



Tussentijdse balans van het Gewestelijk Huisvestingsplan 43 miljoen euro aangewend in 6 maanden

Sinds het begin van de legislatuur heeft Christos Doulkeridis, Staatssecretaris voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, besloten om het Gewestelijk Huisvestingsplan in het teken te stellen van de transparantie en de participatie van de burgers. In dit verband, heeft hij bovendien het besluit genomen om op regelmatige basis verslag uit te brengen van de voortgang van het Gewestelijk Huisvestingsplan door de publicatie van de meest recente ter beschikking zijnde tussentijdse gegevens.

Ter herinnering, is het Gewestelijk Huisvestingsplan één van de belangrijkste instrumenten dat in het leven werd geroepen om het hoofd te bieden aan de demografische uitdaging en de huisvestingscrisis waarmee het Brussels Gewest momenteel wordt geconfronteerd. Initieel ingezet onder de legislatuur 2004-2009, voorziet het Plan in de bouw van 5 000 nieuwe openbare woningen (3 500 sociale en 1 500 middelgrote woningen). Hiervoor werd een totaal budget van 540 000 000 euro vrijgemaakt dat wordt gewaarborgd en gedekt door vastleggingen van 180 000 000 euro in de gewestelijke begrotingen van 2005, 2006 en 2007.

– Ter herinnering: de doelstelling van 15%

De Regering heeft een te bereiken norm vooropgesteld van 15% kwaliteitswoningen in openbaar beheer en met een sociaal oogmerk op het grondgebied van alle gemeenten binnen de 10 komende jaren. Deze doelstelling is erop gericht de problematiek aan te pakken van de demografische groei waaraan het Brussels Gewest het hoofd zal moeten bieden: zo voorspelt het Nationaal Bureau voor de Statistiek dat het Gewest 1.257.000 inwoners zal tellen in 2030 en 1.292.000 in 2050. Aan deze voorspellingen dienen de wachtlijsten te worden toegevoegd die momenteel bestaan voor openbare koop- of huurwoningen:

Sociale Huisvesting	huur	36.867 gezinnen
Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor Brussel	koop	10.681 gezinnen
Woningfonds	huur	3.598 gezinnen
Sociale Verhuurkantoren	huur	±5.000 gezinnen

> M.a.w. meer dan 56.000 gezinnen die in afwachting zijn van een openbare woning in Brussel

Om de doelstelling van 15% kwaliteitswoningen in openbaar beheer met een sociaal oogmerk te kunnen evalueren, dient er rekening te worden gehouden met de volgende middelen:

- het **sociale woningenbestand** dat door de OVM's (openbare vastgoedmaatschappijen) wordt beheerd onder toezicht van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- de woningen die door de **lokale overheden** (gemeenten en OCMW's) worden beheerd;
- de woningen die behoren tot het woningenbestand van de sector van de **Sociale Verhuurkantoren**;
- de huurwoningen die worden beheerd door het **Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** ("huurhulp");
- de woningen die werden aangekocht dankzij de **hypothecaire leningen van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** (de woningen die opnieuw werden verkocht door hun eigenaars zullen niet meer in overweging worden genomen en beschouwd worden als opnieuw deeluitmakend van de private koopwoningenmarkt);
- de woningen die geproduceerd worden door de **GOMB**.

De onderstaande tabel geeft het huidige aandeel van de openbare woningen in iedere gemeente weer:

- Brussel, Molenbeek, Watermaal, Evere en Ganshoren zijn de **5 gemeenten die momenteel het hoogst geklasseerd staan wat betreft het aandeel van de openbare woningen**.
- Het Gewestelijk Huisvestingsplan heeft in zijn huidige vorm (te weten iets meer dan 4 500 geprogrammeerde woningen) **een totale impact van 0,92%** op het gewestelijk gemiddelde, dat van 13,38% naar 14,39% stijgt.

Gemeente	
1. Brussel	22,25%
2. Molenbeek	19,80%
3. W-Bosvoorde	19,76%
4. Evere	18,58%
5. Ganshoren	17,72%
6. Anderlecht	17,43%
7. Sint-Joost	16,59%
8. Koekelberg	14,92%
9. Berchem	13,31%
10. St.-L.-Woluwe	12,56%
11. Jette	12,27%
12. Sint-Gillis	12,21%
13. Vorst	11,38%
14. Etterbeek	9,85%
15. Schaarbeek	8,55%
16. Ouderghem	7,98%

17. Elsene	7,11%
18. St.-P.-Woluwe	6,08%
19. Ukkel	5,95%
GEWEST	13,38%

□ Het Gewestelijk Huisvestingsplan op kruissnelheid

Gedurende de laatste zes maanden, heeft het Gewestelijk Huisvestingsplan een hoge vlucht genomen. Een opmerkelijk aantal nieuwe huisvestingsprojecten werd door de Brusselse Gewestregering op de rails gezet onder impuls van de Staatssecretaris voor Huisvesting, Christos Doukeridis. **Zo werd er op minder dan zes maanden tijd in het totaal meer dan 43 miljoen euro aangewend voor 11 projecten met 356 sociale en 64 middelgrote woningen (zie tabel 1)!** Deze nieuwe projecten zullen worden verwezenlijkt op het grondgebied van Sint-Agatha-Berchem, Brussel, Jette, Molenbeek, Schaarbeek en Ukkel.

□ Huidige toestand van het GHP

Het aantal opgestarte projecten blijft in stijgende lijn gaan. In december 2010 werden er bij het opmaken van de vorige tussentijdse balans 58 projecten binnen 16 gemeenten geïnventariseerd. Vandaag werd de kaap van **72 projecten**, opnieuw binnen 16 gemeenten, overschreden. Deze projecten staan garant voor een totaal van **4 575 woningen**.

	01/12/09	01/12/10	01/06/11
Afgewerkte woningen (tabel 2)	153	269	482
Woningen waarvoor werken aan de gang zijn (tabel 3)	655	978	798
Woningen met stedenbouwkundige vergunning (tabel 4)	0	293	419
Woningen waarvoor stedenbouwkundige vergunning ter studie ligt (tabel 5)	535	406	436
SUBTOTAAL	1343	1.946	2.135
Woningen waarvoor de vergunningsaanvragen worden voorbereid	1.183	2.275	2.440
TOTAAL (AANTAL WONINGEN)	2526	4.221	4.575
TOTAAL (AANTAL PROJECTEN)	36	58	72

Tussen december
2009 en mei 2011 :
+59%

+81%
+100%

Deze positieve tussentijdse balans is gedeeltelijk te danken aan het Woningfonds. Ter herinnering, werd de opdracht van het Fonds in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan tijdens deze legislatuur gewijzigd. In plaats van de woningen aan te kopen op de private markt, is het Woningfonds vandaag de dag belast met de bouw van ongeveer 500 woningen die bestemd zijn voor de verhuur in eigen regie. Zowel op het vlak van de aankoop van de terreinen, die bestemd zijn voor de bouw van deze woningen, als op het niveau van het afsluiten van een recht van opstal met de gemeenten die op dit gebied wensen samen te werken met het Fonds, heeft deze nieuwe opdracht uitzonderlijk goede resultaten opgeleverd.

Zo heeft het Woningfonds sinds begin dit jaar al **3 projecten** op de rails gezet voor in het totaal **111 woningen**, waarvoor momenteel bouwwerkzaamheden aan de gang zijn:

- Project Vandenboogaerde te Molenbeek: 35 woningen. Stedenbouwkundige vergunning

afgeleverd.

- Project Destouvelles te Schaarbeek: 52 woningen. Stedenbouwkundige vergunning afgeleverd.
- Project Steyls te Brussel: 24 woningen in het kader van een “lage energie”-renovatieproject dat is bestemd voor een initiatief van intergenerationeel wonen.

□ **Participatie van de burgers en passiefstandaard**

- Tot slot, gaat het Huisvestingsplan eveneens gepaard met het reële verlangen om de burgers van de gemeenten waarin de projecten worden uitgevoerd te laten deelnemen aan het Plan. *“Het is voor mij van essentieel belang om de **participatie van de burgers** centraal te laten staan bij de denkoefening en de werking van het Gewestelijk Huisvestingsplan. De deelname van de burgers maakt het mogelijk om de projecten te versterken, aangezien zij hulp kunnen bieden bij het nemen van beslissingen, het uitvoeren van evaluaties en het waarborgen van de opvolging”*, weet Christos Doulkeridis ons te vertellen. Dit betekent concreet dat er 7 ontmoetingsmomenten zijn met de burgers, gaande van het ogenblik waarop de Regering de terreinen, die mogelijk in aanmerking komen voor een project, identificeert tot de ontvangst van de nieuwe huurders.

Met het oog op het beter in overweging nemen van de verwachtingen van de actoren op het werkveld in het kader van de operaties van het Gewestelijk Huisvestingsplan, heeft Christos Doulkeridis bovendien aan de BGHM gevraagd om een specifieke opdracht voor de organisatie van de participatie van de burgers toe te vertrouwen aan een gespecialiseerde operator. Zo is de BGHM overgegaan tot de aanstelling van het "Centre d'étude et de recherche urbaines" (Verstedelijking en Duurzame Ontwikkeling), dat in het verleden voor rekening van Leefmilieu Brussel de operatie “Duurzame Wijken” in goede banen heeft geleid. De participatie zal concreet vorm krijgen door de ontwikkeling van informatieve instrumenten (affiches, flyers, ...) en de organisatie van vergaderingen, seminars, werfbezoeken, coproductieateliers,

- Parallel aan het verlangen om de burgers te laten participeren, herinnert Christos Doulkeridis aan één van de substantiële wijzigingen die hij heeft doorgevoerd sinds zijn indiensttreding als Staatssecretaris voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: de invoering van de **passiefstandaard** en de verschillende beginselen van **ecobouw** voor alle vastgoedprojecten die op initiatief van het Gewest worden gelanceerd. *“De overgang naar de passiefstandaard vertegenwoordigt een essentiële evolutie die een reële impact heeft op het milieu en de portefeuille van de huurders”*, benadrukt de Staatssecretaris. Maar er werden echter ook andere belangrijke wijzigingen doorgevoerd. Zo houden de bestekken voor nieuwbouwwoningen vanaf nu rekening met de beginselen van ecobouw. Dit brengt met zich mee dat voor ieder nieuwbouwproject de voorkeur wordt gegeven aan materialen met een keurmerk (referentie NIBE 1a tot 1c) die vervaardigd zijn uit hernieuwbare grondstoffen. Installaties voor warmtekrachtkoppeling, hernieuwbare energieproductie en terugwinning van regenwater maken eveneens deel uit van de elementen die vanaf nu systematisch het voorwerp zullen uitmaken van een opportuniteitsstudie. Het project “Huileries” te Vorst zal hoogstwaarschijnlijk een van de eerste projecten zijn dat volgens deze beginselen vorm zal krijgen. Dit project werd onlangs voorgesteld aan de omwonenden die het met open armen hebben onthaald.
- Tot slot, is Christos Doulkeridis volop bezig met het uitvoeren van een denkoefening met

betrekking tot mogelijke nieuwe vormen van “PPS” (Publiek-Private Samenwerkingen) die zouden kunnen worden ontwikkeld in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan. *“Het komt er op aan uit het geheel aan mogelijke manieren om de projecten van het Plan te organiseren, de juiste opties te filteren die het mogelijk maken om de resultaten te optimaliseren die verkregen werden op het vlak van het grondbeheer, de financiën en de termijnen”*, meent de Staatssecretaris. Deze prospectieve analyse heeft het mogelijk gemaakt om de grote lijnen en hoofdbeginselen van de potentiële samenwerkingen aan het licht te brengen door het voeren van een denkoefening die met name betrekking had op het aspect van de mobilisering van private gronden met het oog op de creatie van sociale en middelgrote woningen.

Gewestelijk Huisvestingsplan Toestand in juni 2011

Tabel 1

Projecten goedgekeurd sinds januari 2011				
Operatie	Gemeente	Soc. Won.	Middelgrote Won.	Eigenaar
SCHWEITZER	Berchem	33	11	Gemeente
AVIJL	Ukkel	25	25	Gemeente
SCHOLS	Molenbeek	75	25	OCMW
HOMBORCHVELD	Ukkel	131	0	OVM
PLUME	Brussel	8	0	OVM
TANNEURS	Brussel	4	0	OVM
SOIGNIES	Brussel	6	0	OVM
MACHTENS	Molenbeek	10	0	OVM
LEMAIRE	Molenbeek	40	0	OVM
GILLISQUET	Schaarbeek	15	0	OVM
BONAVENTURE	Jette	9	3	Gemeente
TOTAAL		356	64	

Tabel 2

Afgewerkte projecten				
	Gemeente	TOTAAL	Soc. Won.	Middelgrote Won.
ENGHIEN-CIGALE	Molenbeek	33	33	0
COGNASSIERS	Berchem	30	30	0
VERSAILLES	Brussel	58	58	0
LAHAYE	Jette	65	0	65
STIENON	Jette	58	58	0
METTEWIE	Molenbeek	80	80	0
CITE MODELE	Brussel	58	58	0
STOCKEL	St.-P.-Woluwe	100	70	30
TOTAAL		482	387	95

Tabel 3

Projecten waarvoor werken aan de gang zijn				
	Gemeente	Totaal	Soc. Won.	Middelgr. Won.
LENNIK	Anderlecht	200	124	76
GERANCE	Berchem	75	75	0
CITÉ MODÈLE 2	Brussel	84	84	0
MIDDELWEG	Brussel	58	23	35
SEIGNEURIE	Brussel	25	25	0
ERNOTTE	Elsene	316	232	84
POLDERS	Ukkel	40	0	40
TOTAAL		798	563	235

Tabel 4

Projecten met stedenbouwkundige vergunning				
	Gemeente	Totaal	Soc. Won.	Middelgr. Won.
LAVOISIER	Molenbeek	89	45	44
VANDENBOOGAERDE	Molenbeek	35	35	0
MIDI B	Sint-Gillis	39	39	0
COMMUNE	Sint-Joost	5	5	0
DESTOUVELLES	Schaarbeek	52	52	0
GAUCHERET	Schaarbeek	25	25	0
ALSEMBERG	Ukkel	83	41	42
BREL	St.-P.-Woluwe	40	73	18
TOTAAL		419	315	104

Tabel 5

Projecten waarvoor stedenbouwkundige vergunning ter studie ligt (tabel 5)				
	Gemeente	Totaal	Soc. Won.	Middelgr. Won.
CHEMIN VERT	Brussel	140	100	40
CITE MODELE B	Brussel	69	69	0
MOLENBLOK	Brussel	28	28	0
STEYLS	Brussel	24	24	0
MIDI A	Sint-Gillis	62	0	62
BOURDON	Ukkel	68	34	34
MOENSBERG	Ukkel	45	45	0
TOTAAL		436	300	136