



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

n°/nr. **8** – JUIN / JUNI 2026

PUBLICATION RÉALISÉE PAR

Yves Van de Castele, Référent bruxellois du Logement avec l'aide de Xavier Courtois et de Martin Mercenier pour la cartographie.

COMITÉ DE RELECTURE

perspective.brussels : Xavier Courtois, Antoine de Borman, Simi Nyns, Marion Pourbaix, Jorge Puttemans, Joëlle Sallets
Expert extérieur : Pol Zimmer

SOURCES DES DONNÉES

Bruxelles Logement (SPRB) ; 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) ; perspective.brussels ; urban.brussels – Direction de la Rénovation urbaine (DRU)

CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES

Community Land Trust Brussels (CLTB), Fonds du Logement et perspective.brussels

MISE EN PAGE

perspective.brussels (Patricia Patermo)

TRADUCTION

Traduit du français vers le néerlandais par Team Translation de Perspective

ÉDITEUR RESPONSABLE

Antoine de Borman, Directeur général de perspective.brussels
Rue de Namur 59 – 1000 Bruxelles.

POUR PLUS D'INFORMATION

analyse_territoriale@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

Dépôt légal: D/2026/14.054/19

© 2026 perspective.brussels

PUBLICATIE OPGESTELD DOOR

Yves Van de Castele, Brusselse Referent Huisvesting, met de hulp van Xavier Courtois en Martin Mercenier voor de cartografie.

HERLEESCOMITE

perspective.brussels : Xavier Courtois, Antoine de Borman, Simi Nyns, Marion Pourbaix, Jorge Puttemans, Joëlle Sallets
Extern expert : Pol Zimmer

GEGEVENSBRONNEN

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

FOTOCREDITS

Community Land Trust Brussels (CLTB), Woningfonds en perspective.brussels

LAY-OUT

perspective.brussels (Patricia Patermo)

VERTALING

Vertaald van het Frans naar het Nederlands door Team Translation van Perspective

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Antoine de Borman, directeur-generaal van perspective.brussels
Naamsestraat 59 – 1000 Brussel.

VOOR MEER INFORMATIE

territoriale_analyse@perspective.brussels

De hier gepresenteerde resultaten zijn uitsluitend bedoeld ter informatie.
Ze hebben geen juridisch karakter.

Reproductie met bronvermelding is toegestaan

Wettelijk depot: D/2026/14.054/19

© 2026 perspective.brussels

MONITORING DES PROJETS DE LOGEMENTS PUBLICS À BRUXELLES

MONITORING VAN DE PUBLIEKE WOONPROJECTEN IN BRUSSEL

n°/nr. **8** – JUIN / JUNI 2026



TABLE DES MATIÈRES

INHOUDSOPGAVE

INTRODUCTION	7	INLEIDING	7
1 ÉTAT DES LIEUX ET SPATIALISATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PUBLICS À BRUXELLES AU 01/01/2025 (CONSTRUCTION + ACQUISITION)	9	1 STAND VAN ZAKEN EN RUIMTELIJKE SPREIDING VAN DE PRODUCTIE VAN OPENBARE WONINGEN IN BRUSSEL OP 01/01/2025 (BOUW + AANKOOP)	9
2 LOGEMENTS PUBLICS RÉGIONAUX PRODUITS DANS LE CADRE DU PLAN RÉGIONAL DU LOGEMENT ET DU PROGRAMME ALLIANCE HABITAT	17	2 GEWESTELIJKE OPENBARE WONINGEN GEREALISEERD BINNEN HET GEWESTELIJK HUISVESTINGSPLAN EN HET PROGRAMMA ALLIANTIE WONEN	17
2.1 Plan régional du Logement (PRL)	18	2.1 Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP)	18
2.2 Programme Alliance Habitat (AH)	23	2.2 Programma Alliantie Wonen (AW)	23
3 LOGEMENTS PUBLICS RÉGIONAUX PRODUITS EN DEHORS DU PLAN RÉGIONAL DU LOGEMENT ET DU PROGRAMME ALLIANCE HABITAT	31	3 GEWESTELIJKE OPENBARE WONINGEN DIE BUITEN HET GEWESTELIJK HUISVESTINGSPLAN EN HET PROGRAMMA ALLIANTIE WONEN WORDEN GEREALISEERD	31
4 OBJECTIF DE 15 % DE LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE	33	4 DOELSTELLING VAN 15% WONINGEN VAN SOCIALE AARD	33
4.1 Définition	34	4.1 Definitie	34
4.2 Résultats	35	4.2 Resultaten	35
En tenant compte des allocations-loyer	38	Rekening houdend met de huurtoelagen	38
Sans tenir compte des allocations-loyer	50	Geen rekening houdend met de huurtoelagen	50
4.3 Focus sur l'allocation-loyer	52	4.3 Focus op huurtoelagen	52
Définition, fonctionnement et montant	52	Definitie, werking en bedrag	52
Répartition au sein du territoire régional	53	Verdeling in het Brussels Gewest	53
SYNTHÈSE	56	SYNTHESE	56

INTRODUCTION

INLEIDING

Ce huitième numéro du Monitoring des projets de logements publics en Région de Bruxelles-Capitale présente les résultats actualisés au **01/01/2025** 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 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. Il présente encore les dynamiques de productions de logements publics en dehors des deux plans précités.

Ces chiffres constituent une vision coordonnée des tableaux de bord spécifiques des différents organismes publics concernés : citydev, Community Land Trust Brussels (CLTB), Fonds du Logement, outils de la revitalisation urbaine via la Direction de la Rénovation urbaine de urban.brussels, SFAR (filiale de Finance.brussels destinée à la construction de logements locatifs sociaux et moyens – définitions voir infra) et SLRB. Que ces différents partenaires soient très sincèrement remerciés pour leur collaboration efficace et indispensable à la réalisation de cet état d'avancement.

Ce nouveau numéro intègre également une actualisation (au 01/01/2025) du dénombrement précis des logements à finalité sociale effectué il y a 4 ans. L'analyse présente une double ventilation des résultats. La première reprend les mêmes indicateurs que lors du relevé de 2020 afin de faciliter les comparaisons et évolutions. La seconde prend en compte également les allocations-loyer régionales versées aux bénéficiaires. En effet, même si elles sont liées à la qualité des ménages et pas à des « briques », il s'agit clairement d'une aide régionale à l'accessibilité au logement pour les plus démunis.

Au-delà de l'état des lieux du PRL et de l'AH ainsi que de l'actualisation du recensement des logements à finalité sociale, ce huitième opus présente :

- › un état des lieux et une spatialisation de la production de logements publics à Bruxelles au 01/01/2025 (construction + acquisition)
- › un bilan des logements publics régionaux produits en dehors du Plan régional du Logement et du Programme Alliance Habitat.

Ce Monitoring reflète la dynamique de production du logement public à Bruxelles. Il cible également les enjeux futurs auxquels cette dynamique devra faire face, notamment au regard des objectifs du nouveau Gouvernement mis en place.

De achtste Monitoring van de publieke woonprojecten in Brussel toont de resultaten van de gegevens van de bordtabel van de Brusselse Referent Huisvesting, bijgewerkt op **01/01/2025**. De belangrijkste cijfers en conclusies van de verschillende beleidsmaatregelen houden verband met de voortgang van het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP) en het programma Alliantie Wonen (AW). Wat volgt is een stand van zaken van de woningproductie volgens het inkomensniveau van de begunstigen, in vergelijking met de basisdoelstellingen van de Regering voor het GHP en het AW. Daarnaast is er aandacht voor de dynamiek van de productie van openbare woningen buiten de twee bovengenoemde plannen om.

Deze cijfers bieden een gecoördineerd overzicht van de specifieke bordtabellen van de verschillende betrokken overheidsinstanties: citydev, Community Land Trust Brussel (CLTB), Woningfonds, programma's voor stedelijke herwaardering via de directie Stadsvernieuwing van urban.brussels, SFAR (een dochteronderneming van finance.brussels die sociale en middelgrote woningen bouwt – zie hieronder voor definities) en BGHM. Deze verschillende partners worden oprecht bedankt voor de efficiënte samenwerking die deze publicatie mogelijk maakte.

Dit nieuwe nummer bevat een actualisatie (op 01/01/2025) van de nauwkeurige telling van woningen van sociale aard die vier jaar geleden werd uitgevoerd. De analyse presenteert een dubbele uitsplitsing van de resultaten. De eerste hanteert dezelfde indicatoren als bij de telling van 2020, waardoor een vergelijking en blik op de evolutie mogelijk zijn. De tweede houdt rekening met de gewestelijke huurtoelagen die aan de begunstigen worden uitbetaald. Hoewel deze toelagen rekening houden met de situatie van de huishoudens en niet met « stenen », gaat het in essentie om gewestelijke steun om wonen betaalbaar en toegankelijk te maken voor wie dit het meest nodig heeft.

Naast de stand van zaken van het GHP en de AW en de actualisering van de telling van woningen van sociale aard, komt ook het volgende aan bod in de achtste editie:

- › een stand van zaken en een ruimtelijke weergave van de productie van openbare woningen in Brussel op 01/01/2025 (bouw + aankoop)
- › een overzicht van de openbare woningen die buiten het Gewestelijk Huisvestingsplan en het programma Alliantie Wonen om zijn gerealiseerd.

De Monitoring geeft de dynamiek weer van de productie van openbare woningen in Brussel. Aandacht is er ook voor de toekomstige uitdagingen waarmee de dynamiek te maken zal krijgen, bijvoorbeeld met de doelstellingen van de nieuwe Regering.



↑ Projet / Project Vandepereboom-De Gunst - © Fonds du Logement / Woningfonds



↑ Projet / Project Trèfles 2 / Klaver 2 - © Serge Brison pour le Fonds du Logement / voor het Woningfonds

1. ÉTAT DES LIEUX ET SPATIALISATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PUBLICS À BRUXELLES AU 01/01/2025 (CONSTRUCTION + ACQUISITION)

1. STAND VAN ZAKEN EN RUIMTELIJKE SPREIDING VAN DE PRODUCTIE VAN OPENBARE WONINGEN IN BRUSSEL OP 01/01/2025 (BOUW + AANKOOP)

Une année 2024 en dessous des attentes et de la moyenne des 16 dernières années

En fonction des projets en chantier et des annonces faites par les différents opérateurs publics de logement, 2024 devait être une année supérieure à la moyenne en termes de production de logements publics. Dans la pratique, plusieurs retards de chantier ont reporté des réceptions de projets prévues en 2024 à l'année suivante. Au total, ce sont donc 367 logements publics supplémentaires qui ont été réceptionnés en 2024 dont 346 par la SLRB. Les 21 logements restants étant à mettre à l'actif des outils de la rénovation urbaine (12) et de citydev (9).

Il importe également de préciser que certains chiffres diffèrent du numéro précédent de ce Monitoring. En fonction de l'évolution des données reçues et corrigées d'une année à l'autre par les opérateurs ou par l'auteur, les nombres de logements annoncés peuvent varier à la marge. Cela peut concerner, par exemple, un nombre de logements modifiés suite à l'instruction du PU ou, plus simplement, revu en fonction de la faisabilité du projet. Cela peut se marquer plus nettement lorsque, comme dans la figure 3 par exemple, les données sont présentées à l'échelle des communes.

La figure 1 illustre la production annuelle totale de logements publics, c'est-à-dire la réception de projets développés par les opérateurs régionaux de logements et les acquisitions faites sur le marché privé, depuis les premières concrétisations du PRL en 2009. Ces chiffres reprennent non seulement les logements produits dans le cadre des deux grands plans gouvernementaux (Plan régional du Logement (PRL) et Programme Alliance Habitat (AH)), mais également ceux repris dans les différentes missions déléguées par le Gouvernement à ses opérateurs. Ce dénombrement ne reprend pas les logements produits par les communes, CPAS et Régies communales sans subsides régionaux.

En 16 ans, ce ne sont pas moins de **6 951 nouveaux logements publics** qui ont été construits par les différents opérateurs régionaux de logement. La **moyenne** annuelle de production se fixe à **434 logements/an**, toutes catégories – locative ou acquisitive, et finalités – sociale, modérée ou moyenne confondues. Les années 2019 et 2021 restent les plus prolifiques avec plus de 1 000 nouveaux logements publics réceptionnés en 1 an. À l'inverse, on relève une production de seulement une petite centaine de logements en 2014,

2024 bleef onder de verwachtingen en onder het gemiddelde van de afgelopen 16 jaar

Op basis van de lopende projecten en de aankondigingen van de verschillende openbare huisvestingsoperatoren zou 2024 een bovengemiddeld jaar moeten zijn wat betreft de productie van openbare woningen. In de praktijk hebben verschillende werfvertragingen ervoor gezorgd dat de oplevering van projecten die voor 2024 waren gepland een jaar zijn uitgesteld. In totaal zijn er 367 extra openbare woningen opgeleverd in 2024, waarvan 346 door de BGHM. De overige 21 woningen zijn toe te schrijven aan stadsvernieuwingsinstrumenten (12) en citydev (9).

Het is ook belangrijk om te vermelden dat sommige cijfers afwijken van de vorige editie van deze Monitoring. Afhankelijk van de ontwikkeling van de gegevens die van jaar tot jaar door de operatoren of door de auteur worden ontvangen en gecorrigeerd, kan het aantal aangekondigde woningen licht variëren. Dit kan bijvoorbeeld betrekking hebben op een aantal woningen dat is gewijzigd naar aanleiding van het onderzoek voor de SV of, eenvoudiger gezegd, is herzien op basis van de haalbaarheid van het project. Dit kan duidelijker naar voren komen wanneer, zoals in figuur 3, de gegevens op gemeentelijk niveau worden weergegeven.

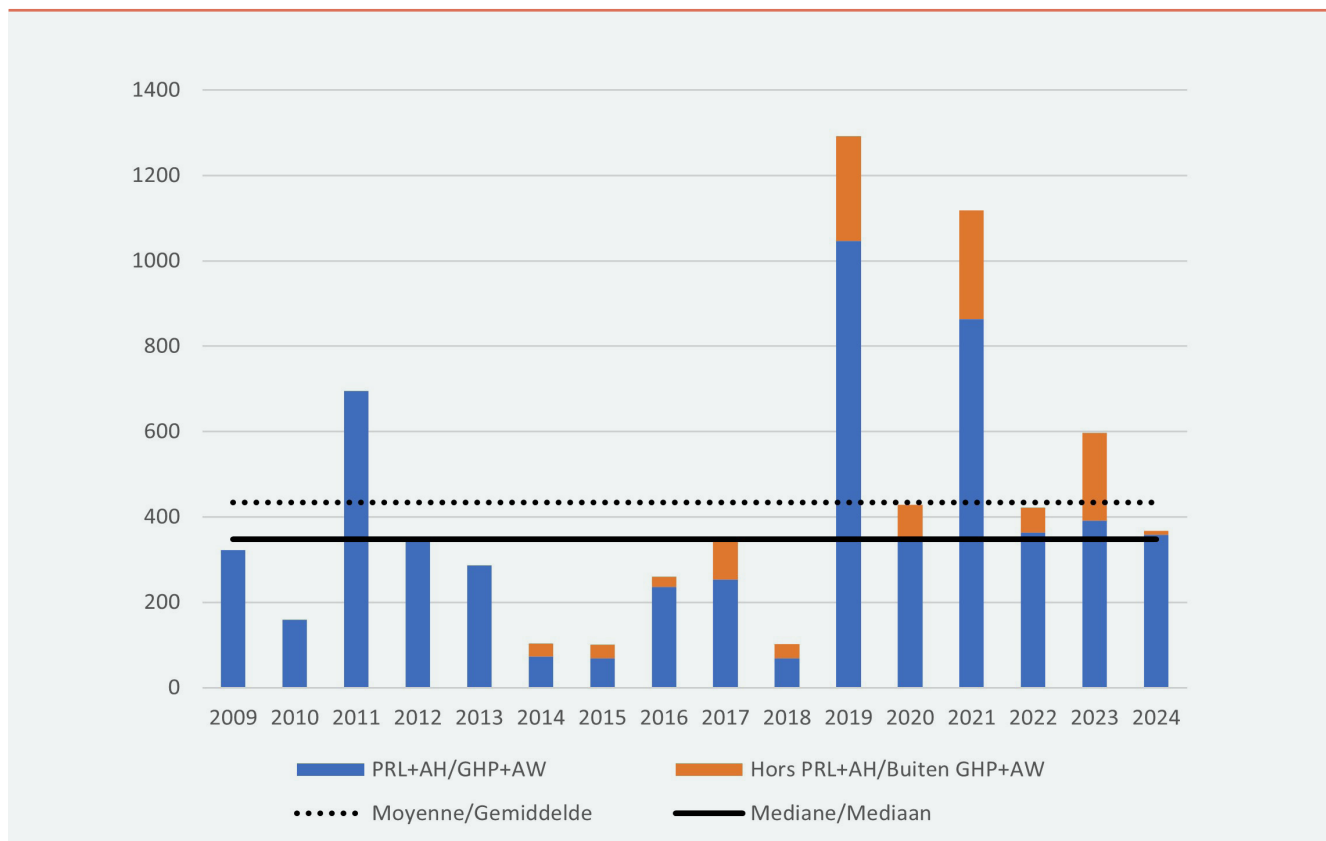
Figuur 1 illustreert de totale jaarlijkse productie van openbare woningen. Het gaat om de oplevering van projecten die zijn ontwikkeld door gewestelijke huisvestingsoperatoren en de aankopen op de particuliere markt, sinds de eerste concrete resultaten van het GHP in 2009. De cijfers omvatten niet alleen de woningen die zijn gerealiseerd in het kader van de twee grote overheidsplannen (het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP) en het programma Alliantie Wonen (AW)), maar ook de woningen die zijn opgenomen in de verschillende opdrachten die de Regering aan haar operatoren heeft gedelegeerd. De telling omvat niet de woningen die door de gemeenten, OCMW's en gemeentelijke regies zijn gerealiseerd zonder gewestelijke subsidies.

In 16 jaar tijd zijn er maar liefst **6 951 nieuwe openbare woningen** gebouwd door de verschillende gewestelijke huisvestingsoperatoren. Het jaarlijkse **gemiddelde** van de productie bedraagt **434 woningen per jaar**, alle categorieën of finaliteiten samen: huur of koop, en sociaal, bescheiden of middelgroot. 2019 en 2021 blijven de meest productieve, met meer dan 1 000 nieuwe openbare woningen die in één

2015 et 2018. La **médiane**, moins sensible à ces variations annuelles, s'établit à 348 logements/an sur 16 ans.

jaar werden opgeleverd. In 2014, 2015 en 2018 werden daarentegen slechts iets minder dan honderd woningen gerealiseerd. De **mediaan**, die minder gevoelig is voor jaarlijkse schommelingen, bedraagt **348 woningen per jaar** over een periode van 16 jaar.

FIGURE 1 Production annuelle de logements publics régionaux (2009-2024)
FIGUUR 1 Jaarlijkse productie van gewestelijke openbare woningen (2009-2024)



Calculs : Monitoring des projets de logements publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2025)
 Sources : SLRB, Fonds du Logement, citydev, urban.brussels/DRU, CLTB, SFAR
 Berekeningen: Monitoring van de publieke woonprojecten in Brussel (Brusselse referent Huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2025)
 Bronnen: BGHM, Woningfonds, citydev, urban.brussels/DSV, CLTB, SFAR

Une production territoriale localisée à l’ouest et au nord de la Région.

Les 367 logements réceptionnés en 2024 ne modifient pas la répartition territoriale mise en évidence dans le Monitoring des Logements publics n°7. En dehors des 18 logements du projet « Waterloo » (Ixelles) de la SLRB, les 349 autres logements viennent encore renforcer le déséquilibre de la répartition spatiale des logements publics à l’échelle du territoire régional.

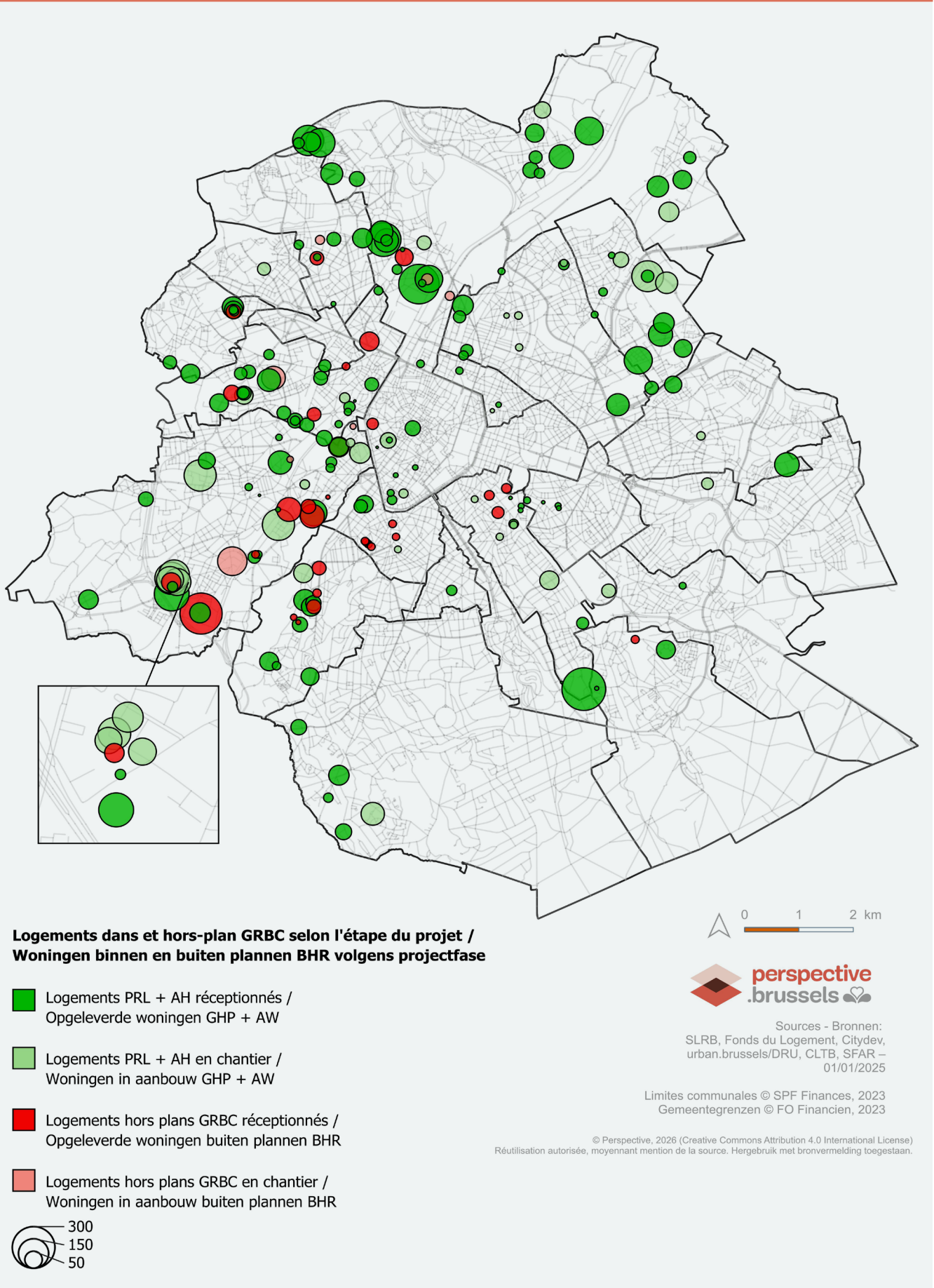
En effet, il existe une grande disparité spatiale entre l’ouest et le nord, d’une part, et le quadrant sud-est de la Région bruxelloise, d’autre part (voir figure 2). La plupart des logements réceptionnés et en chantier sont situés à l’ouest du Canal ainsi qu’à Haren et Evere. Cette même zone concentre également la totalité, ou presque, des projets de plus de 100 logements. Le quadrant sud-est se caractérise par le peu de projets qui s’y concrétisent, ceux-ci étant majoritairement de petite taille et presque uniquement réalisés dans le cadre des plans gouvernementaux.

Woningproductie in het westen en noorden van het Gewest.

De 367 woningen die in 2024 werden opgeleverd, veranderen niets aan de territoriale spreiding die in de Monitoring van de openbare woningen nr. 7 werd besproken. Afgezien van de 18 woningen van het project « Waterloo » (Elsene) van de BGHM, zorgen de 349 andere woningen voor een nog onevenwichtigere ruimtelijke verdeling van de openbare woningen in het Gewest.

Er bestaat immers een grote ruimtelijke ongelijkheid tussen het westen en het noorden enerzijds en het zuidoostelijke kwadrant van het Brussels Gewest anderzijds (zie figuur 2). De meeste opgeleverde en in aanbouw zijnde woningen bevinden zich ten westen van het Kanaal, alsook in Haren en Evere. In ditzelfde gebied zijn ook bijna alle projecten met meer dan 100 woningen geconcentreerd. Het zuidoostelijke kwadrant wordt gekenmerkt door het geringe aantal projecten dat er wordt gerealiseerd; deze zijn overwegend kleinschalig en worden bijna uitsluitend uitgevoerd in het kader van overheidsplannen.

FIGURE 2 Logements publics réceptionnés depuis 2009 et en chantier au 01/01/2025 dans et hors plans gouvernementaux
FIGUUR 2 Openbare woningen die sinds 2009 zijn opgeleverd en in aanbouw zijn op 01/01/2025 binnen en buiten overheidsplannen



Comme le montre le tableau de la figure 3, reprenant l'ensemble des résultats chiffrés au 01/01/2025 par commune, la Ville de Bruxelles est la commune sur laquelle le plus de logements ont été réceptionnés depuis 2009 (date de réception des premiers logements dans le cadre du PRL) avec près de 2 000 logements et ce, sans tenir compte des logements réalisés par son CPAS et sa régie communale. Anderlecht arrive en deuxième position avec un peu moins de 1 200 logements réceptionnés sur son territoire. Cependant, si l'on tient compte des 1 200 logements en chantier sur son territoire, Anderlecht atteint près de 2 400 logements (bâties ou en construction) ce qui représente 27 % du total global à l'échelle de la Région. Cette commune concentre également près de 25 % des logements en projet des différents opérateurs régionaux.

Quatre autres communes dépassent la barre des 500 logements publics réceptionnés ou en construction. Il s'agit de Molenbeek-Saint-Jean avec plus de 900 logements, Evere (1ère commune de l'est de la Région) avec 712 logements, Ixelles (commune disposant au 01/01/2021 du plus faible taux de logements à finalité sociale de toute la Région) et Forest. Depuis le 01/01/2009, aucun logement n'a été réceptionné à Ganshoren et à Woluwe-Saint-Pierre. Par contre, ces deux communes possèdent chacune un chantier d'environ 25 logements. Aucun logement n'est actuellement en chantier dans les Communes d'Auderghem, Berchem-Sainte-Agathe, Etterbeek, Koekelberg et Saint-Gilles.

Si la densité bâtie existante et, en corollaire, la quasi-absence de disponibilité foncière publique expliquent le peu de logements réceptionnés ou en construction dans des communes comme Etterbeek, Koekelberg, Saint-Gilles et Saint-Josse, la même logique ne s'applique pas aux communes situées en seconde couronne et disposant encore de réserves foncières publiques non bâties telles que les deux Woluwe, Watermael-Boitsfort, Ganshoren, Uccle ou Auderghem. Cependant que la présence de terrains vierges n'est pas le seul moyen de créer des logements. En effet, tant les derniers numéros de l'Observatoire des fonctions urbaines, de l'Observatoire des permis logements, de l'Observatoire des bureaux et de l'Observatoire des activités productives, mettent en évidence l'importance des mécanismes de conversion d'affectation dans la production de logements. En fonction des années, cela représente entre 20 et 25 % du total des logements autorisés.

Zoals blijkt uit de tabel in figuur 3, waarin alle cijfermatige resultaten per gemeente per 01/01/2025 zijn weergegeven, blijkt dat de Stad Brussel de gemeente is waar sinds 2009 (datum van oplevering van de eerste woningen binnen het GHP) de meeste woningen zijn opgeleverd (bijna 2 000 woningen) en dit zonder rekening te houden met de woningen die door het OCMW en de gemeentelijke regie zijn gerealiseerd. Anderlecht komt op de tweede plaats met iets minder dan 1 200 opgeleverde woningen. Rekening houdend met de 1 200 woningen die op Anderlechts grondgebied in aanbouw zijn, komt de gemeente uit op bijna 2 400 woningen (gebouwd of in aanbouw), wat neerkomt op 27% van het totaal voor het hele Gewest. Deze gemeente concentreert ook bijna 25% van de projecten van de verschillende gewestelijke operatoren.

Vier andere gemeenten overschrijden de grens van 500 opgeleverde of in aanbouw zijnde openbare woningen. Het gaat om Sint-Jans-Molenbeek met meer dan 900 woningen, Evere (1e gemeente in het oosten van het Gewest) met 712 woningen, Elsene (gemeente met het laagste aandeel woningen van sociale aard van het hele Gewest op 01/01/2021) en Vorst. Sinds 01/01/2009 zijn er geen woningen opgeleverd in Ganshoren en Sint-Pieters-Woluwe. Deze twee gemeenten hebben daarentegen elk een bouwproject van ongeveer 25 woningen. Er zijn momenteel geen woningen in aanbouw in de gemeenten Oudergem, Sint-Agatha-Berchem, Etterbeek, Koekelberg en Sint-Gillis.

De bestaande bebouwingsdichtheid en, als gevolg daarvan, het vrijwel ontbreken van beschikbare openbare grond verklaren waarom er in gemeenten als Etterbeek, Koekelberg, Sint-Gillis en Sint-Joost weinig openbare woningen worden gerealiseerd. Toch geldt dezelfde logica niet voor gemeenten in de tweede kroon die nog beschikken over onbebouwde openbare grondreserves, zoals de twee Woluwes, Watermaal-Bosvoorde, Ganshoren, Ukkel of Oudergem. Al is de aanwezigheid van onbebouwde grond niet de enige manier om woningen te creëren. De recentste edities van het Overzicht van stedelijke functies, het Overzicht van de huisvestingsvergunningen, het Overzicht van het kantorenpark en het Overzicht van de productieactiviteiten wijzen op het belang van mechanismen voor bestemmingswijziging bij de productie van woningen. Afhankelijk van het jaar vertegenwoordigt dit tussen 20 en 25% van het totale aantal goedgekeurde woningen.

FIGURE 3 Nombre de logements réceptionnés depuis 2009 et en chantier au 01/01/2025 par commune**FIGUUR 3** Aantal woningen dat sinds 2009 is opgeleverd en op 01/01/2025 in aanbouw is per gemeente

Commune / Gemeente	PRL+AH GHP + AW		Hors PRL+AH Buiten GHP + AW		Total Totaal		Total global / Gloobaal totaal
	Réceptionnés Opgeleverd	En chantier In aanbouw	Réceptionnés Opgeleverd	En chantier In aanbouw	Réceptionnés Opgeleverd	En chantier In aanbouw	
Anderlecht	801	1 010	376	172	1 177	1 182	2 359
Auderghem Oudergem	8				8		8
Berchem-Sainte-Agathe Sint-Agatha-Berchem	193		36		229		229
Bruxelles-Ville Brussel-Stad	1 915	241	76	22	1 991	263	2 254
Etterbeek	20				20		20
Evere	426	286			426	286	712
Forest Vorst	377	75	71		448	75	523
Ganshoren		28				28	28
Ixelles Elsene	396	111	40		436	111	547
Jette	205		31	14	236	14	250
Koekelberg	27				27		27
Molenbeek-Saint-Jean Sint-Jans-Molenbeek	555	110	148	93	703	203	906
Saint-Gilles Sint-Gillis	126		54		180		180
Saint-Josse-ten-Noode Sint-Joost-ten-Node	15	3			15	3	18
Schaerbeek Schaarbeek	259	28	13		272	28	300
Uccle Ukkel	168	90			168	90	258
Watermael-Boitsfort Watermaal-Bosvoorde	62	2	11		73	2	75
Woluwe-Saint-Lambert Sint-Lambrechts-Woluwe	149	12			149	12	161
Woluwe-Saint-Pierre Sint-Pieters-Woluwe		23				23	23
Région de Bruxelles-Capitale Brussels Hoofdstedelijk Gewest	5 702	2 019	856	301	6 558	2 320	8 878

Calculs : Monitoring des projets de logements publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2025)

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

Berekeningen: Monitoring van de publieke woonprojecten in Brussel (Brusselse referent Huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2025)

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

Bilan des logements réceptionnés en 2024 et prévisions pour 2025 et 2026

Les analyses de production de logements de la suite de ce Monitoring différencient les logements encore en chantier, de ceux réceptionnés.

2024, une année décevante et inférieure à la moyenne

Seuls **367 logements** publics ont été réceptionnés par les différents opérateurs régionaux de logements en 2024. Nettement inférieure à la moyenne de

Balans van de in 2024 opgeleverde woningen en vooruitzichten voor 2025 en 2026

De analyses van de woningproductie in de Monitoring maken een onderscheid tussen woningen die nog in aanbouw zijn en woningen die zijn opgeleverd.

2024, een teleurstellend jaar met ondergemiddelde cijfers

Zoals reeds vermeld, werden in 2024 slechts **367 openbare woningen** opgeleverd door de verschillende gewestelijke huisvestingsoperatoren. Hoewel dit aanzienlijk onder het

la période 2009/2024 (434 logements/an), 2024 se classe cependant à la 7e place des années les plus productives. À elle seule, la SLRB représente 94 % de ce total avec 346 logements. Les outils de la rénovation urbaine, sous la tutelle de la DRU chez urban.brussels, ont permis la réception de 12 logements. citydev a réceptionné 9 logements. Les autres opérateurs régionaux publics n'ont réceptionné aucun logement en 2024.

La figure 4 reprend la ventilation par opérateur. En continuité de la tendance déjà observée pour les années 2021, 2022 et 2023, les logements sociaux de la SLRB constituent la majeure partie des logements réceptionnés (62 %). Cette tendance semble se prolonger dans le temps. Il est également à noter que presque la totalité (98 %) des logements réceptionnés sont locatifs et resteront donc dans le patrimoine d'un opérateur régional.

Les années 2025 et 2026 annoncées bien meilleures

Au regard des 2 320 logements en chantier au 01/01/2025, le nombre de logements neufs qui devraient être réceptionnés au cours des années 2025 et 2026 devrait frôler les records. À elle seule, la SLRB annonce la réception de près de 800 logements en 2025 et de plus de 730 logements en 2026. Il faudra cependant vérifier l'impact des contraintes budgétaires actuelles de cet opérateur sur ses réceptions effectives. L'année 2026 verra également le Fonds du Logement réceptionner les 462 logements acquisitifs actuellement en construction à la rue des Trèfles à Anderlecht.

gemiddelde van de periode 2009-2024 (434 woningen/jaar) ligt, staat 2024 toch op de 7e plaats van de meest productieve jaren. De BGHM is met 346 woningen goed voor 94% van dit totaal. Dankzij de programma's voor stadsvernieuwing, onder toezicht van de DSV bij urban.brussels, konden 12 woningen worden opgeleverd. citydev heeft 9 woningen opgeleverd. De andere gewestelijke openbare operatoren hebben in 2024 geen enkele woning opgeleverd.

Figuur 4 geeft de uitsplitsing per operator weer. In het verlengde van de tendens die al werd waargenomen voor de jaren 2021, 2022 en 2023, maken de sociale woningen van de BGHM het grootste deel uit van de opgeleverde woningen (62%). Deze tendens lijkt zich verder te zetten. Er moet ook worden opgemerkt dat bijna alle (98%) opgeleverde woningen huurwoningen zijn en dus in het patrimonium van een gewestelijke operator zullen blijven.

2025 en 2026 beloven beterschap

Gezien de 2 320 woningen die op 01/01/2025 in aanbouw zijn, zal het aantal nieuwe woningen dat in de jaren 2025 en 2026 zou moeten worden opgeleverd, waarschijnlijk recordhoogtes bereiken. De BGHM alleen al kondigt de oplevering aan van bijna 800 woningen in 2025 en meer dan 730 woningen in 2026. Er moet echter worden nagegaan welke impact de huidige budgettaire beperkingen van deze operator hebben op de daadwerkelijke opleveringen. In 2026 zal het Woningfonds ook de 462 koopwoningen opleveren die momenteel in aanbouw zijn in de Klaverstraat in Anderlecht.

FIGURE 4 Bilan des logements publics régionaux réceptionnés en 2024, par segment d'accessibilité financière et par opérateur (nombre de logements)

FIGUUR 4 Balans van de in 2024 opgeleverde gewestelijke openbare woningen, per betaalbaarheidsklasse en per operator (aantal woningen)

Opérateur Operator	Social Sociaal	Modéré Bescheiden	Moyen Middelgroot	Locatif Huurwoning	Acquisitif Koopwoning	Total Totaal
citydev	0	0	9	0	9	9
CLTB	0	0	0	0	0	0
Fonds du Logement Woningfonds	0	0	0	0	0	0
Revitalisation urbaine Stedelijke herwaardering	0	12	0	12	0	12
SFAR	0	0	0	0	0	0
SLRB BGHM	226	0	120	346	0	346
Total / Totaal	226	12	129	358	9	367

Calculs : Monitoring des projets de logements publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2025)
Sources : SLRB, Fonds du Logement, citydev, urban.brussels/DRU, CLTB, SFAR

Berekeningen: Monitoring van de publieke woonprojecten in Brussel (Brusselse referent Huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2025)
Bronnen: BGHM, Woningfonds, citydev, urban.brussels/DSV, CLTB, SFAR

50 % des logements réceptionnés depuis le lancement des deux grands plans gouvernementaux (Plan régional du Logement et Programme Alliance Habitat)

Si l'on se concentre sur les résultats des grands plans gouvernementaux (figure 5), **5 887 logements** ont été réceptionnés dans le cadre du Plan régional du Logement et du Programme Alliance Habitat. Le PRL réalise 66 % de son objectif avec 3 290 logements, tandis que l'AH réalise 39 % de son objectif avec 2 597 logements. **La barre symbolique des 50 % de logements réceptionnés est donc franchie, 20 ans après le lancement du premier de ces deux plans (le PRL, fin 2004).**

La difficulté de réalisation effective de logements publics est en partie liée aux freins et mécanismes de blocage qu'il importe de bien comprendre. Sans moyens budgétaires supplémentaires, le nombre total de logements prévus par ces deux plans (11 720 logements) ne sera pas atteint. L'atteinte des objectifs varie selon les opérateurs. citydev a déjà atteint ses objectifs depuis plusieurs années tandis que le Fonds du Logement, la SFAR et le CLTB les approchent.

La SLRB, en revanche, a déjà annoncé qu'elle ne pourrait tout simplement pas réaliser son objectif. Les raisons invoquées sont uniquement d'ordre budgétaire. Le financement originel accordé à la SLRB pour la construction des 8 000 logements qui lui étaient confiés est, en effet, devenu nettement insuffisant au regard de l'action combinée de l'inflation, de l'augmentation des coûts de construction et de l'incidence foncière des achats « clé sur porte ». En effet, bien qu'il offre des pistes intéressantes pour atteindre les objectifs fixés par le Gouvernement, le mécanisme des achats « clé sur porte » n'est pas sans impacts au niveau budgétaire. Le coût des logements est sensiblement plus élevé que par les mécanismes classiques du fait que la SLRB acquiert non seulement les briques, mais également le foncier (25 à 30 % du prix total). Une comparaison avec les projets développés par la SLRB, en interne, sur des terrains publics n'est donc pas pertinente.

L'efficacité de mise à disposition de ces logements dans un temps court, au bénéfice des usagers, permet à la SLRB d'assurer plus rapidement sa finalité sociale. Ce mécanisme ne permet cependant pas un rééquilibrage spatial des projets de logements à l'échelle de la Région, aucune acquisition de ce type n'étant localisée dans le quadrant sud-est. L'importance du prix du foncier constitue très probablement un facteur explicatif déterminant à ce stade.

Enfin, pour rappel, citydev ayant terminé sa partie du Programme Alliance Habitat en 2020, les logements citydev réceptionnés en 2024 (9 logements) sont repris dans la comptabilité générale des logements produits en dehors des deux plans gouvernementaux¹ (voir point 3).

¹ Le lecteur sera attentif au fait que jusqu'en 2013, les logements produits par citydev n'étaient soumis à des contraintes de revente, notamment au niveau de la plus-value possible, que pendant une période de 10 ans. Depuis 2013, ces contraintes s'étalent sur une période de 20 ans.

50% van de woningen die sinds de lancering van de twee grote regeringsplannen (Gewestelijk Huisvestingsplan en Alliantie Wonen) zijn opgeleverd

De resultaten voor de grote regeringsplannen (figuur 5) tonen dat er **5 887 woningen** werden opgeleverd in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan en het programma Alliantie Wonen. Het GHP realiseert 66% van zijn doelstelling met 3 290 woningen, terwijl de AW 39% van haar doelstelling realiseert met 2 597 woningen. **De symbolische grens van 50% opgeleverde woningen is dus overschreden, 20 jaar na de lancering van het eerste van deze twee plannen (het GHP, eind 2004).**

De moeilijkheid om daadwerkelijk openbare woningen te realiseren hangt deels samen met drempels en stremmende elementen. Zonder bijkomende begrotingsmiddelen zal het totale aantal woningen dat in deze twee plannen is voorzien (11 720 woningen) niet worden gehaald. De mate waarin de doelstellingen worden gehaald, verschilt per operator. citydev heeft zijn doelstellingen al enkele jaren geleden bereikt, terwijl het Woningfonds, de SFAR en de CLTB deze bijna hebben bereikt.

De BGHM heeft daarentegen al aangekondigd dat zij hun doelstelling simpelweg niet zullen kunnen halen. De aangevoerde redenen zijn uitsluitend van budgettaire aard. De oorspronkelijke financiering die aan de BGHM werd toegekend voor de bouw van de 8 000 woningen die haar waren toevertrouwd, is immers duidelijk ontoereikend geworden door de gecombineerde werking van de inflatie, de stijging van de bouwkosten en de grondprijzen van de sleutel-op-de-deur-aankopen. Hoewel het mechanisme van sleutel-op-de-deur-aankopen interessante mogelijkheden biedt om de door de Regering vastgestelde doelstellingen te bereiken, is het niet zonder gevolgen voor de begroting. De kosten van een woning zijn aanzienlijk hoger dan bij de klassieke mechanismen, omdat de BGHM niet alleen de bouwmaterialen, maar ook de grond verwerft (25 tot 30% van de totale prijs). Een vergelijking met de projecten die de BGHM intern op openbare gronden ontwikkelt, is dan ook niet relevant.

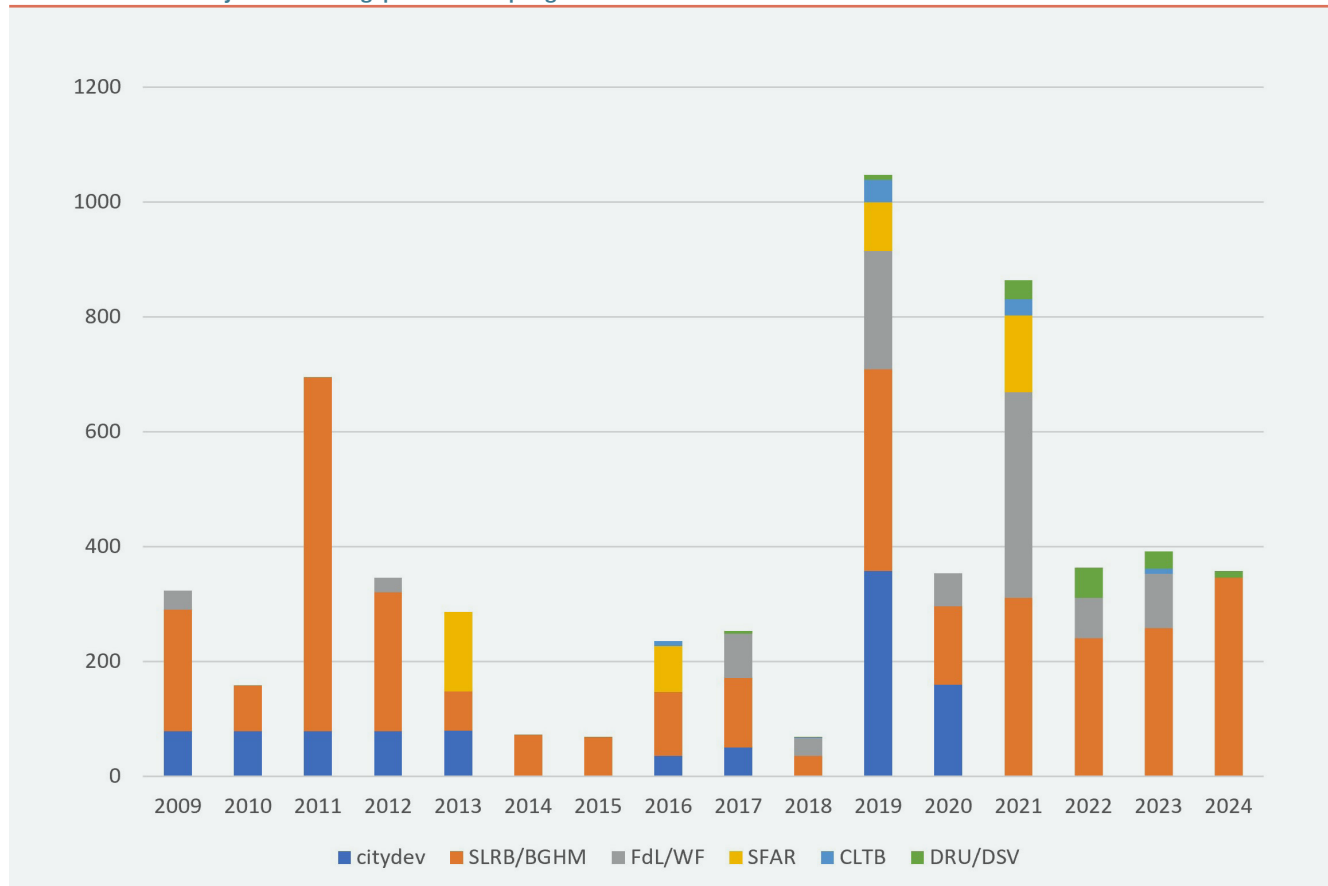
Doordat deze woningen op korte termijn beschikbaar worden gesteld aan de gebruikers, kan de BGHM haar sociale doelstelling sneller verwezenlijken. Dit mechanisme maakt echter geen ruimtelijke herverdeling van de projecten voor sociale huisvesting op gewestelijk niveau mogelijk, aangezien er geen enkele aankoop van dit type in het zuidoostelijke kwadrant plaatsvindt. De hoge grondprijzen zijn zeer waarschijnlijk een doorslaggevende factor.

Tot slot en ter herinnering: aangezien citydev zijn deel van het programma Alliantie Wonen in 2020 heeft afgerond, worden de in 2024 opgeleverde citydev-woningen (9 woningen) opgenomen in de algemene boekhouding van de woningen die buiten de twee regeringsplannen¹ om zijn gerealiseerd (zie punt 3).

¹ Er dient te worden opgemerkt dat de door citydev gerealiseerde woningen tot 2013 slechts gedurende een periode van tien jaar onderworpen waren aan beperkingen inzake doorverkoop, onder andere wat betreft de mogelijke meerwaarde. Sinds 2013 gelden deze beperkingen voor een periode van twintig jaar.

FIGURE 5 Logements réceptionnés annuellement par opérateur régional de logement dans le cadre du Plan régional du Logement et du programme Alliance Habitat

FIGUUR 5 Woningen die jaarlijks door gewestelijke huisvestingsoperatoren worden opgeleverd in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan en het programma Alliantie Wonen



Calculs : Monitoring des projets de logements publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2025)
Sources : SLRB, Fonds du Logement, citydev, urban.brussels/DRU, CLTB, SFAR

Berekeningen: Monitoring van de publieke woonprojecten in Brussel (Brusselse referent Huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2025)
Bronnen: BGHM, Woningfonds, citydev, urban.brussels/DSV, CLTB, SFAR

2. LOGEMENTS PUBLICS RÉGIONAUX PRODUITS DANS LE CADRE DU PLAN RÉGIONAL DU LOGEMENT ET DU PROGRAMME ALLIANCE HABITAT

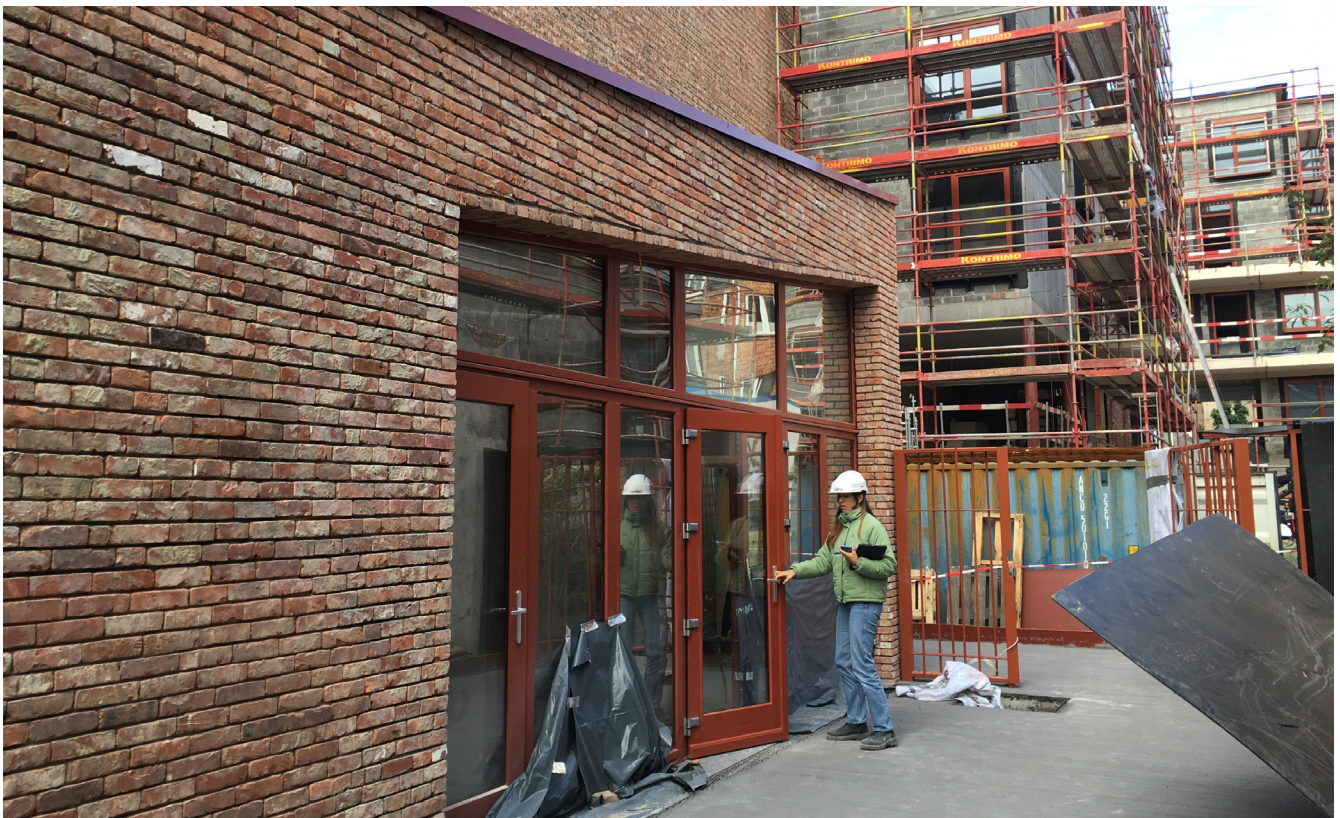
2. GEWESTELIJKE OPENBARE WONINGEN GEREALISEERD BINNEN HET GEWESTELIJK HUISVESTINGSPLAN EN HET PROGRAMMA ALLIANTIE WONEN

Face à l'augmentation de la liste d'attente pour obtenir un logement social (seule manière d'exprimer, au moins partiellement, la demande en logements abordables publics), le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé en 2004 de lancer un premier grand plan de construction de nouveaux logements publics, le Plan régional du Logement.

Une petite dizaine d'années plus tard, en 2013, pour contrer l'accélération de l'augmentation de cette même liste d'attente, le Gouvernement décide de programmer un second grand plan de construction, l'Alliance Habitat. Ce programme s'élargit à d'autres opérateurs régionaux (citydev et le CLTB en plus de la SLRB et du FdL) et mobilise également les communes par l'intermédiaire des Contrats de Quartiers Durables. Il vise la réalisation de logements destinés à la location, mais également à l'acquisition. L'Alliance Habitat rend également possible l'acquisition de biens sur le marché privé.

De wachtlijst voor sociale woningen (de enige manier om de vraag naar betaalbare openbare woningen, althans gedeeltelijk, weer te geven) werd steeds langer. Daarom besloot de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in 2004 een eerste grootschalig plan voor de bouw van nieuwe openbare woningen te lanceren: het Gewestelijk Huisvestingsplan.

Om de versnelde groei van de wachtlijst tegen te gaan, zette de Regering bijna tien jaar later, in 2013, een tweede programma op: de Alliantie Wonen. Dit programma richt zich ook naar andere gewestelijke actoren (citydev en de CLTB naast de BGHM en het WF) en betreft de gemeenten via de Duurzame Wijkcontracten. Het beoogt de realisatie van woningen die bestemd zijn voor verhuur, maar ook voor aankoop. De Alliantie Wonen maakt ook de aankoop van woningen op de particuliere markt mogelijk.



2.1 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). Il confie cette tâche à trois opérateurs publics : la SLRB (4 000 logements, dont 70 % de logements sociaux), le Fonds du Logement (500 logements) et la SFAR, filiale de finance.brussels (500 logements). L'ensemble de ces logements est destiné à la location. Pour les logements produits par la SLRB, le subside régional atteint 50 % dans le cas d'un logement social et 33,33 % pour un logement moyen. La SLRB finance également et dans les mêmes conditions, les logements construits par la SFAR. Le Fonds du Logement, quant à lui, reçoit une enveloppe forfaitaire de 100 millions d'euros pour mener à bien sa mission.

226 nouveaux logements réceptionnés en 2024 – une certaine reprise

Avec 226 logements réceptionnés en 2024, le PRL amorce une légère reprise et franchit la barre des 65 % par rapport à l'objectif de 5 000 nouveaux logements publics. Comme le montre la figure 6), la reprise constatée pour les logements réceptionnés ne se marque malheureusement pas au niveau des logements en chantier. En effet, seuls 132 logements sont en chantier en 2024 (-184 par rapport à 2022).

En 2024, la SLRB est le seul organisme à avoir réceptionné des logements au travers de 2 projets, tous deux situés à Evere, qui totalisent 226 logements sociaux. Il s'agit des projets :

- › « Destrier » (130 logements) et
- › « Artemis » (96 logements).

Le Fonds du Logement n'a réceptionné aucun logement. Le projet « Vandervelde » à Woluwe-Saint-Lambert (33 logements locatifs, dont une partie en collaboration avec l'asbl « La Clairière »), a obtenu son permis d'urbanisme. Ce projet, établi sur une ancienne parcelle communale acquise via un échange avec un bâtiment de bureaux, a été attaqué par la commune auprès du Gouvernement. Ce recours ayant été déclaré non recevable, la commune et les riverains sont actuellement en recours auprès du Conseil d'État. Ce projet est donc catégorisé « en attente »².

La SFAR, quant à elle, a relancé la procédure d'obtention d'un permis d'urbanisme pour son dernier projet (une septantaine de logements) situé à la Chaussée d'Alseberg à Uccle et ce, malgré l'opposition des riverains et de la

² 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'État) par exemple. Stricto sensu, l'introduction d'un tel recours n'empêche pas un chantier de démarrer. Cependant, peu d'opérateurs prennent le risque de se lancer dans une opération qui pourrait être interrompue par la décision du Conseil d'État, indemnités à la clé pour l'entrepreneur...

2.1 Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP)

Het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP) van 2004 voorziet in de bouw van 5 000 nieuwe openbare woningen (3 500 sociale woningen en 1 500 middelgrote woningen). Deze taak wordt toevertrouwd aan drie openbare instanties: de BGHM (4 000 woningen, waarvan 70% sociale woningen), het Woningfonds (500 woningen) en de SFAR, een dochteronderneming van finance.brussels (500 woningen). Al deze woningen zijn bestemd voor verhuur. Voor de door de BGHM gerealiseerde woningen bedraagt de gewestelijke subsidie 50% in het geval van een sociale woning en 33,33% voor een middelgrote woning. De BGHM financiert onder dezelfde voorwaarden ook de door de SFAR gebouwde woningen. Het Woningfonds ontvangt op zijn beurt een forfaitair bedrag van 100 miljoen euro om zijn opdracht tot een goed einde te brengen.

226 nieuwe woningen opgeleverd in 2024 – een licht herstel

Met 226 opgeleverde woningen in 2024 zet het GHP een licht herstel in en overschrijdt het de grens van 65% voor de doelstelling van 5 000 nieuwe openbare woningen. Zoals blijkt uit figuur 6), is de vastgestelde hervatting voor de opgeleverde woningen helaas niet terug te zien in het aantal woningen in aanbouw. Er zijn in 2024 namelijk slechts 132 woningen in aanbouw (-184 ten opzichte van 2022).

In 2024 was de BGHM de enige operator die woningen heeft opgeleverd, via twee projecten in Evere, in totaal 226 sociale woningen. Het gaat om de volgende projecten:

- › « Strijdros » (130 woningen) en
- › « Artemis » (96 woningen).

Het Woningfonds heeft geen woningen opgeleverd. Het project « Vandervelde » in Sint-Lambrechts-Woluwe (33 huurwoningen, waarvan een deel in samenwerking met de vzw « La Clairière ») heeft zijn stedenbouwkundige vergunning gekregen. De gemeente stelde bij de Regering een beroep in tegen dit project, gelegen op een voormalig gemeentelijk perceel dat werd verworven via een ruil met een kantoorgebouw. Aangezien dit beroep onontvankelijk werd verklaard, zijn de gemeente en de omwonenden momenteel bezig met een beroepsprocedure bij de Raad van State. Dit project is dus gecategoriseerd als « on hold »².

De SFAR heeft ondertussen de procedure voor het verkrijgen van stedenbouwkundige vergunningen voor haar laatste project (ongeveer zeventig woningen) aan de commune.

² Een afgeleverde vergunning betekent niet dat de bouw van het gebouw daadwerkelijk van start kan gaan: er kunnen zich onvoorziene obstakels voordoen, zoals bijvoorbeeld het instellen van een beroep (bij de Regering of de Raad van State). Strikt genomen verhindert het indienen van een dergelijk beroep niet dat een bouwproject van start kan gaan. Er zijn echter maar weinig operatoren die het risico nemen om een project te starten dat door een beslissing van de Raad van State zou kunnen worden onderbroken, met schadevergoedingen voor de aannemer tot gevolg...

La toute récente DPR 2026-2029 a cependant décidé d'un gel de ce terrain pendant 18 mois.

Logements réceptionnés et en chantier : 68 % de l'objectif atteint

Au 01/01/2025, en considérant les logements réceptionnés et en chantier (soit 3 422 logements), le PRL a atteint 68,4 % de son objectif, soit une progression de 1,2 point par rapport au 01/01/2024 (figure 6). Les logements réceptionnés représentent 65,8 % de l'objectif (soit une augmentation de 4,5 points de pourcentage en 1 an). Ceux en chantier représentent quant à eux 2,6 % (soit une diminution de 3,7 points de pourcentage par rapport au 01/01/2024) de l'objectif initial. Les logements pour lesquels un permis d'urbanisme (PU) a été octroyé représentent quant à eux 2,3 % de l'objectif (soit une diminution de 5 points par rapport au 01/01/2024). La moins bonne progression du nombre de logements en chantier ou bénéficiant d'un permis octroyé laisse présager que les années 2025 et 2026 seront plus que probablement moins bonnes.

Stabilisation du nombre de logements « en attente »

Le nombre de logements catégorisés « en attente » résulte souvent d'un manque de document planificateur ou d'un blocage de type politique. Il représente 3,2 % de l'objectif ce qui est stable par rapport au 01/01/2024. Tant le Fonds du Logement que la SLRB continuent à « purger » leur base de données des projets dont la faisabilité est fort compromise. Ces opérateurs recentrent l'enveloppe budgétaire sur les projets dont la concrétisation semble plus réaliste. Le projet contesté du Fonds du Logement à Woluwe-Saint-Lambert (voir supra) intervient à lui seul pour plus de 20 % de l'ensemble de cette catégorie.

Dans les cas particuliers des rares projets qui font le chemin dans l'autre sens, le projet « St Job » (13 logements à Uccle) du Fonds du Logement qui a quitté la catégorie « en attente » vers celle des projets « en cours d'études ».

745 logements non identifiés sur l'ensemble du Plan

L'écart de 745 logements entre les 4 255 logements répartis entre les catégories de la figure 6 et l'objectif des 5 000 logements du PRL continue d'augmenter d'année en année. Il est uniquement le fait de la SLRB. 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. Comme déjà mentionné, il est également évident que l'augmentation des prix de la construction empêchera la SLRB d'atteindre pleinement son objectif. Seule une révision des moyens budgétaires qui lui sont accordés permettrait d'infirmer ce constat.

Alsebergsesteenweg in Ukkel hervat, ondanks het verzet van de omwonenden en de gemeente. De recente GBV 2026-2029 heeft echter besloten dit terrein gedurende 18 maanden te bevroren.

Opgeleverde en in aanbouw zijnde woningen : 68% van de doelstelling bereikt

Op 01/01/2025 had het GHP, rekening houdend met de opgeleverde en in aanbouw zijnde woningen (in totaal 3 422 woningen), 68,4 % van zijn doelstelling bereikt. Dat betekent een stijging van 1,2 procentpunt tegenover 01/01/2024 (figuur 6). Opgeleverde woningen vertegenwoordigen 65,8% van de doelstelling (ofwel een stijging van 4,5 procentpunten in één jaar). Woningen in aanbouw vertegenwoordigen op hun beurt 2,6% (ofwel een daling van 3,7 procentpunten tegenover 01/01/2024) van de oorspronkelijke doelstelling. De woningen waarvoor stedenbouwkundige vergunningen (SV) zijn verleend, vertegenwoordigen 2,3% van de doelstelling. Dat betekent een daling van 5 procentpunten tegenover 01/01/2024. De minder goede vooruitgang in het aantal woningen in aanbouw of waarvoor een vergunning is verleend, doet vermoeden dat de jaren 2025 en 2026 hoogstwaarschijnlijk minder goed zullen zijn.

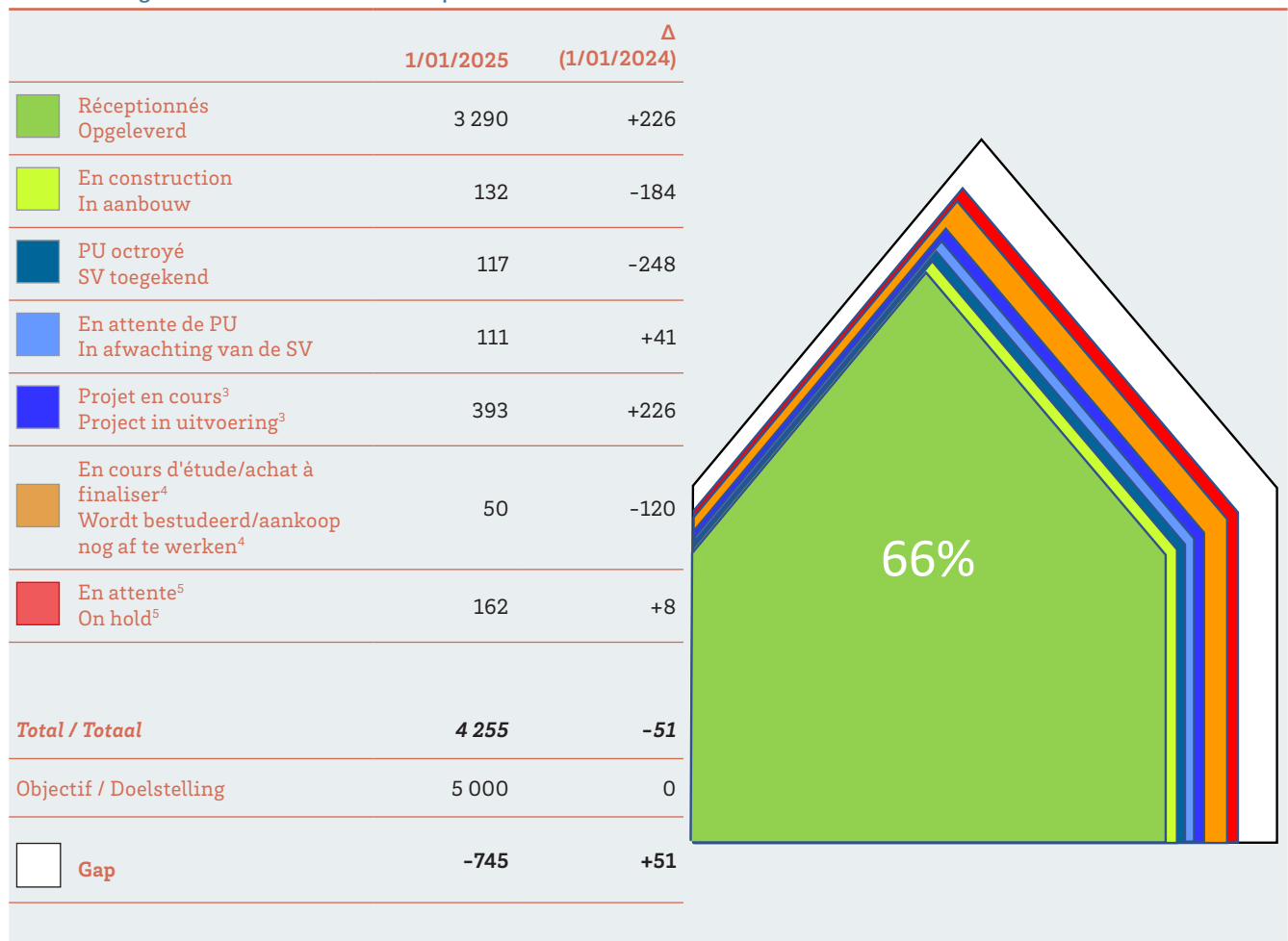
Stabilisatie van het aantal woningen « on hold »

Het aantal woningen dat is gecategoriseerd als 'on hold' is vaak het gevolg van een tekortkoming in het ruimtelijk plan of een politieke impasse. Dit vertegenwoordigt 3,2% van de doelstelling, wat stabiel is ten opzichte van 01/01/2024. Zowel het Woningfonds als de BGHM blijven hun database opschonen wat betreft projecten waarvan de haalbaarheid sterk in het gedrang komt. Deze actoren wenden hun budget aan voor projecten waarvan de realisatie realistischer lijkt. Het omstreden project van het Woningfonds in Sint-Lambrechts-Woluwe (zie hierboven) is op zichzelf goed voor meer dan 20% van deze categorie.

In zeldzame gevallen bewandelen projecten de omgekeerde weg. Het project « Sint-Job » (13 woningen in Ukkel) van het Woningfonds stond eerst 'on hold' en zit nu in de categorie « wordt bestudeerd ».

745 niet-geïdentificeerde woningen in het hele plan

De kloof van 745 woningen tussen de 4 255 woningen verdeeld over de categorieën in figuur 6 en de doelstelling van 5 000 woningen van het GHP blijft jaar na jaar toenemen. Dit is uitsluitend toe te schrijven aan de BGHM. Er dient te worden opgemerkt dat deze operator beschikt over een aanzienlijk potentieel aan geïdentificeerde woningreserves binnen de AW (zie hieronder) en dat overdrachten van projecten van het ene programma naar het andere bijgevolg mogelijk zijn. Zoals reeds vermeld, zal de BGHM haar doelstelling niet volledig kunnen behalen, door de stijging van de bouwprijzen. Alleen een herziening van de toegekende begrotingsmiddelen zou dit kunnen doen omkeren.

FIGURE 6 Bilan général du PRL au 01/01/2025**FIGUUR 6** Algemene balans van het GHP op 01/01/2025

Réalisation : Monitoring des projets de logements publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2025)
Sources : SLRB, Fonds du Logement, SFAR

Realisatie: Monitoring van de publieke woonprojecten in Brussel (Brusselse referent Huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2025)
Bronnen: BGHM, Woningfonds, SFAR

³ 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.

⁴ Projet en réflexion quant à sa faisabilité technique, urbanistique ou financière au sein d'un opérateur immobilier public.

⁵ 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'État, etc.).

³ Project actief bij een openbaar vastgoedbeheerder, ongeacht de voortgang ervan, maar voorafgaand aan het indienen van de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning.

⁴ Project waarover wordt nagedacht betreffende de technische, stedenbouwkundige of financiële haalbaarheid bij een openbare vastgoedbeheerder.

⁵ Project on hold bij een openbaar vastgoedbeheerder. Deze status kan het gevolg zijn van een noodzakelijke wijziging in een stedenbouwkundig document of van diverse onzekerheden (technische of financiële structuur, gebrek aan politieke besluitvorming, verzet van omwonenden, beroep bij de Raad van State, enz.).

Le retard persistant dans l'identification des logements modérés et moyens se creuse encore

Le PRL prévoit la construction de 3 500 logements sociaux et 1 500 logements moyens. En considérant les logements produits par le Fonds du Logement comme appartenant à la catégorie des logements sociaux⁶, l'objectif de 1 500 logements moyens devait être atteint par la SLRB (1 200 logements) et la SFAR (300 logements).

La figure 7 présente, tous opérateurs confondus, le bilan actuel du PRL en termes de logements sociaux et moyens. Ce bilan présente des disparités entre catégories de logements. Seuls 32 logements sociaux sont encore à identifier (représentant moins de 1 % du PRL) pour 713 logements moyens. Le manque d'identification de ces derniers se creuse d'année en année. En effet, 48 % (40 % en 2024, 36 % en 2022, 38 % en 2020 et 33 % en 2019) des logements moyens à identifier ne le sont toujours pas à ce jour.

Ce gap est calculé par rapport aux lignes directrices du PRL. Toutefois, ce plan a plus de 20 ans et plusieurs éléments plaident pour une révision de la répartition initialement prévue entre logements sociaux et logements moyens. Comme déjà mentionné, il est évident que l'augmentation des coûts de construction limite l'action de la SLRB en la matière. De plus, la demande actuelle pour le logement moyen locatif est peu soutenue. Ces dernières années plus d'une centaine de logements moyens ont été requalifiés en logements sociaux, faute de candidats locataires aux loyers demandés.

Enfin, il est à noter que le taux de réalisation (réceptionnés + en chantier) est nettement supérieur pour les logements sociaux (78,3 %) par rapport aux logements moyens (45 %). Ce constat est toutefois quelque peu à nuancer en fonction des catégories de logements produits et projetés en dehors de ces deux programmes. Le taux différent de subsidiation octroyée par la Région en fonction du caractère social (50 % de subsides) ou moyen (33 % de subsides) du logement produit peut expliquer une certaine frilosité des SISF et des pouvoirs locaux à augmenter leur parc de logements moyens, ces derniers ne trouvant tout simplement pas preneur.

En conséquence, la mise en discussion des objectifs de départ du PRL quant aux nombres de logements sociaux et moyens à produire, permettrait une adaptation de ceux-ci (diminution

De aanhoudende achterstand bij de identificatie van bescheiden en middelgrote woningen neemt nog verder toe

Het GHP voorziet in de bouw van 3 500 sociale woningen en 1 500 middelgrote woningen. Aangezien de door het Woningfonds gerealiseerde woningen tot de categorie sociale woningen⁶ worden gerekend, moest de doelstelling van 1 500 middelgrote woningen worden gehaald door de BGHM (1 200 woningen) en de SFAR (300 woningen).

Figuur 7 toont, voor alle operatoren samen, de huidige stand van zaken van het GHP wat betreft sociale en middelgrote woningen. In deze stand van zaken komen de verschillen tussen de woningcategorieën naar boven. Er moeten nog slechts 32 sociale woningen worden geïdentificeerd (wat minder dan 1% van het GHP vertegenwoordigt) tegenover 713 middelgrote woningen. Het tekort aan identificatie van deze woningen neemt jaar na jaar toe. Van de te identificeren middelgrote woningen is 48% (40% in 2024, 36% in 2022, 38% in 2020 en 33% in 2019) tot op heden nog steeds niet geïdentificeerd.

Deze kloof wordt berekend aan de hand van de richtlijnen van het GHP. Dit plan is echter al meer dan 20 jaar oud en er zijn verschillende argumenten die pleiten voor een herziening van de oorspronkelijk geplande verdeling tussen sociale en middelgrote woningen. Zoals reeds vermeld, is het duidelijk dat de stijging van de bouwkosten de acties van de BGHM op dit gebied beperkt. Bovendien is de huidige vraag naar middelgrote huurwoningen gering. De afgelopen jaren zijn meer dan honderd middelgrote woningen omgezet in sociale woningen, bij gebrek aan huurders die de gevraagde huurprijzen konden betalen.

Ten slotte moet worden opgemerkt dat het realisatiepercentage (opgeleverd + in aanbouw) aanzienlijk hoger ligt voor sociale woningen (78,3%) dan voor middelgrote woningen (45%). Deze vaststelling moet echter enigszins worden genuanceerd naargelang de categorieën van gerealiseerde en geplande woningen buiten de twee programma's. Het verschil in subsidiepercentage dat door het Gewest wordt toegekend naargelang het sociale (50% subsidie) of middelgrote karakter (33% subsidie) van de gerealiseerde woningen, kan enige terughoudendheid verklaren bij de OVM's en de lokale overheden om hun woningbestand aan middelgrote woningen uit te breiden. Voor deze woningen zijn simpelweg geen afnemers te vinden.

⁶ 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. Toutefois, la population bénéficiaire des logements en aide locative du Fonds du Logement doit répondre, à quelques euros près (de 2€/an pour un isolé à 5€/an pour un ménage avec deux revenus), aux mêmes conditions de revenus que le logement social SLRB.









⁶ Het Gewestelijk Huisvestingsplan voorziet niet in woningen van de categorie « bescheiden ». Volgens de Brusselse Huisvestingscode behoren de door het WF verhuurde woningen echter tot de categorie van de bescheiden woningen. De bevolkingsgroep die in aanmerking komt voor woningen met huurhulp van het Woningfonds moet echter, op enkele euro's na (van 2€/jaar voor een alleenstaande tot 5€/jaar voor een huishouden met twee inkomens), aan dezelfde inkomensvoorwaarden voldoen als voor sociale woningen van de BGHM

de l'objectif global, augmentation de la part de logements sociaux et diminution équivalente de celle des logements moyens) par rapport aux possibilités budgétaires et à la demande actuelle.

Bijgevolg zou het ter discussie stellen van de oorspronkelijke doelstellingen van het GHP met betrekking tot het aantal te realiseren sociale en middelgrote woningen een aanpassing daarvan mogelijk maken (verlaging van de algemene doelstelling, verhoging van het aandeel sociale woningen en een evenredige verlaging van het aandeel middelgrote woningen) in verhouding tot de budgettaire mogelijkheden en de huidige vraag.

FIGURE 7 Bilan du PRL ventilé par segment d'accessibilité financière (01/01/2025)

FIGUUR 7 Balans van het GHP uitgesplitst naar betaalbaarheidsklasse (01/01/2025)

PRL / GHP	Sociaux ⁷ / Modérés ⁸ Sociaal ⁷ / Bescheiden ⁸	Moyens ⁹ Middelgroot ⁹	Total Totaal	%
 Réceptionnés Opgeleverd	2 626	664	3 290	65,8
 En construction In aanbouw	114	18	132	2,6
 PU octroyé SV toegekend	49	68	117	2,3
 En attente de PU In afwachting van de SV	74	37	111	2,2
 Projet en cours Project lopend	393	0	393	7,9
 En cours d'étude/achat à finaliser Wordt bestudeerd/aankoop nog af te werken	50	0	50	1,0
 En attente On hold	162	0	162	3,2
Total / Totaal	3 468	787	4 255	85,1
Objectif / Doelstelling	3 500	1 500	5 000	100,0
 Gap	-32	-713	-745	-14,9

Calculs : Monitoring des projets de logements publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2025)
Sources : SLRB, Fonds du Logement, SFAR

Berekeningen: Monitoring van de publieke woonprojecten in Brussel (Brusselse referent Huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2025)
Bronnen: BGHM, Woningfonds, SFAR

⁷ Logement social : accessible aux ménages dont les revenus nets imposables ne dépassent pas, au 01/01/2024, 28 955,17 € pour un isolé ; 32 172,44 € pour un ménage disposant d'un seul revenu et 36 768,55 € pour un ménage disposant de plusieurs revenus. Ces revenus sont augmentés de 2 702,77 € par enfant à charge.

⁸ Logement locatif modéré : accessible aux ménages dont les revenus nets imposables doivent être compris entre 100 et 150 % du plafond d'admission prévu pour le logement social en fonction de la composition du ménage.

⁹ 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.

⁷ Sociale woning: toegankelijk voor huishoudens waarvan het netto belastbaar inkomen op 1 januari 2024 niet hoger is dan 28 955,17€ voor een alleenstaande; 32 172,44€ voor een huishouden met één inkomen en 36 768,55€ voor een huishouden met meerdere inkomens. Deze inkomens worden verhoogd met 2 702,77€ per kind ten laste.

⁸ Bescheiden huurwoning: toegankelijk voor huishoudens waarvan het netto belastbaar inkomen tussen 100 en 150% van het toelatingsplafond voor sociale woningen moet liggen, afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.

⁹ Middelgrote huurwoning: toegankelijk voor huishoudens waarvan het netto belastbaar inkomen tussen 150 en 200% van het toelatingsplafond voor sociale woningen moet liggen, afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.

2.2 Programme Alliance Habitat (AH)

Lancé par le Gouvernement bruxellois au dernier trimestre de 2013, le Programme Alliance Habitat prévoit de réaliser 6 720 logements publics supplémentaires, dont une production de 4 000 logements (tous locatifs, dont 3 000 sociaux) par la SLRB et de 1000 logements modérés (tous acquisitifs et revendus à prix coûtant) par le Fonds du Logement. Le programme prévoit par ailleurs la production de logements par citydev (1000 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 locatifs et acquisitifs). L'Alliance Habitat vise, comme le PRL, la production de logements locatifs sociaux et moyens, mais également de logements acquisitifs sociaux, modérés et moyens.

En termes de financement, les conditions sont identiques pour la SLRB (subside régional de 50 % dans le cas d'un logement social et 33,33 % pour un logement moyen) à celles inscrites dans le PRL. Les logements produits et revendus 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 ces 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 identifié tous les projets leur permettant d'assumer leur part respective du Programme Alliance Habitat. Seule la part assignée aux communes via les Contrats de Quartiers Durables (CQD) est aujourd'hui encore incomplète. Le déficit se résorbe toutefois d'année en année.

Un net ralentissement de la progression du taux de réalisation de l'Alliance Habitat

En 11 ans, le Programme Alliance Habitat a atteint 67 % (contre 63 % au 01/01/2024) de son objectif (logements réceptionnés et en construction). Le constat déjà posé dans les Monitorings précédents se vérifie encore une fois, même avec une progression ralentie, l'AH avance plus rapidement que le PRL. Les résultats de l'AH en 2024 (+4 points de pourcentage) sont cependant très éloignés des excellentes années 2022 et 2023 (+25 points de pourcentage en 2 ans).

2.2 Programma Alliantie Wonen (AW)

Het programma Alliantie Wonen (AW) werd in het laatste kwartaal van 2013 door de Brusselse Regering gelanceerd en voorziet in de realisatie van 6 720 extra openbare woningen, waarvan 4 000 woningen (allemaal huurwoningen, waarvan 3 000 sociale woningen) door de BGHM en 1 000 bescheiden woningen (allemaal koopwoningen die tegen kostprijs worden doorverkocht) door het Woningfonds. Het programma voorziet overigens in de bouw van woningen door citydev (1 000 middelgrote koopwoningen), de Community Land Trust Brussel (CLTB - 120 sociale koopwoningen) en de gemeenten via de instrumenten van het stedelijk herwaarderingsbeleid (600 huur- en koopwoningen). De Alliantie Wonen streeft, net als het GHP, naar de productie van sociale en middelgrote huurwoningen, maar ook van sociale, bescheiden en middelgrote koopwoningen.

Wat de financiering betreft, gelden voor de BGHM dezelfde voorwaarden (een gewestelijke subsidie van 50% voor sociale woningen en 33,33% voor middelgrote woningen) als die welke in het GHP zijn vastgelegd. De woningen die door het Woningfonds worden gebouwd en doorverkocht, vertegenwoordigen een last van iets minder dan 44,5 miljoen euro voor het Gewest (verschil tussen de rente op de kapitaalmarkten en de rente die aan particulieren wordt aangeboden). citydev voert deze operaties uit in het kader van zijn meerjarenplan voor investeringen. De woningen die in het kader van de stadsvernieuwingprogramma's worden gerealiseerd, worden gefinancierd uit de begrotingen die aan dit beleid zijn gekoppeld. Ten slotte ontvangt de CLTB voor de opdracht in het kader van de AW een jaarlijkse subsidie van 2 miljoen euro.

Ter herinnering: citydev heeft in 2020 zijn deel van het programma afgerond. De BGHM, de CLTB en het Woningfonds hebben op hun beurt alle projecten geïdentificeerd waarmee zij hun respectieve aandeel in het programma Alliantie Wonen kunnen uitvoeren. Alleen het deel dat via de Duurzame Wijkcontracten (DWC) aan de gemeenten is toegewezen, is op dit moment nog onvolledig. Het tekort neemt echter jaar na jaar af.

Duidelijke vertraging in de voortgang van de realisatiegraad van de Alliantie Wonen

In 11 jaar tijd heeft het programma Alliantie Wonen 67% (tegenover 63% op 01/01/2024) van zijn doelstelling bereikt (opgeleverde en in aanbouw zijnde woningen). De vaststelling uit vorige edities van de Monitoring wordt opnieuw bevestigd: zelfs met een tragere stijging gaat de AW sneller vooruit dan het GHP. De resultaten van de AW in 2024 (+4 procentpunten) liggen echter ver verwijderd van de erg gunstige jaren 2022 en 2023 (+25 procentpunten in 2 jaar).

Trois éléments sont à mettre en évidence :

- le ralentissement dans la réception des logements, constaté en 2022 et 2023, se poursuit en 2024. En effet, si le résultat global de l'Alliance Habitat est positif, il est essentiellement dû aux projets en chantiers (voir infra). Seuls 132 logements ont été réceptionnés en 2024 ce qui est nettement inférieur à la moyenne de l'AH (236 logements réceptionnés annuellement). Ces logements émanent de projets portés par la SLRB (120 logements) et par les outils de la Rénovation Urbaine (12 logements) ;
- parmi les logements réceptionnés, la très grande proportion persistante de logements résultant d'un mécanisme d'achat « clé sur porte ». Sur les 120 logements réceptionnés par la SLRB en 2024 dans le cadre de l'Alliance Habitat, 102 (soit 85 %) ont été acquis « clé sur porte » ;
- le nombre très important de logements en chantier (1 887) qui laisse augurer des années 2025 et 2026 nettement supérieures à la moyenne en termes de réception de logements. Toutefois, les mises en chantier ont été peu nombreuses en 2024 et proviennent de projets comportant peu de logements. Au total 252 logements (13 projets) ont vu leur chantier démarrer. Parmi ceux-ci, près de la moitié sont issus des projets SLRB « Ottlet 32 » (73 logements « clé sur porte » à Anderlecht) et « Verdure/Potiers » (42 logements dans le Pentagone).

SLRB : 120 logements réceptionnés en 2024 dont 102 grâce aux achats « clé sur porte », 6 mises en chantier, mais un seul nouveau projet

En 2024, la SLRB a **réceptionné 3 projets** pour un total de 120 logements presque tous sociaux (116 sur 120). Parmi ceux-ci, 2 projets (102 logements) ont été acquis « clé sur porte ». Il s'agit des projets :

- « Arbre Unique » à Evere, 71 logements sociaux ;
 - « Edmond » à Anderlecht, 31 logements sociaux.
- Seul le projet « Waterloo » à Ixelles (14 logements sociaux et 4 logements moyens) est le fruit d'un développement propre.

Le nombre de logements SLRB en construction au 01/01/2025 est important (1 267 logements dont 1 180 sociaux) et dépasse tous les chiffres précédemment relevés. Les années 2025 et 2026 devraient être excellentes pour la mise à disposition par la SLRB de nouveaux logements sociaux et moyens.

Parmi les **6 projets mis en chantier** en 2024, 4 sont issus d'un mécanisme d'achat « clé sur porte ». Il s'agit des projets :

- « Otlet 32 » à Anderlecht (73 logements sociaux). Dans le courant de 2025, le chantier a été arrêté suite à la faillite de l'entrepreneur ;
- « Van Overbeke 170-178 » à Ganshoren (28 logements sociaux) ;
- « Coteaux 249 » à Schaerbeek (9 logements sociaux) ;
- « Triomphe » à Ixelles (32 logements sociaux), résultat de charges d'urbanisme sur un permis de lotir.

Drie elementen moeten worden benadrukt :

- de vertraging bij de oplevering van woningen, die in 2022 en 2023 werd vastgesteld, zette zich in 2024 voort. Hoewel het algemene resultaat van de Alliantie Wonen positief is, is dit voornamelijk te wijten aan de projecten die momenteel in aanbouw zijn (zie hieronder). In 2024 werden slechts 132 woningen opgeleverd, wat aanzienlijk lager is dan het gemiddelde van de AW (236 woningen per jaar). Deze woningen zijn afkomstig van projecten van de BGHM (120 woningen) en van de instrumenten voor stadsvernieuwing (12 woningen) ;
- onder de opgeleverde woningen blijft het aandeel van sleutel-op-de-deur-woningen zeer groot. Van de 120 woningen die in 2024 door de BGHM in het kader van de Alliantie Wonen zijn opgeleverd, zijn er 102 (ofwel 85 %) als sleutel-op-de-deur-woning aangekocht ;
- het zeer grote aantal woningen in aanbouw (1 887), wat doet vermoeden dat de jaren 2025 en 2026 duidelijk boven het gemiddelde zullen liggen wat betreft de oplevering van woningen. In 2024 zijn er maar weinig werven opgestart en deze hebben betrekking op kleinschalige projecten. In totaal is de bouw van 252 woningen (13 projecten) van start gegaan. Bijna de helft daarvan betreft de BGHM-projecten « Ottlet 32 » (73 sleutel-op-de-deurwoningen in Anderlecht) en « Pottenbakkers-Loof » (42 woningen in de Vijfhoek).

BGHM: 120 woningen opgeleverd in 2024, waarvan 102 dankzij sleutel-op-de-deur-aankopen, 6 in aanbouw, maar slechts één nieuw project

In 2024 heeft de BGHM **drie projecten opgeleverd** met in totaal 120 woningen, die bijna allemaal sociale woningen zijn (116 van de 120). Hiervan zijn twee projecten (102 woningen) als sleutel-op-de-deur-woning aangekocht. Het gaat om de volgende projecten :

- « Eenboom » in Evere, 71 sociale woningen ;
 - « Edmond » in Anderlecht, 31 sociale woningen.
- Alleen het project « Waterloo » in Elsene (14 sociale woningen en 4 middelgrote woningen) is het resultaat van een eigen ontwikkeling.

Het aantal woningen van de BGHM dat op 01/01/2025 in aanbouw was, is aanzienlijk (1 267 woningen, waarvan 1 180 sociale woningen) en dat overtreft alle eerder geregistreerde cijfers. 2025 en 2026 zijn uitstekende jaren voor het aantal nieuwe sociale woningen en middelgrote woningen dat de BGHM ter beschikking stelt.

Van de **zes projecten die in 2024 van start zijn gegaan**, zijn er vier volgens het sleutel-op-de-deur-systeem. Het gaat om de volgende projecten :

- « Ottlet 32 » in Anderlecht (73 sociale woningen). In de loop van 2025 werd de bouw stopgezet omdat de aannemer failliet is ;
- « Van Overbeke 170-178 » in Ganshoren (28 sociale woningen) ;
- « Wijnhevelen 249 » in Schaerbeek (9 sociale woningen) ;

La SLRB a **obtenu 2 permis d'urbanisme** en 2024 pour un total de 134 logements. Il s'agit des projets :

- › « Campine » à Molenbeek-Saint-Jean comptabilisant 26 logements (22 logements sociaux et 4 logements moyens) ;
- › « Antarès » à Woluwe-St-Lambert. Ce projet constitue la première concrétisation du nouveau modèle de Partenariat Public Privé mis en place par la SLRB, le PHP (Public Housing Partnership). Cette procédure, complémentaire de l'achat « clé sur porte », se traduit par un appel permanent au secteur privé, mais ce, dès la conception du projet. Le partenariat entre la SLRB et l'opérateur est donc présent dès le lancement du projet. Les négociations concernent tant le prix que les typologies de logement (nombre de logements 1, 2 et 3 chambres et +). Cette procédure PHP est donc l'inverse du « clé sur porte » où l'acquisition se concrétise une fois le permis d'urbanisme du bâtiment obtenu et devenu inattaquable au niveau juridique (délai de recours dépassé). Dans le cas présent (Antarès), le projet de 108 logements, tous modérés, prend place au sein d'un ancien bâtiment de bureaux convertis en logements par le partenaire privé (Eaglestone). Il vient s'implanter à côté de 75 logements, convertis par Inclusio et mis en gestion auprès de l' AIS de Woluwe-St-Lambert.

Aucun nouveau projet de logements n'a été mis à l'instruction par la SLRB en vue de l'obtention d'un permis d'urbanisme.

En ce qui concerne les « **projets en cours** », on dénombre un potentiel de 333 logements (-503 par rapport au 01/01/2024) en cours de développement à la SLRB. La diminution des « **projets en cours** » s'explique par les projets passés au stade d'instruction des demandes de permis d'urbanisme, mais également par l'abandon de projets difficilement réalisables ou encore, par leur mise en attente pour des questions de disponibilités financières. Certains projets sont à présent considérés par la SLRB comme une réserve pour le futur (citons, par exemple, le terrain rue de Verdun à Haren, acquis en 2017).

Cette même logique de tri s'applique aux **projets en attente**. Au 01/01/2025, leur nombre s'établit à 953 unités de logement (-709 en 1 an). Ce nombre est encore appelé à diminuer prochainement. En effet, le Gouvernement a annoncé la revente du projet Ariane à Woluwe-Saint-Lambert dont le potentiel de conversion de bureaux en logements atteignait 250 logements.

- › « Triomf » in Elsene (32 sociale woningen), het resultaat van stedenbouwkundige lasten op een verkavelingsvergunning.

De BGHM heeft in 2024 **twee stedenbouwkundige vergunningen gekregen** voor in totaal 134 woningen. Het gaat om de volgende projecten:

- › « Kempen » in Sint-Jans-Molenbeek met 26 woningen (22 sociale woningen en 4 middelgrote woningen);
- › « Antares » in Sint-Lambrechts-Woluwe. Dit project is de eerste concrete toepassing van het nieuwe model Public Housing Partnership (PHP) van de BGHM. Deze procedure, die een aanvulling vormt op de sleutel-op-de-deur-aankoop, houdt in dat er vanaf het fase van projectontwikkeling voortdurend een beroep wordt gedaan op de privésector. Het partnerschap tussen de BGHM en de projectontwikkelaar is dus al vanaf de start van het project aanwezig. De onderhandelingen hebben zowel betrekking op de prijs als op de woningtypes (aantal woningen met 1, 2, 3 en meer slaapkamers). Deze PHP-procedure is dus het tegenovergestelde van de sleutel-op-de-deur-aankoop, waarbij de aankoop pas wordt afgerond zodra de stedenbouwkundige vergunningen voor het gebouw zijn verkregen en juridisch onaanvechtbaar zijn geworden (termijn voor beroep verstreken). In het geval van Antares gaat het om een project van 108 middelgrote woningen waarbij een voormalig kantoorgebouw is omgebouwd tot woningen, door de private partner Eaglestone. Het komt naast 75 woningen te liggen, die door Inclusio zijn omgebouwd en onder beheer zijn geplaatst bij de SVK van Sint-Lambrechts-Woluwe.

Er zijn geen nieuwe projecten voor woningbouw door de BGHM in onderzoek met het oog op het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning.

Wat de « **projecten in uitvoering** » betreft, is er een potentieel van 333 woningen (-503 tegenover 01/01/2025) in ontwikkeling bij de BGHM. De daling van het aantal « **projecten in uitvoering** » is te verklaren door projecten die de onderzoeksfase van de vergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen hebben bereikt, maar ook door het stopzetten van moeilijk uitvoerbare projecten of door het opschorten ervan wegens een gebrek aan financiële middelen. Sommige projecten worden momenteel door de BGHM beschouwd als een reserve voor de toekomst (bijvoorbeeld het terrein aan de Verdunstraat in Haren, aangekocht in 2017).

Dezelfde selectielogica geldt voor de **projecten on hold**. Op 1 januari 2025 ging het om 953 wooneenheden (-709 in 1 jaar). Dit aantal zal in de nabije toekomst nog verder dalen. De Regering heeft namelijk de verkoop aangekondigd van het Ariane-project in Sint-Lambrechts-Woluwe, waarvan het potentieel voor de omvorming van kantoren tot woningen 250 woningen bedroeg.

Fonds du Logement : stabilité en 2024

Aucun logement n'a été réceptionné dans le cadre de l'AH par le Fonds du Logement en 2024.

Mis en chantier en 2023, les **463 logements acquisitifs** des projets « Trèfles » à Anderlecht sont toujours **en construction** et devraient être réceptionnés en 2025 et 2026. Pour rappel, il s'agit du plus gros projet du programme AH, tous opérateurs confondus, sur un terrain acquis par le Fonds du Logement en 2016 à un promoteur privé.

Le Fonds du Logement poursuit également le chantier du projet « Vandepereboom 2 », à Molenbeek-Saint-Jean, pour 36 logements acquisitifs.

Enfin, tout comme la SLRB et citydev, le Fonds du Logement est partie prenante (23 logements acquisitifs) dans la phase 1 du projet d'urbanisation de l'ancienne gare de triage de Josaphat à Schaerbeek dont l'instruction du permis de lotir a débuté en 2023.

Politique de revitalisation urbaine : une accélération des projets

Le bilan au 01/01/2025 intègre les différentes politiques de rénovation/revitalisation urbaine, à savoir, 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)¹⁰, par les Immeubles Isolés ainsi que ceux planifiés dans les Contrats de Rénovation Urbaine (CRU) et dont l'opérateur public n'est pas régional¹¹.

Depuis le lancement du Programme Alliance Habitat, **145 logements ont été réceptionnés** au travers des différentes politiques de la revitalisation urbaine à Bruxelles. Cette forte augmentation (+42 logements en un an) s'explique à la fois par la concrétisation de projets en chantier, mais également pas une comptabilisation plus complète des outils de la revitalisation urbaine à prendre en compte. Parmi les logements réceptionnés, mettons en évidence les 12 logements produits via la Politique de la Ville ainsi que les 3 premiers logements du CQD Stephenson à Schaerbeek.

D'autre part, **84 logements sont en chantier** et seront probablement réceptionnés en 2025 et 2026. Au sein de ceux-ci, citons les 15 logements locatifs modérés au sein du CQD Pogge à Schaerbeek, les 22 logements locatifs initiés par le CQD Marolles dans le Pentagone ou encore les 20 logements financés par la PdV à Bruxelles-Ville (18 logements) et Watermael-Boitsfort (2 logements).

¹⁰ La Politique de la Ville (PdV) à Bruxelles vise à réduire le sentiment d'insécurité et la précarité via deux axes principaux financés par la région. Au niveau de la production de logements, l'axe 1 - Aménagement du Territoire - rénove, réhabilite ou reconstruit des biens immeubles insalubres ou inadaptés en vue de les affecter à du logement assimilé au logement social (bénéficiaires possédant des revenus correspondant à un maximum de 125 % des conditions de revenus du logement social). Toujours en termes de production de logements, l'axe 2 - Développement des Quartiers - favorise le développement de logements publics spécifiques pour des segments particuliers de la population (personnes âgées, souffrant d'un handicap, en situation d'urgence, étudiants, etc.).

¹¹ Les logements CRU réalisés par citydev, la SLRB et le FdL sont comptabilisés dans les bilans de chaque opérateur.

Woningfonds: stabiliteit in 2024

In 2024 zijn er door het Woningfonds **geen woningen opgeleverd** in het kader van de AW.

De **463 koopwoningen** van de Klaver-projecten in Anderlecht, die in 2023 zijn opgestart, zijn nog steeds **in aanbouw** en zullen naar verwachting in 2025 en 2026 worden opgeleverd. Ter herinnering: dit is het grootste project van het AW-programma, alle operatoren samen, op een terrein dat het Woningfonds in 2016 van een particuliere promotor heeft gekocht.

Het Woningfonds zet ook de bouw van het project « Vandepereboom 2 » in Sint-Jans-Molenbeek voort, voor 36 koopwoningen.

Ten slotte is het Woningfonds, net als de BGHM en citydev, betrokken (23 koopwoningen) bij de eerste fase van het project voor de herontwikkeling van het voormalige rangeerstation van Josaphat in Schaarbeek. Daarvoor is het onderzoek van de verkavelingsvergunning gestart in 2023.

Beleid inzake stedelijke herwaardering: versnelling van de projecten

De balans per 01/01/2025 omvat de verschillende beleidsmaatregelen op het gebied van stadsvernieuwing en stedelijke herwaardering, namelijk openbare woningen die sinds 2013 zijn gerealiseerd in het kader van de Duurzame Wijkcontracten (DWC), maar ook de woningen die zijn gecreëerd via de pijlers 1 en 2 van het Stadsbeleid (SB)¹⁰, via de afzonderlijke gebouwen en de woningen die zijn gepland in de Stadsvernieuwingscontracten (SVC) en waarvan de publieke operator niet uit het Gewest komt¹¹.

Sinds de lancering van het programma Alliantie Wonen zijn er **145 woningen opgeleverd** binnen de verschillende beleidsmaatregelen voor stedelijke herwaardering in Brussel. Deze sterke stijging (+42 woningen op één jaar) is zowel te verklaren door de voltooiing van projecten in aanbouw als door een vollediger registratie van de in aanmerking te nemen instrumenten voor stedelijke herwaardering. Van de opgeleverde woningen verdienen de 12 woningen die via het Stadsbeleid zijn gerealiseerd en de eerste 3 woningen van het DWC Stephenson in Schaarbeek bijzondere aandacht.

Daarnaast zijn er **84 woningen in aanbouw** die waarschijnlijk in 2025 en 2026 zullen worden opgeleverd. Hieronder vallen de 15 bescheiden huurwoningen in het DWC Pogge in Schaarbeek, de 22 huurwoningen die door het DWC Marolles

¹⁰ Het Stadsbeleid (SB) in Brussel heeft tot doel het gevoel van onveiligheid en de kwetsbaarheid te verminderen via twee door het Gewest gefinancierde hoofdlijnen. Wat de woningproductie betreft, renoveert, herstelt of herbouwt pijler 1 – Ruimtelijke Ordening – onbewoonbare of ongeschikte gebouwen om ze te bestemmen voor woningen die gelijkgesteld worden met sociale woningen (begunstigden met inkomens die maximaal 125% bedragen van de inkomensvoorwaarden voor sociale woningen). Nog steeds op het gebied van woningbouw bevordert pijler 2 – Wijkontwikkeling – de ontwikkeling van specifieke openbare woningen voor bepaalde bevolkingsgroepen (ouderen, mensen met een handicap, mensen in noodsituaties, studenten, enz.).

¹¹ De door citydev, de BGHM en het WF gerealiseerde SVC-woningen worden opgenomen in de balansen van iedere exploitant.

Au 01/01/2025, **17 logements ont obtenu leur permis d'urbanisme et 50 logements sont à l'instruction de celui-ci**. Une bonne partie de ces 67 logements devraient donc se concrétiser entre 2025 et 2026. Par rapport à l'objectif total de 600 logements à produire au travers des outils de la revitalisation urbaine, seuls 121 ne sont pas encore identifiés (-90 par rapport au 01/01/2024). Le Gouvernement récemment installé ayant prolongé l'existence des CQD, des CRU et de la PdV, ces logements devront trouver place au sein des futurs périmètres de revitalisation arrêtés.

in de Vijfhoek zijn geïnitieerd en de 20 woningen die door het Stadsbeleid worden gefinancierd in Brussel-Stad (18 woningen) en Watermaal-Bosvoorde (2 woningen).

Op 01/01/2025 hadden **17 woningen stedenbouwkundige vergunningen gekregen en waren er 50 woningen in onderzoek voor een stedenbouwkundige vergunning**. Een groot deel van deze 67 woningen zou dus tussen 2025 en 2026 gerealiseerd moeten worden. Tegenover de totale doelstelling van 600 woningen die via de instrumenten voor stedelijke herwaardering moeten worden gerealiseerd, zijn er nog slechts 121 niet geïdentificeerd (-90 ten opzichte van 1 januari 2024). Aangezien de onlangs aangetreden Regering de looptijd van de DWC, de SVC en het SB heeft verlengd, zullen deze woningen een plaats moeten vinden binnen de toekomstige vastgestelde herwaarderingsgebieden.



↑ Projet / Project Fonds du Logement / Woningfonds - Trèfles 2 / Klaver 2 © Serge Brison

CLTB : aucune réception, mais près de 39 logements en chantier

Il n’y a eu **aucune réception de logements** produits par le CLTB dans le cadre du Programme Alliance Habitat en 2024. En revanche, **près de 40 logements sont en construction**. Il s’agit des projets :

- › « Transvaal » à Anderlecht (15 logements),
- › « Chaussée d’Anvers » sur le territoire de la Ville de Bruxelles (14 logements) et
- › « Gray » à Ixelles (10 logements).

En tenant compte des logements en construction, le CLTB a atteint son objectif de 120 logements acquisitifs sociaux à réaliser dans le cadre de l’Alliance Habitat.

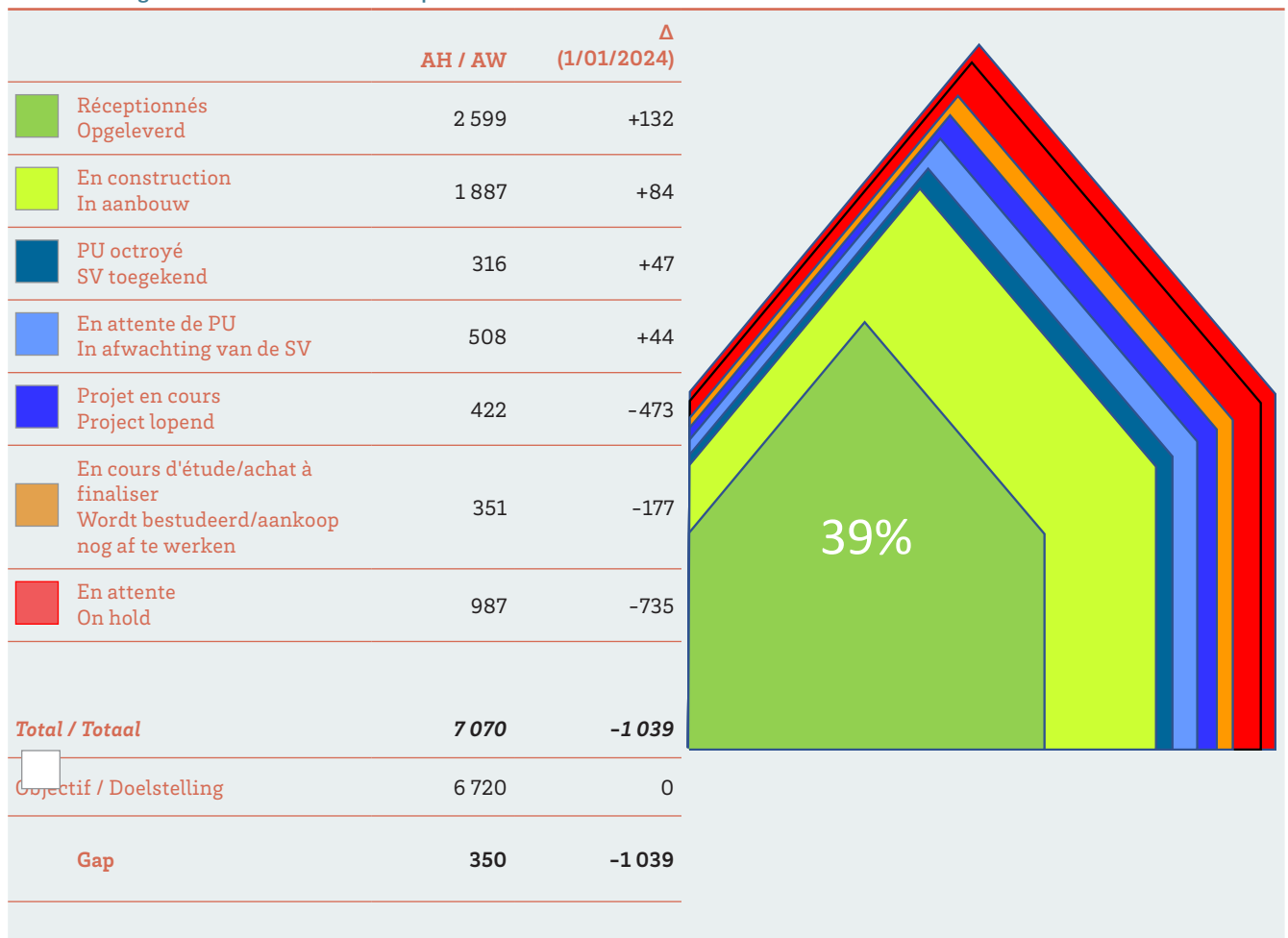
CLTB: geen opleveringen, maar bijna 39 woningen in aanbouw

Er zijn in 2024 **geen woningen opgeleverd** die door de CLTB zijn gerealiseerd in het kader van het programma Alliantie Wonen. Er zijn daarentegen **bijna 40 woningen in aanbouw**. Het gaat om de volgende projecten:

- › « Transvaal » in Anderlecht (15 woningen),
- › « Antwerpsesteenweg » op het grondgebied van de Stad Brussel (14 woningen) en
- › « Gray » in Elsene (10 woningen).

Rekening houdend met de woningen in aanbouw heeft de CLTB haar doelstelling van 120 sociale koopwoningen bereikt, die binnen de Alliantie Wonen moeten worden gerealiseerd.

FIGURE 8 Bilan général de l’AH au 01/01/2025
FIGUUR 8 Algemene balans van de AW op 01/01/2025



Réalisation : Monitoring des projets de logements publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2025)
 Sources : SLRB, Fonds du Logement, SFAR

Realisatie: Monitoring van de publieke woonprojecten in Brussel (Brusselse referent Huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2025)
 Bronnen: BGHM, Woningfonds, citydev, urban.brussels/DSV, CLTB

Bilan au regard des objectifs fixés : toujours un déficit de 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 :

- 3 720 logements sociaux ou assimilés sociaux¹², locatifs ou acquisitifs (3 000 SLRB, 600 revitalisation urbaine et 120 CLTB) ;
- 1 000 logements modérés acquisitifs (FdL) ;
- 2 000 logements moyens, pour moitié locatifs (SLRB) et pour l'autre moitié acquisitifs (citydev).

À la lecture du tableau de la figure 9, il apparaît que l'effort qui reste à produire dans le cadre de l'AH se concentre exclusivement sur le logement moyen (à ce jour, 374 logements moyens non identifiés). Notons qu'il s'agit uniquement de logements moyens locatifs (via la SLRB). La SLRB a toutefois « dans ses tiroirs » (en attente de financement ou en réserve de développement futur) des projets permettant la mise sur le marché de près de 700 logements sociaux de plus que l'objectif qui lui a été assigné par le Programme Alliance Habitat. Si les investissements budgétaires suivent, cette situation offrirait des potentialités à la fois pour en transférer vers des logements moyens et compenser le déficit constaté en la matière au niveau du Plan Régional du Logement.

Balans tegenover de gestelde doelen: nog steeds een tekort aan middelgrote woningen

Door de gerealiseerde, geplande en geïdentificeerde woningen uit te splitsen naar inkomensniveau van de begunstigen, stelt het programma Alliantie Wonen zich als doel om de volgende woningen op de markt te brengen :









- 3 720 sociale woningen of woningen die daarmee gelijkgesteld worden¹², zowel huur- als koopwoningen (3000 BGHM, 600 stedelijke herwaardering en 120 CLTB);
- 1 000 middelgrote koopwoningen (WF);
- 2 000 middelgrote woningen, waarvan de helft huurwoningen (BGHM) en de andere helft koopwoningen (citydev).

Uit de tabel in figuur 9 blijkt dat de inspanningen die nog moeten worden geleverd in het kader van de AW uitsluitend gericht zijn op middelgrote woningen (tot op heden 374 niet-geïdentificeerde middelgrote woningen). Opgemerkt moet worden dat het uitsluitend gaat om middelgrote huurwoningen (via de BGHM). De BGHM heeft echter projecten in de pijplijn, in afwachting van financiering of in reserve voor toekomstige ontwikkeling. Daardoor kunnen ongeveer 700 sociale woningen extra op de markt worden gebracht dan de doelstelling die is voorzien in het programma Alliantie Wonen. Als de begrotingsinvesteringen volgen, zou deze situatie mogelijkheden bieden om zowel over te hevelen naar de middelgrote woningen als het vastgestelde tekort op dit gebied in het Gewestelijk Huisvestingsplan te compenseren.

¹² En fonction de l'Ordonnance de 2017 sur la Rénovation Urbaine à Bruxelles, les logements assimilés sociaux sont des logements dont les bénéficiaires possèdent des revenus correspondant à maximum 125 % du revenu d'admission au logement social.

¹² Volgens de ordonnantie van 2017 inzake stadsvernieuwing in Brussel zijn woningen die gelijkgesteld worden met sociale woningen als de bewoners ervan inkomens hebben die maximaal 125 % bedragen van het toelatingsinkomen voor sociale huisvesting.

FIGURE 9 Bilan AH selon le segment d'accessibilité financière (logements sociaux/modérés/moyens) sans distinction entre le locatif et l'acquisitif, tous opérateurs confondus au 01/01/2025**FIGUUR 9** Balans AW volgens betaalbaarheidsklasse (sociale/bescheiden/middelgrote woningen) zonder onderscheid tussen huur- en koopwoningen, alle operatoren samen, op 01/01/2025

AH / AW	Sociaux ¹³ Sociaal ¹³	Modérés ¹⁴ Bescheiden ¹⁴	Moyens ¹⁵ Middelgroot ¹⁵	Total Totaal	% de l'objectif % van de doelstelling
 Réceptionnés Opgeleverd	1 042	481	1 076	2 599	38,7
 En construction In aanbouw	1 303	497	87	1 887	28,1
 PU octroyé SV toegekend	207	0	109	316	4,7
 En attente de PU In afwachting van de SV	483	23	2	508	7,6
 Projet en cours Project lopend	410	0	12	422	6,3
 En cours d'étude/ achat à finaliser Wordt bestudeerd/ aankoop nog af te werken	261	0	90	351	5,2
 En attente On hold	712	25	250	987	14,7
Total / Totaal	4 418	1 026	1 626	7 070	105,2
Objectif / Doelstelling	3 720	1 000	2 000	6 720	100,00
 Gap	698	26	-374	350	5,2

Réalisation : Monitoring des projets de logements publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2025)

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

Realisatie: Monitoring van de publieke woonprojecten in Brussel (Brusselse referent Huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2025)

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

¹³ En ce compris les 120 logements acquisitifs sociaux dont les conditions d'accès sont similaires aux logements locatifs sociaux.

¹⁴ 1 000 logements acquisitifs modérés accessibles aux ménages dont les revenus nets imposables (au 01/01/2026) ne dépassent pas 72 333 € pour un isolé ou un ménage monoparental et 92 061 € pour tout autre ménage. Ces revenus sont augmentés de 5 000 € par personne à charge. <https://fonds.brussels/fr/acheter>

¹⁵ 1 000 logements locatifs moyens (voir supra) et 1 000 logements acquisitifs moyens accessibles aux ménages dont les revenus nets imposables ne dépassent pas (au 01/01/2026) 82 914 € 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 5 264 € par personne à charge. <https://www.citydev.brussels/fr/conditions-et-obligations-pour-%C3%AAtre-propri%C3%A9taire>

¹³ Dit omvat ook de 120 sociale koopwoningen waarvan de toegangsvoorwaarden vergelijkbaar zijn met die van sociale huurwoningen.

¹⁴ 1 000 sociale koopwoningen die toegankelijk zijn voor huishoudens waarvan het netto belastbaar inkomen (op 01/01/2026) niet hoger is dan 72.333 € voor een alleenstaande of een eenoudergezin en 92.061 € voor elk ander huishouden. Dit inkomen wordt verhoogd met 5 000 € per persoon ten laste. <https://fonds.brussels/nl/woning-kopen>

¹⁵ 1 000 middelgrote huurwoningen (zie hierboven) en 1 000 middelgrote koopwoningen die toegankelijk zijn voor huishoudens waarvan het netto belastbaar inkomen (op 1 januari 2026) niet hoger is dan 82.914 € voor een huishouden met meerdere inkomens, maar zonder personen ten laste (inkomen van een koppel = ½ inkomen van de partner met het laagste inkomen + het volledige inkomen van de andere partner). Dit inkomen wordt verhoogd met 5 264 € per persoon ten laste. <https://www.citydev.brussels/nl/voorwaarden-om-eigenaar-te-worden>

3. LOGEMENTS PUBLICS RÉGIONAUX PRODUITS EN DEHORS DU PLAN RÉGIONAL DU LOGEMENT ET DU PROGRAMME ALLIANCE HABITAT

3. GEWESTELIJKE OPENBARE WONINGEN DIE BUITEN HET GEWESTELIJK HUISVESTINGSPLAN EN HET PROGRAMMA ALLIANTIE WONEN WORDEN GEREALISEERD

Parallèlement aux objectifs qui leur sont fixés dans le cadre des plans régionaux PRL et AH, certains opérateurs produisent également 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 » du Gouvernement. C'est le cas pour citydev et le Fonds du Logement.

Depuis 2016¹⁶, en dehors du PRL et de l'AH, 1 331 logements ont été mis sur le marché et 2 937 logements sont en cours de développement par les différents opérateurs régionaux, soit plus de 4 260 logements au total.

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 d'un subside régional à l'acquisition de fonciers ou de bâtiments.

L'absence de Gouvernement durant une bonne partie de l'année 2024 a stoppé tout nouveau projet de ce type.

Bilan par opérateur

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

- › Au niveau de son programme « aide locative¹⁷ » :
 - depuis 2016, 64 logements ont été construits ou rénovés via l'aide locative et ont intégré le parc locatif du Fonds du Logement ;
 - le permis d'urbanisme pour les 8 logements du projet « Cognassier » est confirmé (la commune de Berchem-Sainte-Agathe ayant perdu son recours au Conseil d'État).

Naast de doelstellingen die zijn vastgelegd in de GHP en de AW, realiseren sommige operatoren ook openbare woningen buiten deze plannen om. Deze realisatie gebeurt bij specifieke opdrachten die door de Regering zijn gedelegeerd via doelstellingen die zijn vastgelegd in de beheerscontracten, of zijn « bestellingen » van de Regering. Dit is het geval voor citydev en het Woningfonds.

Sinds 2016¹⁶ zijn er, buiten het GHP en het AW om, 1 331 woningen op de markt gebracht en worden er 2 937 woningen ontwikkeld door de verschillende gewestelijke operatoren, wat neerkomt op meer dan 4 260 woningen in totaal.

Sinds 2021 geldt dit ook voor de BGHM, die het mechanisme van de « langetermijnleningen » heeft geactiveerd om de rechtstreekse aankopen door de OVM's te faciliteren. Indirect geldt dit ook voor de CLTB voor alle woningen die het quotum in het kader van de Alliantie Wonen overschrijden, maar die een gewestelijke subsidie ontvangen voor de aankoop van grond of gebouwen.

Omdat er een groot deel van 2024 geen Regering was, kwamen alle nieuwe projecten van dit type tot stilstand.

Balans per operator

Het **Woningfonds** werkt momenteel aan de realisatie van verschillende projecten die bestemd zijn voor verhuur of aankoop door zijn doelpubliek.

- › Het programma « huurhulp¹⁷ » :
 - Sinds 2016 zijn er 64 woningen gebouwd of gerenoveerd met behulp van de huurhulp en deze zitten nu in het huurbestand van het Woningfonds;
 - De stedenbouwkundige vergunning voor de acht woningen van het project « Kweepereboom » werd bevestigd (de gemeente Sint-Agatha-Berchem heeft haar beroep bij de Raad van State verloren).

¹⁶ Début du recensement par le Référent Logement

¹⁷ Logements mis en location à loyer modéré par le Fonds du Logement

¹⁶ Begin van de inventarisering door de referent huisvesting

¹⁷ Woningen die aan een bescheiden huurprijs te huur worden gesteld door het Woningfonds

- › Au niveau de l'aide à l'acquisition :
 - depuis 2016, 354 logements ont 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. Parmi ceux-ci, le projet « Vandervelde » à Woluwe-Saint-Lambert a obtenu son permis d'urbanisme, mais fait actuellement l'objet de procédures en recours.

citydev, de son côté, développe, à des stades d'avancement très diversifiés, un peu plus de 2 700 logements acquisitifs supplémentaires. Parmi les projets qui ont évolué en 2024, soulignons que :

- › 9 logements ont été réceptionnés dans le cadre du projet « Mairesse Garden » à Saint-Gilles ;
- › 250 logements, répartis au sein de 4 projets, sont en chantier en 2024 ;
- › les projets « Move'Hub », 62 logements à Saint-Gilles et « Vifquin », 25 logements à Schaerbeek se sont vus octroyer leur permis d'urbanisme ;
- › 3 projets ont été déposés dans le cadre de l'instruction de leur permis d'urbanisme : 148 nouveaux logements devraient donc obtenir leur PU en 2025/2026 dont le projet « NovaCity – lot 2 » à Anderlecht pour 118 logements ;
- › enfin, par l'intermédiaire de 7 nouveaux projets, citydev ajoute 601 logements à son escarcelle. Parmi ceux-ci 6 projets sont le résultat de l'appel à projets lancé par citydev en 2023. Le projet « Deleers » (120 logements) à Anderlecht est, par ailleurs, déjà en chantier.

Enfin, le **CLTB** a déjà identifié 56 logements en plus de ceux fixés par l'AH.

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, la connaissance de cette offre reste partielle. Son recensement n'est pas encore exhaustif et les données relatives aux revenus des ménages bénéficiaires demeurent limitées.

- › Hulp bij de aankoop :
 - Sinds 2016 heeft het Woningfonds 354 woningen verkocht aan zijn doelgroep, die voor het overgrote deel bestaat uit huishoudens die in aanmerking komen voor sociale woningen;
 - Er worden ook nog 30 andere woningen gepland die verkocht zullen worden aan vzw's voor mensen met een handicap. Van die projecten heeft « Vandervelde » in Sint-Lambrechts-Woluwe een stedenbouwkundige vergunning gekregen, maar er lopen momenteel nog beroepsprocedures.

citydev ontwikkelt op zijn beurt, in zeer uiteenlopende realisatiefases, iets meer dan 2 700 bijkomende koopwoningen. Enkele van de projecten die in 2024 vorderingen hebben gemaakt:

- › Voor het project « Mairesse Garden » in Sint-Gillis zijn negen woningen opgeleverd;
- › In 2024 waren 250 woningen, verdeeld over vier projecten, in aanbouw;
- › Er werden stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd voor de projecten « Move'Hub » (62 woningen in Sint-Gillis) en « Vifquin » (25 woningen in Schaerbeek);
- › Er zijn drie projecten ingediend voor onderzoek van de stedenbouwkundige vergunningen: 148 nieuwe woningen zouden dus hun stedenbouwkundige vergunning moeten krijgen in 2025/2026, waaronder het project « NovaCity 2 » in Anderlecht voor 118 woningen;
- › Tot slot voegde citydev via zeven nieuwe projecten 601 woningen toe aan zijn portefeuille. Daarvan zijn zes projecten het resultaat van de projectoproep die citydev in 2023 heeft gelanceerd. Het project « Deleers » (120 woningen) in Anderlecht is overigens al in aanbouw.

Ten slotte heeft de **CLTB** al 56 woningen geïdentificeerd bovenop de door de AW vastgestelde woningen.

Sommige gemeenten willen hun vastgoedpatrimonium uitbreiden, in beheer van een gemeentelijke grondregie of van een OCMW. Ter indicatie: uit de werkzaamheden van het Overzicht van de huisvestingsvergunningen blijkt dat de lokale overheden (gemeenten, OCMW's, gemeentelijke grondregie) jaarlijks een vijftigtal woningen realiseren, zonder gewestelijke subsidies (DWC, SVC, SB). Hier bestaat nog geen volledig beeld. Het inkomensniveau van de begunstigde doelgroepen is niet gekend, waardoor deze woningen niet in deze publicatie zijn opgenomen.

4. OBJECTIF DE 15 % DE LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIAL

4. DOELSTELLING VAN 15% WONINGEN VAN SOCIALE AARD

Dans sa Déclaration de Politique Régionale (DPR) 2019-2024, le Gouvernement a particulièrement mis l'accent sur une volonté de rééquilibrage au niveau de la Région et de ses quartiers de la proportion de logements à finalité sociale. Dès la deuxième page du chapitre consacré au logement, le Gouvernement énonçait : « À terme, il conviendra de disposer de 15 % de logements à finalité sociale sur l'ensemble du territoire régional répartis de manière équilibrée par commune et par quartier. » Cette notion de « logements à finalité sociale » n'est pas reprise dans le Code bruxellois du Logement et ne repose donc sur aucune base légale. La DPR 2026-2029 n'infirmes ni ne confirme cet objectif de 15 % de logements à finalité sociale.

Les Monitorings des projets de logements publics à Bruxelles n°4¹⁸ et 5¹⁹ ont présenté une première évaluation de la répartition des logements à finalité sociale sur le territoire régional et ce, à l'échelle des communes et des quartiers du Monitoring des Quartiers.

Cette première évaluation reposait sur des données de 2020, complétées en 2021. Cet exercice a été l'occasion de clarifier la notion de logements à finalité sociale à prendre en compte dans le cadre de ce monitoring (voir infra).

Près de 5 ans plus tard, il apparaît nécessaire de pouvoir actualiser ce travail. En effet, l'allocation-loyer a été réformée afin d'aider davantage de locataires précarisés qui ne bénéficient pas d'un logement public loué à un tarif régulé. Bien qu'elle ne soit pas équivalente à un logement et que la durée sur laquelle elle est octroyée soit limitée dans le temps, l'allocation-loyer est comprise dans la définition du logement à finalité sociale reprise ci-dessous dans la mesure où elle contribue à rendre les coûts du logement plus abordables pour les ménages qui en ont besoin.

Afin de pouvoir mesurer l'évolution depuis 2021 de la répartition des logements à finalité sociale, les résultats seront présentés avec et sans prise en compte de l'allocation-loyer.

In haar Gewestelijke Beleidsverklaring (GBV) 2019-2024 heeft de Regering bijzondere nadruk gelegd op de wens om het aandeel woningen van sociale aard in het Gewest en de wijken opnieuw in evenwicht te brengen. Al op de tweede pagina van het hoofdstuk over huisvesting stelt de Regering: « Op termijn moet 15% van alle woningen op het hele gewestelijk grondgebied en per gemeente van sociale aard zijn, evenwichtig gespreid per gemeente en per wijk. » Het begrip 'woningen van sociale aard' komt niet voor in de Brusselse Huisvestingscode en heeft dus geen wettelijke grondslag. De GBV 2026-2029 bevestigt noch ontkracht deze doelstelling van 15% woningen van sociale aard.

De vierde¹⁸ en vijfde¹⁹ editie van de Monitoring van de publieke woonprojecten in Brussel bevatten een eerste evaluatie van de spreiding van woningen van sociale aard in het Gewest, en dit op het niveau van de gemeenten en de wijken van de « Wijkmonitoring ».

De eerste evaluatie was gebaseerd op gegevens uit 2020 die werden aangevuld in 2021. Dat was een uitgelezen kans om het begrip « woningen van sociale aard » te verduidelijken waarmee we werken in de monitorings (zie hieronder).

Nu, bijna vijf jaar verder, dringt een actualisatie zich op. De huurtoelage is namelijk hervormd om meer kwetsbare huurders te helpen die niet over een openbare woning met gereguleerde prijs beschikken. Hoewel de huurtoelage niet de volledige huurprijs dekt en de duur waarvoor ze wordt toegekend beperkt is in de tijd, valt de huurtoelage ook binnen de hieronder opgenomen definitie van woningen van sociale aard. Ze maakt de woonkosten namelijk betaalbaarder voor huishoudens die daar behoefte aan hebben.

Om de evolutie van de verdeling van woningen van sociale aard sinds 2021 te kunnen meten, worden de resultaten gepresenteerd met en zonder huurtoelage.

¹⁸ https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_monilog_04_frnL_v04.pdf (Perspective 2020)

¹⁹ https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_monilog-05.pdf (Perspective 2021)

¹⁸ https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_monilog_04_frnL_v04.pdf (Perspective 2020)

¹⁹ https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_monilog-05.pdf (Perspective 2021)

4.1 Définition

Un « **logement à finalité sociale** » est défini comme étant « un logement produit ou encadré dans le cadre d'une politique publique régionale visant à faciliter l'accès au logement que ce soit au niveau de la fixation ou de l'aménagement du loyer ou des conditions d'acquisition et/ou de revente des biens ».

Concrètement, cela vise les logements :

- › sociaux, modérés et moyens, tous locatifs, de la SLRB ;
- › loués par l'intermédiaire de l'Aide Locative du Fonds du Logement (modéré locatif) ;
- › loués par l'intermédiaire d'une commune, d'une régie communale ou d'un CPAS (social, modéré et moyen, tous locatif) ;
- › produits dans le cadre des outils de la Revitalisation Urbaine (modéré locatif et moyen acquisitif) ;
- › gérés par une Agence Immobilière Sociale (modéré locatif) ;
- › acquis par l'intermédiaire d'un Community Land Trust (social acquisitif) ;
- › acquis par l'intermédiaire d'un prêt octroyé par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (modéré acquisitif) ;
- › acquis auprès du Fonds du Logement (modéré acquisitif) ;
- › acquis auprès ou par l'intermédiaire de citydev (moyen acquisitif) ;
- › soutenus par l'octroi d'une allocation-loyer au ménage locataire du logement.

4.1 Definitie

Een « **woning van sociale aard** » wordt gedefinieerd als « een woning die wordt geproduceerd of beheerd in het kader van een gewestelijk overheidsbeleid dat tot doel heeft de toegang tot huisvesting te vergemakkelijken, hetzij op het vlak van de vastlegging of de aanpassing van de huurprijs, hetzij op het vlak van de voorwaarden voor de aankoop en/of de wederverkoop van de onroerende goederen ».

Concreet gaat het om de volgende woningen :

- › sociale, bescheiden en middelgrote huurwoningen van de BGHM;
- › verhuurd via de Huurhulp van het Woningfonds (bescheiden huurwoningen) ;
- › verhuurd via een gemeente, een gemeentelijke regie of een OCMW (sociale, bescheiden en middelgrote huurwoningen);
- › geproduceerd in het kader van de instrumenten voor stedelijke herwaardering (bescheiden huurwoningen en middelgrote koopwoningen);
- › beheerd door een sociaal verhuurkantoor (bescheiden huurwoningen);
- › verworven via een Community Land Trust (sociale koopwoningen);
- › verworven via een lening van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (bescheiden koopwoningen);
- › verworven van het Woningfonds (bescheiden koopwoningen);
- › verworven van of via citydev (middelgrote koopwoningen) ;
- › ondersteund door de toekenning van een huurtoelage aan het huishouden dat de woning huurt.

4.2 Résultats

À l'échelle régionale : près de 80 000 logements à finalité sociale

En pratique, la comptabilisation du parc à finalité sociale ne peut se « résumer » à l'addition des logements bénéficiaires des différents dispositifs mis en place par les gestionnaires de ceux-ci, car cela mènerait à de doubles comptages. Par exemple, un bien immobilier peut être acquis auprès de citydev au moyen d'un prêt hypothécaire consenti par le Fonds du Logement. Le même constat peut être posé lorsqu'un logement locatif produit au sein d'un CQD est mis en location par une commune ou une AIS.

Pour contourner cette difficulté, les adresses des logements vendus par les différents opérateurs ont été croisées avec la liste des prêts octroyés par le Fonds du Logement.

Il en ressort les constatations suivantes :

- › tous les prêts actifs auprès du Fonds du Logement : ils contraignent le souscripteur du prêt à des conditions strictes de résidence, de location et de vente durant la durée totale du prêt ;
- › les logements vendus par citydev depuis 2013²⁰ : pour lesquels il existe des contraintes sur la résidence, la location et la vente, et ce pendant 20 ans en éliminant les logements couverts par un prêt du FdL ;
- › les logements acquisitifs issus des outils de la Revitalisation Urbaine en éliminant les logements couverts par un prêt du FdL ;
- › les logements vendus par le Fonds du Logement en éliminant les logements couverts par un prêt du FdL ;
- › tous les logements mis en location via les SISP (SLRB) ;
- › tous les logements loués par le Fonds du Logement ;
- › tous les logements mis en location par un Pouvoir Public local (commune et CPAS) pour autant qu'ils soient loués à un loyer inférieur au prix du marché ;
- › tous les logements privés mis en gestion auprès d'une AIS.

Actuellement, les logements vendus par CLTB ne sont pas pris en compte. En effet, ils ont tous été financés via un prêt du Fonds du Logement. Ne sont également pas comptabilisés les logements locatifs produits via les outils de la Revitalisation Urbaine qui sont repris par ailleurs, au sein des organes de gestion locative (commune, CPAS ou AIS).

²⁰ Les logements vendus par citydev n'étaient soumis à des contraintes en termes de revente et de location que pendant une période de 10 années. Ils sont aujourd'hui tous libres de ces contraintes et ne peuvent plus être comptabilisés comme des logements à finalité sociale.

4.2 Resultaten

Op gewestelijk niveau: bijna 80 000 woningen van sociale aard

In de praktijk kan het aantal woningen van sociale aard niet worden opgeteld als de som van de woningen die genieten van de verschillende trajecten die door de beheerders daarvan zijn ingesteld, omdat dit zou leiden tot dubbeltellingen. Een onroerend goed kan bijvoorbeeld bij citydev worden aangekocht met behulp van een hypotheecaire lening die door het Woningfonds is verstrekt. Hetzelfde geldt wanneer een huurwoning die in het kader van een DWC is gerealiseerd, door een gemeente of een SVK wordt verhuurd.

Om dit probleem te omzeilen, wordt de lijst gebruikt met de door het Woningfonds verstrekte leningen. Deze wordt vergeleken met de adressen van de woningen die door de verschillende operatoren zijn verkocht.

De volgende vaststellingen komen daaruit voort:

- › Alle actieve leningen bij het Woningfonds. Deze leggen de leningnemer strenge voorwaarden op inzake verblijf, verhuur en verkoop gedurende de volledige looptijd van de lening.
- › De woningen die sinds 2013²⁰ door citydev zijn verkocht. Daarvoor beperkingen gelden inzake verblijf, verhuur en verkoop, en dit gedurende 20 jaar, waarbij de woningen die onder een lening van het WF vallen, buiten beschouwing zijn gelaten.
- › De woningen die zijn verworven via instrumenten voor stedelijke herwaardering, met uitsluiting van de woningen die onder een lening van het WF vallen.
- › De woningen die door het Woningfonds zijn verkocht, met uitsluiting van de woningen die onder een lening van het WF vallen.
- › Alle woningen die via de OVM (BGHM) worden verhuurd.
- › Alle woningen die door het Woningfonds worden verhuurd.
- › Alle woningen die door een lokale overheid (gemeente en OCMW) worden verhuurd, op voorwaarde dat ze tegen een huurprijs onder de marktprijs worden verhuurd.
- › Alle particuliere woningen die door een SVK worden beheerd

De woningen die door de CLTB zijn verkocht worden niet meegerekend. Deze zijn namelijk allemaal gefinancierd via een lening van het Woningfonds. Ook worden de huurwoningen die via de instrumenten van de

²⁰ De door citydev verkochte woningen waren slechts gedurende een periode van tien jaar onderworpen aan beperkingen op het vlak van wederverkoop en verhuur. Ze zijn vandaag allemaal vrij van deze beperkingen en kunnen niet langer worden beschouwd als woningen van sociale aard

Au 01/01/2025, le Cadastre fédéral (AG Documentation Patrimoniale) recense un peu plus de 609 150 logements à l'échelle régionale. L'objectif de 15 % équivaut dès lors à disposer de **91 373** logements à finalité sociale. Cet objectif de 15 % de logements à finalité sociale ne se traduit pas en un nombre « immuable » de logements. Par exemple, pour rester stable, si le nombre de logements augmente au niveau régional, le nombre de logements à finalité sociale devra augmenter dans la même proportion. Il s'agit donc bien d'un équilibre à atteindre et à maintenir ensuite que d'un nombre de logements à atteindre une fois pour toutes.

À ce jour, un peu moins de **79 650 logements**, soit **13,1 %** du nombre total de logements, répondent à la définition du « logement à finalité sociale » reprise ci-dessus. La Région devrait donc construire, acquérir, conventionner via les AIS ou octroyer des allocations-loyer à un peu plus de **11 700** logements supplémentaires afin d'atteindre l'objectif de 15 %. Le détail par catégorie de logements est repris dans le tableau de la figure 10. Sans prise en compte des allocations-loyers, le nombre de logements à finalité sociale est légèrement supérieur à **68 100 unités** (+220 logements par rapport à 2020), soit **11,2 %** du nombre total de logements (-0,3 point de pourcentage par rapport à 2020). Cela signifie donc que le nombre total de logements a augmenté plus rapidement que le nombre de logements à finalité sociale.

stedelijke herwaardering zijn gerealiseerd en die elders worden opgenomen, binnen de instellingen voor huurbeheer (gemeente, OCMW of SVK), niet meegeteld.

Op 01/01/2025 telde het Federaal kadaster (Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie) iets meer dan 609 150 woningen in het Gewest. De doelstelling van 15% komt dus neer op **91 373** woningen van sociale aard. Deze doelstelling van 15% woningen van sociale aard vertaalt zich niet in een « vaststaand » aantal woningen. Een voorbeeld: Om stabiel te blijven zal, als het aantal woningen op gewestelijk niveau toeneemt, het aantal woningen van sociale aard in dezelfde verhouding moeten toenemen. Het gaat dus veeleer om een evenwicht dat moet worden bereikt en vervolgens gehandhaafd, dan om een aantal woningen dat eenmalig moet worden bereikt.

Op dit moment voldoen iets minder dan **79 650 woningen**, ofwel 13,1% van het totale aantal woningen, aan de hierboven gegeven definitie van « woning van sociale aard ». Het Gewest zou dus iets meer dan **11 700** extra woningen moeten bouwen, verwerven, via de SVK conventioneren of huurtoelage toekennen om de doelstelling van 15% te halen. De details per woningcategorie zijn weergegeven in de tabel in figuur 10. Zonder het voorzien van huurtoelagen bedraagt het aantal woningen van sociale aard iets meer dan **68 100 eenheden** (+220 woningen tegenover 2020), ofwel **11,2%** van het totale aantal woningen (-0,3 procentpunt tegenover 2020). Dit betekent dus dat het totale aantal woningen sneller is gestegen dan het aantal woningen van sociale aard.



FIGURE 10 Total des logements à finalité sociale en fonction des opérateurs de production ou de gestion (2025)**FIGUUR 10** Totaal aantal woningen van sociale aard naar productie- of beheersoperator (2025)

Opérateur de production Productieoperator	Nombre logements à finalité sociale Aantal Woningen van sociale aard	Durée de la finalité sociale Looptijd van de sociale aard
SLRB BGHM	41 397	Pérenne / Permanent
Aide locative du Fonds du Logement Huurhulp van het Woningfonds	1 602	Pérenne / Permanent
Pouvoir Public Local (commune + CPAS) (hors « libre ») Lokale overheid (gemeente + OCMW) (exclusief « vrij »)	6 800	Pérenne / Permanent
Contrats de Quartiers Durables (acquisitifs et hors prêts FdL) Duurzame Wijkcontracten (koopwoningen en exclusief leningen WF)	510	Pérenne / Permanent
Agence Immobilière Sociale Sociaal verhuurkantoor	7 977	Minimum 9 ans ²¹ Minstens 9 jaar ²¹
Prêts actifs consentis par le Fonds du Logement Actieve leningen verstrekt door het Woningfonds	7 995	Minimum 10 ans ²² Minstens 10 jaar ²²
citydev depuis 2013 (hors prêts FdL) citydev sinds 2013 (exclusief leningen WF)	1 121	Minimum 10 ans ²³ Minstens 10 jaar ²³
Fonds du Logement acquisitif Woningfonds voor koopwoningen	717	Pérenne / Permanent
Bénéficiaires d'une allocation-loyer Begunstigden van een huurtoelage	11 522	Maximum 10 ans ²⁴ Maximum 10 jaar ²⁴
Total / Totaal	79 641	

Calculs : Monitoring des projets de logements publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2025)

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

Berekeningen: Monitoring van de publieke woonprojecten in Brussel (Brusselse referent Huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2025)

Bronnen: BGHM, Woningfonds, citydev, urban.brussels/DSV, CLTB, Brussel Huisvesting, Gewestelijke Grondregie

Suite à l'excellente collaboration avec les fournisseurs de données, la qualité des données fournies permet de se forger une image assez conforme à la réalité de la répartition de ces logements à finalité sociale.

À titre informatif, les communes, les CPAS et des organismes para-communaux gèrent également plus de 5 000 logements en sus de ceux mentionnés ci-dessus, dont ils sont propriétaires, mais sans en encadrer le loyer. Ces logements ne peuvent donc pas être comptabilisés comme « logements à finalité sociale ».

Dankzij de uitstekende samenwerking met de gegevensverstrekkers zijn we van mening dat de kwaliteit van de verstrekte gegevens een beeld oplevert dat redelijk overeenkomt met de werkelijke spreiding van deze woningen van sociale aard.

Ter informatie: de gemeenten, de OCMW's en de parageemeentelijke instellingen naast de hierboven vermelde woningen beheren nog meer dan 5 000 woningen, waarvan zij eigenaar zijn maar waarvoor zij de huurprijs niet regelen. Deze woningen kunnen dus niet worden meegeteld als « woningen van sociale aard ».

²¹ Conventionnement avec une AIS d'une durée minimale de 9 ans et maximale de 27 ans. Conventionnement moyen de 12 années (source: Bruxelles Logement)

²² Entre 10 et 30 ans possible. Durée moyenne 25 ans (Source : Fonds du Logement)

²³ 20 ans pour les logements construits à partir de 2013.

²⁴ Accordée pour 5 ans et renouvelable 1 fois sauf exception (voir infra)

²¹ Convenant met een SVK voor een minimale looptijd van 9 en maximaal 27 jaar. Gemiddelde convenantduur van 12 jaar (bron: Brussels Huisvesting)

²² Tussen 10 en 30 jaar mogelijk. Gemiddelde looptijd 25 jaar (bron: Woningfonds)

²³ 20 jaar voor woningen gebouwd vanaf 2013.

²⁴ Toegekend voor 5 jaar en eenmalig verlengbaar, behoudens uitzonderingen (zie hieronder)

À l'échelle communale

En tenant compte des allocations-loyer

À l'échelle communale, en tenant compte des allocations-loyers, et en comparaison avec le nombre total de logements au 01/01/2025, 8 communes atteignent l'objectif des 15 %. Il s'agit de :

› Anderlecht	(20,51 %),
› Molenbeek-Saint-Jean	(20,29 %),
› Saint-Josse-ten-Noode	(19,64 %),
› Watermael-Boitsfort	(19,06 %),
› Evere	(17,47 %),
› Ganshoren	(16,38 %),
› Berchem-Sainte-Agathe	(15,60 %),
› Bruxelles-Ville	(15,59 %).

Les communes de **Woluwe-Saint-Pierre** (5,43 %), **d'Ixelles** (6,10 %), **d'Uccle** (6,20 %) et **d'Auderghem** (6,86 %) se situent à l'autre extrémité de ce tableau. Pour atteindre l'objectif de 15 % et en ne tenant pas compte d'une augmentation future/prévisible du parc total de logements de ces communes, il serait nécessaire de construire ou d'acquérir un peu moins de 2 000 logements à Woluwe-Saint-Pierre, près de 5 000 logements à Ixelles, un peu moins de 4 000 logements à Uccle et près de 1 500 logements à Auderghem.

Tel que le montre la figure 11, ci-après, la spatialisation de la part des logements à finalité sociale est très inégalement répartie sur l'ensemble de la Région. À l'exception notoire de la commune de Watermael-Boitsfort, une franche disparité apparaît entre d'une part, un quadrant sud-est en net sous-effectif, en termes de pourcentage par rapport au nombre total de logements, de ce type de logement et d'autre part, l'ouest et le nord de la Région reprenant des communes à la part beaucoup plus importante de logements à finalité sociale.

Op gemeentelijk niveau

Rekening houdend met de huurtoelagen

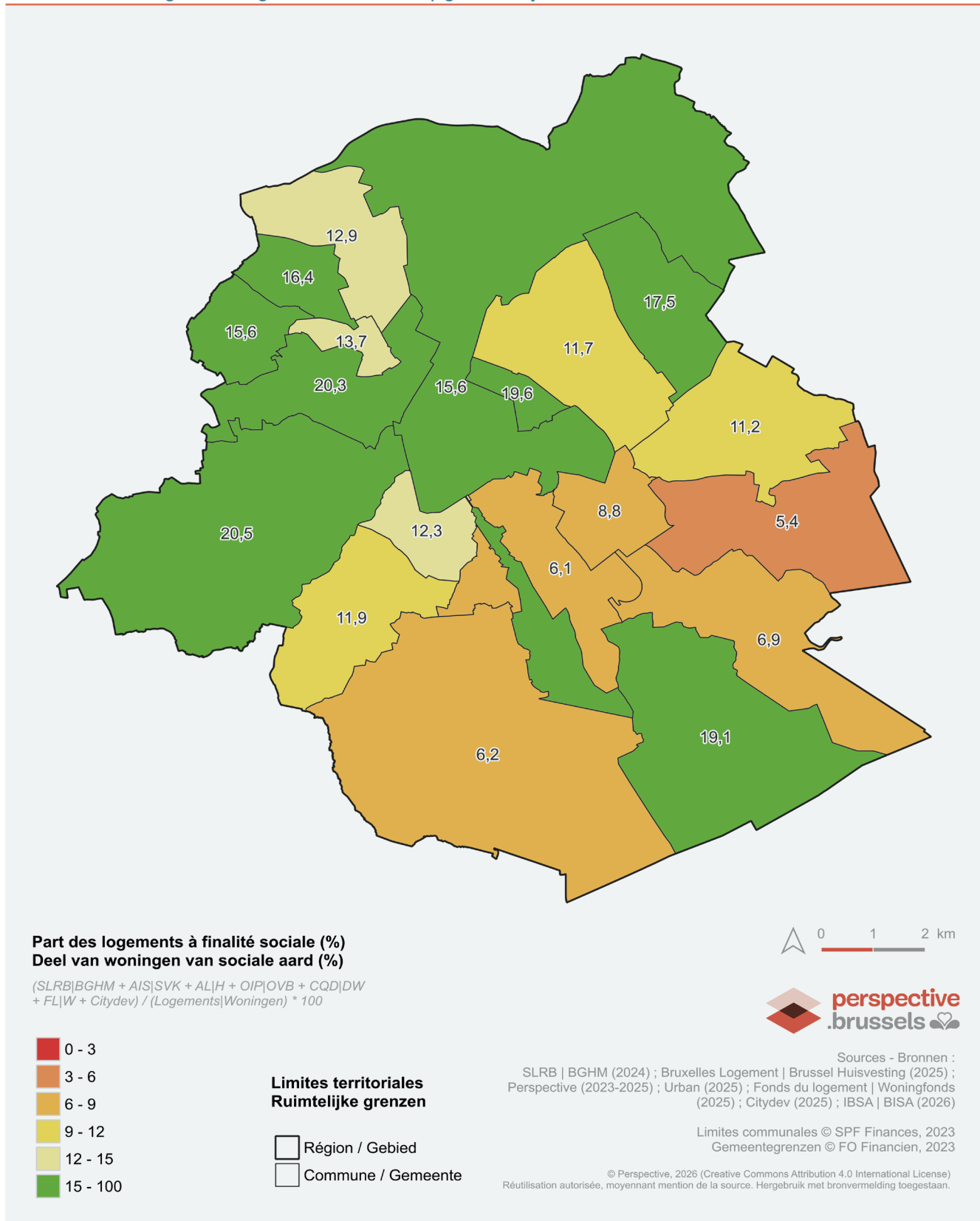
Op gemeentelijk niveau, rekening houdend met de huurtoelagen, en in vergelijking met het totale aantal woningen op 01/01/2025, halen 8 gemeenten de doelstelling van 15%. Het gaat om :

› Anderlecht	(20,51%),
› Sint-Jans-Molenbeek	(20,29%),
› Sint-Joost-ten-Node	(19,64%),
› Watermaal-Bosvoorde	(19,06%),
› Evere	(17,47%),
› Ganshoren	(16,38%),
› Sint-Agatha-Berchem	(15,60%),
› Brussel-Stad	(15,59%).

De gemeenten **Sint-Pieters-Woluwe** (5,43%), **Elsene** (6,10%), **Ukkel** (6,20%) en **Oudergem** (6,86%) bevinden zich aan de andere kant van het spectrum. Om de doelstelling van 15% te halen en zonder rekening te houden met een toekomstige/te verwachten toename van het totale woningbestand in deze gemeenten, zou het nodig zijn om iets minder dan 2 000 woningen te bouwen of aan te kopen in Sint-Pieters-Woluwe, bijna 5 000 woningen in Elsene, iets minder dan 4 000 woningen in Ukkel en bijna 1 500 woningen in Oudergem.

Zoals blijkt uit figuur 11 hieronder, is de ruimtelijke spreiding van het aandeel woningen van sociale aard zeer ongelijk verdeeld over het hele Gewest. Met de opvallende uitzondering van de gemeente Watermaal-Bosvoorde is er een duidelijke ongelijkheid tussen enerzijds het zuidoostelijke kwadrant, waar er een sterk tekort is aan dit type woningen in verhouding tot het totale aantal woningen, en anderzijds in het westen en het noorden van het Gewest. Daar hebben de gemeenten een veel groter aandeel aan woningen van sociale aard.

FIGURE 11 Répartition des logements à finalité sociale à l'échelle des communes (01/01/2025)
FIGUUR 11 Verdeling van woningen van sociale aard op gemeentelijk niveau (01/01/2025)



La figure 12 détaille par commune et par type, le nombre de logements à finalité sociale. Elle présente également le nombre de logements nécessaires pour atteindre l'objectif de 15 % de logements à finalité sociale.

Figuur 12 geeft per gemeente en per type een balans van het aantal woningen van sociale aard. Ook wordt het aantal woningen weergegeven dat nodig is om de doelstelling van 15% woningen van sociale aard te halen.

FIGURE 12 Parc de logements à finalité sociale par commune (01/01/2025)
FIGUUR 12 Woningbestand van sociale aard per gemeente (01/01/2025)

Commune Gemeente	Total Totaal	SLRB BGHM	Communaux et CPAS (hors logements libres) / Gemeenten en OCMW's (exclusief vrije woningen)	AIS SVK	Aide locative Fdl / Huurhulp WF	Prêts actifs Fdl / Actieve leningen WF	citydev depuis 2013 (hors prêts Fdl) / citydev sinds 2013 (exclusief leningen WF)
Anderlecht	55 376	5 246	723	1 454	197	1 556	614
Auderghem - Oudergem	18 130	901	61	75	0	70	0
Berchem-Sainte-Agathe Sint-Agatha- Berchem	10 768	793	84	78	59	371	44
Bruxelles-Ville Brussel-Stad	101 466	8 537	1 868	1 308	302	1 134	242
Etterbeek	26 917	1 416	251	240	28	104	0
Evere	20 443	2 542	20	305	13	309	0
Forest - Vorst	27 683	1 450	126	444	87	528	11
Ganshoren	12 042	1 341	5	104	1	285	0
Ixelles - Elsene	53 961	1 629	623	242	95	117	0
Jette	25 007	1 476	170	336	83	575	30
Koekelberg	9 986	543	78	131	14	288	0
Molenbeek-Saint-Jean Sint-Jans-Molenbeek	40 724	3 596	457	884	227	1 195	171
Saint-Gilles Sint-Gillis	27 443	1 161	1 030	352	125	195	9
Saint-Josse-ten-Noode Sint-Joost-ten-Node	10 455	802	438	170	68	111	0
Schaerbeek Schaarbeek	59 124	2 558	390	1 063	255	740	0
Uccle - Ukkel	44 627	1 739	198	278	10	245	0
Watermael-Boitsfort Watermaal-Bosvoorde	12 423	2 072	110	59	0	38	0
Woluwe-Saint-Lambert Sint-Lambrechts-Woluwe	31 696	2 696	158	347	34	96	0
Woluwe-Saint-Pierre Sint-Pieters-Woluwe	20 879	899	10	107	4	38	0
Région Gewest	609 150	41 397	6 800	7 977	1 602	7 995	1 121
%	100,00	6,80	1,12	1,31	0,26	1,31	0,18
Sources Bronnen	IBS BISA	SLRB BGHM	Perspective	SPRL/BL GOB/BH	Fdl WF	Fdl WF	citydev + Fdl citydev + WF

Calculs : Monitoring des projets de logements publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2025)

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

Berekeningen: Monitoring van de publieke woonprojecten in Brussel (Brusselse referent Huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2025)

Bronnen: BGHM, Woningfonds, citydev, urban.brussels/DSV, CLTB, Brussel Huisvesting, Gewestelijke Grondregie

Fdl acquisitif (hors prêts Fdl) / WF koopwoningen (exclusief leningen WF)	CGD acquisitif (hors prêts Fdl) / DWC koopwoningen (exclusief leningen WF)	Bénéficiaire d'une allocation-loyer/ Begunstigde van een huurtoelage	Total logements à finalité sociale / Totaal woningen van sociale aard	% logements sociaux / % sociale woningen	% logements à finalité sociale / % woningen van sociale aard	Objectif 15 % / Doelstelling 15%	Gap
135	6	1 426	11 357	9,47	20,51	8 306	-3 051
0	0	136	1 243	4,97	6,86	2 720	1 477
18	0	233	1 680	7,36	15,60	1 615	-65
306	117	2 000	15 814	8,41	15,59	15 220	-594
0	20	322	2 381	5,26	8,85	4 038	1 657
28	0	355	3 572	12,43	17,47	3 066	-506
95	25	539	3 305	5,24	11,94	4 152	847
0	2	235	1 973	11,14	16,38	1 806	-167
22	54	509	3 291	3,02	6,10	8 094	4 803
0	3	548	3 221	5,90	12,88	3 751	530
0	3	310	1 367	5,44	13,69	1 498	131
60	150	1 524	8 264	8,83	20,29	6 109	-2 155
0	28	479	3 379	4,23	12,31	4 116	737
0	40	424	2 053	7,67	19,64	1 568	-485
30	62	1 835	6 933	4,33	11,73	8 869	1 936
0	0	296	2 766	3,90	6,20	6 694	3 928
10	0	79	2 368	16,68	19,06	1 863	-505
13	0	196	3 540	8,51	11,17	4 754	1 214
0	0	76	1 134	4,31	5,43	3 132	1 998
717	510	11 522	79 641	6,59	13,07	91 373	11 732
0,12			13,07				
Fdl WF	www.quartiers.brussels + calculs Rbl www.wijken.brussels + berekeningen BRH	SPRB/BL GOB/BH					

En ne tenant pas compte des allocations-loyer

Si l'on ne tient pas compte des allocations-loyer, de manière à pouvoir comparer avec la situation en 2021, 5 communes franchissent la barre des 15 % de logements à finalité sociale. Il s'agit de :

› Watermael-Boitsfort	(18,43 %),
› Anderlecht	(17,93 %),
› Molenbeek-Saint-Jean	(16,55 %),
› Evere	(15,74 %),
› Saint-Josse-ten-Noode	(15,58 %).

Il est à souligner que, depuis le recensement précédent, la commune d'Evere a franchi ce seuil de 15 %. En raison de la diminution importante des prêts actifs auprès du Fonds du Logement (285 au lieu de 357 au 01/01/2020), la Commune de Ganshoren a par contre fait le chemin inverse, passant sous ce seuil (14,43 %). Les communes de Berchem-Sainte-Agathe et de Bruxelles-Ville sont également peu éloignées de ce seuil avec, respectivement, 13,44 % et 13,61 % de logements à finalité sociale.

La figure 13 détaille la répartition de ces logements par communes sans prise en compte des allocations-loyers. Cette non-prise en considération nuance quelque peu la répartition spatiale à l'échelle régionale. Le quadrant sud-est est encore plus marqué avec 3 communes dont la part de logements à finalité sociale se situe en dessous de 6 % (Woluwe-Saint-Pierre, Ixelles et Uccle). La partie nord-ouest du territoire régional ne dépasse plus le seuil des 15 % de logements à finalité sociale.

Geen rekening houdend met de huurtoelagen

Wanneer de huurtoelagen niet worden meegerekend, zodat een vergelijking mogelijk is met de situatie in 2021, overschrijden vijf gemeenten de grens van 15% woningen van sociale aard. Het gaat om:

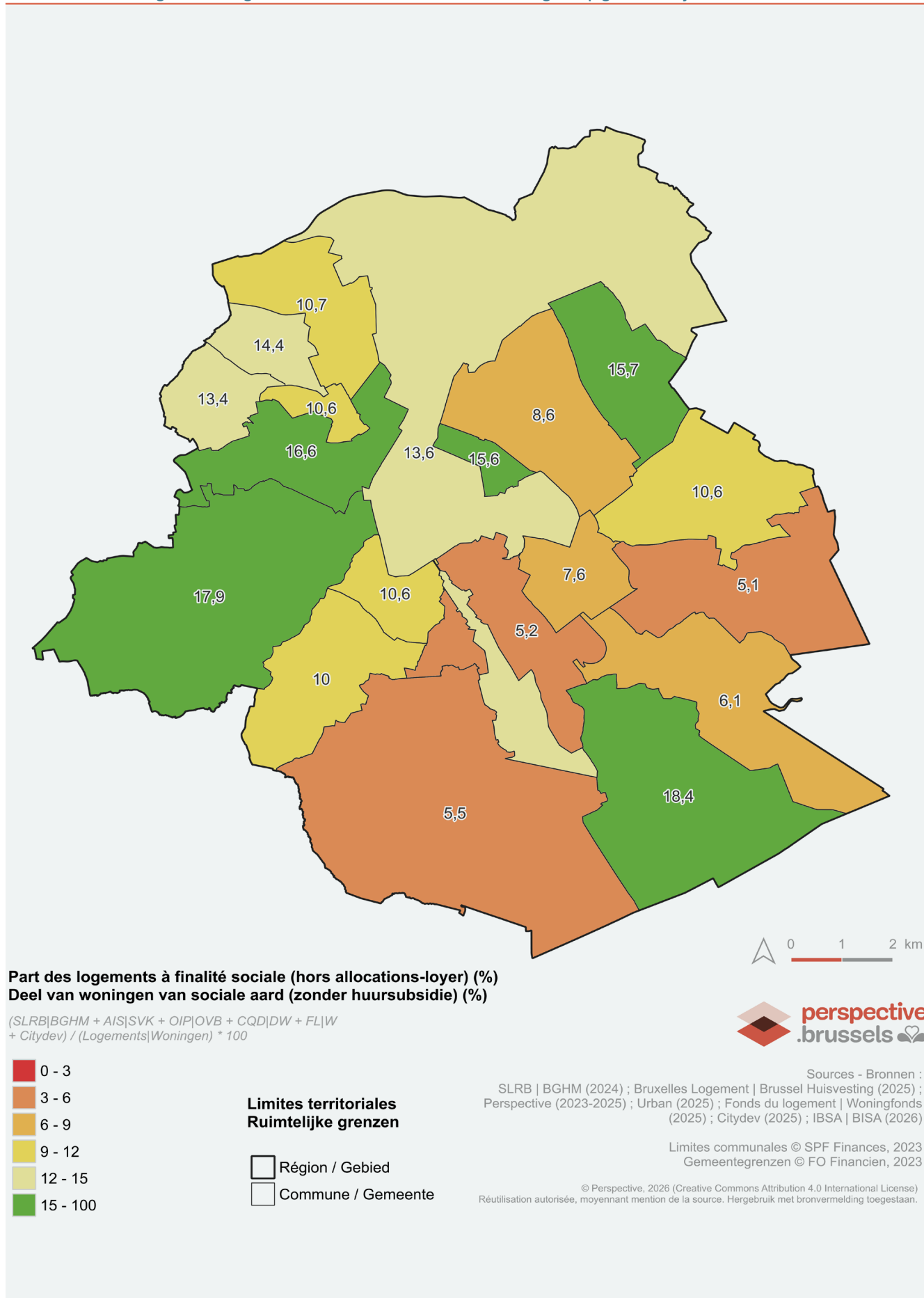
› Watermaal-Bosvoorde	(18,43%),
› Anderlecht	(17,93%),
› Sint-Jans-Molenbeek	(16,55%),
› Evere	(15,74%),
› Sint-Joost-ten-Node	(15,58%).

Opgemerkt moet worden dat de gemeente Evere sinds de vorige telling de drempel van 15% heeft overschreden. Door de aanzienlijke daling van het aantal actieve leningen bij het Woningfonds (285 in plaats van 357 op 1 januari 2020) heeft de gemeente Ganshoren daarentegen de omgekeerde weg afgelegd en is ze met (14,43%) onder de drempel gezakt. Vermeldenswaardig is ook dat de gemeenten Sint-Agatha-Berchem en Brussel-Stad eveneens dicht bij de drempel liggen, met respectievelijk 13,44% en 13,61% woningen van sociale aard.

Figuur 13 geeft een gedetailleerde balans van de verdeling van deze woningen per gemeente, zonder rekening te houden met huurtoelagen. Deze weglating nuanceert de ruimtelijke verdeling op gewestelijk niveau enigszins. Het zuidoostelijke kwadrant steekt er sterk uit, met drie gemeenten waarvan het aandeel woningen van sociale aard onder de 6% ligt (Sint-Pieters-Woluwe, Elsene en Ukkel). Het noordwestelijke deel van het gewestelijke grondgebied overschrijdt de drempel van 15% woningen van sociale aard niet meer.



FIGURE 13 Répartition des logements à finalité sociale (hors allocations-loyer) à l'échelle des communes (01/01/2025)
FIGUUR 13 Verdeling van woningen van sociale aard (exclusief huurtoelagen) op gemeentelijk niveau (01/01/2025)



La figure 14 reprend, sous la forme d'un tableau et d'une carte, la situation de chaque commune au 01/01/2025. L'évolution des communes (hors allocations-loyer) est négative, en termes de taux, pour 10 communes.

Une évolution positive signifie qu'au cours des années 2021 à 2025, le nombre total de logements à finalité sociale, allocations-loyer non comprises, a augmenté davantage que le nombre total de logements au sein de la commune. La progression d'Evere est particulièrement à mettre en évidence (+1 %). Elle est le résultat de l'augmentation importante du nombre de logements sociaux (+350 unités) résultant de la réception de projets à la fois développés au sein de la SLRB et achetés « clés sur porte ». Même si elle est plus réduite (+0,2 %), la progression d'Anderlecht est également à souligner, car le nombre absolu de logements à finalité sociale y est fort important. Cette croissance est surtout la conséquence de l'augmentation du nombre de logements loués par les AIS (+560 unités) et des logements vendus par citydev (+340 unités). Par contre, le nombre de logements financés par un prêt du Fonds du Logement y est en baisse de 630 unités.

Une évolution négative signifie qu'au cours des années 2021 à 2025, le nombre total de logements a augmenté plus rapidement que le nombre de logements à finalité sociale, allocations-loyer non comprises. La perte est particulièrement forte à Molenbeek-Saint-Jean (-1,29 %), à Bruxelles-Ville (-0,77 %) et à Ganshoren (-0,75 %). Dans ces trois cas, c'est la diminution forte du nombre de prêts du Fonds du Logement en cours qui explique cette tendance. Par cet effet, Ganshoren n'atteint plus l'objectif de 15 % de logements à finalité sociale. Le facteur explicatif est identique pour les communes de Berchem-Sainte-Agathe (-0,43 %) et Koekelberg (-0,42 %). La situation est différente à Woluwe-Saint-Pierre où c'est la diminution du nombre de logements mis en gestion via une AIS qui explique la diminution de la part de logements à finalité sociale (-0,31 %), dans une commune où le taux est déjà le plus faible de la Région.

Figuur 14 geeft, in de vorm van een tabel en een kaart, de situatie van elke gemeente weer op 01/01/2025. De evolutie van de gemeenten (exclusief huurtoelage) is, in procent uitgedrukt, negatief voor tien gemeenten.

Een positieve evolutie betekent dat in de periode 2021-2025 het totale aantal woningen van sociale aard, exclusief huurtoelagen, sterker is gestegen dan het totale aantal woningen in de gemeente. De stijging in Evere is bijzonder opvallend (+1%). Dit is het gevolg van de aanzienlijke toename van het aantal sociale woningen (+350 eenheden) die voortvloeit uit de oplevering van projecten die zowel binnen de BGHM zijn ontwikkeld, als sleutel-op-de-deur-woning zijn aangekocht. Hoewel de stijging in Anderlecht kleiner is (+0,2%), is deze eveneens het vermelden waard. Het absolute aantal woningen van sociale aard is daar zeer groot. De groei is vooral het gevolg van de toename van het aantal door de SVK verhuurde woningen (+560 eenheden) en de door citydev verkochte woningen (+340 eenheden). Het aantal woningen dat met een lening van het Woningfonds wordt gefinancierd, is daarentegen met 630 eenheden gedaald.

Een negatieve evolutie betekent dat het totale aantal woningen in de periode 2021-2025 sneller is gestegen dan het aantal woningen van sociale aard, huurtoelagen niet meegerekend. De daling is bijzonder sterk in Sint-Jans-Molenbeek (-1,29%), Brussel-Stad (-0,77%) en in Ganshoren (-0,75%). In de drie gevallen is de tendens te verklaren door de sterke daling van het aantal lopende leningen van het Woningfonds. Hierdoor haalt Ganshoren de doelstelling van 15% woningen van sociale aard niet meer. De verklarende factor is identiek voor de gemeenten Sint-Agatha-Berchem (-0,43%) en Koekelberg (-0,42%). De situatie is anders in Sint-Pieters-Woluwe, waar de daling van het aantal woningen dat via een SVK wordt beheerd, de daling van het aandeel woningen van sociale aard (-0,31%) verklaart, in een gemeente waar het percentage al het laagste is van het hele Gewest.

FIGURE 14 Évolution 2021-2025 des logements à finalité sociale (hors allocations-loyer) par commune (tableau + carte)
FIGUUR 14 Evolutie 2021-2025 van de woningen van sociale aard (exclusief huurtoelagen) per gemeente (tabel + kaart)

% de logements à finalité sociale (hors allocations-loyer) ²⁵ % woningen van sociale aard (exclusief huurtoelagen) ²⁵			
Commune / Gemeente	01-01-21	01-01-25	Différence Verschil
Watermael-Boitsfort Watermaal-Bosvoorde	18,49	18,43	-0,06
Anderlecht	17,73	17,93	0,20
Molenbeek-St-Jean St-Jans-Molenbeek	17,84	16,55	-1,29
Evere	14,74	15,74	1,00
Saint-Josse-ten-Noode Sint-Joost-ten-Node	15,60	15,58	-0,02
Ganshoren	15,18	14,43	-0,75
Bruxelles-Ville Brussel-Stad	14,38	13,61	-0,77
Berchem-Ste-Agathe Sint-Agatha-Berchem	13,87	13,44	-0,43
Jette	10,96	10,69	-0,27
Koekelberg	11,00	10,58	-0,42
Saint-Gilles Sint-Gillis	10,16	10,57	0,41
Woluwé-St-Lambert Sint-Lambrechts-Woluwe	10,41	10,55	0,14
Forest	9,51	9,99	0,48
Schaerbeek - Schaarbeek	7,98	8,62	0,64
Etterbeek	7,53	7,63	0,10
Auderghem - Oudergem	6,33	6,11	-0,22
Uccle- Ukkel	5,34	5,53	0,19
Ixelles - Elsene	5,11	5,16	0,05
Woluwé-St-Pierre Sint-Pieters-Woluwe	5,38	5,07	-0,31
Moyenne régionale Gewestelijk gemiddelde	11,22	11,18	-0,04

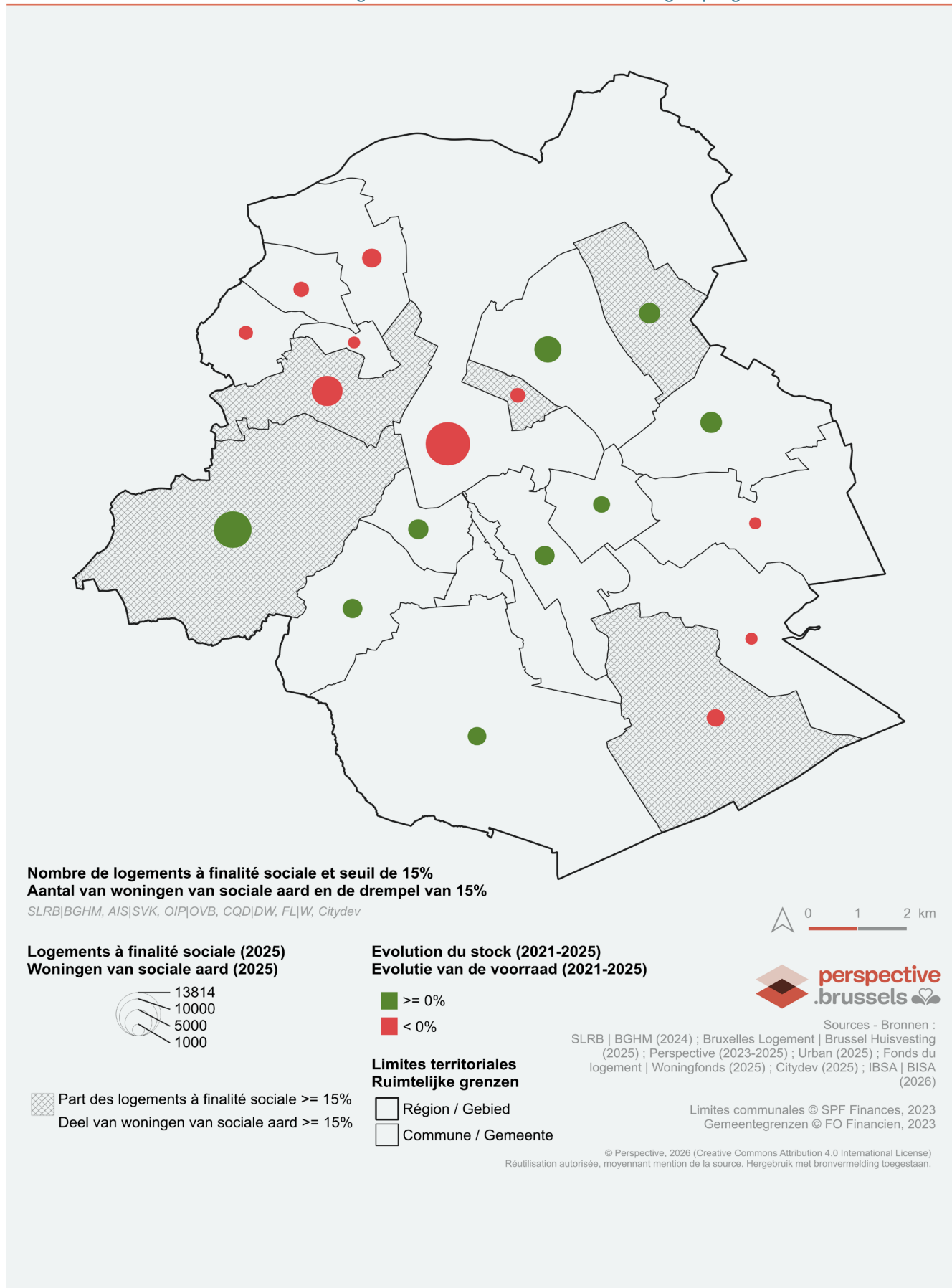
Calculs : Monitoring des projets de logements publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2025)
 Sources : SLRB, Fonds du Logement, citydev, urban.brussels/DRU, CLTB, Bruxelles-Logement

Berekeningen: Monitoring van de publieke woonprojecten in Brussel (Brusselse referent Huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2025)
 Bronnen: BGHM, Woningfonds, citydev, urban.brussels/DSV, CLTB, Brussel Huisvesting

²⁵ Les cellules en vert soulignent le dépassement de la part de 15 % de logements à finalité sociale

²⁵ De groene cellen geven aan dat het aandeel van 15% woningen van sociale aard is overschreden

FIGURE 14 Évolution 2021-2025 des logements à finalité sociale (hors allocations-loyer) par commune (tableau + carte)
FIGUUR 14 Evolutie 2021-2025 van de woningen van sociale aard (exclusief huurtoelagen) per gemeente (tabel + kaart)



À l'échelle des Quartiers

En initiant l'idée de logements à finalité sociale, le Gouvernement précédent a fortement insisté sur l'objectif de viser une répartition équilibrée à l'échelle des communes et des quartiers. Précision méthodologique importante, le pourcentage de logements à finalité sociale est ici exprimé par rapport au nombre total de ménages, source plus récente à l'échelle des quartiers que le nombre de logements.

En tenant compte des allocations-loyer

La figure 15 cartographie l'ensemble des logements à finalité sociale à l'échelle des quartiers du Monitoring des Quartiers de l'IBSA. Cette image du parc apporte de la nuance par rapport à celle obtenue à l'échelle des communes. Certes, le quadrant sud-est concentre la quasi-totalité des quartiers possédant moins de 3 % de logements à finalité sociale, mais il apparaît moins étendu.

De manière globale **45 quartiers** atteignent l'objectif de 15 % de logements à finalité sociale. La figure 15 permet de constater que, pour la quasi-totalité des communes, certains quartiers²⁶ atteignent ces 15 %. Seule Etterbeek ne possède aucun quartier répondant à ce critère, bien que le quartier « Jourdan » en soit proche (14,4 %). En ce qui concerne Woluwe-Saint-Pierre, deux quartiers en commun avec Woluwe-Saint-Lambert atteignent la barre des 15 %, mais pour l'un des deux, « Boulevard de la Woluwe », c'est uniquement grâce à des logements sociaux situés sur le territoire de Woluwe-Saint-Lambert.

Cette carte met également clairement en évidence la diversité qui règne à l'intérieur des territoires communaux. Excepté les communes d'Anderlecht, Berchem-Sainte-Agathe, Ganshoren, Koekelberg et Molenbeek-Saint-Jean, toutes situées à l'ouest du Canal, auxquelles il faut ajouter celle de Saint-Josse-ten-Noode, les 13 autres communes possèdent des quartiers à faible concentration de logements à finalité sociale (< 6 %). Par ailleurs, toutes celles situées à l'est du Canal (sauf Evere) possèdent des quartiers à très faible part de logements à finalité sociale (< 3 %). Le quadrant sud-est montre quant à lui un rassemblement de quartiers peinant à atteindre 2 % de logements à finalité sociale. Les cités sociales du Transvaal (Auderghem), du Logis-Floréal (Watermael-Boitsfort), Ernotte (Ixelles- Watermael-Boitsfort) et Homborch (Uccle) apparaissent isolées. Plus que des disparités territoriales ouest-est par rapport au Canal, c'est la très faible concentration de logements à finalité sociale dans tout le quadrant sud-est de la Région qui est pointée ici, en particulier entre l'avenue Louise et l'avenue Brugmann, ainsi qu'en première couronne est et de part et d'autre de l'avenue de Tervuren.

²⁶ Au sens du Monitoring des Quartiers - <https://monitoringdesquartiers.brussels/>

Op niveau van de wijken

Met het concept van woningen van sociale aard heeft de vorige Regering sterk de nadruk gelegd op het streven naar een evenwichtige verdeling op het niveau van de gemeenten en de wijken. Belangrijke methodologische opmerking: het percentage van woningen van sociale aard wordt hier uitgedrukt in verhouding tot het totale aantal huishoudens. Dat is een recentere bron op wijkniveau dan het aantal woningen.

Rekening houdend met de huurtoelagen

Figuur 15 brengt alle woningen van sociale aard in kaart op het niveau van de wijken uit de Wijkmonitoring van het BISA. Het woningbestand op wijkniveau biedt enige nuance tegenover dat op gemeentelijk niveau. Het zuidoostelijke kwadrant bevat weliswaar bijna alle wijken met minder dan 3 % woningen van sociale aard, maar het is minder uitgestrekt.

In totaal halen **45 wijken** de doelstelling van 15% woningen van sociale aard. Uit figuur 15 blijkt dat in vrijwel alle gemeenten bepaalde wijken²⁶ dit percentage van 15% halen. Alleen Etterbeek heeft geen enkele wijk die de drempel haalt, hoewel de wijk « Jourdan » er dichtbij zit (14,4%). Twee wijken die in Sint-Pieters-Woluwe en in Sint-Lambrechts-Woluwe liggen, halen de drempel van 15%. Voor één van die wijken, namelijk « Woluwelaan », is dit uitsluitend te danken aan sociale woningen die op het grondgebied van Sint-Lambrechts-Woluwe liggen.

Deze kaart laat ook duidelijk de diversiteit binnen de gemeenten zien. Behalve de gemeenten Anderlecht, Sint-Agatha-Berchem, Ganshoren, Koekelberg en Sint-Jans-Molenbeek, die allemaal ten westen van het kanaal liggen, en Sint-Joost-ten-Node, hebben de 13 andere gemeenten wijken met weinig woningen van sociale aard (< 6%). Alle gemeenten ten oosten van het kanaal, behalve Evere, hebben bovendien wijken met een zeer laag aandeel woningen van sociale aard (< 3%). Het zuidoostelijke kwadrant vertoont op zijn beurt een concentratie van wijken die moeite hebben om 2% woningen van sociale aard te halen. De sociale woonwijken Transvaal (Oudergem), Le Logis-Floréal (Watermaal-Bosvoorde), Ernotte (Elsene – Watermaal-Bosvoorde) en Homborch (Ukkel) lijken geïsoleerd te liggen. Meer nog dan de territoriale verschillen tussen het westen en het oosten ten opzichte van het kanaal, wordt hier gewezen op de zeer lage concentratie van woningen van sociale aard in het hele zuidoostelijke kwadrant van het Gewest. Dat is het in het bijzonder het geval tussen de Louizalaan en de Brugmannlaan, alsook in de oostelijke eerste kroon en aan weerszijden van de Tervurenlaan.

²⁶ In de betekenis van de Wijkmonitoring - <https://wijkmonitoring.brussels/>

À un niveau individuel, le quartier présentant la plus forte concentration de logements à finalité sociale est celui de « Industrie OTAN » sur les communes d'Evere et de Bruxelles-Ville avec 64,3 % de logements à finalité sociale. La moitié d'entre eux est constituée par des logements mis en location via des AIS. Le quartier « Bon Air » (61,1 %) à Anderlecht, essentiellement constitué par la cité sociale du même nom, arrive en deuxième position. Ils sont suivis par les quartiers « Trois Tilleuls » (58,1 %) sur les communes d'Auderghem et Watermael-Boitsfort, « Moortebeek-Peterbos » (57,8 %) sur les territoires d'Anderlecht et de Molenbeek-Saint-Jean. Le quartier « Kriekenput-Homborch-Verrewinkel » à Uccle avec 49,8 % de logements à finalité sociale.

Par ailleurs, 10 autres quartiers dépassent les 30 % de logements à finalité sociale, soit plus du double de l'objectif à atteindre. Il s'agit des quartiers « Cureghem-Rosée » (39,3 %), « Villas de Ganshoren » (37,7 %), « Cureghem-Vétérinaire » (34,9 %), « Marolles » (34,3 %), « Heysel » (33,6 %), « Kappelveld » (33,5 %), « Dries » (33,2 %), « Karreveld » (32,3 %), « Molenbeek Historique » (31,5 %) et « Bosnie » (30,1 %).

Enfin, 26 quartiers concentrent moins de 3 % de logements à finalité sociale par rapport au nombre de ménages y résidant, dont 10 quartiers n'atteignant même pas 1 %. Les taux les plus bas sont observés dans les quartiers de « Vivier d'Oie » et de Delta, qui n'en contiennent aucun.

Op individueel niveau heeft de wijk « Industrie NATO » in de gemeenten Evere en Brussel-Stad de hoogste concentratie (64,3%) aan woningen van sociale aard. De helft daarvan bestaat uit woningen die via SVK's worden verhuurd. De wijk « Goede Lucht » (61,1%) in Anderlecht, die voornamelijk bestaat uit de gelijknamige sociale woonwijk, komt op de tweede plaats. Daarna volgen de wijken « Drie Linden » (58,1%) in Oudergem en Watermaal-Bosvoorde, en « Moortebeek-Peterbos » (57,8%) in Anderlecht en Sint-Jans-Molenbeek. Vermeldenswaardig is ook de wijk « Kriekenput-Homborch-Verrewinkel » in Ukkel met 49,8% woningen van sociale aard.

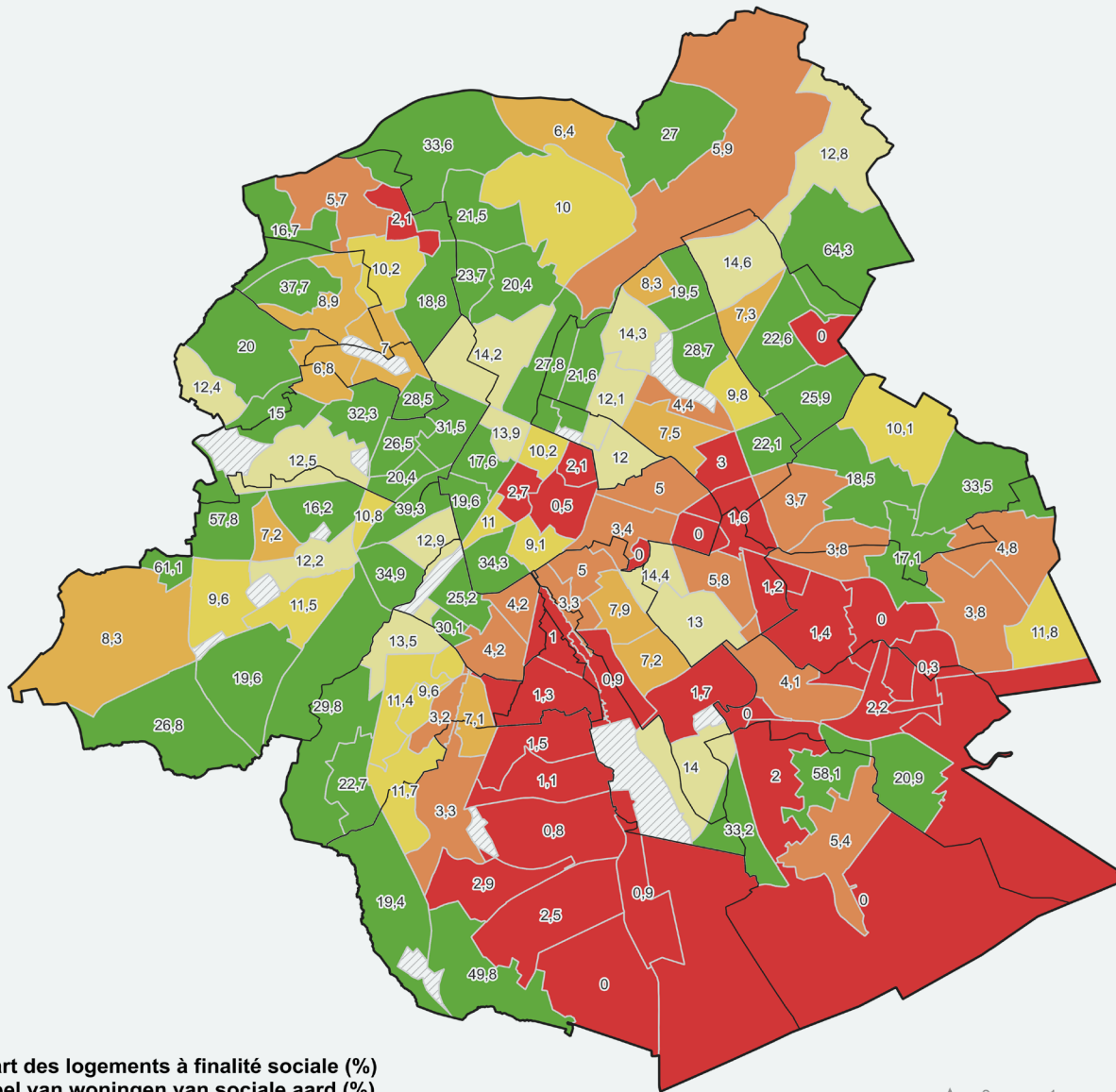
Daarnaast zijn er nog tien andere wijken met meer dan 30% woningen van sociale aard, wat meer dan het dubbele is van de doelstelling. Het gaat om de wijken « Kuregem Dauw » (39,3%), « Villa's van Ganshoren » (37,7%), « Kuregem Veeartsenij » (34,9%), « Marollen » (34,3%), « Heizel » (33,6%), « Kappelveld » (33,5%), « Dries » (33,2%), « Karreveld » (32,3%), « Historisch Molenbeek » (31,5%) en « Bosnië » (30,1%).

Tot slot hebben 26 wijken minder dan 3% woningen van sociale aard in verhouding tot het aantal huishoudens dat er woont, waarvan 10 wijken zelfs nog geen 1% halen. De laagste percentages komen voor in de wijken « Diesdelle » en « Delta », waar er geen enkele woning van sociale aard is.



↑ Projet / Project Fonds du Logement/Woningfonds - Projet/Project - Trèfles 3/Klaver 3 - © Serge Brison

FIGURE 15 Répartition des logements à finalité sociale à l'échelle des quartiers (01/01/2025)
FIGUUR 15 Verdeling van woningen van sociale aard op wijkniveau (01/01/2025)



Part des logements à finalité sociale (%)
Deel van woningen van sociale aard (%)

$(SLRB|BGHM + AIS|SVK + AL|H + OIP|OVV + CQD|DW + FL|W + Citydev) / (Ménages|Huishoudens) * 100$



- 0 - 3 [28]
- 3 - 6 [18]
- 6 - 9 [12]
- 9 - 12 [14]
- 12 - 15 [15]
- 15 - 100 [45]
- pas de données / geen gegevens [13]

Limites territoriales
Ruimtelijke grenzen

- Région / Gebied
- Commune / Gemeente
- Quartier / Wijk



Sources - Bronnen :
 SLRB | BGHM (2024) ; Bruxelles Logement | Brussel Huisvesting (2025) ;
 Perspective (2023-2025) ; Urban (2025) ; Fonds du logement | Woningfonds
 (2025) ; Citydev (2025) ; IBSA | BISA (2026)

Limites communales © SPF Finances, 2023
 Gemeentegrenzen © FO Financien, 2023

[] : Nombre d'observations / Aantal waarnemingen

© Perspective, 2026 (Creative Commons Attribution 4.0 International License)
 Réutilisation autorisée, moyennant mention de la source. Hergebruik met bronvermelding toegestaan.

Sans tenir compte des allocations-loyer

La figure 16 cartographie l'ensemble des logements à finalité sociale, hors allocations-loyer, à l'échelle des quartiers du Monitoring des Quartiers de l'IBSA.

Les commentaires sont globalement identiques à ceux formulés pour la figure 15. Le quadrant sud-est concentre la quasi-totalité des quartiers possédant moins de 3 % de logements à finalité sociale. Il apparaît plus étendu que dans la figure 15. Ce constat qui semble assez logique puisque l'on ne tient pas compte des allocations-loyer, n'en est pas moins intéressant, car les quartiers passant sous les 3 % de logements à finalité sociale font partie de ce quadrant sud-est élargi, notamment à l'ouest de l'axe formé par la Chaussée de Charleroi et l'Avenue Brugmann.

De manière globale **42 quartiers** atteignent l'objectif de 15 % de logements à finalité sociale.

À un niveau individuel, les mêmes quartiers dépassent les 50 % de logements à finalité sociale. Les quartiers « Karreveld », « Molenbeek Historique » et « Bosnie » n'atteignent plus le seuil de 30 % (soit plus du double de l'objectif fixé).

Enfin, 38 quartiers concentrent moins de 3 % de logements à finalité sociale par rapport au nombre de ménages y résidant dont 21 quartiers n'atteignant même pas 1 % contre 10 quartiers si on prend en compte l'allocation-loyer.

Zonder rekening te houden met de huurtoelagen

Op figuur 16 staan alle woningen van sociale aard, exclusief huurtoelage, op het niveau van de wijken uit de Wijkmonitoring van het BISA.

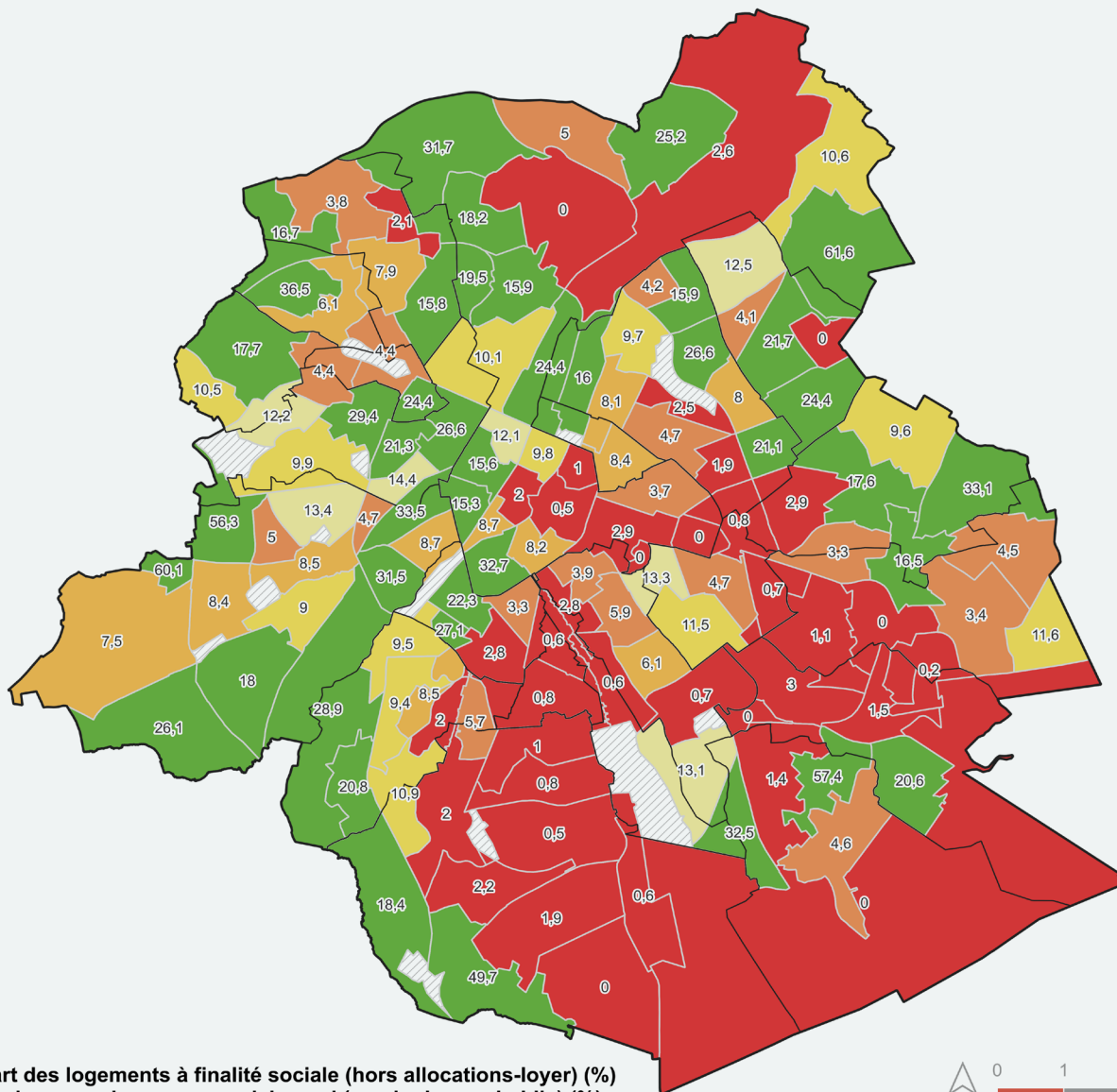
De opmerkingen zijn over het algemeen hetzelfde als bij figuur 15. In het zuidoostelijke kwadrant bevinden zich bijna alle wijken met minder dan 3 % woningen van sociale aard. Het is wel uitgebreider dan in figuur 15. Deze vaststelling lijkt vrij logisch, aangezien er geen rekening wordt gehouden met de huurtoelagen. Toch is het interessant omdat de wijken met minder dan 3 % woningen van sociale aard deel uitmaken van dit uitgebreide zuidoostelijke kwadrant, voornamelijk ten westen van de as Charleroise Steenweg-Brugmannlaan.

In totaal halen **42 wijken** de doelstelling van 15% woningen van sociale aard.

Op individueel niveau hebben dezelfde wijken meer dan 50% woningen van sociale aard. De wijken « Karreveld », « Historisch Molenbeek » en « Bosnië » halen niet meer de drempel van 30% (meer dan het dubbele van de vastgelegde doelstelling).

Tot slot hebben 38 wijken minder dan 3% woningen van sociale aard in verhouding tot het aantal huishoudens dat er woont, waarvan 21 wijken zelfs nog geen 1% halen. Wordt de huurtoelage meegerekend, gaat het om 10 wijken.

FIGURE 16 Répartition des logements à finalité sociale (hors allocations-loyer) à l'échelle des quartiers (01/01/2025)
FIGUUR 16 Verdeling van woningen van sociale aard (exclusief huurtoelagen) op wijkniveau (01/01/2025)



Part des logements à finalité sociale (hors allocations-loyer) (%)
Deel van woningen van sociale aard (zonder huursubsidie) (%)

$(SLRB|BGHM + AIS|SVK + OIP|OVb + CQD|DW + FL|W + Citydev) / (Ménages|Huishoudens) * 100$

- 0 - 3 [38]
- 3 - 6 [19]
- 6 - 9 [13]
- 9 - 12 [13]
- 12 - 15 [7]
- 15 - 100 [42]
- pas de données / geen gegevens [13]

Limites territoriales
Ruimtelijke grenzen

- Région / Gebied
- Commune / Gemeente
- Quartier / Wijk

[] : Nombre d'observations / Aantal waarnemingen



Sources - Bronnen :
 SLRB | BGHM (2024) ; Bruxelles Logement | Brussel Huisvesting (2025) ;
 Perspective (2023-2025) ; Urban (2025) ; Fonds du logement | Woningfonds
 (2025) ; Citydev (2025) ; IBSA | BISA (2026)

Limites communales © SPF Finances, 2023
 Gemeentegrenzen © FO Financien, 2023

© Perspective, 2026 (Creative Commons Attribution 4.0 International License)
 Réutilisation autorisée, moyennant mention de la source. Hergebruik met bronvermelding toegestaan.

4.3 Focus sur l'allocation-loyer

Définition, fonctionnement et montant

L'allocation-loyer est une aide financière octroyée par la Région (via Bruxelles Logement) pour couvrir une partie du loyer sur le marché privé, dans l'attente de l'attribution d'un logement social. Il s'agit d'un dispositif récent permettant aux nombreux ménages en attente d'un logement social de bénéficier d'une intervention dans leurs frais de loyers.. Il apparait dès lors utile d'en faire rapidement une présentation de ses caractéristiques.

L'allocation ne constitue pas un logement en tant que tel, mais bien une aide au paiement du loyer, dans un contexte où la Région ne peut pas offrir de logements sociaux à tous les ménages qui en ont besoin. Les logements occupés par des ménages bénéficiaires sont dès lors repris dans la catégorie des logements à finalité sociale.

L'allocation-loyer est destinée aux ménages inscrits en liste d'attente pour obtenir un logement social. Les conditions d'octroi sont donc liées à la situation personnelle du ménage. Elles diffèrent pour les familles monoparentales (2 titres de priorité suffisent) et les autres familles (minimum 6 titres de priorité sont nécessaires).

Les allocations-loyer sont octroyées pour une période de 5 ans, renouvelable une seule fois. Après ces deux périodes d'octroi, seuls les dossiers des ménages comportant une personne âgée de 65 ans ou plus ou une personne étant reconnue comme handicapée (66 % ou 9 points) seront à nouveau analysés pour éventuellement prolonger le paiement de l'allocation.

Les montants sont repris sur la figure 17.

4.3 Focus op huurtoelagen

Definitie, werking en bedrag

Een huurtoelage is een financiële hulp die door het Gewest (via Brussel Huisvesting) wordt toegekend om een deel van de huur op de particuliere markt te dekken, in afwachting van de toewijzing van een sociale woning. Het gaat om een recent systeem waardoor talrijke huishoudens die wachten op een sociale woning een tussenkomst voor hun huurkosten ontvangen. Het is nuttig om de kenmerken ervan kort te beschrijven.

De huurtoelage is een hulp voor de betaling van de huur, omdat het Gewest geen sociale woning kan aanbieden aan alle huishoudens die daar nood aan hebben. De woningen die door begunstigde huishoudens worden bewoond, worden dan ook opgenomen in de categorie van woningen van sociale aard.

Huurtoelagen zijn bestemd voor huishoudens die op de wachtlijst staan voor een sociale woning. De toekenningsvoorwaarden zijn dus gekoppeld aan de persoonlijke situatie van het huishouden. Ze verschillen voor eenoudergezinnen (2 voorkeurrechten zijn voldoende) en andere gezinnen (minstens 6 voorkeurrechten zijn vereist).

Huurtoelagen worden toegekend voor een periode van vijf jaar, eenmalig verlengbaar. Na deze twee toekenningsperiodes worden alleen de dossiers van huishoudens met een persoon van 65 jaar of ouder of een persoon met een handicap (66% of 9 punten) opnieuw geanalyseerd om de huurtoelage eventueel te verlengen.

De bedragen zijn weergegeven in figuur 17.

FIGURE 17 Montant et majoration de l'allocation-loyer (01/01/2026)²⁷

FIGUUR 17 Bedrag en verhoging van de huurtoelage (01/01/2026)²⁷

	Montant de base Basisbedrag	Majoration Verhoging
Famille monoparentale avec revenus ≤21 312,87 € ²⁸ Eenoudergezinnen met een inkomen ≤ 21.312,87 € ²⁸	190,46 €/mois /maand	47,62 €/enfant /kind
Famille monoparentale avec revenus >21 312,87 € mais ≤28 100,75 € ²⁹ Eenoudergezinnen met een inkomen >21 312,87€ en ≤28 100,75€ ²⁹	142,85 €/mois /maand	47,62 €/enfant /kind
Autres familles avec revenus ≤21 312,87 € Andere families met een inkomen ≤21 312,87€	190,46 €/mois /maand	23,81 €/enfant /kind

²⁷ <https://be.brussels/fr/logement/location/aides-la-location/aides-financieres/allocation-loyer#Quelles-sont-les-conditions-pour-recevoir-l'allocation-13223>

²⁸ Revenu d'Intégration Sociale (RIS) taux ménage

²⁹ Plafond de revenus pour bénéficiaire de l'intervention majorée pour les soins de santé

²⁷ <https://be.brussels/nl/huisvesting/huren-en-verhuren/huurhulp/financiele-steun/huurtoelage#Wat-zijn-de-voorwaarden-om-de-toelage-te-ontvangen-13223>

²⁸ Leefloon persoon met gezinslast

²⁹ Inkomensgrens om in aanmerking te komen voor de verhoogde tegemoetkoming voor gezondheidszorg

Répartition au sein du territoire régional

Le territoire régional n'est pas partagé, sans nuance, entre quartiers homogènement favorisés et quartiers homogènement défavorisés. Les quartiers favorisés contiennent également une partie de ménages défavorisés, l'inverse étant vrai également. Il n'est dès lors pas surprenant, comme le montre la figure 18, de trouver un nombre significatif d'allocations-loyer dans le quadrant sud-est. C'est particulièrement le cas pour la commune d'Etterbeek dans son ensemble, la commune d'Ixelles pour toute sa partie Est et la commune d'Uccle pour sa partie ouest.

Le nombre d'allocations-loyer dans le quadrant sud-est est cependant très insuffisant pour compenser le déséquilibre régional au niveau de la répartition des logements à finalité sociale. De manière globale, les allocations-loyer sont d'un niveau insuffisant pour contrer les disparités au sein du territoire de la Région. Elles ne sont pas non plus différenciées en fonction du prix du logement dans les différents quartiers. Les déséquilibres de prix du logement au sein de la Région se reflètent donc également dans la répartition de l'allocation-loyer.

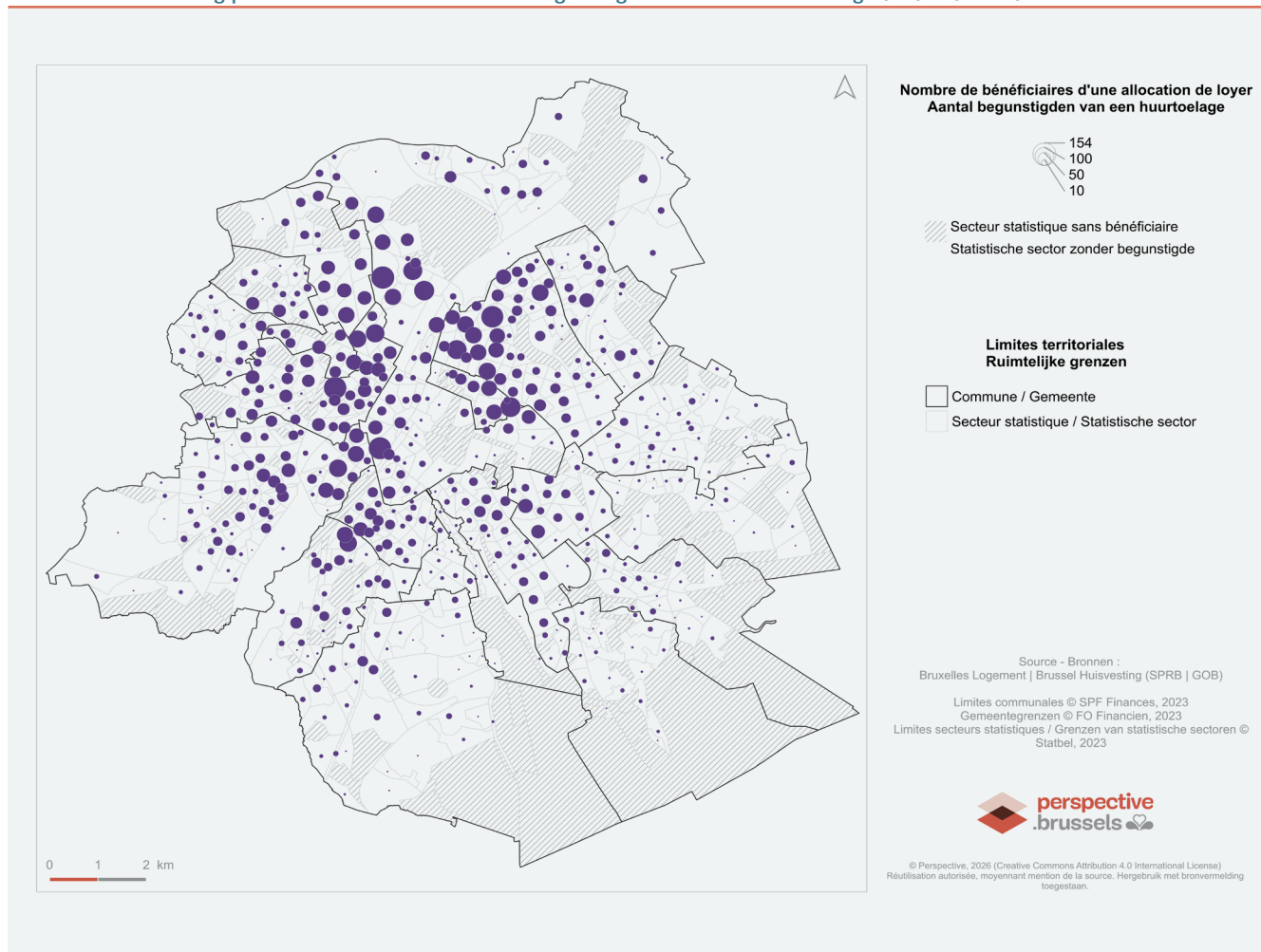
Verdeling in het Brussels Gewest

Het gewestelijk grondgebied valt niet zonder nuance in te delen in homogeen welgestelde en homogeen kwetsbare wijken. De welgestelde wijken bevatten ook een deel kwetsbare huishoudens en het omgekeerde geldt eveneens. Het is dan ook niet verwonderlijk, zoals blijkt uit figuur 18, dat er een aanzienlijk aantal huurtoelagen te vinden is in het zuidoostelijke kwadrant. Dit is voornamelijk het geval in de gemeente Etterbeek in haar geheel, de gemeente Elsene voor het gehele oostelijke deel en de gemeente Ukkel voor het westelijke deel.

Het aantal huurtoelagen in het zuidoostelijke kwadrant is absoluut niet voldoende om het gewestelijke onevenwicht in de verdeling van woningen van sociale aard te compenseren. Over het geheel genomen voldoen de huurtoelagen niet om de ongelijkheid binnen het Gewest te bestrijden. Ze worden evenmin gedifferentieerd op basis van de woningprijzen in de verschillende wijken. De verschillen in de woningprijzen binnen het Gewest komen dus ook tot uiting in de verdeling van de huurtoelage.

FIGURE 18 Répartition par secteur statistique des bénéficiaires d'une allocation-loyer (09/04/2025)

FIGUUR 18 Verdeling per statistische sector van de begunstigden van een huurtoelage (09/04/2025)



Rapportées au nombre de ménages par quartier du Monitoring des Quartiers, l'image obtenue est plus nuancée (voir figure 19).

Cette carte met en évidence (en vert) les quartiers où les logements loués avec une allocation-loyer représentent plus de 3 % du total des ménages. Ces quartiers sont situés de part et d'autre du Canal et forment un ensemble compact. Dans plusieurs d'entre eux, les allocations-loyer constituent même le contributeur le plus important de logements à finalité sociale.

Les quartiers possédant moins de 0,5 % d'allocations-loyer par rapport au nombre de ménages sont situés très majoritairement en seconde couronne³⁰ sud et est. La partie d'Ixelles située à l'ouest de l'avenue Louise et celle-ci sont les seuls quartiers de première couronne³¹ à proposer des concentrations aussi faibles. Attention toutefois de ne pas interpréter cette carte sans sa composante de quartier affichant plus de 15 % de logements à finalité sociale (motif de points en surimpression sur la carte). En effet, les quartiers tels que « Cité Modèle », « Kappelleveld », « Transvaal » ou encore « Homborch » possèdent de grandes parts de logements sociaux. Les allocations-loyer ne pouvant être perçues que si le ménage occupe un logement privé, il sera forcément plus difficile d'atteindre un pourcentage élevé dans ces quartiers.

Gezien in verhouding tot het aantal huishoudens per wijk van de Wijkmonitoring, is het beeld genuanceerder (zie figuur 19).

Deze kaart geeft (in het groen) de wijken weer waar woningen die met een huurtoelage worden verhuurd meer dan 3% van het totale aantal huishoudens uitmaken. Deze wijken liggen aan weerszijden van het kanaal en vormen een compact geheel. In verschillende van deze wijken vormen de huurtoelagen zelfs de belangrijkste bron van woningen van sociale aard.

De wijken met minder dan 0,5% huurtoelagen tegenover het aantal huishoudens bevinden zich overwegend in het zuiden en het oosten van de tweede kroon³⁰. Het deel van Elsene dat zich bevindt ten westen van de Louizalaan en de Louizalaan zelf zijn de enige wijken in de eerste kroon³¹ die zulke lage concentraties vertonen. Bij interpretatie van deze kaart moet worden rekening gehouden met de wijken waar meer dan 15% van de woningen bestemd is voor woningen van sociale aard (aangegeven door de overliggende stippen op de kaart). Wijken zoals « Modelwijk », « Kappelleveld », « Transvaal » of « Homborch » hebben immers een groot aandeel sociale woningen. Aangezien huurtoelagen alleen kunnen worden ontvangen als het huishouden een private woning bewoont, zal het in deze wijken onvermijdelijk moeilijker zijn om een hoog percentage te bereiken.

³⁰ Zone résidentielle périphérique située entre la grande ceinture (boulevards du début du XXe siècle/chemin de fer) et les limites de la Région de Bruxelles-Capitale. Elle comprend des communes résidentielles comme Uccle, Watermael-Boitsfort, Woluwe-Saint-Pierre, Woluwe-Saint-Lambert et des parties de communes comme Anderlecht, Molenbeek, Evere ou Jette.

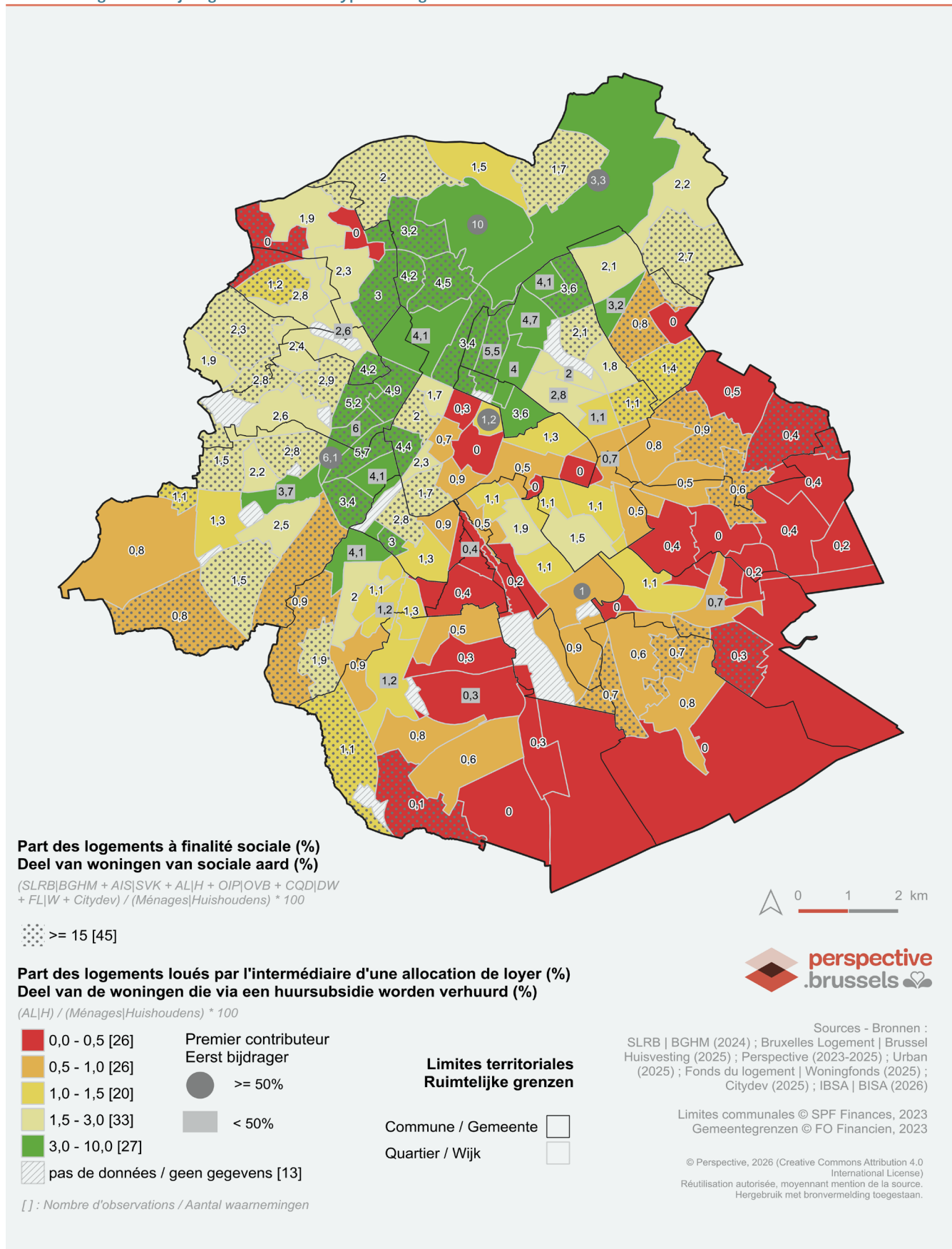
³¹ Zone urbaine dense située immédiatement autour du centre historique (Pentagone), entre la petite et la grande ceinture (boulevards du début du XXe siècle/chemin de fer). Elle comprend principalement les communes de Schaerbeek, Saint-Josse, Saint-Gilles, Ixelles, Etterbeek, Molenbeek, Koekelberg et Anderlecht.

³⁰ Perifeer woongebied gelegen tussen de grote ring (boulevards uit het begin van de 20e eeuw/spoorweg) en de grenzen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze omvat woongemeenten zoals Ukkel, Watermaal-Bosvoorde, Sint-Pieters-Woluwe, Sint-Lambrechts-Woluwe en delen van gemeenten zoals Anderlecht, Molenbeek, Evere of Jette.

³¹ Een dichtbevolkt stedelijk gebied dat direct rondom het historische centrum (Vijfhoek) ligt, tussen de kleine en de grote ring (boulevards uit het begin van de 20e eeuw/spoorlijn). Het omvat voornamelijk de gemeenten Schaarbeek, Sint-Joost, Sint-Gillis, Elsene, Etterbeek, Molenbeek, Koekelberg en Anderlecht.

FIGURE 19 Part des allocations-loyer par rapport au nombre de ménages par quartier du Monitoring des Quartiers (01/01/2025) avec mise en évidence des quartiers totalisant plus de 15 % de logements à finalité sociale et de ceux où l'allocation-loyer est la première contributrice pour ce type de logement.

FIGUUR 19 Aandeel huurtoelagen ten opzichte van het aantal huishoudens per wijk van de Wijkmonitoring (01/01/2025) met aanduiding van de wijken met meer dan 15 % woningen van sociale aard en de wijken waar de huurtoelage de grootste bijdrage levert aan dit type woningen.



SYNTHÈSE

SYNTHESE

Près de 7 000 logements réceptionnés depuis la mise en place des plans régionaux

Depuis la réception du premier projet de logements réalisé dans le cadre du Plan régional du Logement en 2009, 6 951 nouveaux logements ont été mis sur le marché par des opérateurs régionaux publics. Le nombre de logements actuellement en chantier devrait permettre de dépasser les 8 000 unités lors du prochain bilan qui s'arrêtera à la date du 01/01/2026.

L'année 2024 s'est révélée plutôt décevante, avec 367 logements réceptionnés, soit un nombre inférieur à la moyenne annuelle de 434 logements/an. Pourtant, au regard du nombre de logements en chantier en 2023, l'année 2024 devait se révéler meilleure. La taille importante des projets explique en partie la durée des chantiers, parfois supérieure à 2 ans. Par ailleurs, les achats « clés sur porte » diminuent. Ces éléments expliquent le niveau du nombre de logements réceptionnés en 2024 inférieur aux attentes formulées dans le Monitoring n°7.

Une répartition inégale des logements réceptionnés ou en chantier

Comme déjà constatée dans l'opus précédent, la répartition des projets réceptionnés et en construction est spatialement inégale au sein du territoire régional. Ils sont nettement plus nombreux dans un arc de cercle allant d'Evere à Forest, en passant par le nord de la Région. A contrario, ils sont peu nombreux dans le quadrant sud-est de la Région. Si l'on s'intéresse au nombre de logements par projet, ce déséquilibre est encore plus significatif. Les acquisitions réalisées par les opérateurs via un mécanisme de « clé sur porte » tendent à renforcer ce déséquilibre territorial. Une telle disparité spatiale n'est pas sans poser de questions en termes de politiques publiques, de financement de celles-ci et d'équilibre social à l'échelle régionale. La dotation générale aux communes vise à pallier, au moins partiellement, ces inégalités. Le Gouvernement devra être attentif à maintenir ce mécanisme de compensation, d'autant que la présence de logement à finalité sociale se traduit par une augmentation limitée des recettes de précompte immobilier ou d'additionnel à l'impôt des personnes physiques.

Bijna 7 000 woningen opgeleverd sinds de invoering van de gewestelijke plannen

Sinds de oplevering van het eerste woningbouwproject in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan in 2009 zijn 6 951 nieuwe woningen op de markt gebracht door gewestelijke openbare operatoren. Het aantal woningen dat momenteel in aanbouw is, zou ervoor moeten zorgen dat het aantal van 8 000 eenheden wordt overschreden bij de volgende balans, waarvan de onderzochte periode tot 01/01/2026 zal lopen.

Het jaar 2024 bleek nogal teleurstellend, met 367 opgeleverde woningen, wat lager is dan de gemiddelde jaarlijkse productie van 434 woningen per jaar. Gezien het aantal woningen dat in 2023 in aanbouw was, had 2024 echter beter moeten uitpakken. De omvang van de projecten verklaart gedeeltelijk de duur van de bouw, die soms meer dan twee jaar bedroeg. Overigens neemt het aantal sleutel-op-de-deur-aankopen af. Deze factoren verklaren waarom het aantal opgeleverde woningen in 2024 lager ligt dan de verwachtingen die in Monitoring nr. 7 werden geformuleerd.

Ongelijke verdeling van de opgeleverde woningen en de woningen in aanbouw

Zoals reeds vastgesteld in de vorige editie, is de spreiding van de opgeleverde en in aanbouw zijnde projecten ruimtelijk ongelijk verdeeld over het gewestelijke grondgebied. Ze zijn aanzienlijk talrijker in het boogvormig gebied van Evere tot Vorst, via het noorden van het Gewest. Ze zijn dan weer schaars in het zuidoostelijke kwadrant van het Gewest. Het onevenwicht is nog groter voor het aantal woningen per project. De aankopen die door de operatoren via een sleutel-op-de-deur-constructie worden gedaan, versterken dit territoriaal onevenwicht nog verder. Een dergelijke ruimtelijke ongelijkheid roept vragen op over het overheidsbeleid, de financiering daarvan en het sociaal evenwicht op gewestelijk niveau. De algemene dotatie aan de gemeenten is bedoeld om deze ongelijkheden te compenseren, of toch gedeeltelijk. De Regering zal erop moeten toezien dat dit compensatiemechanisme gehandhaafd blijft, temeer daar de aanwezigheid van woningen van sociale aard slechts een beperkte stijging van de inkomsten uit de onroerende voorheffing of de aanvullende personenbelasting met zich meebrengt.

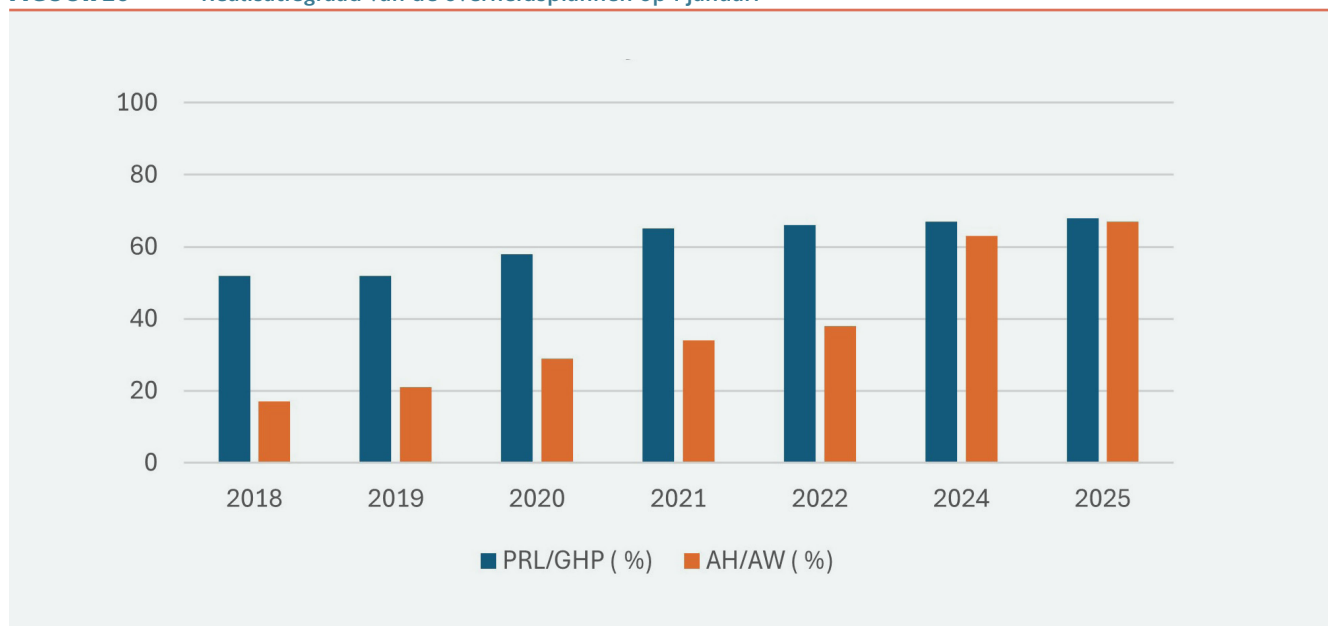
Une production de logements régulière au sein des programmes gouvernementaux

Le Plan régional du Logement (PRL) et le Programme Alliance Habitat (AH) avancent à un rythme plutôt régulier. En additionnant les logements réceptionnés et ceux actuellement en construction, le PRL atteint 68,4 % de taux de réalisation en 20 années d'existence. L'AH, quant à lui, dépasse les 67 % de réalisation 11 ans après son lancement. La figure 20 illustre la progression des deux plans gouvernementaux depuis la première publication de ce Monitoring.

Regelmatige woningproductie binnen overheidsprogramma's

Het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP) en het programma Alliantie Wonen (AW) vorderen in een vrij gestaag tempo. Met de woningen die zijn opgeleverd en de woningen die momenteel in aanbouw bij elkaar opgeteld, bereikt het GHP na 20 jaar een realisatiegraad van 68,4%. De AW heeft 11 jaar na de start een realisatiegraad van 67%. Figuur 20 illustreert de voortgang van de twee overheidsplannen sinds de eerste publicatie van de Monitoring.

FIGURE 20 Taux de réalisation des plans gouvernementaux au 1er janvier
FIGUUR 20 Realisatiegraad van de overheidsplannen op 1 januari



Réalisation : Monitoring des projets de logements publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2025)
Sources : SLRB, Fonds du Logement, citydev, urban.brussels/DRU, SFAR, CLTB

Realisatie: Monitoring van de publieke woonprojecten in Brussel (Brusselse referent Huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2025)
Bronnen: BGHM, Woningfonds, citydev, urban.brussels/DSV, SFAR, CLTB

Pour la première fois depuis 4 ans, les logements acquis « clés sur porte » sont minoritaires (28 %) au sein des logements réceptionnés. Les réceptions attendues en 2025 et 2026 devraient confirmer ce basculement vers davantage de projets développés par les opérateurs plutôt que via un mécanisme d'acquisition sur le marché privé.

La figure 21 reprend la situation par programme et par opérateur au 01/01/2025. Elle montre clairement la dynamique de production du Programme Alliance Habitat. Cette dynamique est largement soutenue par la SLRB qui a dépassé un taux de réalisation de 50 % par rapport à son objectif. Ce constat doit cependant être nuancé par la diminution du nombre de projets pour lesquels un permis d'urbanisme a été octroyé : 416 logements soit 154 de moins qu'au 01/01/2024.

Voor het eerst in vier jaar vormen de sleutel-op-de-deur-aankopen een minderheid (28%) van de opgeleverde woningen. De verwachte opleveringen van 2025 en 2026 zullen deze verschuiving naar een groter aandeel projecten dat door operatoren wordt ontwikkeld in plaats van via een aankoopmechanisme op de particuliere markt waarschijnlijk bevestigen.

Figuur 21 geeft de situatie weer per programma en per operator op 01/01/2025. Hieruit blijkt duidelijk de dynamiek van de productie van het programma Alliantie Wonen. De dynamiek wordt grotendeels ondersteund door de BGHM, die een realisatiegraad van meer dan 50% van de doelstelling heeft bereikt. Die vaststelling moet echter worden genuanceerd door de daling van het aantal projecten waarvoor stedenbouwkundige vergunningen zijn verleend: 416 woningen, ofwel 154 minder dan op 01/01/2024.

De son côté le Fonds du Logement poursuit la construction des 3 lots du projet « Trèfles » à Anderlecht. Les premières réceptions de ces logements auront lieu au 1er semestre 2026.

En comptant les logements en chantier, le CLTB a atteint, et même légèrement dépassé, l'objectif de 120 logements qui lui est assigné dans le cadre de l'AH.

Enfin, en ce qui concerne les outils mis en œuvre par la revitalisation urbaine, le nombre de logements réceptionnés est à la hausse, tout comme celui des logements en chantier, ce qui garantit les réceptions prochaines. La difficulté récurrente d'assurer une bonne transition entre les programmes de CQD adoptés par le GRBC et leur concrétisation persiste. Même si de nombreux projets sont abandonnés faute de financement, de soutien de partenaires ou plus simplement, d'acquisition de bâtiments ou de terrains, le nombre total de logements en projet a fort progressé en 2024.

Het Woningfonds zet de bouw voort van de drie percelen van het project « Klaver » in Anderlecht. De oplevering van de eerste woningen zal plaatsvinden in de eerste helft van 2026.

De woningen in aanbouw meegerekend heeft de CLTB zijn doelstelling van 120 woningen voor de AW bereikt en zelfs licht overschreden.

Wat ten slotte de instrumenten betreft die voor stedelijke herwaardering worden ingezet, neemt het aantal opgeleverde woningen toe. Dat geldt ook voor het aantal woningen dat in aanbouw is, wat toekomstige opleveringen impliceert. De moeilijkheid om een goede overgang te hebben tussen de door de BHR goedgekeurde DWC-programma's en de uitvoering ervan blijft bestaan. Hoewel talrijke projecten worden opgegeven bij gebrek aan financiering, steun van partners of de aankoop van gebouwen of terreinen, is het totale aantal geplande woningen in 2024 sterk gestegen.



↑ Projet / Project Fonds du Logement / Woningfonds - Trèfles 3 / Klaver 3 © Fonds du Logement / Woningfonds

FIGURE 21 Bilan détaillé de la production de logements par opérateur et programme (01/01/2025)**FIGUUR 21** Gedetailleerde balans van de woningproductie per operator en programma (01/01/2025)

	SLRB / BGHM		citydev	Fonds du Logement Woningfonds		SFAR	CLTB	Outils DRU DSV- instrumenten
	PRL GHP	AH AW		AH AW	PRL GHP			AH AW
 Réceptionnés Opgeleverd	2 383	887	1 000	472	481	435	86	145
 En construction In aanbouw	132	1 267	0	0	497	0	39	84
Total « atteint » Totaal « bereikt »	2 515	2 154	1 000	472	978	435	125	229
 PU octroyé SV toegekend	117	299	0	0	0	0	0	17
 En attente de PU In afwachting van de SV	37	435	0	0	23	74	0	50
 Projet en cours Project lopend	380	333	0	13	0	0	7	82
 En cours d'étude/ achat à finaliser Wordt bestudeerd/ aankoop nog af te werken	50	250	0	0	0	0	0	101
 En attente On hold	129	953	0	33	25	0	9	0
Total / Totaal	3 228	4 424	1 000	518	1 026	509	141	479
Objectif / Doelstelling	4 000	4 000	1 000	500	1 000	500	120	600
 Gap*	-772	424	0	18	26	9	21	-121
 Gap (%)	-19,3	10,6	0	3,6	2,6	1,8	17,5	-20,2

Réalisation : Monitoring des projets de logements publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2025)

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

Realisatie : Monitoring van de publieke woonprojecten in Brussel (Brusselse referent Huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2025)

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

La figure 22 présente une visualisation par opérateur du taux de logements réceptionnés par opérateur par rapport aux objectifs assignés par le Gouvernement à chacun de ceux-ci. Dans le cas de la SLRB et du Fonds du Logement, le taux globalise les deux plans gouvernementaux.

Seul citydev a réceptionné 100 % de son objectif (1 000 logements). En tenant compte des logements en construction, le CLTB l’atteint également (120 logements). Une fois réceptionnés les logements des 3 lots Trèfles à Anderlecht, le Fonds du Logement aura réalisé 97 % de son objectif (1 500 logements).

Si la SLRB n’atteint quant à elle pas pleinement ses objectifs, il convient de tenir compte du fait que celui-ci est particulièrement ambitieux, puisqu’il vise la construction de 8 000 logements neufs. De plus, si l’on prend également en considération les logements en chantier, la SLRB dépasse les 65 % de cet objectif.

Seuls 25 % de l’objectif (600 logements) confié aux outils de revitalisation urbaine sont aujourd’hui réceptionnés. La production de ces logements est en nette accélération ces dernières années.

Comme mentionné plus haut, la SFAR voit actuellement son dernier projet nécessaire pour atteindre son objectif (500 logements) bloqué par des oppositions conjointes des riverains et de la commune d’Uccle.

Figuur 22 geeft per operator een balans van het percentage opgeleverde woningen tegenover de doelstellingen die de Regering aan elk van hen heeft toegewezen. In het geval van de BGHM en het Woningfonds omvat het percentage beide regeringsplannen.

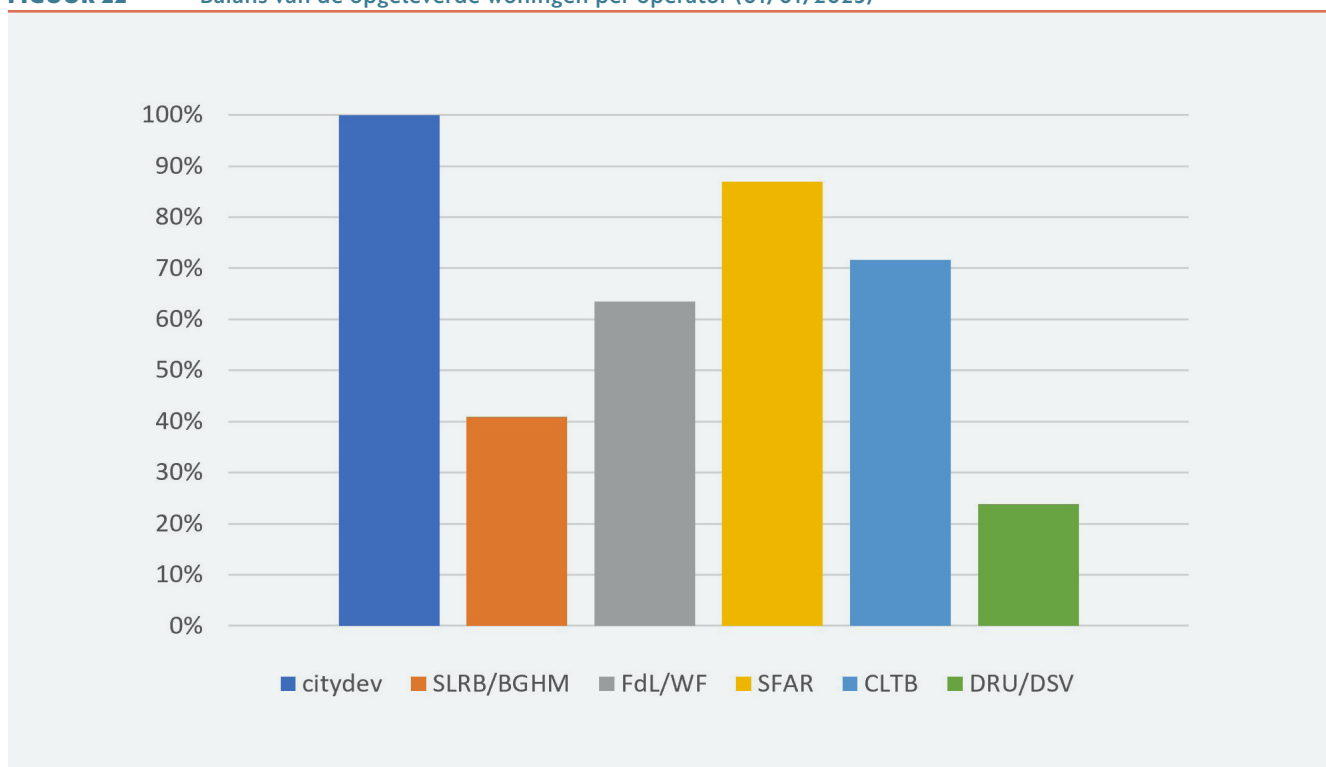
Alleen citydev heeft 100% van zijn doelstelling (1 000 woningen) bereikt. Rekening houdend met de woningen in aanbouw haalt ook de CLTB zijn doelstelling (120 woningen). Zodra de woningen van de 3 Klaver-percelen in Anderlecht zijn opgeleverd, zal het Woningfonds 97% van zijn doelstelling (1 500 woningen) hebben gerealiseerd.

Hoewel de BGHM haar doelstellingen niet volledig haalt, wordt onderlijnd dat deze met de bouw van 8 000 nieuwe woningen erg ambitieus is. Bovendien overschrijdt de BGHM, met de woningen in aanbouw meegeteld, 65% van deze doelstelling.

Slechts 25% van de doelstelling (600 woningen) die aan de instrumenten voor stedelijke herwaardering is toevertrouwd, is tot nu toe opgeleverd. De productie van deze woningen is de afgelopen jaren duidelijk in een stroomversnelling gekomen.

Zoals hierboven vermeld, wordt het laatste project van de SFAR dat nodig is om de doelstelling van 500 woningen te halen momenteel geblokkeerd door gezamenlijk verzet van de omwonenden en de gemeente Uccle.

FIGURE 22 Bilan des logements réceptionnés par opérateur (01/01/2025)
FIGUUR 22 Balans van de opgeleverde woningen per operator (01/01/2025)



Réalisation : Monitoring des projets de logements publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2025)
 Sources : SLRB, Fonds du Logement, citydev, urban.brussels/DRU, SFAR, CLTB

Un peu moins de 3 000 logements en développement via les missions déléguées par le Gouvernement

En plus du PRL et de l'AH, un peu moins de 3 000 logements sont en projet au sein des différents opérateurs immobilier publics (dont 80 % chez citydev). L'absence de Gouvernement pendant la seconde moitié de l'année 2024 a freiné le développement de nouveaux projets de ce type.

Près de 80 000 logements à finalité sociale en Région bruxelloise en tenant compte des allocations-loyer - 8 communes franchissent le seuil de 15 % de logements à finalité sociale sur leur territoire

À ce jour, un peu moins de **79 650 logements**, soit **13,1 %** du nombre total de logements, répondent à la définition du « logement à finalité sociale ».

Sans prise en compte des allocations-loyer, ce sont **68 100 unités** de logements qui sont dénombrées. Cela représente **11,2 %** du nombre total de logements à l'échelle régionale. En comparaison du recensement effectué sur les données 2020, il y a donc 2 300 logements à finalité sociale supplémentaires. Le pourcentage de logements à finalité sociale par rapport au nombre total de logements en Région bruxelloise quant à lui, ne varie absolument pas, dès lors que le nombre de logements libres mis sur le marché a augmenté dans les mêmes proportions.

Ce sont désormais 8 communes qui atteignent l'objectif des 15 % fixé par le Gouvernement en prenant en considération les allocations-loyer. Il s'agit de :

› Anderlecht	(20,51 %),
› Molenbeek-Saint-Jean	(20,29 %),
› Saint-Josse-ten-Noode	(19,64 %).
› Watermael-Boitsfort	(19,06 %),
› Evere	(17,47 %),
› Ganshoren	(16,38 %).
› Berchem-Sainte-Agathe	(15,60 %),
› Bruxelles-Ville	(15,59 %).

Les communes de **Woluwe-Saint-Pierre** (5,43 %), **d'Ixelles** (6,10 %), **d'Uccle** (6,20 %) et **d'Auderghem** (6,86 %) se situent à l'autre extrémité de ce tableau.

Sur 5 ans, c'est la commune d'Evere qui a connu la plus forte progression en point de pourcentage (+1%).

Comme cela était souligné dans les éditions précédentes du monitoring, les logements à finalité sociale sont très inégalement répartis sur le territoire de la Région. À l'exception notoire de la commune de Watermael-Boitsfort, une nette disparité apparaît entre, d'une part, un quadrant sud-est en nette sous-représentation de ce type de logement et, d'autre part, l'ouest et le nord de la Région reprenant des communes proportionnellement plus fournies en

Iets minder dan 3 000 woningen in ontwikkeling via door de Regering gedelegeerde opdrachten

Naast het GHP en de AW zijn er iets minder dan 3 000 woningen in ontwikkeling bij de verschillende openbare vastgoedbeheerders (waarvan 80% bij citydev). Het ontbreken van een Regering in de tweede helft van 2024 heeft de ontwikkeling van nieuwe projecten van dit type afgeremd.

Bijna 80 000 woningen van sociale aard in het Brussels Gewest, rekening houdend met de huurtoelagen – 8 gemeenten hebben meer dan 15 % woningen van sociale aard op hun grondgebied

Op dit moment voldoen iets minder dan **79 650 woningen**, ofwel 13,1% van het totale aantal woningen, aan de definitie van « woning van sociale aard ».

Zonder rekening te houden met de huurtoelagen gaat het om **68 100 woningen**. Dat is 11,2% van het totale aantal woningen op gewestelijk niveau. In vergelijking met de telling op basis van de gegevens van 2020 zijn er dus 2 300 extra woningen van sociale aard. Het percentage woningen van sociale aard tegenover het totale aantal woningen in het Brussels Gewest is daarentegen helemaal niet veranderd. Het aantal vrije woningen op de markt is in dezelfde verhouding toegenomen.

Er zijn nu acht gemeenten die de door de Regering vastgestelde doelstelling van 15% halen, rekening houdend met de huurtoelagen. Het gaat om :

› Anderlecht	(20,51%),
› Sint-Jans-Molenbeek	(20,29%),
› Sint-Joost-ten-Node	(19,64%).
› Watermaal-Bosvoorde	(19,06%),
› Evere	(17,47%),
› Ganshoren	(16,38%).
› Sint-Agatha-Berchem	(15,60%),
› Brussel-Stad	(15,59%).

De gemeenten **Sint-Pieters-Woluwe** (5,43%), **Elsene** (6,10%), **Ukkel** (6,20%) en **Oudergem** (6,86%) bevinden zich aan de andere kant van het spectrum.

Over een periode van vijf jaar kende de gemeente Evere de sterkste stijging in procentpunten (+1%).

Zoals in eerdere edities van de Monitoring werd aangehaald, zijn woningen van sociale aard zeer ongelijk verdeeld in het Gewest. Met de opvallende uitzondering van Watermaal-Bosvoorde is er een duidelijke ongelijkheid tussen enerzijds het zuidoostelijke kwadrant, waar dit type woningen duidelijk ondervertegenwoordigd is, en anderzijds het westen en het noorden van het Gewest, waar de gemeenten proportioneel meer woningen van sociale aard hebben. Dit zuidoostelijke kwadrant is in de afgelopen vijf jaar geenszins kleiner geworden. Integendeel, de talrijke aankopen van sleutel-op-

logements à finalité sociale. Ce quadrant sud-est ne s'est en aucun cas rétréci en 5 ans. Que du contraire, les nombreuses acquisitions « clés sur porte » de la SLRB ont eu tendance à renforcer cette disparité. Si l'on ne tient pas compte des allocations-loyer, le quadrant sud-est s'élargit encore davantage. Les prix du foncier nettement plus élevés, le décalage entre les loyers AIS perçus par les propriétaires et ceux du marché privé tout comme les oppositions des riverains et des communes sont des facteurs explicatifs de ce déséquilibre.

Points d'attention et enjeux pour le futur au regard de la Déclaration de Politique Régionale 2026-2029

Le secteur du logement domine largement la production immobilière à Bruxelles (voir Perspective – Observatoire des fonctions urbaines, 2024). En revanche, le segment du logement abordable public et privé ne répond pas suffisamment aux besoins de la population bruxelloise. L'offre en logement public ou privé à finalité sociale peine à répondre pleinement aux besoins de la population, a fortiori dès lors que ceux-ci augmentent constamment (paupérisation, augmentation du coût des logements, qualité des logements du parc ancien, etc.).

Dans le contexte budgétaire tendu et au regard du contenu de la Déclaration de Politique Régionale 2026-2029, plusieurs pistes sont à évoquer.

Depuis plus de deux décennies, l'objectif régional prioritaire en matière de logement public a été d'augmenter significativement l'offre de logements à destination des populations les plus précaires. En témoignent les mises en œuvre successives des Plan Régional du Logement et Programme Alliance Habitat. La conclusion du numéro précédent du Monitoring des Projets de Logements publics ne disait pas autre chose.

Cette même conclusion recommandait également aux Pouvoirs publics de conserver le foncier dont ils sont propriétaires (quand bien même, pour des raisons financières, il serait nécessaire de mettre des bâtiments en vente). Vu l'augmentation constante de l'incidence foncière (25 à 30 %, voire 35 %, du prix au m² des projets), cette recommandation est toujours d'actualité.

Pour rappel, plus de la moitié des ménages bruxellois respecte les conditions de revenus pour prétendre à un logement social. Plus de 60 000 ménages sont inscrits sur la liste d'attente pour obtenir un logement social. Toutefois, la Déclaration de Politique Régionale annonce la vente de biens régionaux, notamment de logements SLRB. Différentes pistes se présentent dans ce cadre, de la vente classique au privé le plus offrant à la vente sous emphytéose en passant par une vente sous emphytéose (ou pas) à un pouvoir public déconsolidé³². Afin de préserver la capacité d'agir et disposer

de-deur-woningen door de BGHM hebben deze ongelijkheid juist versterkt. De huurtoelagen buiten beschouwing gelaten, wordt het zuidoostelijke kwadrant nog groter. De aanzienlijk hogere grondprijzen, de kloof tussen de SVK-huurprijzen die eigenaars ontvangen en die op de particuliere markt, alsook het verzet van omwonenden en gemeenten zijn factoren die dit onevenwicht verklaren.

Aandachtspunten en uitdagingen voor de toekomst in het licht van de Gewestelijke Beleidsverklaring 2026-2029

De woningsector domineert ruimschoots de vastgoedproductie in Brussel (zie Perspective – Overzicht van stedelijke functies, 2024). Het segment van de betaalbare openbare en private woningen beantwoordt echter niet voldoende aan de behoeften van de Brusselse bevolking. Het aanbod aan woningen van sociale aard, zowel publiek als privaat, slaagt er slechts met moeite in om volledig aan de behoeften van de bevolking te voldoen. Daarbij komt nog dat die behoeften voortdurend toenemen (verarming, stijgende huisvestingskosten, slechte kwaliteit van het oudere woningbestand, enz.).

Gezien de huidige krappe begrotingssituatie en de inhoud van de Gewestelijke Beleidsverklaring 2026-2029, kunnen verschillende pistes worden genoemd.

Al meer dan twee decennia is de prioritaire gewestelijke doelstelling op het gebied van sociale huisvesting het aanzienlijk vergroten van het aanbod van woningen voor de meest kwetsbare bevolkingsgroepen. Dat blijkt uit de uitvoering van het Gewestelijk Huisvestingsplan en het programma Alliantie Wonen. De conclusie van de vorige Monitoring van de publieke woonprojecten luidde niet anders.

In dezelfde conclusie werd de overheid ook aanbevolen om de gronden in haar bezit te behouden (zelfs als het om financiële redenen nodig zou zijn om gebouwen te verkopen). Gezien de voortdurende stijging van de grondkosten (25, 30 of zelfs 35%, van de prijs per m² van de projecten), is deze aanbeveling nog steeds actueel.

Ter herinnering: meer dan de helft van de Brusselse huishoudens voldoet aan de inkomensvoorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale woning. Meer dan 60 000 huishoudens staan op de wachtlijst voor een sociale woning. De Gewestelijke Beleidsverklaring kondigt echter de verkoop van gewestelijke eigendommen aan, met name van BGHM-woningen. In dit kader doen zich verschillende mogelijkheden voor, gaande van de klassieke verkoop aan de hoogste particuliere bieder tot de verkoop in erfpacht, en de verkoop al dan niet in erfpacht aan een gedeconsolideerde overheidsinstantie³². Om handelingsvrijheid te behouden en in de toekomst over hefbomen te beschikken, en gezien de praktijken die in

³² Désigne une entité, un projet ou une dette du secteur public qui n'est pas comptabilisé dans le bilan consolidé des administrations publiques régionales

³² Verwijst naar een entiteit, een ontwerp of een schuld van de publieke sector die niet is opgenomen in de geconsolideerde balans van de gewestelijke overheidsdiensten

de leviers à l'avenir, et au regard de pratiques développées dans d'autres métropoles européennes, il paraît fondamental que les Pouvoirs publics maintiennent une forme de propriété sur les logements qui seront vendus (sous forme d'emphytéose, par exemple), car en aucun cas ils ne pourront, plus tard, racheter des biens équivalents au même prix.

Cet enjeu est assez similaire au niveau local. En effet, les communes et les CPAS sont des Opérateurs Immobiliers publics (OIP) soumis au respect de l'article 33 du Code bruxellois du Logement : « L'opérateur immobilier public, sauf accord du Gouvernement, ne peut diminuer le nombre de mètres carrés habitables de son parc de logements locatifs comme établi au 1er juillet de l'année précédente. ». Cet article interdit donc aux OIP, sauf accord du Gouvernement, de pouvoir revendre des logements sans compenser cette vente par une augmentation de m², au minimum, similaire.

Or, de plus en plus d'OIP souhaitent et demandent à pouvoir vendre des logements. Les raisons sont évidemment budgétaires, mais également liées à la petite taille de leur parc immobilier (11 communes sur 19 possèdent moins de 200 logements).

Actuellement, le Gouvernement régional ne s'est pas positionné par rapport à ces demandes. À nouveau, il paraît important de pouvoir garder ces logements sous contrôle public, même si cela passe par des emphytéoses de longue durée. Ces dernières offrent quasi les mêmes avantages pour les acquéreurs que ceux de la pleine propriété. Plus encore, cela permettrait aux acquéreurs particuliers d'accéder à la propriété dans des communes bruxelloises qui ne leur sont plus, ou très difficilement, financièrement accessibles.

De telles ventes sous emphytéose de longue durée pourraient également être bénéfiques pour le secteur privé locatif à finalité sociale. De nombreuses associations et entreprises privées sont à la recherche de logements à rénover pour pouvoir ensuite les confier en gestion à des AIS. Le nouveau Gouvernement a marqué son souhait de soutenir la socialisation des logements privés via les AIS en renforçant le mécanisme. La mise en place d'un tel mécanisme (vente sous emphytéose de longue durée à un opérateur privé à finalité sociale) combinerait donc parfaitement la volonté du Gouvernement et de l'OIP vendeur.

Le contexte budgétaire et les restrictions qui en découlent ne permettront sans doute pas à la SLRB de mener à bien l'ensemble des projets encore à accomplir dans le cadre du Plan Régional du Logement et du Programme Alliance Habitat. Il n'en sera potentiellement pas de même pour les opérateurs déconsolidés du budget régional (citydev et le Fonds du Logement pour ses activités immobilières de location et construction/vente). Ceux-ci gardent une capacité d'emprunt qui, combinée à un soutien financier du Gouvernement, devrait leur permettre de répondre à des missions déléguées par celui-ci. Ceci est particulièrement important pour assurer la crédibilité du dispositif mis en place dans certains PAD où les Pouvoirs publics ont peu de

andere Europese metropolen zijn ontwikkeld, lijkt het van fundamenteel belang dat de overheid een vorm van eigendom behoudt op de woningen die zullen worden verkocht (bijvoorbeeld in de vorm van erfpacht). De overheid zal later in geen geval gelijkwaardige eigendommen tegen dezelfde prijs kunnen terugkopen.

Op lokaal niveau is de situatie vrijwel hetzelfde. Gemeenten en OCMW's zijn immers openbare vastgoedbeheerders (OVM) die zich moeten houden aan artikel 33 van de Brusselse Huisvestingscode: « Tenzij de regering ermee akkoord gaat mag de openbare vastgoedbeheerder het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte van zijn huurwoningenbestand, zoals vastgesteld op 1 juli van het voorgaande jaar, niet verminderen. » Dit artikel verbiedt de OVM dus, tenzij de Regering ermee akkoord gaat, om woningen te verkopen zonder deze verkoop te compenseren met een toename van het aantal m² die minstens even groot is.

Steeds meer OVM's willen en vragen echter om woningen te mogen verkopen. De redenen hiervoor zijn uiteraard budgettair van aard, maar houden ook verband met de geringe omvang van hun gebouwenpark (11 van de 19 gemeenten beschikken over minder dan 200 woningen).

Op dit moment heeft de Regering nog geen standpunt ingenomen over deze verzoeken. Ook hier lijkt het ons belangrijk om deze woningen onder publieke controle te houden, zelfs als dit via langlopende erfpachtcontracten gebeurt. Deze bieden kopers bijna dezelfde voordelen als die van volle eigendom. Bovendien zou dit particuliere kopers de mogelijkheid bieden om een woning te verwerven in Brusselse gemeenten die voor hen financieel niet meer toegankelijk zijn, of slechts zeer moeilijk.

Dergelijke verkopen via langlopende erfpacht zouden ook gunstig kunnen zijn voor de particuliere sociale huursector. Talrijke verenigingen en particuliere ondernemingen zijn op zoek naar te renoveren woningen om deze vervolgens in beheer te geven aan SVK's. De nieuwe Regering heeft haar wens uitgesproken om de socialisering van particuliere woningen via de SVK's te ondersteunen door het mechanisme te versterken. De invoering van een dergelijk mechanisme (verkoop met langdurige erfpacht aan een particuliere exploitant met een sociaal doel) zou dus perfect aansluiten bij de wens van de Regering en de OVM's die wensen te verkopen.

De budgettaire context en de daaruit voortvloeiende beperkingen zullen de BGHM ongetwijfeld niet in staat stellen alle nog uit te voeren projecten in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan en het programma Alliantie Wonen tot een goed einde te brengen. Dit zal mogelijk niet het geval zijn voor de uit de gewestelijke begroting gedeconsolideerde operatoren (citydev en het Woningfonds voor zijn activiteiten op het gebied van verhuur en bouw/verkoop van onroerend goed). Deze behouden een leencapaciteit die, in combinatie met financiële steun van

maîtrise foncière et où un minimum de 25 % à 30 % de logements à finalité sociale a été imposé au sein de tout projet privé de plus de 2 000 m². Une solution alternative serait que ces logements soient mis en location par l'intermédiaire d'une AIS, pour une durée indéterminée. Un signal clair du Gouvernement par rapport à ce mécanisme de production de logements à finalité sociale est attendu à ce sujet par les opérateurs.

de Regering, hen in staat zou moeten stellen om de door haar gedelegeerde opdrachten uit te voeren. Dit is vooral belangrijk om de geloofwaardigheid te waarborgen van het traject dat is ingevoerd in bepaalde RPA waar de overheid weinig zeggenschap heeft over de grond en waar een minimum van 25 tot 30% woningen van sociale aard is opgelegd binnen elk privéproject van meer dan 2 000 m². Een alternatieve oplossing zou zijn dat deze woningen voor onbepaalde tijd via een SVK worden verhuurd. De operatoren verwachten van de Regering een duidelijk signaal met betrekking tot dit mechanisme voor de productie van woningen van sociale aard.

Acronymes

AH : Programme Alliance Habitat

AIS : Agence Immobilière Sociale

BMA : Bouwmeester Maître Architecte

citydev : Société de Développement de la Région Bruxelloise

CLTB : Community Land Trust Brussels

CQD : Contrat de Quartier durable

CRU : Contrat de Rénovation urbaine

CRV : Construction/rénovation/vente

DPR : Déclaration de Politique régionale

FdL : Fonds du Logement

Finance.brussels : Société régionale d'Investissement de Bruxelles

IBSA : Institut Bruxellois de la Statistique et de l'Analyse

PPAS : Plan Particulier d'Affectation du Sol

PU : Permis d'Urbanisme

PE : Permis d'Environnement

PdV : Politique de la Ville

PHP : Public Housing Partnership

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

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

BRH : Brusselse referent huisvesting

BMA : Bouwmeester Maître Architecte

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

NVBW : Naamloze Vennootschap Brusselse Woningen

OGSO : Ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving

OVM : Openbare Vastgoedmaatschappij

PHP : Public Housing Partnership

SB : stadsbeleid

SFAR : Dochteronderneming van Finance.brussels bestemd voor de bouw van sociale woningen en woningen voor middeninkomens

SV : Stedenbouwkundige Vergunning

SVC : Stadsvernieuwingscontract

SVG : Stadsvernieuwingsgebied

SVK : Sociaal Verhuur Kantoor

WF : Woningfonds

