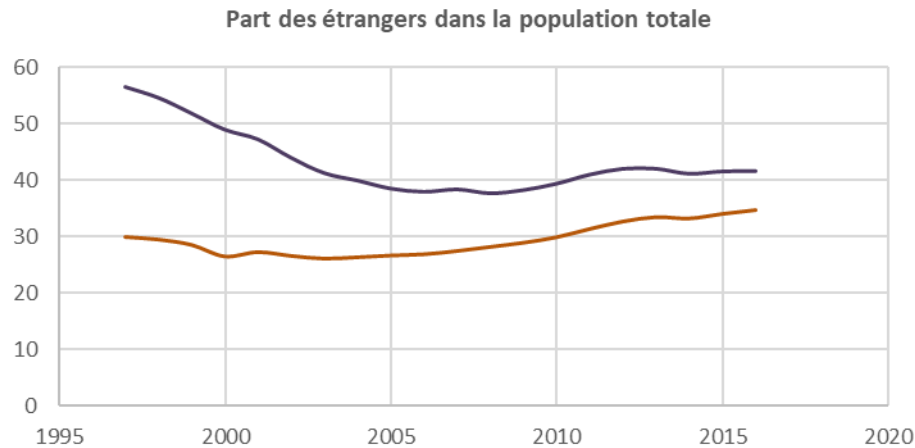


## Typologie:

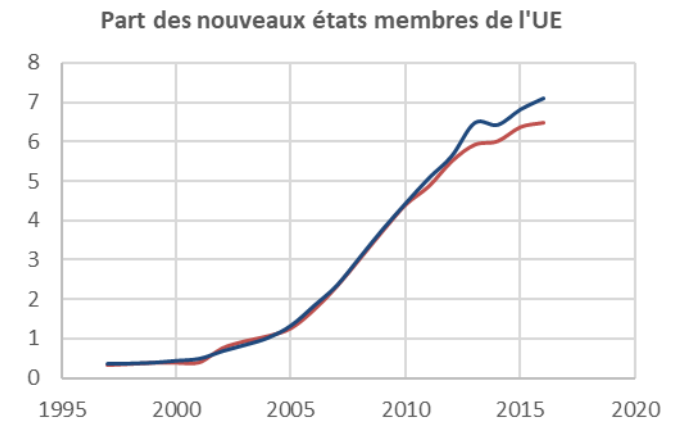
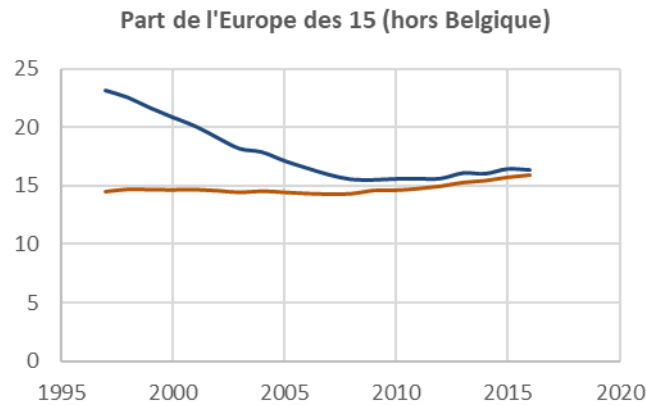
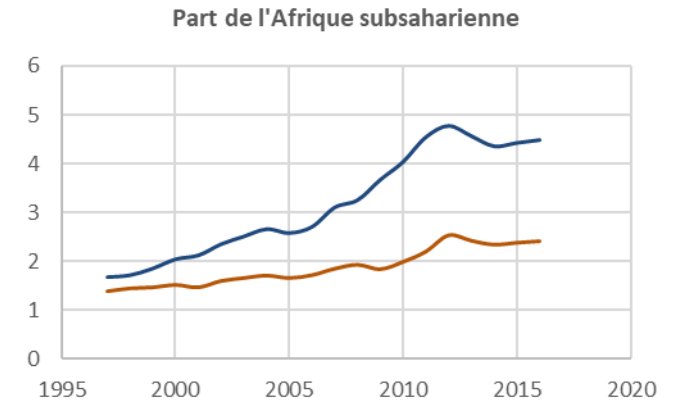
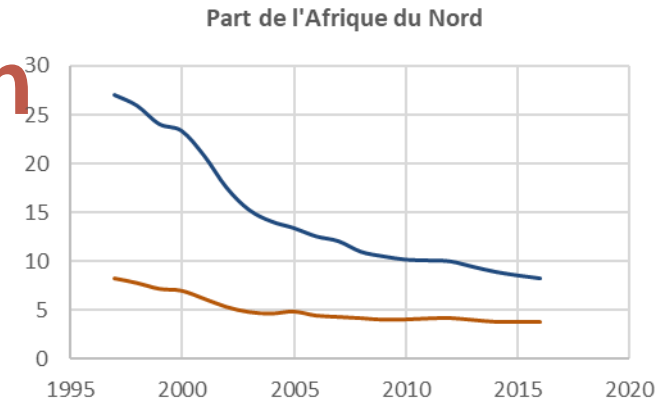
- groot aandeel alleenstaanden: 50% (dalend)
  - ouder dan 30 jaar (41%)
  - vooral in de Brusselse wijken
- significant aandeel koppels met kinderen (23,7%)
  - hoogste vertegenwoordiging in Vorst (30,7%)
- 11,6% eenoudergezinnen (stijgend)
  - vooral in Vorst en Sint-Gillis



# Bevolking: nationaliteiten

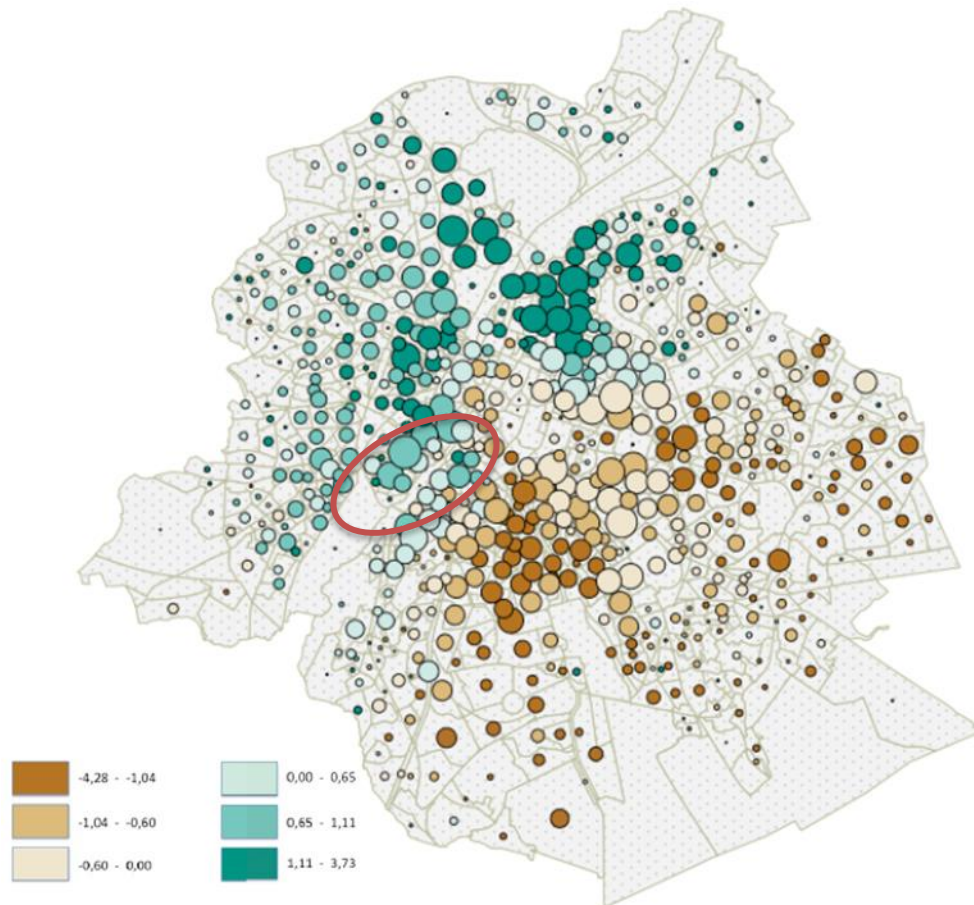


Bron: BISA



- Een **lichte stijging van het aandeel buitenlanders vanaf 2009** (ongeveer 41,5%), na een sterke daling sinds 1995, waarvan:
  - een sterke daling van het aantal Noord-Afrikaanse buitenlanders tussen 1995 en 2015
  - een lichte stijging (na een daling over de TOP) van het aantal buitenlanders uit de EU-15
  - een sterke stijging, gevolgd door een stabilisatie sinds 2010 van het aandeel buitenlanders uit sub-Saharaans Afrika
  - een sterke toename van de bevolking uit de nieuwe EU-lidstaten sinds 2003
- Een steeds kleinere populatie buitenlanders in de Marollenwijk
- De wijken Kuregem-Veeartsenij en Kuregem-Bara hebben de meeste buitenlanders uit de nieuwe EU-lidstaten

# Bevolking: Focus op de nieuwkomers



- **Opmerkelijke aanwezigheid van nieuwkomers uit Noord- en sub-Saharaans Afrika en Turkije, de EU-12, en voormalige asielzoekers in de wijken Kuregem en Zuidstation**
- **In tegenstelling daarmee, een aanwezigheid van Europese en Amerikaanse staatsburgers in de Marollenwijk en naar het centrum van Brussel**

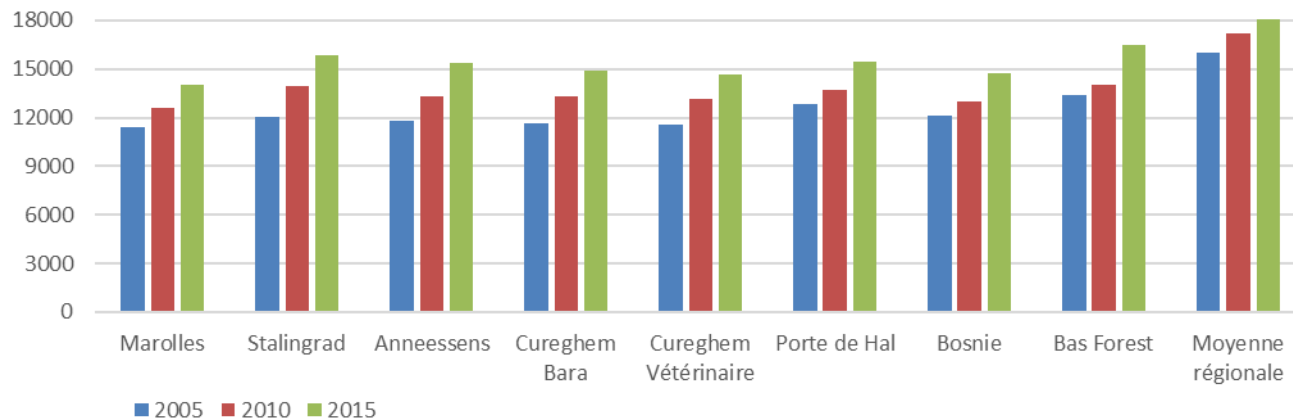
*Definitie van nieuwkomers volgens het CBAI: buitenlanders of geboren buitenlanders die minder dan drie jaar geleden zijn aangekomen.*

*Cartografie van de eerste component (positieve component: aanwezigheid van voormalige asielzoekers, nieuwkomers uit Noord-Afrika, EU-12, sub-Saharaans Afrika en Turkije 2013, negatieve component: aanwezigheid van staatsburgers uit EU-15 en Noord-Amerika) - (CBAI, 2015)*

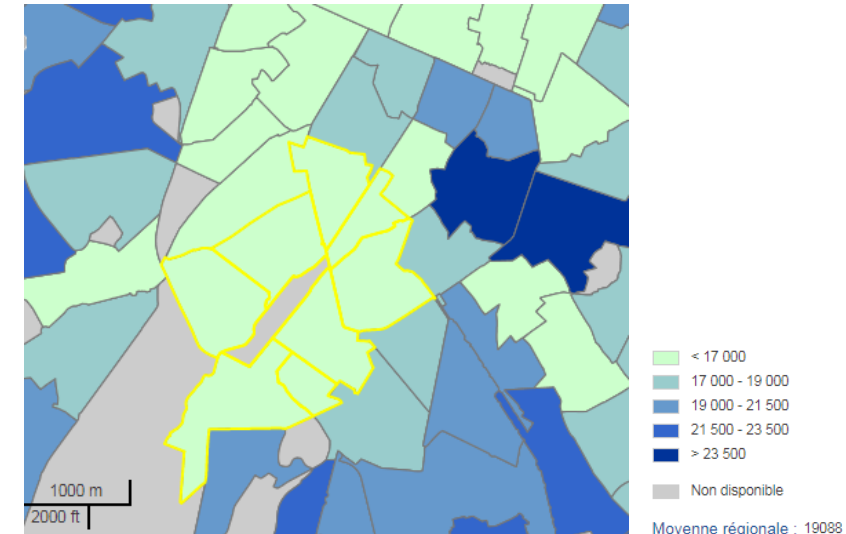
# Bevolking: niveau van kwetsbaarheid

Tot de meest kwetsbare inwoners van het gewest met:

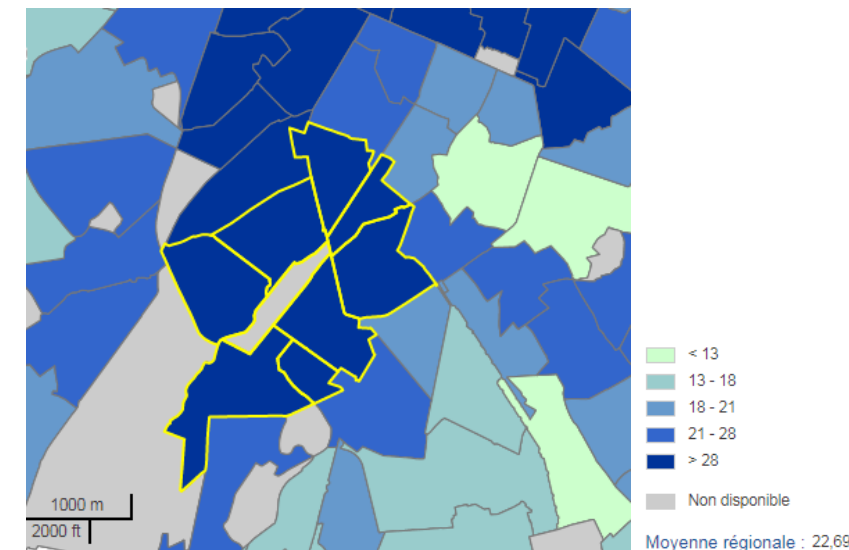
- **inkomens** (2015) die tot de laagste van het gewest behoren, tussen € 14.000 en 16.000 (gewestelijk gem. € 19.088)
- maar constante stijging sinds 2005 en meer uitgesproken tussen 2010 en 2015 (gemiddeld van € 12.000 naar 15.000).



- de wijken Laag-Vorst in Vorst, Stalingrad in Brussel en Hallepoort in Sint-Gillis hebben de 'hoogste inkomens'
- **een zeer hoge werkloosheid** (2012) in alle wijken: 34% tot 36% (tegenover 22,7% voor het gewest), met weinig verandering sinds 2000

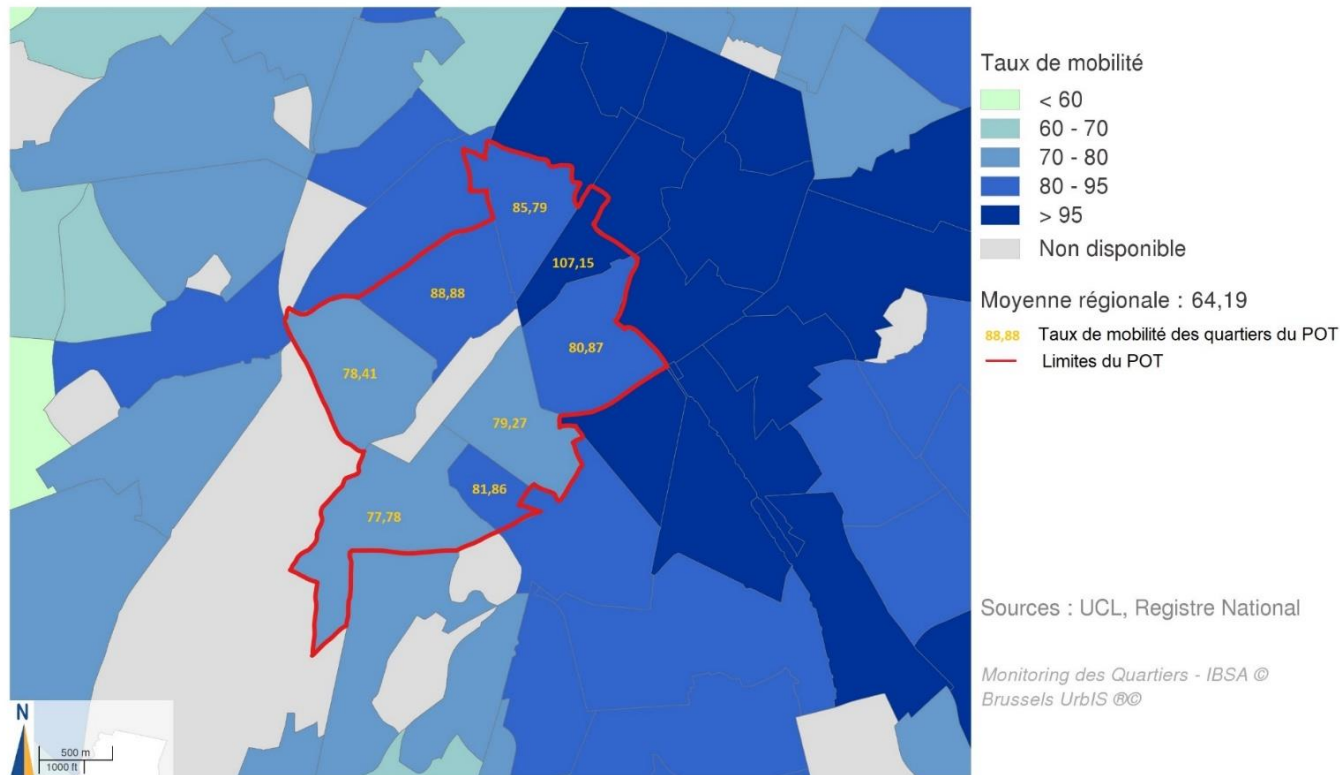


Bron: BISA



# Percentage residentiële mobiliteit

Taux de mobilité 2001-2006 (%)



Een bevolking die de neiging heeft om de **TOP te verlaten** met een hoge mobiliteitsgraad van ongeveer 80% (gemiddeld 64% in het BHG)

De wijk Stalingrad heeft met 107% het hoogste percentage en Laag-Vorst het laagste met 77%

De mensen hebben de neiging om eerst naar een andere wijk van het **BHG** of naar het buitenland te gaan:

- gemiddeld percentage met de rest van het gewest: tussen 42,79% voor Laag-Vorst en 54,05% voor Stalingrad
- gemiddeld percentage met het buitenland: tussen 20,76% voor Laag-Vorst en 33,44% voor Stalingrad

# Conclusies: demografische situatie en evolutie

- Een aanhoudende bevolkingsgroei in de TOP
- Een toename van de omvang van de gezinnen en het aantal eenoudergezinnen (trend BHG)
- Een aanzienlijk aandeel jonge kinderen (0-11 jaar) en jonge volwassenen (30-40 jaar)
- Een hoog percentage alleenstaanden (maar dalend), gevolgd door koppels met kinderen en eenoudergezinnen
- Een stijging van de gemiddelde leeftijd sinds 2010 in tegenstelling tot het gemiddelde van het BHG
- Een daling van het aandeel van de buitenlandse bevolking
- Een kwetsbare bevolking (lage inkomens ondanks een stijging, zeer hoge werkloosheid)
- Een zeer aanzienlijke mobiliteit naar andere wijken in het gewest



# Diagnose van de huisvestingsbehoeften



**perspective**  
**.brussels** 

# Planning - Huisvesting

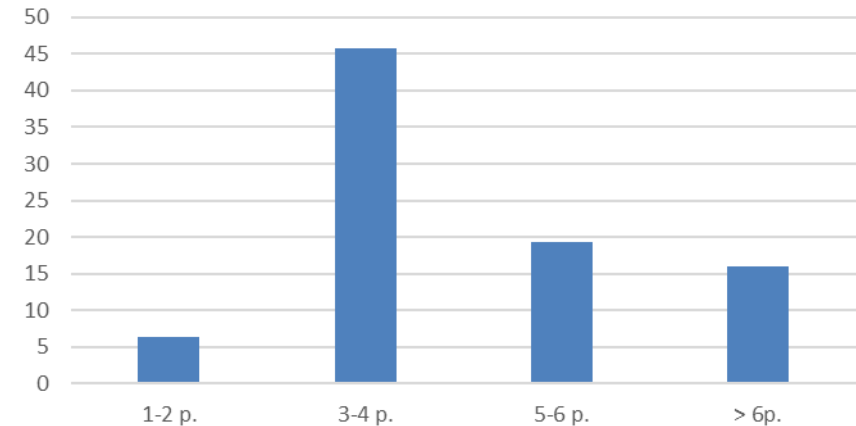
- **Regeerakkoord 2014-2019/GPDO :**
  - 6.500 openbare woningen, waarvan 60% sociale woningen, 40% goedkope en middenklasse voor huur en aankoop, tegen 2024 (+/- 1.100 gebouwd momenteel)
  - minder dan 10% van de in de afgelopen tien jaar gebouwde woningen bestaat uit sociale of soortgelijke woningen op een totale woningproductie van ongeveer 4.000 eenheden per jaar
- **Oriëntatienota 2012 ATO :**
  - de huisvestingsfunctie versterken en de bevolking ter plaatse houden
  - de effecten van een beginnende gentrificatie compenseren door een sterker sociaal huisvestingsbeleid
  - bouw van nieuwe woningen, zo nauw mogelijk verbonden met de andere functies, ter bevordering van de functionele mix en de vitaliteit van de wijk
- **Richtplan Zuid 2016:**
  - Jamar: 10.000 m<sup>2</sup>
  - Victor: 37.500 m<sup>2</sup>
  - Fonsny: 13.000 m<sup>2</sup>
  - Blok Frankrijk-Bara: 40.000 m<sup>2</sup>
  - Blok Tweestations: 60.000 - 80.000 m<sup>2</sup>
  - Blok 2: 40.000 m<sup>2</sup>

=> Totaal: **210.500 m<sup>2</sup>**

# Huisvesting: grootte en comfort

## Grootte van de woningen (2011)

- Hoog aandeel middelgrote woningen: 45,8% met 3 tot 4 kamers
- Niet-onbelangrijk aandeel grote woningen: 19% met 5 tot 6 kamers
- **Laag aandeel kleine woningen:** 8% met 1 tot 2 kamers



Bron: CENSUS

## Comfort van de (huur)woningen:

39% van de woningen de TOP bevindt zich in een comforttoestand variërend van slecht tot matig (vergeleken met een gemiddelde van 11% voor het BHG)

	Slecht	Matig	Vrij goed	Goed	Zeer goed
TOP	18%	21%	38%	23%	0%
BHG	3%	8%	25%	49%	15%

Bron: Huuromniversiteit 2016 - BGHM





# Huisvesting: prijs en structuur van het onroerend goed

- Huurprijzen (2017):
  - behoren tot de **laagste van het gewest**: gemiddeld € 627 (€ 700 voor het gewest, € 633 voor de kanaalzone), met een duidelijk verschil tussen de wijken Sint-Gillis (tot + € 700) en de rest van de TOP
  - een gestage stijging van de huurprijzen tussen 2008 en 2017, +/- gelijk aan het BHG voor dezelfde periode, **maar groter bij nieuwe huurwoningen**

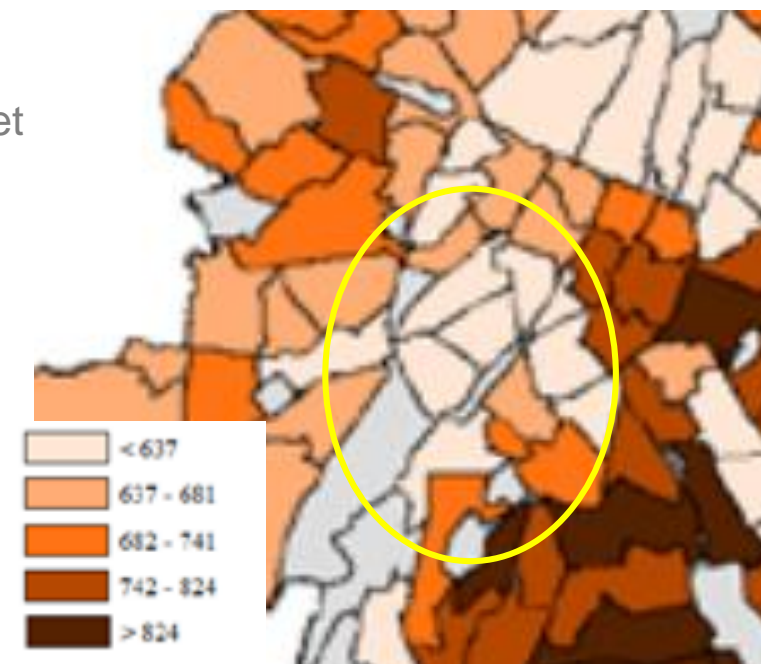
	2008	2010	2012	2015	2017	Woningen die nieuw betrokken zijn in 2017
<b>TOP</b>	€ 475*	€ 516	€ 532*	€ 587	€ 627	€ 653
<b>BHG</b>	€ 553	€ 591	€ 649	€ 709	€ 700	€ 706

2017	Studio	1 kamer	2 kamers	3 kamers	Huis
<b>TOP</b>	€ 490	€ 558	€ 659	€ 740	-
<b>BHG</b>	€ 502	€ 624	€ 743	€ 890	€ 1.073

Bron: Gemiddelde huurprijzen, Huuobservatorium 2008 - 2017, BGHM

\* Schattingen voor de TOP



Bron: Observatorium voor de huisvesting 2017, BGHM

- een kleinere huurkloof voor grote woningen

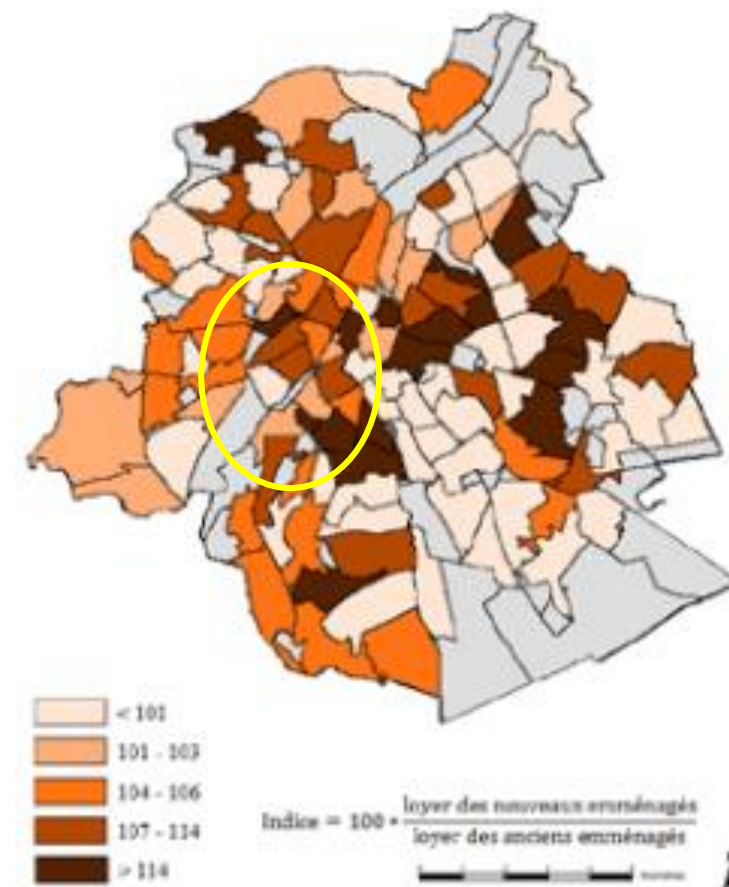
# Huisvesting: verhuizingen van huurders

*"De afgelopen jaren heeft zich een transformatie voorgedaan in de sociale status van de bevolking. Nieuwe eigenaars kopen en renoveren huizen omdat ze ervoor kiezen om in een stationswijk te wonen"*

*(bron: een vertegenwoordiger van het Wijkcomité Zuid-Sint-Gillis (die een deel van de Hallepoortwijk beslaat))*

- frequente verhuizingen van huurders worden geregistreerd in de TOP en gaan gepaard met een huurverhoging van 3 tot +14%
- de grootste stijgingen doen zich voor in de wijken Marollen en Kuregem (> 7%) en Bosnië (> 14%), ze zijn lager in de Hallepoortwijk en Laag-Vorst (van +2 tot +3%)

Evolution des loyers mensuels moyens des logements



# Huisvesting: prijs en structuur van het onroerend goed

- Verkoopprijzen (2016):

Aanzienlijk verschil tussen Anderlecht en de andere gemeenten met hogere prijzen dan het BHG (merk op dat de gemeentelijke schaal een groot gebied omvat dat grote prijsverschillen tussen de wijken kan vertonen). Een lichte stijging van de verkoopprijzen die de gewestelijke trend volgt.

VERKOOP	Anderlecht	Sint-Gillis	Brussel	BHG
<b>Huizen en villa's</b>				
2016	€ 273.500,00	€ 430.000,00	€ 465.000,00	€ 385.000,00
<b>Appartementen</b>				
2016	€ 137.500,00	€ 213.250,00	€ 226.000,00	€ 195.000,00
<b>1 kamer</b>				
2016	€ 117.500,00	€ 170.000,00	€ 159.500,00	€ 152.500,00
<b>2 kamers</b>				
2016	€ 150.000,00	€ 255.000,00	€ 248.000,00	€ 210.000,00
<b>3 kamers</b>				
2016	€ 167.500,00		€ 360.000,00	€ 295.000,00

Bron: Analyse van de vastgoedmarkt jaar 2016 - Notaris.be

- Eigendomsstructuur (2011):

Bijna 80% van de bewoners in de perimeter zijn **huurders**

# Huisvesting: profiel van de aanvragers

## BGHM

- Tussen **21.000 en 26.000** aanvragen afhankelijk van de gemeente
- +1/3 zijn alleenstaanden zonder kinderen, 1/3 zijn **koppels met kinderen**, daarna **eenoudergezinnen**
- Meer dan de helft is tussen de 20 en 40 jaar oud
- Meer dan de helft van de aanvragen heeft betrekking op **woningen met 1 tot 2 kamers**

Totaal aanvragen BHG: +/- 43.000

## WF:

Voor 100 aanvragen:

- grote gezinnen: gemiddeld **3,48 personen**
- **35% 3 kamers**, 26%: 2 kamers: 26%, 17%: 4 kamers
- Gemiddelde leeftijd: 46 jaar

Totaal aanvragen BHG: 3.650

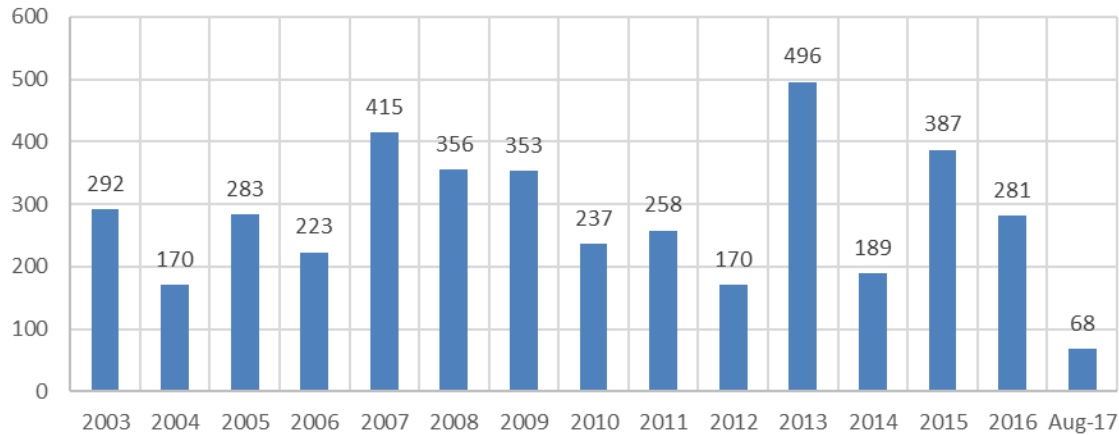
## CITYDEV:

Voor 100 aanvragen:

- klein gezin van gemiddeld 1,8 **personen**
- Zoekt een appartement van **2 kamers**
- Meerderheid zoekt in het centrum van Brussel en het **oosten**
- 70% verplaatst zich met het openbaar vervoer

Totaal aanvragen BHG: 10.500

# Huisvesting: productie – ‘klassieke’ woningen



Bron: Observatorium van de woningvergunningen, [perspective.brussels](http://perspective.brussels)



Een goede vastgoeddynamiek sinds 2000, die deel uitmaakt van de herontwikkeling van de kanaalzone (3.367 woningen geproduceerd tussen 2005 en 2015)

- gemiddeld ongeveer 300 woningen per jaar (met productiepieken van 400 woningen in sommige jaren)
- activiteiten voornamelijk gerealiseerd door de **privésector**
- bijna 200 eengezinswoningen afgebroken
- de meeste vergunningen geconcentreerd in de wijken van Anderlecht en Brussel

## Typologie:

- sterker aandeel van woningen met **2 kamers**
- enkele operaties van het type **loft** (kant kanaal)
- 280 **studentenwoningen**
- 1 operatie van het type **seniorie** (ongeveer 10 lofts in de wijk Kuregem-Veeartsenij)
- voor het huuraanbod (bron: Huurobservatorium, 2016): sterkere toename van het aandeel kleine woningen in de kanaalzone (58% van de nieuwe woningen zijn studio's of woningen met 1 kamer)

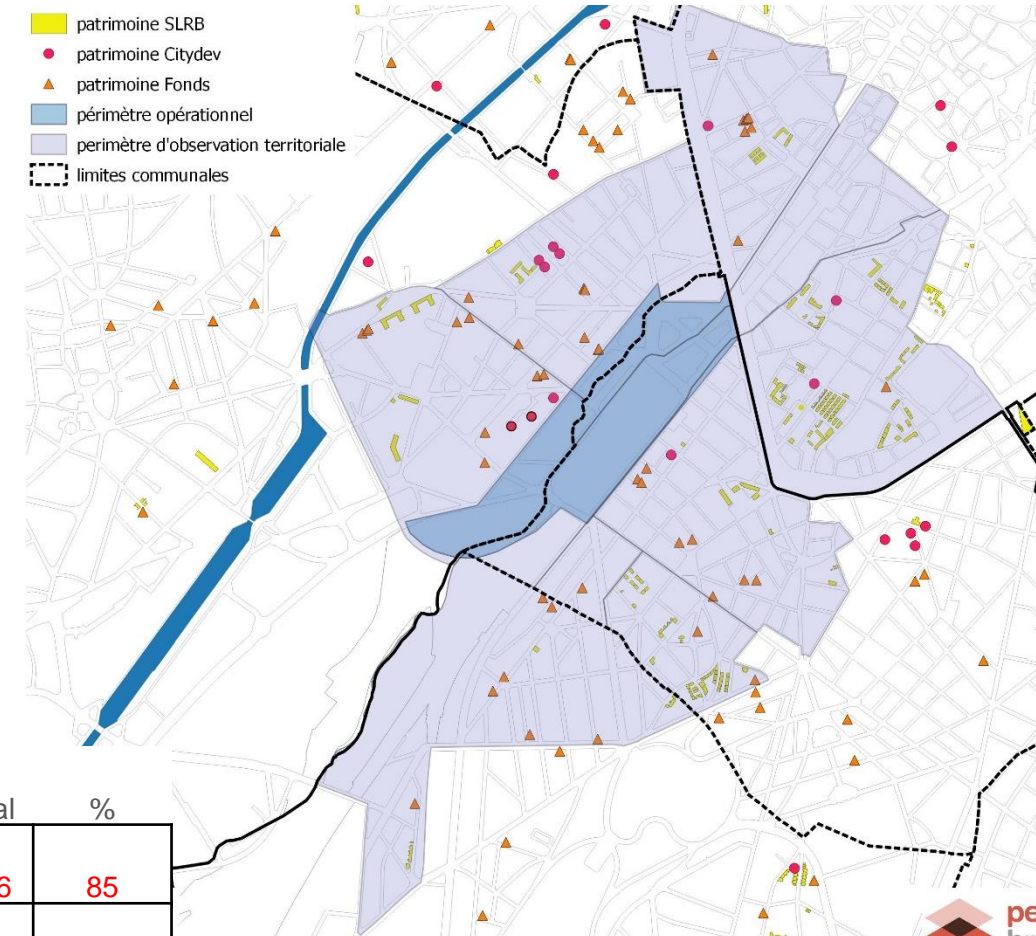
# Openbare woningen: bestaande situatie

## Percentage openbare/sociale huisvesting (gemeenten):

- **Opvallend verschil tussen:**  
Anderlecht/Brussel: percentages boven het gemiddelde  
Vorst/Sint-Gillis: percentages onder het gemiddelde

## Typologie (TOP):

- globaal een vrij aanzienlijk aanbod van **gewestelijke openbare woningen** met een totaal van 11% (> gewestelijk gem.)
- een **oververtegenwoordiging van sociale huurwoningen (85%)**, maar geconcentreerd, ongeveer 20% in sommige wijken: Marollen, Kuregem-Veeartsenij en Bosnië // **geen aanbod** in de buurt van het Zuidstation
- middenklasse woningen meer aanwezig aan de kant van Anderlecht



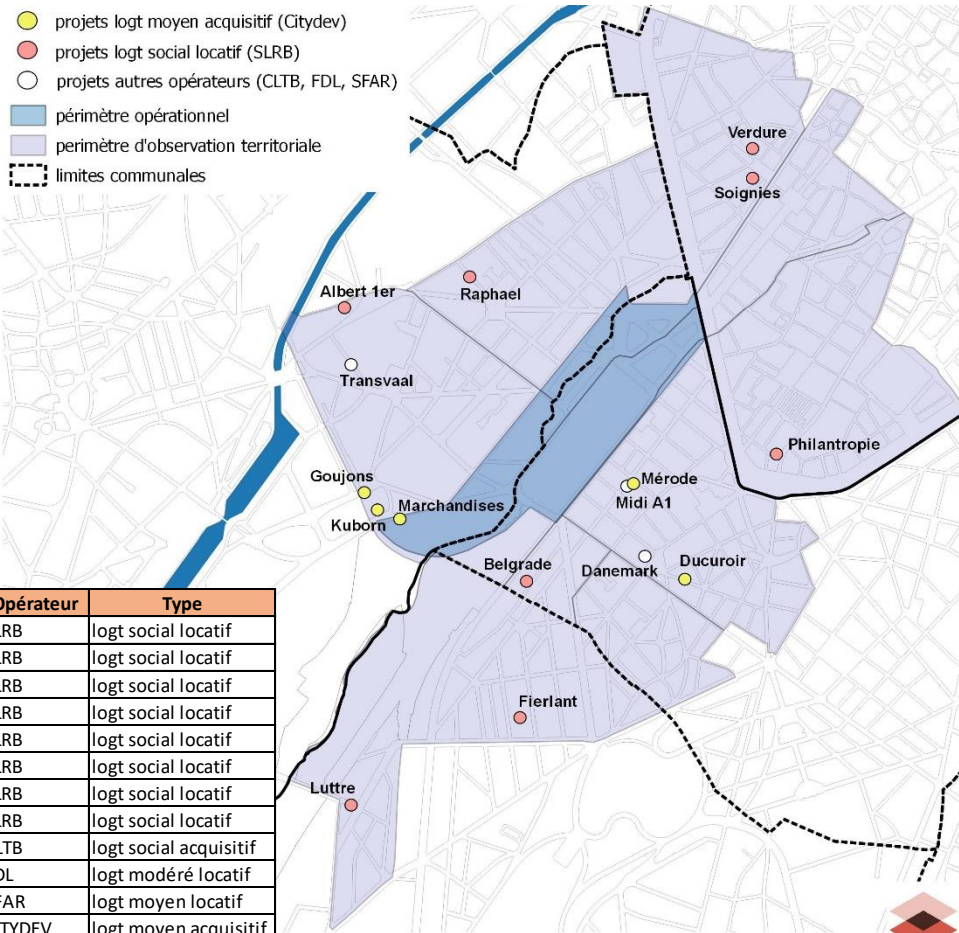
Bron: Brussel Huisvesting, BGHM, Citydev, WF

GEMEENTEN	% omkaderde won. 2015-2016	% sociale won. 2016
Anderlecht	12,41	10
Brussel	17,17	9,44
Vorst	6,46	5,13
Sint-Gillis	8,98	4,32
<b>GEWEST</b>	9,78	7,26

## Gewestelijke openbare huisvesting (TOP)

	aantal	%
sociale huurwoningen (BGHM)	3.656	85
middenklasse koopwoningen (CITYDEV)	394	9
goedkope koopwoningen (WF)	246	6
totaal gewestelijke openbare huisvesting // gezinnen	4.296	11,3
1 woning)	37.982	100%

# Gewestelijke openbare woningen: projecten



Nom	Nbre	Opérateur	Type
Soignies	6	SLRB	logt social locatif
Verdure	28	SLRB	logt social locatif
Philantropie	15	SLRB	logt social locatif
Fierlant	17	SLRB	logt social locatif
Luttre	71	SLRB	logt social locatif
Raphaël	13	SLRB	logt social locatif
Belgrade	12	SLRB	logt social locatif
Albert 1er	40	SLRB	logt social locatif
Transvaal	18	CLTB	logt social acquisitif
Danemark	12	FDL	logt modéré locatif
Midi A1	30	SFAR	logt moyen locatif
Ducuroir	32	CITYDEV	logt moyen acquisitif
Goujons	36	CITYDEV	logt moyen acquisitif
Kuborn	118	CITYDEV	logt moyen acquisitif
Marchandises	118	CITYDEV	logt moyen acquisitif
Mérode	11	CITYDEV	logt moyen acquisitif
<b>TOTAL</b>	<b>577</b>		
<b>Total loc</b>	<b>244</b>	<b>40,80%</b>	
<b>Total acq</b>	<b>333</b>	<b>59,10%</b>	
<b>Total soc</b>	<b>220</b>	<b>31,70%</b>	
<b>Total moy</b>	<b>345</b>	<b>65,60%</b>	

Bron: Brussel Huisvesting, BGHM, Citydev, WF

577 woningen gepland in totaal:

- **Trend naar de productie van middenklasse woningen (65%), met name koopwoningen, aan de grenzen van de perimeter:**
  - grotere operaties in het kader van de herontwikkeling van de zone Biestebroeck door Citydev (272 woningen)
- diverse sociale huisvestingsoperaties (32% - 220 woningen)
  - **gelegen in wijken die al een sociaal karakter hebben** (Marollen, Anneesens, Kuregem)
- **Gemeentelijk onevenwicht** in de verwachte toename van de openbare woningvoorraad:
  - Anderlecht: > tot 40% (voornamelijk middenklasse koopwoningen)
  - **Sint-Gillis: < tot** (geen sociale huisvestingsactiviteiten)

# Conclusies: Vastgoeddynamiek

- Een kwetsbare bevolking met een grote vraag naar sociale huisvesting op gewestelijk en gemeentelijk niveau
- Zeer weinig eigenaars
- Gebrek aan comfort van de huurwoningen
- Een dominante plaats van de privésector in de operaties sinds 2000 - Maar meerdere operaties voor openbare woningen.
- Een trend naar de productie van middenklasse woningen (in Anderlecht)
- Zones met een hoge concentratie bestaande sociale woningen + projecten in wijken die al een sociaal karakter hebben
- Een laag percentage sociale woningen in de gemeenten Sint-Gillis en Vorst
- Weinig woningen van het type sociale koopwoning
- Een lichte stijging van de huur- en verkoopprijzen
- Een laag percentage kleine woningen tot 2010, maar gedeeltelijk gecompenseerd door recente operaties (met een oververtegenwoordiging van woningen met twee kamers in de openbare en particuliere vergunningen)
- Een behoefte in de sociale huisvesting aan grote woningen (> 3 kamers) maar ook kleinere (1 kamer)



# Conclusies: aanbevelingen aanbod

## Planning RPA Zuid:

**Totaal: 240.000 m<sup>2</sup> of +/- 2.400 woningen**

Dat om het evenwicht woningen/kantoren te bereiken binnen de totale enveloppe die in het richtplan is goedgekeurd

**Welk % openbare woningen?**

**Welke verdeling tussen sociale woningen / geconventioneerde woningen / goedkope woningen?**

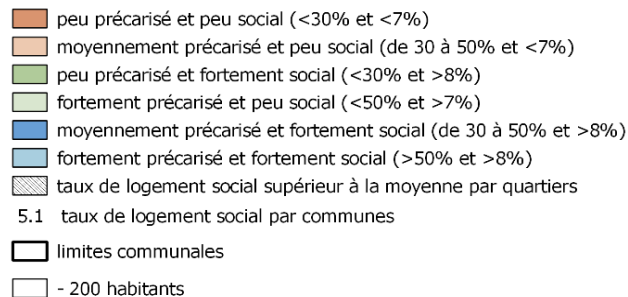
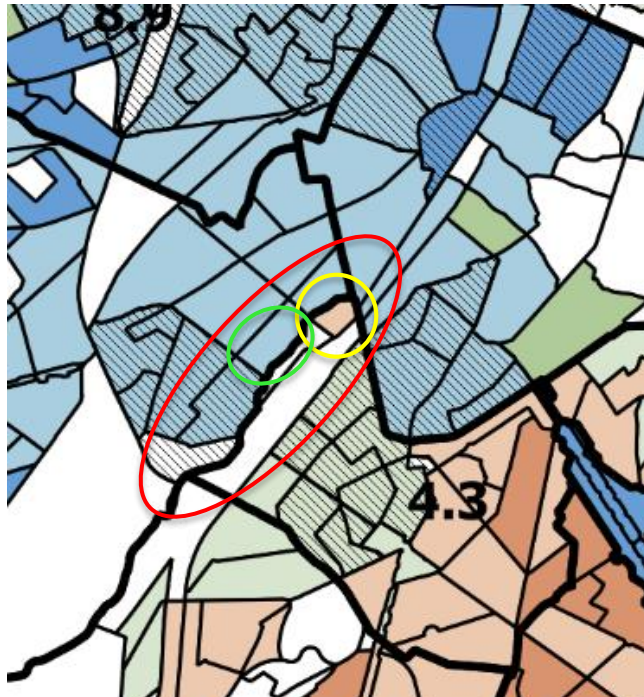
=> Het aanbod openbare woningen tegen prijzen die toegankelijk zijn voor lage inkomens verhogen, maar het aanbod sociale woningen diversifiëren want hoge concentratie sociale huurwoningen op wijkniveau

- de sociale huur rond het Zuidstation ontwikkelen
- het aandeel sociale koopwoningen verhogen
- focus op sociale (of zelfs functionele) mix in woonblokken om concentraties van één type woning en één type populatie te vermijden en om de nieuwe vastgoeddynamieken (intergenerationele, gegroepeerde woningen, enz.) te versterken

# Conclusies: aanbevelingen aanbod

- ⇒ Het woningaanbod aanpassen aan middelgrote gezinnen (gezinnen met kinderen stabiliseren) = 2 tot 3 kamers, maar ook aan alleenstaanden die het grootste aandeel uitmaken = 1 kamer
- ⇒ Het comfort van de woningen verbeteren
- ⇒ Faciliteiten en uitwisselingsplaatsen ontwikkelen voor alleenstaanden, jongeren en toekomstige ouders om de wijk aantrekkelijker te maken en te vermijden dat mensen vertrekken

# Conclusies: aanbevelingen 'matrix'



- 1. Kwetsbaarheidsindex
- In termen van 'kwetsbaarheid' lijkt de operationele perimeter (in rood) globaal **zeer kwetsbaar** (> 50%), behalve voor de sector Jamar met een **matige kwetsbaarheid** (tussen 30 en 50%)
- een **duidelijk verschil** in het aanbod van sociale woningen tussen:
  - Anderlecht: boven het gemiddelde (10%)
  - Sint-Gillis en Vorst: onder het gemiddelde (4,3% en 5,1%)
- een **groot aandeel van sociale woningen** in bepaalde wijken:
  - Kuregem-Veeartsenij (Anderlecht)
  - Marollen (Brussel)
  - Bosnië en Hallepoort (Sint-Gillis)

Bron: BISA, voorwaarden voor toegang tot sociale huisvesting naar inkomen en sociale huisvestingsgraad

# Conclusies: aanbevelingen ‘matrix’

## 2. Spreiding van de openbare huisvesting volgens de ‘matrix’

De ‘matrix’ van de spreiding van de openbare huisvesting is een indicatief instrument om de sociale mix in de woningbouwproductie op wijkniveau te bevorderen. Bovendien wil ze het aanbod van de sociale woningbouw binnen het gewest evenwichtiger maken. De matrix is een theoretische benadering die geen regelgevende waarde heeft.

De matrix gaat uit van de stelling dat een openbaar terrein moet worden gebruikt om 100% openbare huisvesting te creëren.

		Niveau de précarité		
		< 30% <i>Peu précarisé</i>	De 30 à 50% <i>Moyennement précarisé</i>	> 50% <i>Fortement précarisé</i>
Taux de logement social	Taux < 7% <i>Peu social</i>	min. 50% social locatif 50% public autre (à définir)	min. 50% social locatif 50% public autre (à définir)	min. 25% social locatif 75% public autre (à définir)
	Taux entre 7 et 8% <i>Moyennement social</i>	min. 50% social locatif 50% public autre (à définir)	min. 25% social locatif 75% public autre (à définir)	0% social locatif 100% public autre (à définir)
	Taux > 8% <i>Fortement social</i>	min. 25% social locatif 75% public autre (à définir)	0% social locatif 100% public autre (à définir)	0% social locatif 100% public autre (à définir)

A. Voor de site Jamar (openbare site):

Gelet op de situatie van gemiddelde ‘kwetsbaarheid’ in de sector en een sociale huisvestingsgraad lager dan het gemiddelde in de wijk en de gemeente beveelt de matrix de realisatie aan van:

**min. 50% sociale huurwoningen**  
**50% openbare woningen (goedkoop/geconventioneerd)**

!! Aangezien het gaat om openbare grond moet over die verdeling worden onderhandeld met de operatoren van de openbare huisvesting

# Conclusies: aanbevelingen 'matrix'

## B. Voor de sites Frankrijk-Bara, Tweestations

Volgens de filosofie van de matrix wordt aanbevolen:

**50% openbare woningen (85.000 m<sup>2</sup>)**

**50% privéwoningen (85.000 m<sup>2</sup>)**

### Voor de privésector:

Aangezien het hier uitsluitend om privégronden gaat, zijn de mogelijke hefboomen voor de (gedeeltelijke) realisatie van die ambitie:

- de verlening van vergunningen
- de aankoop van de gronden
- de toereiking van de stedenbouwkundige kosten aan de geconventioneerde woningen (15%)
- publiek-private partnerships met het oog op de ontwikkeling van openbare woningen in privéprojecten
- reglementaire voorschriften (in het kader van het RPA)

### Voor de openbare sector:

1. Gelet op de situatie van grote 'kwetsbaarheid' en een bovengemiddelde sociale woningbouw in Anderlecht, beveelt de matrix aan:

**0% sociale woningen**

**100% goedkope/geconventioneerde openbare woningen**

2. niettemin, rekening houdend met:

- de toename van het aantal middenklasse woningen in Anderlecht
- de grote behoeften aan sociale woningen op gewestelijke schaal
- de behoeften aan sociale mix (standing, middenklasse, sociaal) in een grootstedelijk gebied dat aan alle behoeften moet voldoen en de ontmoeting van alle types bevolkingsgroepen mogelijk moet maken

stellen wij voor:

**min. 15% sociale huurwoningen**

**85% openbare woningen (goedkoop/geconventioneerde)**

# Kwantitatieve diagnose van de uitrustingsbehoeften

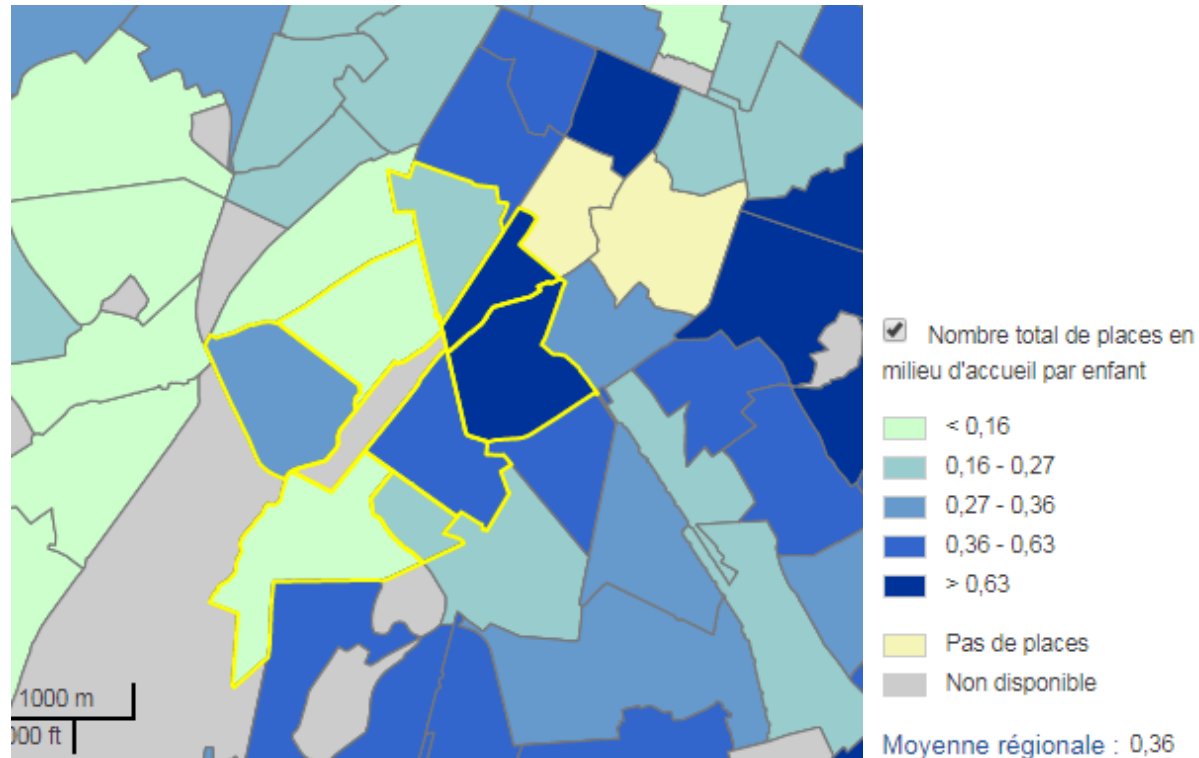


**perspective**  
.brussels

# Uitrusting: kinderopvang

Dekkingsgraad (collectieve opvang in 2016): 29% voor de TOP = lager dan het gewestelijke gemiddelde

Twee wijken onder 15%: Laag-Vorst, Kuregem-Bara



Bron: BISA

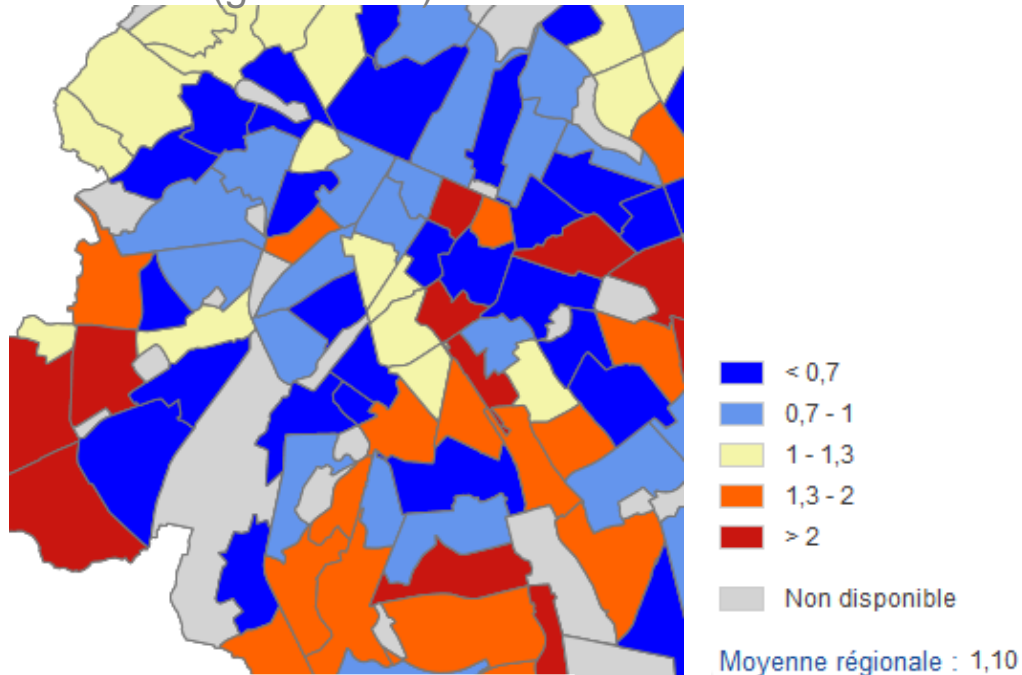
- 4.471 kinderen jonger dan drie jaar en 1.315 plaatsen beschikbaar
- ⇒ Om een dekkinggraad te bereiken die beantwoordt aan de Europese normen van 33% en zonder rekening te houden met de behoeften van de toekomstige bewoners, moet het **bestaande aanbod worden versterkt** (minstens 100 extra plaatsen)
- ⇒ **Het infrastructuraanbod diversifiëren:** gemengde opvang (crèche, kinderdagverblijf), open huizen, meer flexibele werkuren, ...
- **Projecten:**
  - ECAM: crèche Bosnië
  - Liverpool: crèche 72 plaatsen (buiten TOP)
  - Ninoofse Poort (buiten TOP)?*

# Uitrusting: scholen

## Relatieve opvangcapaciteit (primair 2015-2016):

Onevenwicht tussen de Vijfhoek en het zuiden van de TOP:

- Laag-Vorst, Bosnië en Kuregem-Bara gekenmerkt door een groot tekort aan schoolplaatsen (CAR < 1 plaats/kind)
- Brusselse wijken zijn beter uitgerust (gemiddeld)



Bron: Schooldienst, [perspective.brussels](http://perspective.brussels)

## Tekort aan schoolplaatsen:

- **Zeer hoog in het basisonderwijs:** behoefte aan nog 1.959 plaatsen
- !! op voorwaarde dat de **1.180 plaatsen die voor 2025 gepland** zijn effectief op tijd klaar zijn (Anneessens en Kuregem-Veeartsenij + 350 plaatsen per wijk)
- **Zeer weinig plaatsen gepland voor secundair onderwijs** (+ 264 plaatsen)

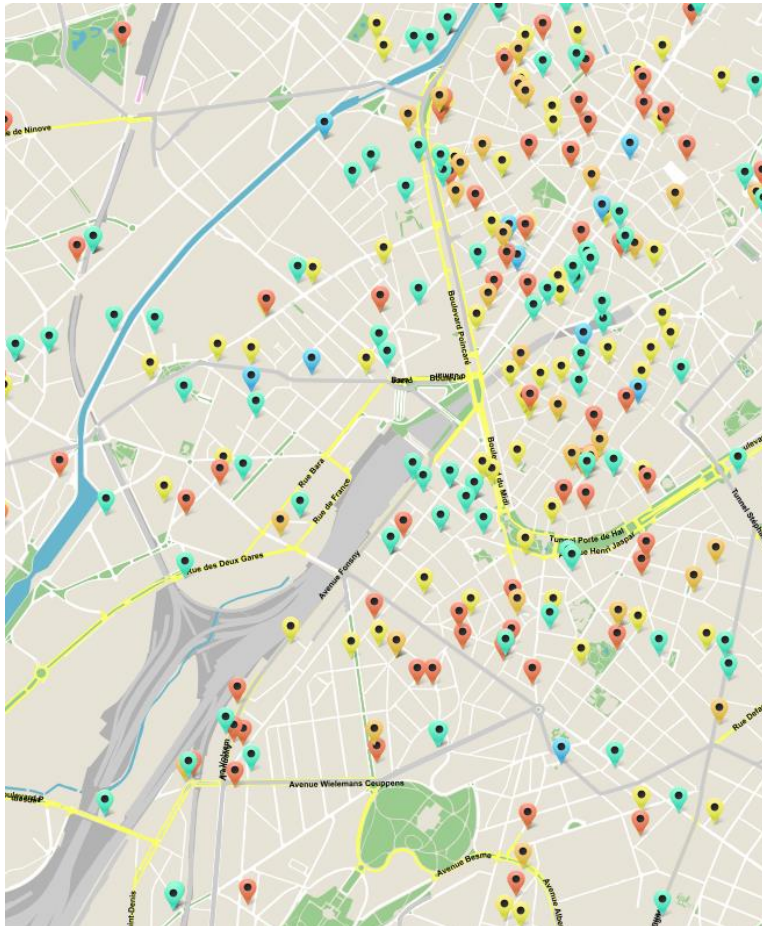
Het gebied rond het Zuidstation zou interessant zijn om nieuwe scholen te vestigen, in het bijzonder het technisch en beroepsonderwijs (2e en 3e graad) aan Franstalige kant: zeer goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer, vooral via het metronet.

⇒ gebouwen of locaties identificeren die kunnen worden omgebouwd voor een schoolfunctie



# Uitrusting: sociale bijstand

Organisaties en diensten voor gezondheidszorg en sociale diensten (2016)



Bron: Sociaal Brussel

**Globaal een aanzienlijk aanbod** aan sociale bijstand, sociaal-professionele integratie en steun voor kwetsbare bevolkingsgroepen

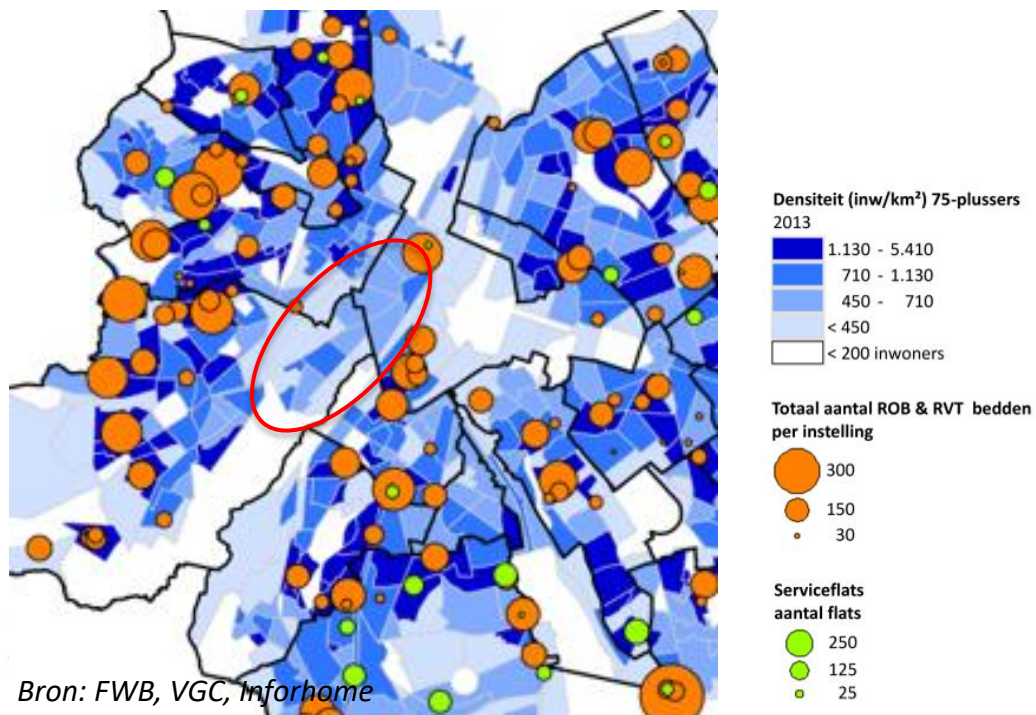
Maar een opvallend verschil tussen Kuregem/Vorst (minder ontwikkeld aanbod) en de rest van de TOP (Vijfhoek en Sint-Gillis)  
En weinig gediversifieerd rond het Zuidstation.

- gebrek aan publieke en private sociale diensten (blauw/geel) rond het Zuidstation, kant van Anderlecht en in de wijken Vorst en Kuregem
- goed ontwikkeld aanbod aan sociaal-professionele integratie (groen) rond het Zuidstation, zwakker in Vorst en Kuregem (let op de verzadiging van het aanbod in Sint-Gillis)
- goed ontwikkeld aanbod van diensten voor armenhulp (rood/oranje/geel), maar blijft zwakker in Kuregem-Bara en Vorst (sterke aanwezigheid van kwetsbare personen, opvangruimte)
- **Projecten:**
  - Ninoofse Poort: Sociale uitrusting in BGHM-huisvesting?
  - ECAM: uitrusting en verenigingsgebouwen

# Uitrusting: opvang en zorg voor bejaarden

Aandeel bejaarden lager dan in de rest van het gewest

- 1 medisch huis in elke wijk
- aanbod aan rusthuizen, zorgcentra en serviceflats (2015) onbestaande in de as Anderlecht / West-Brussel



Bron: FWB, VGC, Inforhome

⇒ **Nieuwe vormen van opvang en zorg ontwikkelen**

- Trend om eerder naar een medisch huis dan naar de huisarts te gaan, vooral in de centrale wijken
- Nieuwe initiatieven van het type gegroepeerde en intergenerationele huisvesting
- Gebrek aan aanbod voor dagopvang en kort verblijf in het hele gewest
- **Projecten**  
Solidariteit voor het Gezin (Biestebroeck, buiten TOP)

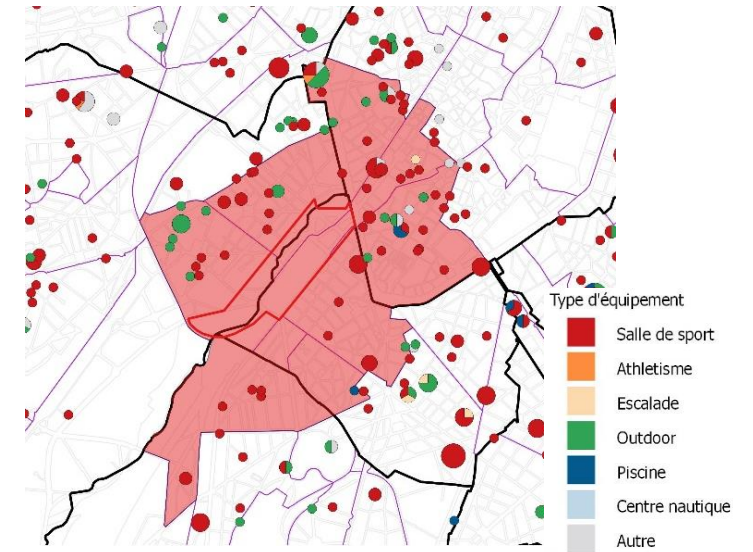
# Uitrusting: sportinfrastructuur

Tevredenheidsgraad in verhouding tot de ideale verhouding (2016)

TOP-wijken	Andere uitrusting	Overdekt waterbassin	Klein buitenterrein met vrije toegang	Collectieve oefenruimte	Grote speeltuin	Tennisbaan
Anneessens	2,21	geen	2,79	3	geen	-0,57
Marollen	0,94	0,92	-0,71	3,14	geen	geen
Stalingrad	8,45	geen	geen	20,76	geen	geen
Kur. Bara	geen	geen	-2,36	-1,78	geen	geen
Kur. Veeartsenij	0,32	geen	3,16	-2,60	0,14	geen
Zuidstation	geen	geen	geen	geen	geen	geen
Bosnië	geen	0,58	geen	geen	geen	geen
Hallepoort	geen	geen	-3,28	-0,96	geen	geen
Laag-Vorst	geen	geen	geen	-2,39	geen	geen
<b>Ideale verhouding</b>	<b>0,7 uitrust./10000</b>	<b>0,72 bassin/10000</b>	<b>4 terreinen/10000</b>	<b>6,7 zalen/10000</b>	<b>1,9 terrein/10000</b>	<b>1,5 terrein/10000</b>

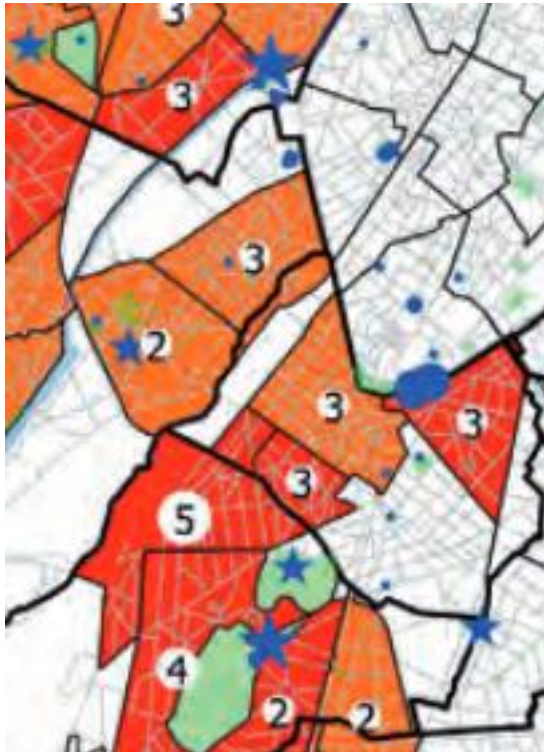
Bron: Sportkadaster, perspective.brussels

- **Duidelijk onevenwicht tussen de Vijfhoek** (groot en gevarieerd aanbod) **en het oosten van de TOP** : zeer dun weefsel in Sint-Gillis en Vorst (1 sportcentrum Hallepoort en Victor Boïn-zwembad op de grens van de TOP)
- **Meer ontwikkeld aanbod in Anderlecht**: sportzaal en diverse buitenvelden (waaronder Stadion Vercauteren)
- !! De helft van de uitrusting bevindt zich in scholen, dus niet noodzakelijk toegankelijk voor iedereen
- **Tevredenheidsgraad niet gehaald voor verschillende categorieën uitrusting:**
  - ⇒ aanzienlijke behoefte aan grote speeltuinen en tennisbanen (hoe zit het met de tennispraktijk?)
  - ⇒ zeer sterke behoefte aan zwembaden (slechts twee 'bad'-zwembaden, waarvan één op de grens van de TOP en weinig aanbod in de aangrenzende wijken)
  - ⇒ behoefte aan kleine buitenterreinen in het oosten van de TOP, aan de kant van Sint-Gillis en Vorst, en zalen voor collectieve sportbeoefening rond het Zuidstation
- **Projecten:**
  - Sporthal Nieuwland (Stalingrad)
  - ECAM: ruimtes voor sportbeoefening
  - Stadion Vanderputten: Sporthal (buiten TOP)



# Uitrusting: recreatieruimtes

Bestaande situatie aan speeltuinen en agoraspace (2015)



- ★ Plaine de jeux à améliorer
- Plaine de jeux non prioritaire
- Priorité 1
- Priorité 2
- ③ Nombre de plaines de jeux à créer



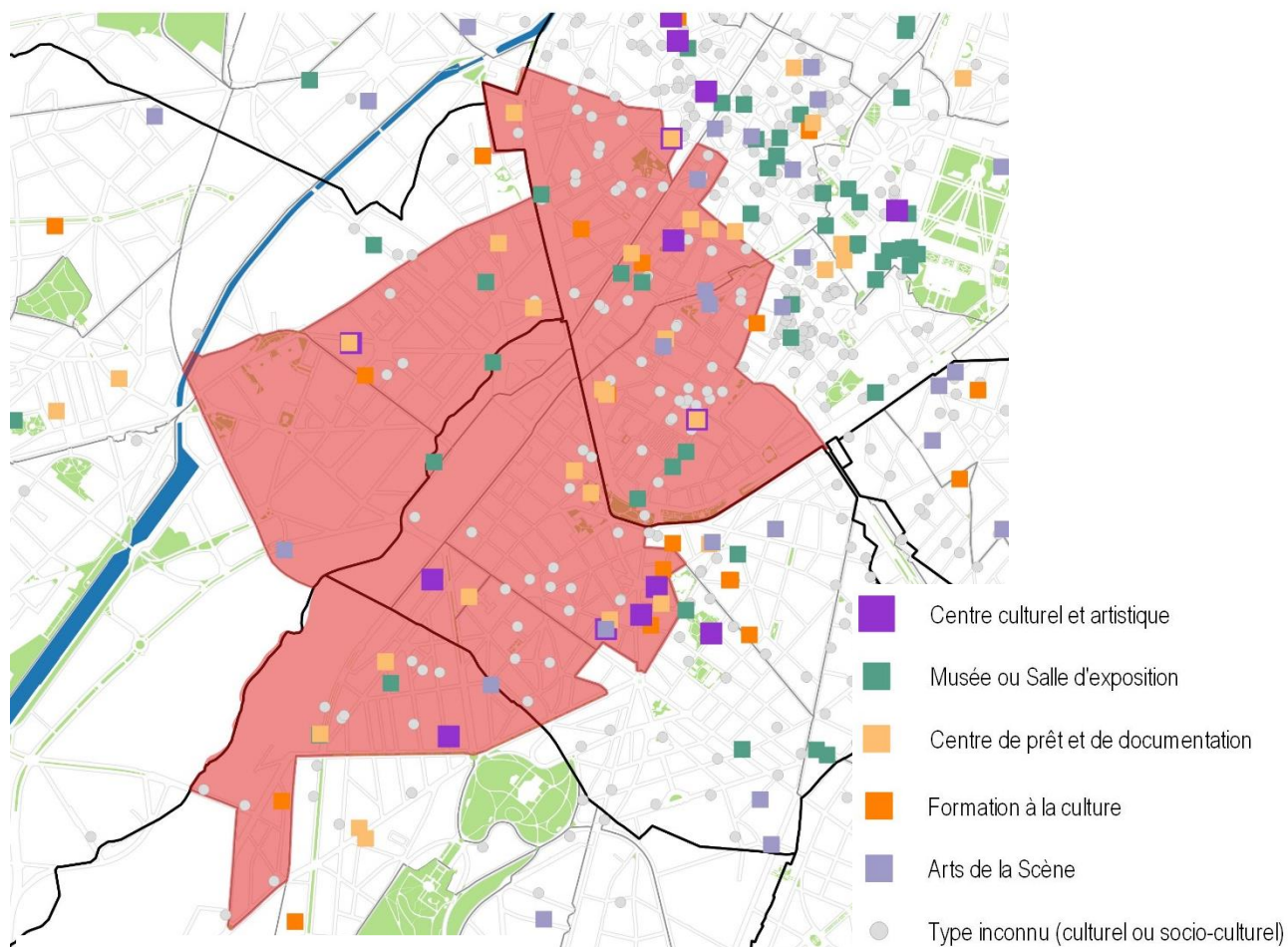
- ★ Agoraspace/skatepark à améliorer
- Agoraspace/skatepark non prioritaire
- Priorité 1
- Priorité 2
- ③ Agoraspace/skatepark à créer

Bron: BIM

- **Globaal weinig ontwikkeld aanbod in de TOP (2015)** buiten de Vijfhoek en geen aanbod rond het Zuidstation
- **Beter aanbod aan agoraspace/skateparks**, vooral in Brussel en Anderlecht, zeer laag aan kant van Sint-Gillis en Vorst
- ⇒ behoefte aan in totaal 16 speeltuinen (Anderlecht, Sint-Gillis en Vorst = prioritaire zones)
- ⇒ behoefte aan 3 agoraspace/skateparks in Laag-Vorst (prioritaire zone)
- ⇒ de kwaliteit van veel bestaande uitrusting moet worden verbeterd

# Uitrusting: cultuur

Aanbod aan culturele uitrusting (2010 + stijgt 2017)



Bron: *Monitoring van culturele voorzieningen, perspective.brussels*

- **Breuk tussen het aanbod in het oosten en het westen van de TOP:**

Aanzienlijk en gevarieerd aanbod, met een lokale en bovenlokale dimensie, dicht bij de centra van Brussel en Sint-Gillis (musea, bibliotheken, culturele centra, opleidingscentra en andere culturele plaatsen: galerijen, ateliers, enz.)

Zeer weinig ontwikkeld aanbod in de buurt van het Zuidstation en kant van Anderlecht (vooral Kuregem-Veeartsenij)

- ⇒ gebrek aan openbare infrastructuur: bibliotheken, culturele centra en culturele ruimten voor uitwisseling, werk en creatie (behoeften BHG)
- ⇒ zone geschikt voor de vestiging van culturele voorzieningen op grootstedelijke schaal

# Conclusies:

**Zone Zuidstation bevat te weinig voorzieningen Behoeften in alle categorieën**

**Ter herinnering: TOP = groot aandeel 0-11-jarigen en kwetsbare bevolkingsgroepen: noodzaak om de publieke voorzieningen te versterken**

⇒ Het aanbod aan uitrusting voor jongeren vergroten

- crècheplaatsen en behoefte aan een gediversifieerde kinderopvangstructuur
- schoolplaatsen in het basisonderwijs en goed potentieel voor de ontwikkeling van het secundair onderwijs

⇒ Het sport- en recreatieaanbod versterken

- het aanbod aan zwembaden, buitenvelden (klein en groot) en sporthallen vergroten
- het aanbod aan speeltuinen en agoraspace verbeteren en vergroten

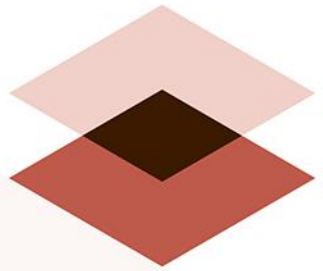
⇒ Het sociale aanbod rond het Zuidstation (kwetsbare bevolking, nieuwkomers, ...) versterken

⇒ Zorg- en opvanginfrastructuur voor bejaarden ontwikkelen (zorgcentra, verzorgingstehuizen voor kort en lang verblijf)

⇒ Het culturele aanbod uitbreiden

- ⇒ het aanbod aan openbare culturele voorzieningen vergroten: documentatiecentra, culturele centra, ruimtes voor uitwisseling en culturele creatie
- ⇒ voorzieningen creëren op grootstedelijke schaal (museum, bibliotheek, enz.)

⇒ Aantrekkelijke ruimtes creëren, gericht op de wijk, plaatsen van ontmoeting en ontdekking (voor mensen in doorgang, voor de inwoners van de wijk)



**perspective**  
**.brussels** 

Contactperson:

Annabelle Guérin, Territoriale kennis  
[aguerin@perspective.brussels](mailto:aguerin@perspective.brussels)

**www.perspective.brussels**

Bureau bruxellois de la planification / Brussels Planningsbureau