

MONITORING VAN DE PUBLIEKE WOONPROJECTEN

Overzicht door de Brusselse Referent
Huisvesting

MONITORING VAN DE REFERENT HUISVESTING

Nr. 1 / MEI 2018

1. Context

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

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

De Referent Huisvesting is op 1 december 2016 in dienst getreden en heeft sinds 1 februari 2018 een volledig en geconsolideerd overzicht van alle projecten die geïnitieerd werden door de gewestelijke openbare woningmaatschappijen (BGHM, Woningfonds, citydev.brussels) en door de gemeenten in het kader van de Duurzame Wijkcontracten (DWC).

2. Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP) – Programma Alliantie Wonen – Stand van zaken

2.1 Gewestelijk Huisvestingsplan

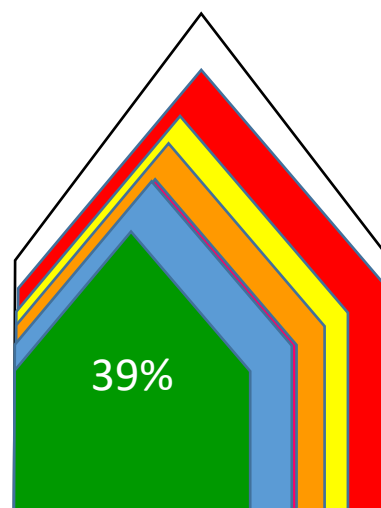
Het Gewestelijk Huisvestingsplan ging eind 2004 van start en voorziet de bouw van 5000 nieuwe openbare woningen (3500 sociale woningen en 1500 middenklassewoningen). Het vertrouwt deze taak toe aan drie openbare projectontwikkelaars: de BGHM (4000 woningen), het Woningfonds (500 woningen) en SFAR (een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

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

	GHP
Opgeleverd	1937
In aanbouw	728
Bouwvergunning toegekend	65
In afwachting van bouw- en/of verkavelingsvergunning	612
Project loopt	621
In onderzoek/afronding aankoop	0
In afwachting	470
Totaal	4433
Doelstelling	5000
Gap*	-567

* Exclusief de woningen die gerealiseerd zullen worden in het kader van het project Witte Vrouwen (SPW)

Bron: Overzicht Brusselse Referent Huisvesting (1/02/2018)



In dertien jaar tijd heeft het GHP 54% van zijn doelstelling bereikt (opgeleverde woningen en woningen in aanbouw). Iets minder dan 700 woningen zitten in de fase van de bouwvergunning (stedenbouwkundige vergunning toegekend of in behandeling), maar een vergunning betekent nog niet dat de bouw kan starten. Zo ervaarde de BGHM dit onlangs nog met het project Brel in Sint-Lambrechts-Woluwe. De bouwvergunning hiervoor werd voor de tweede keer door de Raad van State vernietigd. We benadrukken ook dat we voor bijna 10% van de woningen om verschillende redenen in afwachting zijn, bijvoorbeeld omdat een politiek besluit ontbreekt of omdat een planwijziging nodig is.

We merken daarbij op dat de geplande woningen op de site van de Witte Vrouwen in Sint-Pieters-Woluwe niet zijn meegeteld. De BGHM heeft de ontwikkeling van een masterplan afgerond en de regering moet nu bepalen welk gevolg ze aan dit dossier zal geven en in welke vorm. De vraag is met name hoeveel woningen er zullen komen in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan.

Uit een meer gedetailleerde analyse blijkt dat er 1973 sociale woningen werden gebouwd of in aanbouw zijn, dat wil zeggen 38,6% van de oorspronkelijke doelstelling. Er zijn 692 middenklassewoningen opgeleverd of in aanbouw, dat is 46,1% van de oorspronkelijke ambitie van de regering. Daarbij benadrukken we dat de BGHM zelf zorgt voor een perfect evenwicht in de doelstellingen, aangezien de maatschappij 48% van de doelstelling voor sociale huisvesting en 47% van de doelstelling voor middenklassewoningen heeft bereikt.

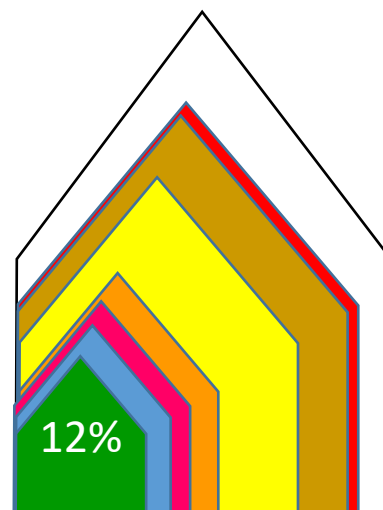
2.2 Programma Alliantie Woningen

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

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

	AW
Opgeleverd	779
In aanbouw	346
Bouwvergunning toegekend	389
In afwachting van bouw- en/of verkavelingsvergunning	361
Project loopt	1982
In onderzoek/afronding aankoop	1556
In afwachting	311
Totaal	5724
Doelstelling	6720
Gap / kloof	-996

Bron: Overzicht Brusselse Referent Huisvesting (1/02/2018)



In iets minder dan vijf jaar tijd heeft het Programma Alliantie Wonen bijna 17% van zijn doel bereikt (opgeleverde woningen en woningen in aanbouw). Het productietempo is dus vergelijkbaar met dat van het GHP.

Bij drie operatoren (Citydev, Woningfonds en CLTB) is het programma ingevuld, of toch bijna. Dankzij de maatregelen van deze regering om de aankoop van leegstaande gebouwen en particuliere sleutel-op-de-deurprojecten te vergemakkelijken, heeft de BGHM nu al 85% van de doelstelling geïdentificeerd, ondanks de moeilijkheden bij het verwerven van de bouwgrond.

De stand van zaken voor de woningen in het kader van DWC's lijkt problematischer. Momenteel zijn er maar 240 woningen geïdentificeerd, dat is 40% van de doelstelling van de DWC's (600 woningen). Maar een jaar nadat die doelstelling van 600 woningen via de DWC's was bepaald, werd het toegekende budget met de helft verminderd. Het zou dus logisch zijn om de doelstelling naar verhouding aan te passen tot 300 eenheden. In dat geval bereiken de DWC's momenteel 80% van de doelstelling uit het Programma Alliantie Wonen.

Dit budget is echter niet volledig verloren voor het huisvestingsbeleid, want de regering heeft in ruil daarvoor en voor hetzelfde budget een nieuw instrument ingevoerd, het Stadsvernieuwingscontract (SVC). Dat onderscheidt zich vooral doordat het de gemeentegrenzen overschrijdt en prioritair het accent legt op de openbare ruimte, in plaats van woningen. De woningen die via dit nieuwe instrument worden gerealiseerd, krijgen slechts een gedeeltelijke financiering van het SVC, zijn verhoudingsgewijs minder talrijk en kunnen niet worden meegerekend in de quota van de DWC's. Bovendien rekenen de operatoren deze mee in hun eigen cijfers (192 potentiële woningen + andere nog te specificeren projecten).

2.3 Synthese per operator en per programma

Hierbij een stand van zaken per operator, opgedeeld per programma:

	BGHM (18/02/2018)		Citydev (01/02/2018)	Woningfonds (1/02/2018)		SFAR (01/01/2018)	CLTB (1/01/2018)	Gemeente n (1/02/2018)
	GHP	AW	AW	GHP	AW	GHP	AW	AW
Opgeleverd	1559	32	738	134	0	218	9	
In aanbouw	346	159	45	249	97	84	45	
Totaal	1905	191	783	383	97	302	54	0
Bouwvergunning toegekend	65	0	110		199	133		80
In afwachting van bouwvergunning	542	192	105	70	64			
Lopende projecten ***	621	1258			509		55	160
In onderzoek / afronding aankoop		1461			95			
In afwachting	352	285		44	26	74		
Totaal	3485	3387	998	497	990	509	109	240
Doelstellingen	4000	4000	1000	500	1000	500	120	600
Gap	-515*	613**	-2	-3	-10	9	-11	-360

* Exclusief de woningen die gerealiseerd zullen worden in het kader van het project Witte Vrouwen

** Sinds 18/02/2018 (datum van de BGHM-gegevens in deze tabel) heeft de BGHM de kloof met de doelstelling van de regering met de helft verminderd.

*** Ontwikkelingsprocedure gelanceerd

Bron: Overzicht Brusselse Referent Huisvesting (1/02/2018)

2.4 Toekomstig productietempo per operator en per programma

Woningen	BGHM (18/02/2018)		Citydev (01/02/2018)	Woningfonds (1/02/2018)		SFAR (01/01/2018)	CLTB (1/01/2018)	Gemeente n (1/02/2018)
	GHP	AW	AW	GHP	AW	GHP	AW	AW
Opgeleverd voor 2009	58	-	-	33	-	0	-	-
Opgeleverd tussen 2009 en 2014	1159	-	240	25	-	190	-	-
Opgeleverd tussen 2014 en 2017	342	32	272	76		28	9	
Voorziene oplevering in 2018 en 2019**	168	220	223	249	97	217	45	
Subtotaal aan het einde van deze legislatuur	1727	252	735	383	97	435	54	0
Voorziene oplevering tussen 2019 en 2024***	1109	1438	265	114	546	0	55	240
Voorziene oplevering later dan 2024***	649	1697	0	0	347	74	0	
Woningen die nog geïdentificeerd moeten worden (gap)	****515	613	0	3	10	0	11	360
Totaal	3485	3387	1000*	497	990*	509	109	240
Doelstelling	4000	4000	1000	500	1000	500	120	600

* exclusief 1933 woningen waarvoor de regering een opdracht toekende aan Citydev (1451) en het Woningfonds (482), naast het GHP en AW

** op basis van de bouwprojecten

*** schatting van de Brusselse Referent Huisvesting op basis van de beschikbare informatie in het overzicht op 1/02/2018

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

Bron: Overzicht Brusselse Referent Huisvesting (1/02/2018)

Acroniemen

AW : Alliantie Wonen

Citydev.brussels : Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

CLTB: Community Land Trust Brussels

DWC: Duurzame Wijkcontracten

SVC: Stadsvernieuwingscontract

WF: Woningfonds

Finance.brussels: Gewestelijke Investeringsmaatschappij voor Brussel

GHP: Gewestelijk Huisvestingsplan

BRH: Brusselse Referent Huisvesting

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

BGHM: Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

SLW: Sint-Lambrechts-Woluwe

SPW: Sint-Pieters-Woluwe

