



DE PRODUCTIE VAN OPENBARE WONINGEN

JAARLIJKS COLLOQUIUM BGHM
22/11/2017

De ervaring van de Brusselse gemeenten



BRULOCALIS

ASSOCIATION VILLE & COMMUNES DE BRUXELLES
VERENIGING STAD & GEMEENTEN VAN BRUSSEL

22/11/2017

Olivier EVRARD



DE PRODUCTIE VAN OPENBARE WONINGEN

DE ERVARING VAN DE GEMEENTEN



BRULOCALIS

ASSOCIATION VILLE & COMMUNES DE BRUXELLES
VERENIGING STAD & GEMEENTEN VAN BRUSSEL

22/11/2017

Olivier EVRARD



SCHEMA

- Het gemeentelijke woningenpark
- Gemeentelijke projecten
- Gewestelijke plannen
- Mogelijke oplossingen



1. GEMEENTELIJKE WONINGEN





DE LOKALE BESTUREN: ION NIET ZOALS DE ANDERE

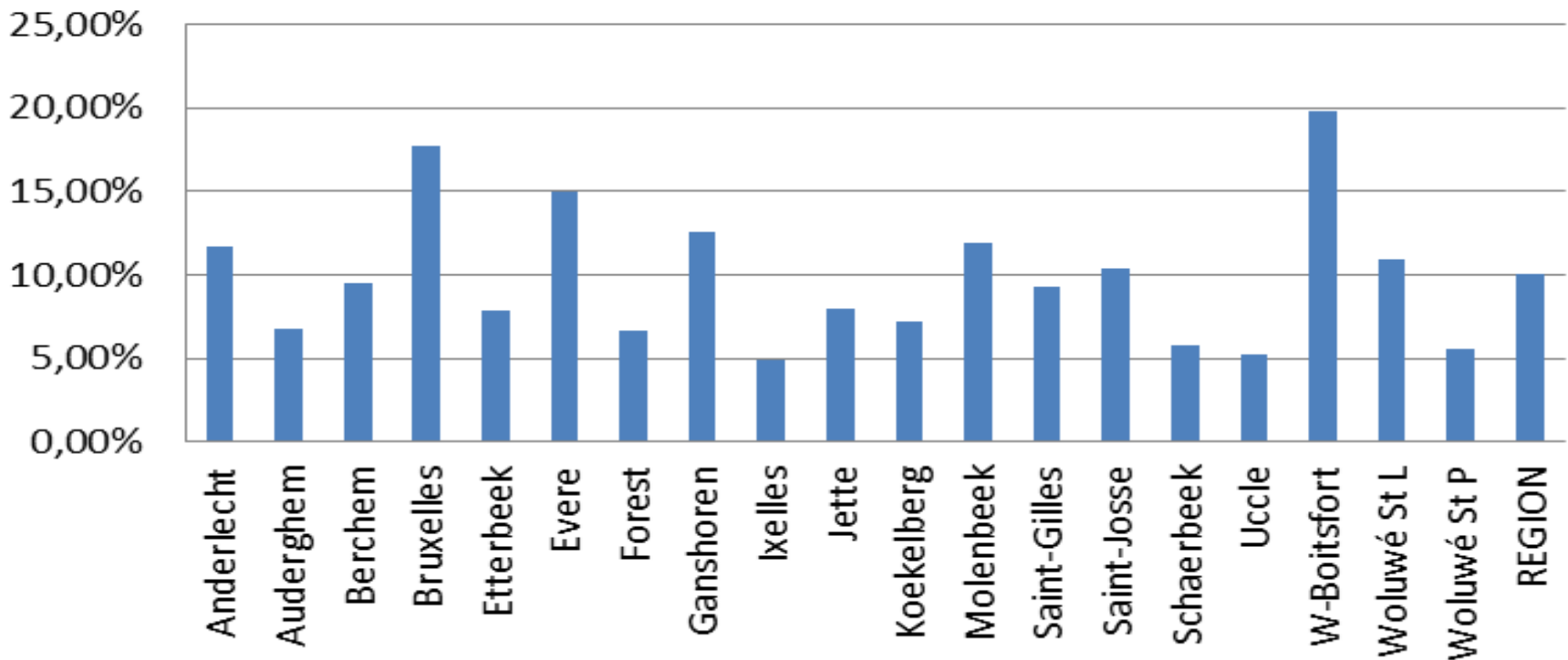
- +/- 9.000 woningen
- Heel wat opdrachten
→ transversale visie
- Gemeentelijke autonomie
→ Diversiteit
- Samenwerking met het Gewest





« SOCIALE » WONINGEN

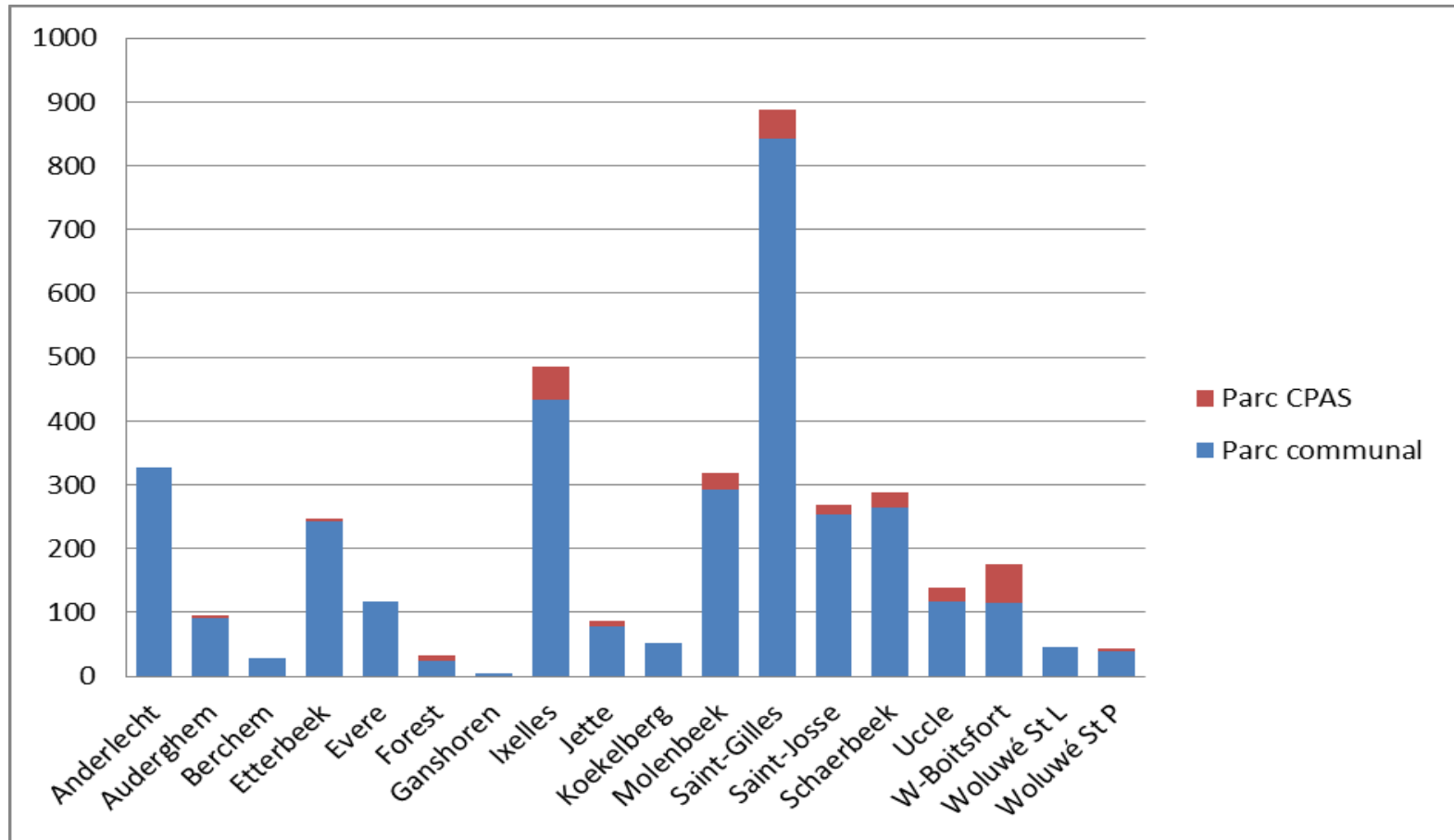
Emprise publique





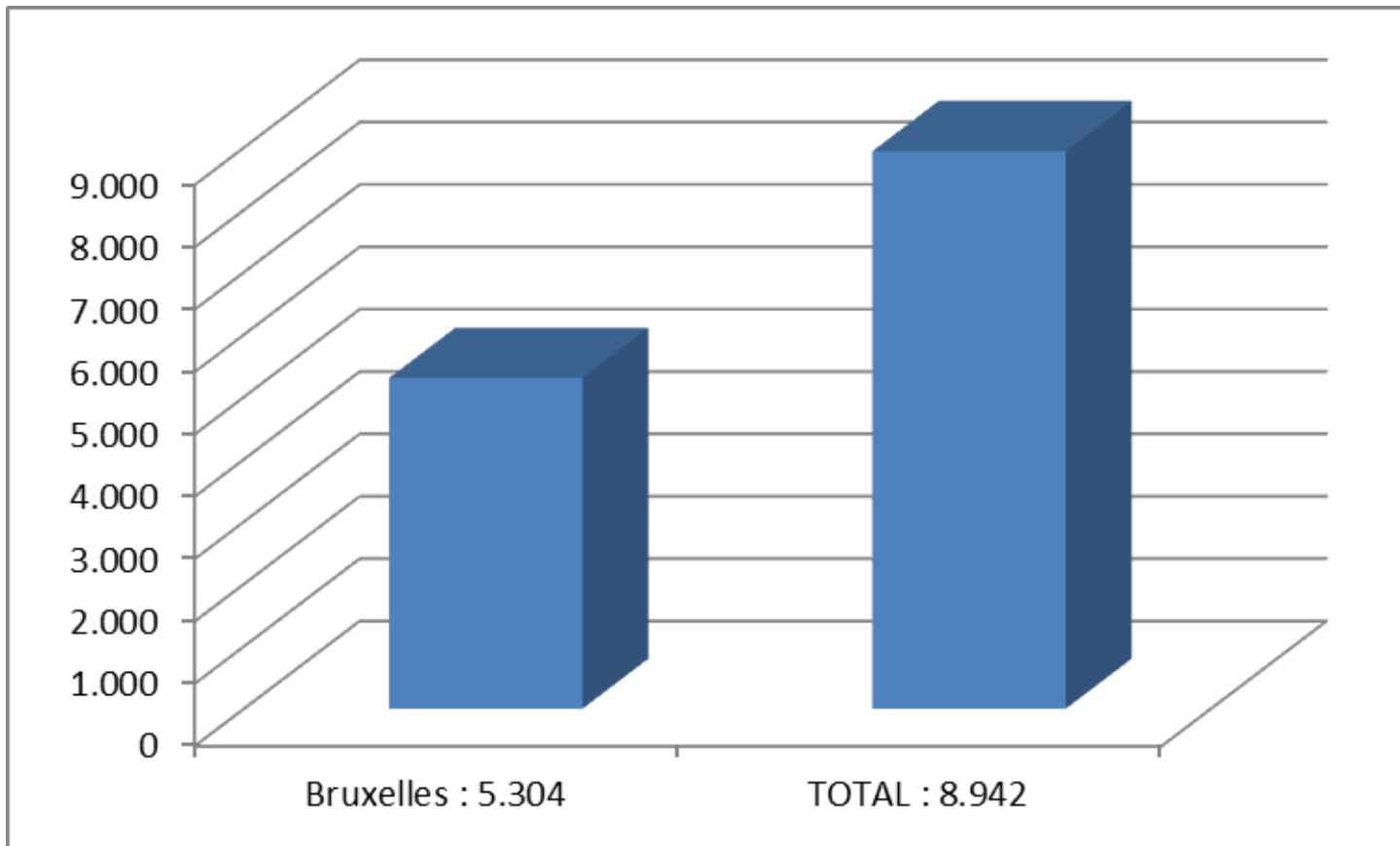
GEMEENTELIJKE WONINGEN (EXCL. STAD BSL)

RAMING 2014



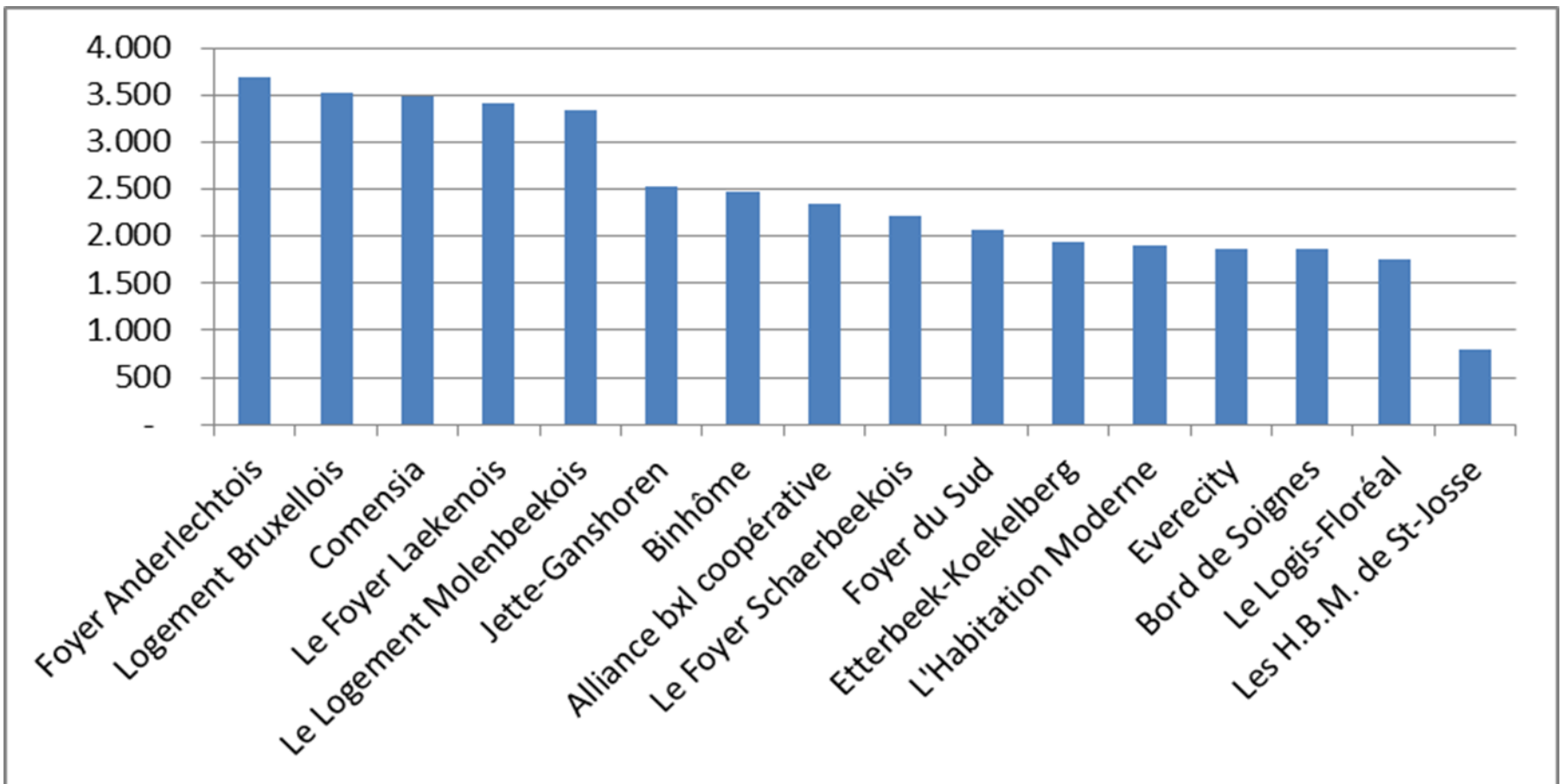


VERHOUDING STAD BRUSSEL / TOTAAL RAMING 2014





VERGELIJKING MET DE OVM (OPENBARE VASTGOEDMAATSCHAPPIJEN)





2. GEMEENTELIJKE PROJECTEN





STADSVERNIEUWING

- **Leegstaande panden**
verwerving
- **Afzonderlijke panden**
renovatie
- **Duurzame wijkcontracten**
1.722 woningen gebouwd of gerenoveerd sinds 1994
- **Nieuwe ordonnantie ‘stadsvernieuwing’**



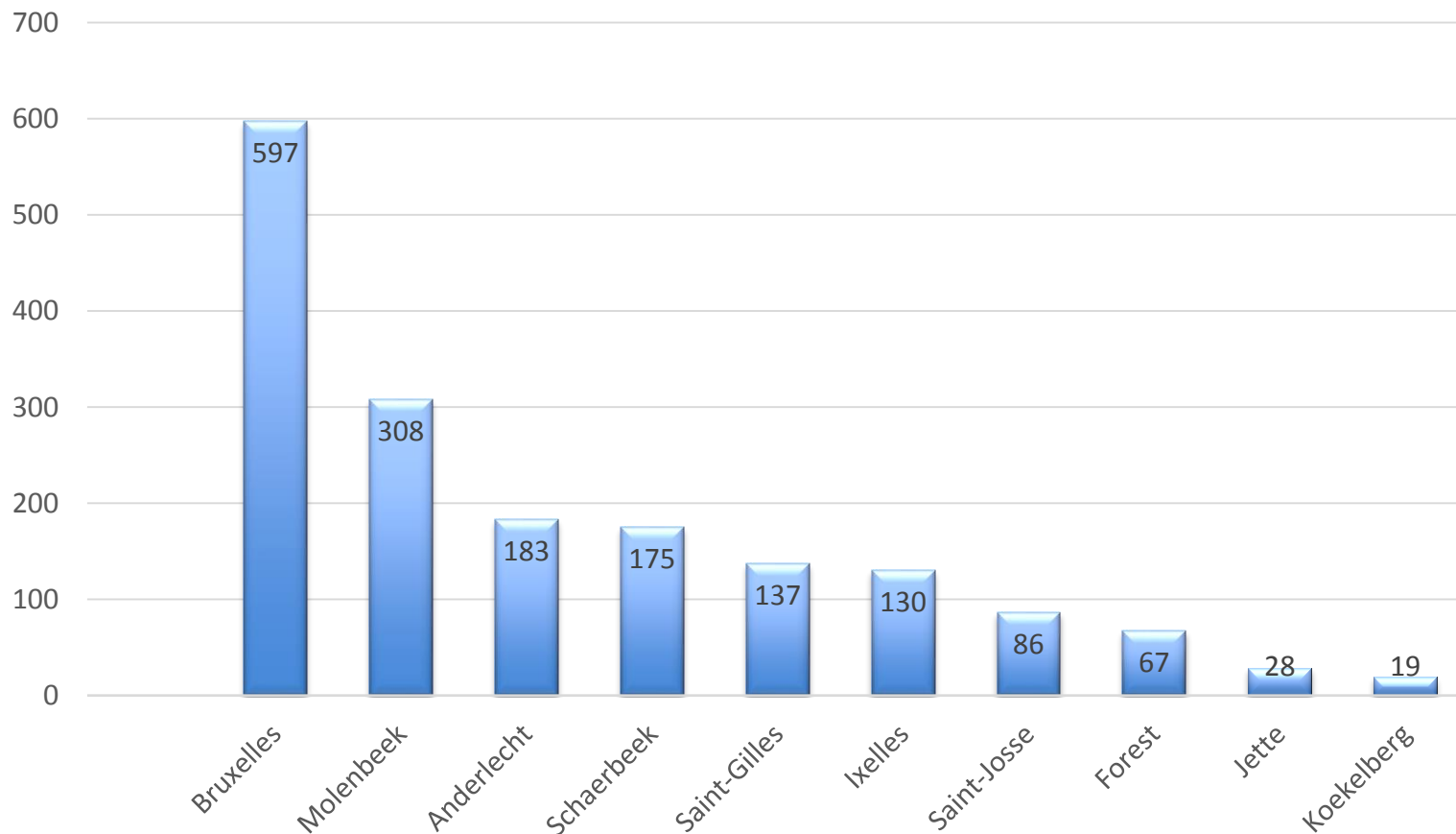
SUBSIDIËRING

- huurwoningen
- omkadering huurprijzen
- toegangsvoorwaarden
- beperking van de verkoopsmogelijkheden
- duurzame wijkcontracten:
enkel in SVG
(= stadsvernieuwingsgebied)





WONINGEN WIJKCONTRACTEN





ENKELE BIJZONDERE PROJECTEN

- Schaarbeek: huurpark wordt ‘sociaal’
- Sint-Joost: ‘sociale’ artiestenwijk
- Etterbeek: recht van opstal
- Brussel:
 - Het plan ‘1.000 woningen’
 - Het nieuwe huisvestingsplan



3. GEWESTPLANNEN





GEWESTELIJK HUISVESTINGSPLAN (GHP)

- Doel: 5.000 huurwoningen,
waarvan 3.500 sociale woningen
- Terbeschikkingbestelling van terreinen die eigendom zijn van gemeenten en OCMW's of OVM
- Beheer door gemeenten en OCMW's of door OVM



GHP: OPGELEVERDE WONINGEN

Sociaux	Moyens	Total	Propriétaire	Gestionnaire
0	65	65	Foyer Jettois	Commune de Jette (LS + LM)
30	0	30	Assam/Sorelo	Assam/Sorelo
80	0	80	Foyer Jettois	Foyer Jettois
70	30	100	Habitation Moderne	Habitation Moderne
142	0	142	Foyer Laekenois	Foyer Laekenois
58	0	58	Logement Molenbeekois	Logement Molenbeekois
58	0	58	H.F.B	H.F.B
232	84	316	Commune d'Ixelles	Foyer Ixellois (LS) / Commune d'I.
124	76	200	Commune d'Anderlecht	Foyer Anderlechtois / Commune
25	0	25	Foyer Bxl + SNCB	Foyer Bruxellois
34	34	68	RBC	SUL (LS) / Commune d'Uccle (LM)
75	0	75	Cité Moderne	Cité Moderne
68	0	68	Foyer Laekenois	Foyer Laekenois
5	0	5	HBM	HBM
25	0	25	Foyer Schaerbeekois	Foyer Schaerbeekois
38	6	44	CPAS Uccle + SUL	SUL/CPAS
15	0	15	Emma	Foyer Schaerbeekois
4	0	4	Foyer Bruxellois	Foyer Bruxellois
84	0	84	Régie Foncière	Foyer Schaerbeekois
8	0	8	Foyer Bruxellois	Foyer Bruxellois
54	35	89	SLRB	Foyer Molenbeekois (LS + LM)



GHP: WERKEN AAN DE GANG

Sociaux	Moyens	Total	Propriétaire	Gestionnaire
126	0	126	CityDev	Foyer Laekenois
36	0	36	Régie Foncière Régionale	Foyer Anderlechtois
6	0	6	Foyer Bruxellois	Foyer Bruxellois
35	24	59	Commune de Forest	Foyer Forestois (LS) / Commune de Forest
0	59	59	Régie Communale	Commune de W-Boitsfort

GHP: AFGELEVERDE VERGUNNINGEN

Sociaux	Moyens	Total	Propriétaire	Gestionnaire
8	0	8	Foyer Schaerbeekois	Foyer Schaerbeekois
88	20	108	Régie Foncière Régionale	Les locataires réunis (LS) / Commune de Schaerbeek
9	0	9	Foyer Schaerbeekois	Foyer Schaerbeekois
26	0	26	Logement Molenbeekois	Logement Molenbeekois
26	0	26	EvereCity	EvereCity
25	0	25	Commune de Koekelberg	Foyer Koekelbergeois (LS° / CPAS)
0	60	60	CityDev	Commune d'Anderlecht
31	0	31	Logement Molenbeekois	Logement Molenbeekois
25	0	25	Foyer Ixellois	Foyer Ixellois
15	0	15	SLRB	SUL



« ALLIANTIE WONEN »

- Doel: 4.000 huurwoningen,
waarvan 3.000 sociale woningen
- Projectoproep t.a.v. OVM, gemeenten en OCMW's,
met het oog op de subsidiëring van projecten
op terreinen die hun eigendom zijn
- BGHM: bouwheer
- Subsidie en lening op 30 jaar
- Aantal projecten met openbare partners:
 - 25 projecten
 - 1.118 woningen



4. BESLUIT





VOORNAAMSTE MOEILIKHEDEN

- Beperkt aanbod aan gronden
- Grote nood aan woningen, uitrustingen, groene ruimten, ...
- Afgifte van stedenbouwkundige vergunningen
- Integratie van de projecten in hun omgeving
- Termijnen van projectoproepen: te kort
- ‘Alliantie Wonen’: intrestvoet van niet gesubsidieerde deel
- Middelgrote woningen: te huur of te koop?



MOGELIJKE OPLOSSINGEN

- Globale visie, integrale strategie
- Coördinatie
- Complementariteit van de actoren en de plannen
- Realistische timing
- Mix van functies en evenwichtige verdeling
- Projecten open naar de wijken
- Diversiteit van de actiemiddelen
 - Zich niet beperken tot de verwerving van openbare terreinen (sinds 2015)
 - Huurtoelage
 - Uitbreiding van bepaalde programma's tot gemeenten buiten SVG
 - SVK (sociale verhuurkantoren), ...

MERCI POUR VOTRE ATTENTION



DANK VOOR UW AANDACHT



BRULOCALIS

ASSOCIATION VILLE & COMMUNES DE BRUXELLES
VERENIGING STAD & GEMEENTEN VAN BRUSSEL



Olivier EVRARD
Conseiller juridique – juridisch adviseur
olivier.evrard@brulocalis.brussels
www.brulocalis.brussels