

art.

"Chacun a le droit de mener une
vie conforme à la dignité
humaine. Ce droit comprend
le droit à un logement décent."

"Ieder heeft het recht een
menswaardig leven te leiden.
Dit recht omvat het recht op
een behoorlijke huisvesting."

23

01-02-03
2006

#22

Belgique - België

PP 1000 Bruxelles 1
PB 1000 Brussel 1

N° 1/1837

Afgiftekantoor:
1000 Brussel 1
Bureau de dépôt:
1000 Bruxelles 1

La production
des logements sociaux

De productie
van sociale woningen



art.

"Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend le droit à un logement décent."

"Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden. Dit recht omvat het recht op een behoorlijke huisvesting."

23

Secrétariat |

Secretariaat:

Michel Renard,
Michèle Vanrokeghem,
Werner Van Mieghem

tél.: 02/502.84.63

mail: rbdh@skynet.be

website: www.rbdh-bbrow.be

Comité de rédaction |

Redactiecomité:

Isabelle Jennes, Pierre Denis,
Nicolas Bernard, André Lumpuvika,
Werner Van Mieghem.

Mise en pages | Lay-out:

max@macao.be

Impression | Druk:

Ciaco

Photos | Foto's:

RBDH/BBRoW

Éditeur responsable |

Verantwoordelijk uitgever:

Werner Van Mieghem,
rue du Grand-Serment 2/1
1000 Bruxelles

Cette publication est éditée avec l'aide
de la Région de Bruxelles-Capitale,
Secrétariat d'Etat au Logement.

Deze publicatie wordt uitgegeven
met de steun van het Brusselse
Hoofdstedelijk Gewest,
Staatssecretaris voor Huisvesting.

Les membres du RBDH/BBRoW
reçoivent Art.23 gratuitement.
Vous pouvez vous abonner à Art. 23
en versant 20 Euro par an
(4 numéros par an) sur notre numéro
de compte 068-2298880-07
avec en communication
"abonnement Art. 23".

De leden van RBDH/BBRoW
ontvangen Art.23 gratis.
U kan zich abonneren op Art. 23
via betaling van 20 Euro per jaar
(4 nummers per jaar) op ons
rekeningnummer 068-2298880-07
en met de mededeling
"abonnement Art. 23".

N° ISSN 1376-9170

La production des logements sociaux

De productie van sociale woningen

Sommaire | Inhoud

Editorial	03	Editoriaal
Introduction	04 05	Inleiding
1. La production des logements sociaux de 1889 à 1989	06 10	1. De productie van sociale woningen tussen 1889 en 1989
2. La production des logements sociaux de 1989 à 2004	12 16	2. De productie van sociale woningen tussen 1989 en 2004
3. Des sociétés déficitaires	20 21	3. Verlieslatende maatschappijen
4. Une réserve foncière peu exploitée	22 24	4. Terreinen die te weinig worden gebruikt
5. Le financement d'un projet et son parcours administratif	26 27	5. De financiering van een project en het administratief parcours
6. Le Plan pour l'Avenir du Logement	28 30	6. Het Plan voor de Toekomst van de Huisvesting
7.1. La Wallonie: Programme Exceptionnel d'Investissement	34 35	7.1. Wallonië: Programme Exceptionnel d'Investissement
7.2. Flandre: 15.000 logements supplémentaires et PPP	36 37	7.2. Vlaanderen: 15.000 bijkomende woningen en PPS
Conclusion	38 39	Conclusie

Editorial

Plus de logements sociaux, beaucoup plus de logements sociaux

Il s'agit là d'une des plus grandes demandes du Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat. En Région bruxelloise, il y a actuellement quelques 38.000 logements sociaux, pour lesquels presque 30.000 ménages attendent depuis des années sur les listes d'attente. En d'autres mots: la demande pour des logements décents, accessibles financièrement est bien plus grande que l'offre. Et cette demande de logements sociaux va encore croître.

C'est pourquoi beaucoup plus de logements sociaux doivent être créés.

Malgré les plans établis, les programmes et les budgets, rien n'avance vraiment.

Dans ce numéro d'Art. 23 nous voulons examiner pourquoi si peu de logements sociaux ont été créés à Bruxelles ces dernières années. Il ne peut quand même pas n'y avoir que 19 logements sociaux produits en moyenne par an? Il ne peut quand même pas y avoir plus que 1.000 logements sociaux vides?

Lors de notre recherche sur les causes de ces différents problèmes, nous nous sommes aidés d'un ensemble de documents de base. Notre demande d'entretien et d'obtenir plus de données techniques de la Société du Logement de la Région Bruxelloise (SLRB) a été refusée après intervention de la direction. On en deviendrait pour le moins soupçonneux.

Editoriaal

Meer sociale woningen, véél meer sociale woningen.

Dit is een van de voornaamste eisen van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen. In het Brusselse Gewest zijn er op dit moment zo'n 38.000 sociale woningen, waarvoor bijna 30.000 gezinnen jarenlang op een wachtlijst staan. Met andere woorden: de vraag naar betaalbare, degelijke woningen is veel groter dan het aanbod. En die vraag naar een sociale woning zal nog verder toenemen.

Daarom dus moeten er veel meer sociale woningen bijkomen.

Ondanks de gemaakte plannen, programma's en budgetten schiet het daarmee echter niet op.

In dit nummer van Art. 23 willen we nagaan waarom er in Brussel zo weinig sociale woningen bijkomen de laatste jaren. Het kan toch niet dat er per jaar gemiddeld slechts 19 sociale woningen bijkomen? Het kan toch niet dat er nog altijd meer dan 1.000 sociale woningen leegstaan?

Bij onze zoektocht naar de redenen hiervoor, hebben we ons moeten behelpen met een aantal basisdocumenten. Onze vraag naar een onderhoud en meer technische gegevens bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) werd geweigerd na tussenkomst van de directie. Een mens zou er achterdochtig van worden.

Geert De Pauw

co-voorzitter

Introduction



Ce numéro consacré à la production des logements sociaux démarre par un historique qui remonte à la fin du XIX^e siècle. De la production de logements sociaux par des sociétés privées (aidées par certaines lois) à la mise en route de la Société Nationale du Logement (SNL). Puis la loi sur la régionalisation qui met en place la Société Régionale du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB).

Nous braquons ensuite le projecteur sur la production récente des logements sociaux, avec des tableaux chiffrés présentant la production de logements neufs et les rénovations. Avec un constat étonnant: la moyenne annuelle des logements sociaux neufs produits de 2000 à 2004 est de 19! Effarant au vu de la demande. La rénovation des logements, ou la réaffectation des inoccupés traîne également. Quelles en sont les raisons?

Nous abordons ensuite la situation financière des sociétés dont le déficit, après une amélioration, a

tendance à augmenter. Le constat est ensuite fait que les sociétés et la SLRB disposent de plus de 500.000 mètres carrés de réserves foncières, qu'elles utilisent de moins en moins. Au point que le Plan pour l'Avenir du Logement fonctionne à partir d'autres terrains publics que ceux des sociétés.

Le cinquième chapitre aborde la production des logements sociaux sous l'angle financier et technique, à partir du cadre légal et en expliquant la terminologie budgétaire. Le parcours administratif d'un dossier est expliqué ensuite, exemple à l'appui. Ce qui nous amène à porter un regard sur les compétences techniques des sociétés, inégalement réparties entre elles.

Le sixième chapitre fait le point sur le Plan pour l'Avenir du Logement, qui devrait signifier un nouveau souffle dans la production du logement social à Bruxelles mais semble avoir toutes les peines du monde à simplement avancer.

Inleiding



Dit nummer van Art. 23 - gewijd aan de productie van sociale woningen – begint met een historisch overzicht dat teruggaat tot het einde van de 19^e eeuw. Vanaf de bouw van sociale woningen door privé-maatschappijen tot de oprichting van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de regionalisering van deze instelling.

Vervolgens richten we onze aandacht op de recente productie van sociale woningen, met een overzicht van het aantal gebouwde en gerenoveerde woningen. We doen een verbazende vaststelling: tussen 2000 en 2004 werden jaarlijks 19 sociale woningen in Brussel gebouwd! Ontstellend weinig wanneer we weten hoe groot de vraag is naar

een sociale woning. Hiervoor proberen we de redenen te achterhalen.

We bekijken hoe de financiële situatie is van de maatschappijen, waar de verliezen de laatste jaren opnieuw toenemen. Wat de beschikbare terreinen betreft, zien we dat de maatschappijen en de BGHM over meer dan 500.000 m² beschikken, die echter onvoldoende worden gebruikt. Als gevolg hiervan moet de Brusselse regering met het Plan voor de Toekomst van de Huisvesting op zoek naar terreinen bij andere actoren.

Tenslotte kijken we naar het Vlaamse en Waalse Gewest om te weten op welke manier zij de bouw en renovatie van sociale woningen aanpakken.

1. La production des logements sociaux de 1889 à 1989

Les origines: misère et initiatives privées

L'histoire du logement social démarre en Belgique au début du 19^{ème} siècle. Le développement industriel entraîne une augmentation rapide de la population dans les villes, augmentation pas toujours perçue. Le nombre d'habitants de l'agglomération bruxelloise augmente de 300% entre 1850 et 1900 et passe de 260.000 à 760.000 unités. Cette augmentation rapide de la population entraîne un besoin croissant de logements et crée une situation favorable à la spéculation et à l'exploitation. Les conditions de logement sont épouvantables. Jusqu'en 1889 toutes les initiatives concernant le logement sont l'œuvre du secteur privé.

En 1858 le gouvernement belge vote la loi sur l'expropriation des quartiers insalubres. Les communes reçoivent ainsi la possibilité d'exproprier des quartiers taudifiés, d'ouvrir des rues et de revendre les parcelles adjacentes. A Bruxelles cela conduit au voûtement de la Senne et au percement des boulevards centraux, et à l'assainissement du quartier Notre-Dame-aux-Neiges. Des milliers de maisons ouvrières et des dizaines d'impasses et de rues disparaissent, mais aucune alternative n'est proposée aux travailleurs et aux habitants expulsés. Les habitants déménagent vers d'autres quartiers insalubres.

En 1867 le gouvernement belge met en place des avantages fiscaux pour les sociétés qui construisent, vendent ou mettent en location des logements pour les travailleurs. Suite à cette initiative – en 1868 – une série de sociétés de personnes privées sont fondées – parmi lesquelles une associations caritative - la Société Anonyme des Habitations Ouvrières

res dans l'Agglomération Bruxelloise. Cette société construit des logements pour les ouvriers à Saint-Gilles, Anderlecht, Forest, Molenbeek et Schaerbeek (Cité Linthout).

En 1889, après que le pays ait été secoué par des violentes grèves, le gouvernement élabore une série de lois ayant comme objectif de rétablir l'ordre par quelques mesures favorables à la classe ouvrière. Les principales lois de cette période sont entre autres: la loi sur le travail des femmes et des enfants (1889), la loi sur la sécurité et la santé des ouvriers (1899), la loi sur les accidents de travail (1903), la loi sur le repos dominical (1905). Mais aussi la première loi sur le logement social du 9 août 1889.

Par cette loi la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite (CGER) peut accorder des prêts à taux réduit pour la construction ou l'achat de maisons ouvrières pour les travailleurs et les sociétés. Des sociétés locales profitent également de cette opportunité. De 1890 à 1914 on construit en Belgique plus de 60.000 de ces habitations. La rue d'Osseghem à Molenbeek en est un exemple emblématique.

L'idéal de la loi de 1889 (que les travailleurs 'sortent' des quartiers habités, soient rééduqués par une vie au grand air et au calme en les faisant devenir propriétaires d'un lopin de terre et d'une habitation) a néanmoins ses limites. Les habitants aux revenus modestes sont mis à la porte. Une grande part des travailleurs avec de faibles revenus doivent vivre dans des conditions de logement épouvantables.

Les premières sociétés publiques

Il faut attendre 1899 pour que la première société semi-publique de construction et de location de logement bon marché soit créée en Belgique: le Foyer Schaerbeekois. D'autres sociétés vont suivre.

De cette époque datent entre autre les ensembles suivants: la Cité Hellemans dans les Marolles, la Cité de l'Olivier à Schaerbeek, la Cité de la Forêt d'Houthulst à Bruxelles-Ville, Berkendael à Forest, Delva à Laeken, la Cité de la Roue à Anderlecht.

La Société Nationale du Logement

Après la première guerre mondiale est créée en 1919 la Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché (SNHLBM). Elle se voit attribuer une double tâche: donner aux sociétés locales la possibilité de procurer des logements corrects à prix modérés aux travailleurs un peu aisés via des prêts bon marché (2,75%) à rembourser sur un long terme (66 ans) et adoucir l'immense demande de logement (200.000 logements disparus par les dégâts de la guerre).

Les années vingt peuvent être considérées comme la période la plus importante du logement social en Belgique. C'est entre autre la période des cités jardins (Logis-Floreal à Watermael-Boitsfort, Cité Moderne à Berchem-Sainte-Agathe, Kapelleveld à Woluwé-Saint-Lambert), mais aussi des constructions bon marché et compactes que l'on retrouve au cœur des communes.

Mais dès 1926 un coup de frein est donné à la construction des cités-jardins et des loge-

ments sociaux locatifs en général. Entre autre parce que l'installation des cités-jardins est considérée comme trop chère et consommant trop d'espace, mais aussi parce que l'option des logements sociaux locatifs a été confrontée à une vision libérale du gouvernement qui voulait mettre autant de personnes que possible dans la situation d'acquérir leur propre logement.

La Société Nationale de la petite Propriété Terrienne est créée en 1935 à nouveau avec le but de rendre le travailleur propriétaire plutôt que d'effectuer une dispersion de cette population sur des terrains extérieurs à la ville, dans la campagne.

Après la deuxième guerre mondiale, le gouvernement vote la loi De Taye (1948) qui veut faciliter l'acquisition par les familles disposant de revenus modestes, comme la loi Brunfaut (1949) qui voulait développer le logement social à partir du financement de l'espace public et de l'infrastructure.

Durant cette période il faut également remarquer qu'est réactivée la lutte contre les taudis. En 1953 les communes reçoivent 80% en remboursement du prix d'achat des taudis. Les communes s'engagent dans une opéra-

tion massive d'assainissement des quartiers populaires. Les années 50 sont également celles du modernisme. Des tours de logements modernes voient le jour: la Cité Modèle à Laeken fondée comme un projet modèle correspondant aux idéaux de l'expo 58, Germinal à Evere, le Peterbos à Anderlecht, les Villas à Ganshoren. Mais on construit également dans le Centre: les Nouveaux Blocs de la rue Haute et du Rempart des Moines. Finalement plus de la moitié des logements sociaux bruxellois seront édifiés sous forme de tours, principalement après 1960.

Les années 1970 sont étranges à Bruxelles. D'une part nous voyons des choses négatives: la population diminue, les classes moyennes quittent la ville, la spéculation frappe tous les quartiers.

D'autre part, les années septante sont aussi celles où la Société Nationale du Logement et les sociétés locales augmentent leurs efforts de construction et gonflent leurs dettes. L'objectif sous-jacent était également de créer de l'emploi et de soutenir le secteur de la construction. Ce sont des années où jusqu'à 40% du total de la construction de logements en Belgique est le fait du secteur du logement social. Cela se poursuit jusqu'en 1982, quand

frappe la crise économique.

Le quartier de la Querelle, les Brigittine sont mis en oeuvre à cette époque à Bruxelles-Ville.

Au milieu des années 80 il apparaît clairement que les complexes de tours de logements qui datent d'à peine 20 ans présentent nombre de défauts. Ni les espaces verts projetés ni les équipements communautaires ne sont mis en place. Les constructions – pré-fabrication en phase expérimentale – connaissent des défauts de mauvaise isolation, de ponts thermiques, de condensation, d'infiltration d'eau, de nuisance sonore,...

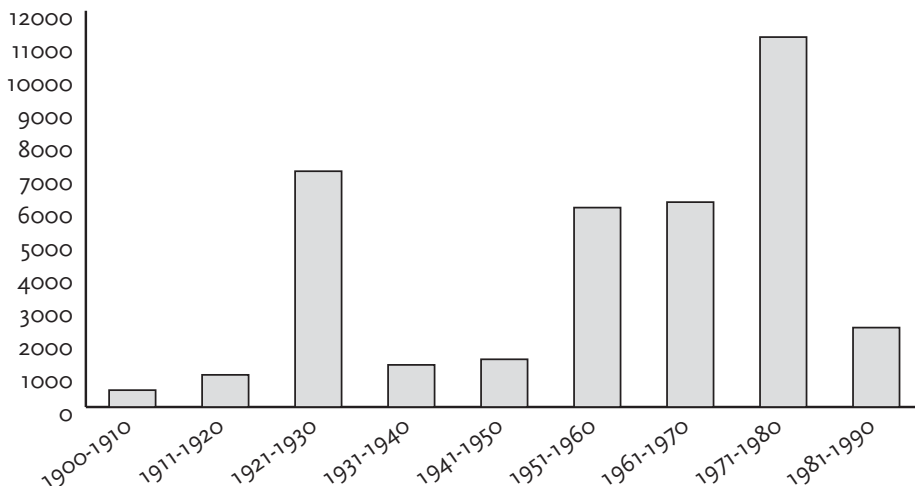
La perspective de grands frais d'entretien et de rénovation, couplée au fait que la construction de logements neufs et les emprunts deviennent plus chers et que les locataires sociaux s'appauvrissent, font que les activités de construction des sociétés de logement sont presque arrêtées.

Les années 80 voient également la fin de la Société Nationale du Logement. Le gouvernement fédéral ordonne à la SNL, fin 1984, de se diviser en 3 sociétés régionales. La mise en place d'une 'Société Régionale Bruxelloise du Logement' est prévue, mais le passage ne se fait pas facilement.

Tableau: constitution du patrimoine des SISP (1900-1990)

années	Nombre de logements produits
1900-1910	511
1911-1920	974
1921-1930	7141
1931-1940	1276
1941-1950	1445
1951-1960	6039
1961-1970	6205
1971-1980	11203
1981-1990	2405

Nombre de logements sociaux produits



Sources:

- 3.000 Foyers bruxellois qui ne se sont pas construits en un jour!", Le Foyer Bruxellois, 1997.
- Marcel Smets, "L'Avènement de la cité-jardin en Belgique: histoire de l'habitat social en Belgique de 1830 à 1930", Bruxelles, P. Mardaga, 1977.

- Inventaire des logements sociaux à Bruxelles", Sint-Lukaswerkgemeenschap, 1985.
- Le logement ouvrier dans l'impasse?" Les Cahiers de la Fonderie, n° 6, juin 1989, Bruxelles.

- Le droit au logement, bilan d'une première législature bruxelloise", Evo Société, Bruxelles, 1985



1870: Schaerbeek, cité Linthout
Schaerbeek, Linthout wijk



1900: Molenbeek, rue Osseghem
Molenbeek, Osseghemstraat



1922-24: Watermael-Boitsfort, cité jardin Floréal
Watermaal-Bosvoorde, tuinwijk Floreal



1922-25: Berchem-St.-Agathe, Cité Moderne
St.-Agatha-Berchem, Cité Moderne



1957: Bruxelles-Ville, Les Nouveaux Blocs
Brussel-Stad, Les Nouveaux Blocs



1971: Bruxelles-Ville, Les Brigitinnes
Brussel-Stad, Brigitinne

1. De productie van sociale woningen tussen 1889 en 1989

De beginjaren: miserie en privé-initiatieven

De geschiedenis van de volkshuisvesting vangt in België aan in het begin van de 19^e eeuw. Door de industriële ontwikkeling kenden de steden een snelle en nooit geziene bevolkingstoegroei. Het aantal inwoners van de Brusselse agglomeratie nam tussen

1850 en 1900 met 300% toe van 260.000 tot 760.000. Deze plotse bevolkingsaan groei bracht een grote nood naar huisvesting teweeg en creëerde een gunstige situatie voor speculatie en uitbuiting. De woonomstandigheden waren erbarmelijk.

Tot in 1889 werden echter alle initiatieven inzake huisvesting overgelaten aan de privé-sector.

In 1858 stemde de Belgische regering de wet op de onteigening voor de sanering van de ongezonde wijken. Hiermee kregen de steden de mogelijkheid om ongezonde wijken te onteigenen, straten aan te leggen en de aanliggende percelen opnieuw te verkopen.

In Brussel leidde dit tot de overwelving van de Zenne en aanleg van de centrale boulevards, de sanering van de Onze-Lieve-Vrouwer Smeetswijk.

Duizenden arbeiderswoningen, tientallen stegen en straten verdwenen, maar aan een alternatief voor de arbeiders en de verdreven bewoners werd niet gedacht. De arbeiders verhuisden naar andere, ongezonde buurten.

In 1867 voorzag de Belgische regering fiscale voordelen voor maatschappijen die arbeiderswoningen bouwen, verkopen of verhuren. Meteen daarop – in 1868 – richtten richtten een aantal privé-personen – vanuit caritatieve overwegingen - de Société Anonyme des Habitations Ouvrières dans l'Agglomération Bruxelloise op. Deze maatschappij bouwde arbeiderswoningen in Sint-Gillis, Anderlecht, Vorst, Molenbeek en Schaarbeek (Cité Linthout)

Pas in 1889, nadat het hele land gewelddadige stakingen heeft meegemaakt, vaardigde de regering een reeks wetten uit met de bedoeling de orde te herstellen door enkele gunstige schikkingen te treffen voor de arbeidersklasse. Belangrijke wetten uit die periode zijn ondermeer: de wet op de kinder- en vrouwenarbeid (1889), wet op de veiligheid en de gezondheid van werknemers (1899), de wet op de arbeidsongevallen (1903), de wet op de zondagsrust (1905). Maar ook de eerste wet op de volkshuisvesting van 9 augustus 1889.

Met deze wet kon de Algemene Spaar- en Lijfrentekas (ASLK) goedkope leningen toestaan voor de bouw of aankoop van arbeiderswoningen aan maatschappijen en arbeiders. Ook plaatselijke maatschappijen gingen hiermee aan de slag. Van 1890 tot 1914 worden in België meer dan 60.000 van deze woningen gebouwd.

Een voorbeeld hiervan is de Osseghemstraat in Molenbeek.

Het ideaal van de wet van 1889: de arbeiders 'verspreiden' over dun bebouwde buitenwijken, heropvoeden door een leven in open lucht en kalm houden door hen eigenaar te laten worden van een lapje grond en een woning heeft echter ook haar beperkingen. De bevolkingsgroepen met een bescheiden inkomen werden uitgesloten. Een groot deel van de arbeiders met een bescheiden inkomen moest in penibele woonomstandigheden blijven wonen.

De eerste openbare maatschappijen

Het is wachten tot 1899 wanneer de eerste semi-openbare maatschappij voor de bouw en verhuur van goedkope woningen in België ontstond: de Schaarbeekse Haard. Andere maatschappijen zouden volgen.

Uit deze periode dateren ondermeer de vol-

gende complexen: de Cité Hellemans in de Marollen, Cité de l'Olivier in Schaarbeek, Cité Houthulst in Brussel-Stad, Berkendael in Vorst, Delva in Laken, Cité Rad in Anderlecht.

De Nationale Maatschappij voor Huisvesting

Na de 1^e wereldoorlog werd in 1919 de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken (NMGWW) Société Nationale des Habitations et Logements à bon Marché (SNHLBM) opgericht. Zij kreeg een dubbele taak: lokale maatschappijen de mogelijkheid geven om goedkope, degelijke woningen verschaffen aan de weinig bemiddelde arbeiders via goedkope leningen (2,75%) terug te betalen op lange termijn (66 jaar) en de grote woningnood (200.000 woningen) lenigen die door de oorlogsvernielingen is ontstaan.

De jaren twintig kunnen als de belangrijkste periode van de sociale huisvesting in België worden beschouwd. Het was ondermeer de periode van de tuinvijken (Logis-Floral in Watermaal-Bosvoorde, Cité Moderne in St. Agatha Berchem, Kapelleveld in St. Lambrechts Woluwe), maar ook van de goedkope, compacte gebouwen in de centrumgemeenten.

Maar de bouw van de tuinvijken en van de sociale huurwoningen in het algemeen werd al vanaf 1926 teruggedroefd. Ondermeer omdat de aanleg van de tuinvijken als te duur en te ruimteverslindend werd beschouwd, maar ook omdat de optie van sociale huurwoningen werd doorkruist door een liberale visie (regering) die zoveel mogelijk mensen in staat wilde stellen een eigen woning te verwerven.

In 1935 werd de Nationale Landmaatschappij opgericht (Société Nationale de la petite Propriété Terrienne) nogmaals met als doel

om de arbeider als eigenaar dan te verspreiden over landelijke buitenwijken, gebieden. 5 are min: eigen groenten+neerhofdieren

Na de 2^e wereldoorlog stemde de regering zowel de wet De Taye (1948) die het gezinnen met een bescheiden inkomen gemakkelijker wil maken om een eigen woning te verwerven (10% premie), als de wet Brunfaut (1949) die de sociale huisvesting wilde ontwikkelen door financiering van de openbare ruimte en de infrastructuur.

Belangrijk in die periode is ook dat de strijd tegen krotwoningen opnieuw werd opgevoerd. In 1953 kregen de gemeenten 80% van de aankoop prijs van krotwoningen terugbetaald. De gemeenten gaan over tot een massale sanering van de oude volksbuurten.

De jaren 50 waren ook de hoogdagen van het modernisme. Moderne hoogbouwappartementen zagen het licht: Modelwijk in Laken opgericht als modelproject ten tijde van de Expo, Germinal in Evere. Peterbos in Anderlecht, Villas van Ganshoren. Maar ook in het centrum werd gebouwd: les Nouveaux Blocs in de Hoogstraat, de Papeninvest.

Uiteindelijk zal meer dan de helft van de Brusselse sociale woningen in hoogbouw voorkomen, hoofdzakelijk gebouwd na 1960.

De jaren 1970 waren in Brussel vreemde jaren.

Enerzijds zagen we negatieve zaken: de bevolking slonk, de middenklasse trok weg, de speculatie en leegstand trof ganse wijken. Anderzijds waren de jaren 1970 ook de jaren waarin de Nationale Maatschappij en de lokale maatschappijen hun bouwinspanningen en hun schulden nog opdreven. De achterliggende bedoeling was ook om tewerkstelling te creëren en de bouwsector te ondersteunen.

Er waren jaren dat tot 40% van de totale woningbouw in België gebeurde door de sociale huisvestingsmaatschappijen. Dit duurde tot 1982, wanneer de economische crisis toesloeg. Krakeelwijk, Brigitinne in Brussel-Stad werden in die periode opgericht.

Midden jaren 80 werd duidelijk dat de hoogbouwcomplexen die van nauwelijks 20 jaar daarvoor dateren, tal van gebreken vertonen. De geplande groene ruimtes, de gemeen-

schapsvoorzieningen zijn er niet gekomen. De gebouwen – préfabricatie in experimentele fase – kenden problemen van onvoldoende isolatie, koudebruggen, condensatie, waterinsijpeling, geluidsoverlast, ...

Dit vooruitzicht van grote onderhouds- en renovatiekosten, gekoppeld aan het feit dat de bouw van nieuwe woningen en lenen alsmatuur duurder wordt, dat de sociale huurders armer worden, maakten dat de bouwactiviteiten van de maatschappijen bijna stilvallen.

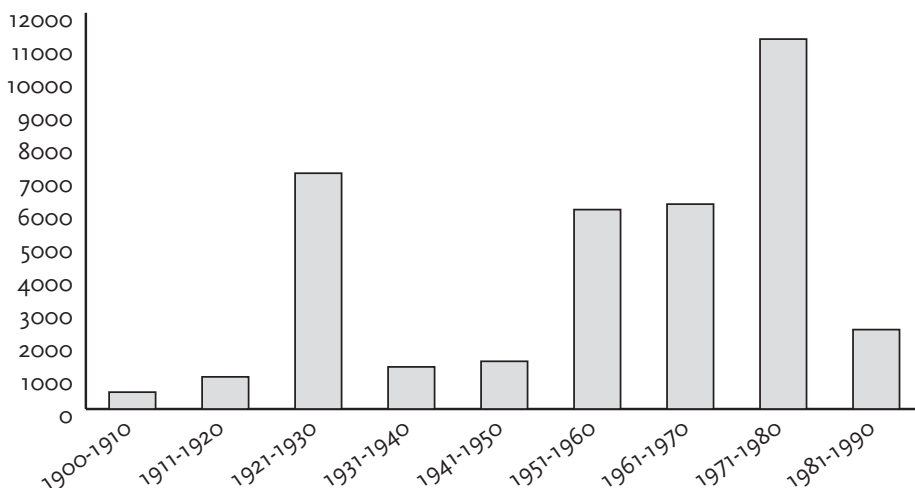
De maatschappijen die vooral gebouwd hebben eind jaren 70, begin jaren 80 (waaronder Assam Sorelo, Habitation Moderne, Germinal, Sclab) moeten tot 60% van hun huurinkomsten besteden aan terugbetaling leningen.

De jaren 80 waren ook het begin van het einde van de Nationale maatschappij voor de Huisvesting. De federale regering besliste eind 1984 om de NMH op te splitsen in 3 regionale maatschappijen. De vorming van een 'Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij' was voorzien, maar de overgang verliep niet echt soepel.

Tabel: samenstelling van het patrimonium van de openbare vastgoedmaatschappijen (1900-1990)

jaren	Aantal geproduceerde woningen
1900-1910	511
1911-1920	974
1921-1930	7141
1931-1940	1276
1941-1950	1445
1951-1960	6039
1961-1970	6205
1971-1980	11203
1981-1990	2405

Aantal geproduceerde sociale woningen



Bronnen:

- 3000 Brusselse Haarden dat wordt niet op één dag gebouwd!, De Brusselse Haard, 1997
- Marcel Smets, De ontwikkeling van de tuinvijkgedachte in België. Een overzicht van de belgische volkswoningbouw in de periode van 1830 tot 1930, Bruxelles, P. Mardaga, 1977.

- De sociale huisvesting naar het museum?
- De C.V.H.B.A. is honderjarig. Leve GEBRUWO, Gebruwo, 2000
- Inventaris van de volkswoningen te Brussel/ Sint-Lukaswerkgemeenschap, 1985.

- Le logement ouvrier dans l'impasse? Les Cahiers de la Fonderie, n° 6, juin 1989, Bruxelles.
- Le droit au logement, bilan d'une première législature bruxelloise, Evo Société, Bruxelles, 1985

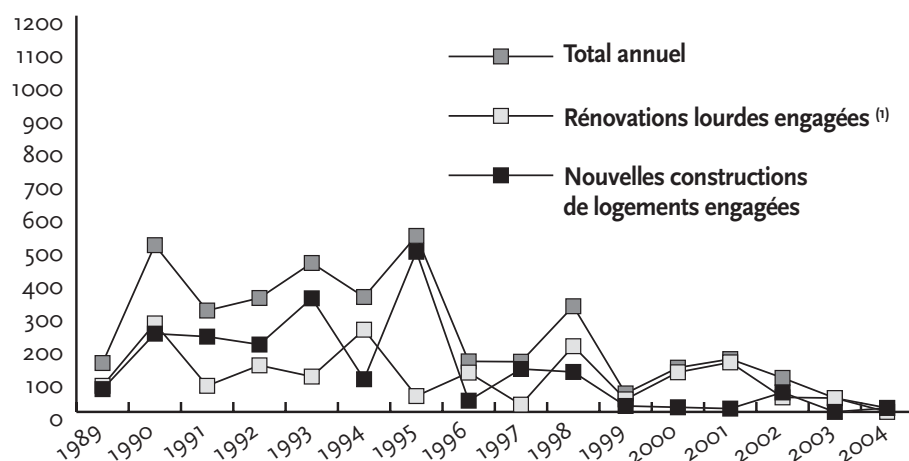
2. La production des logements sociaux entre 1989 et 2004

Sous l'impulsion de la SLRB, au début de l'existence de la Région Bruxelloise, beaucoup de logements sociaux ont encore été cons-

truits. Mais depuis 1997 la production de logements sociaux décline de manière vraiment spectaculaire.

Ainsi, durant les 5 dernières années, on ne produit plus qu'une moyenne de 19 logements sociaux par an.

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Total
Nouvelles constructions de logements engagées	69	237	228	204	344	99	485	34	130	121	18	14	10	59	0	12	2.064
Rénovations lourdes engagées ⁽¹⁾	79	268	79	141	107	249	48	119	22	199	38	120	150	44	42	0	1.705
Total annuel	148	505	307	345	451	348	533	153	152	320	56	134	160	103	42	12	3.769



La priorité du gouvernement de 1999: la rénovation des logements sociaux

On peut expliquer la faiblesse de ce chiffre en partie par la décision de l'exécutif précédent (1999-2004) de focaliser la plupart des efforts financiers sur la rénovation des logements sociaux.

Le précédent secrétaire d'Etat au Logement, Alain Hutchinson, avait engagé le cadastre technique des logements sociaux. Celui-ci a permis d'objectiver les besoins en rénovation des logements sociaux. Ces besoins ont été

évalués en 2002 à 450 millions d'euros, selon les normes en vigueur à l'époque. Soit avant la mise en place du Code du Logement, qui a sans doute augmenté les exigences qualitatives des logements.

Le programme triennal 1999-2001 prévoit un budget de 25 millions d'Euros pour la construction de 222 nouveaux logements et de 75 millions d'Euros pour la rénovation de 5.000 logements.

Le plan suivant est le quadriennal 2002-2005, qui fait état de 205 projets rentrés par les SISF pour un budget global de 200 millions d'Euros. 150 millions d'Euros sont prévus pour la rénovation de 17.000 logements et 8 millions d'Euros pour la construction de 63 nouveaux logements.

Qu'en est-il aujourd'hui de ce beau programme? A-t-on terminé les projets programmés, ou du moins entamé les travaux?

Comparaison entre le nombre de logements construits et rénovés:

Année	Neuf (A)	Rénovations structurelles (B)	Total projets neufs + rénos structurelles A+B	Rénovations légères (C)	Total Rénovations B + C
2000	14	120	134	1.410	1.530
2001	10	150	160	146	296
2002	59	44	103	345	389
2003	0	42	42	573	625
2004	12	0	12	2.382	2.382
Total	95	356	451	4.856	5.212

Entre les années 2000 et 2004, les SISF ont réalisé une moyenne annuelle de 19 logements neufs et 1.042 logements rénovés.

Pour saisir à quel niveau les projets retenus dans le plan ont été réalisés, on peut également analyser les ordonnancements annuels (c'est-à-dire les dépenses effectives) effectués ces dernières années.

Tableau des ordonnancements de 2000 à 2004 (chiffres arrêtés) et prévisions 2005 et 2006 (en millions d'Euros)

Année	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Montant	31,37	36,1	22,2	27,49	18,66	27,36°	35,43°

(°: estimations)

L'analyse de ce tableau fait apparaître une constante: la faiblesse des décaissements en ce qui concerne les investissements. Même si les chiffres ne peuvent pas être placés année par année face à ceux des montants budgétés précédemment, il n'en ressort pas moins avec constance l'impossibilité de dépasser 36 millions d'Euros (en 2001), soit une moyenne annuelle sur ces 7 années de l'ordre de 28 millions d'Euros décaissés (2005 et 2006: estimations).

Ce qui signifie qu'il faudrait à ce rythme, et pour autant qu'on reste au même niveau d'exigence... 18 ans pour terminer la rénovation de 17.000 logements sociaux, alors qu'on estimait cette période d'intense rénovation à une durée de 10 à 11 ans! On est donc largement en-dessous du rythme prévu.



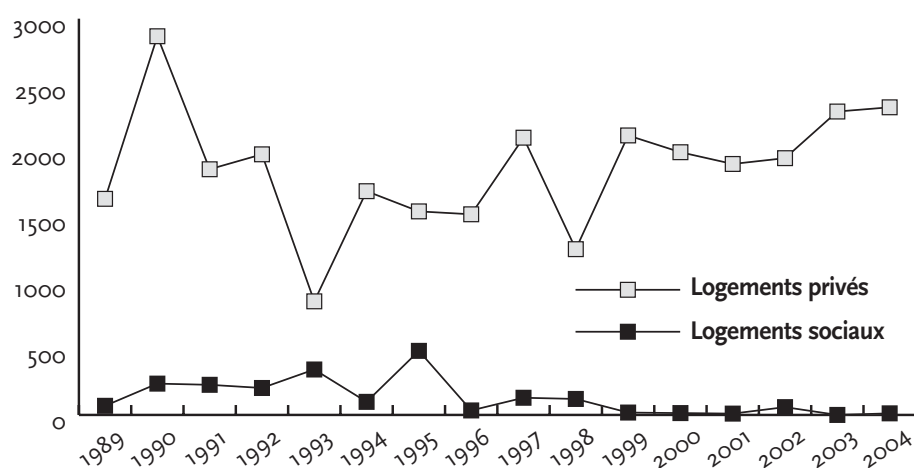
St. Gilles, Foyer St. Gillois,
rue de la Perche

Logements sociaux – logements privés

Ce trop faible taux de réalisations de travaux concernant des logements sociaux (qu'il s'agisse de rénovation ou de neuf) qui se manifeste clairement ces 5 dernières années, se

distingue fondamentalement de la production de logements privés qui a tendance à augmenter ces derniers temps.

	Logements sociaux	Logements privés	Total
1989	69	1.636	1.705
1990	237	2.867	3.104
1991	228	1.860	2.088
1992	204	1.973	2.117
1993	344	860	1.204
1994	99	1.694	1.793
1995	485	1.541	2.026
1996	34	1.519	1.553
1997	130	2.099	2.229
1998	121	1.255	1.376
1999	18	2.116	2.134
2000	14	1.989	2.003
2001	10	1.900	1.910
2002	59	1.944	2.003
2003	0	2.297	2.297
2004	12	2.329	2.341
2005			2.642

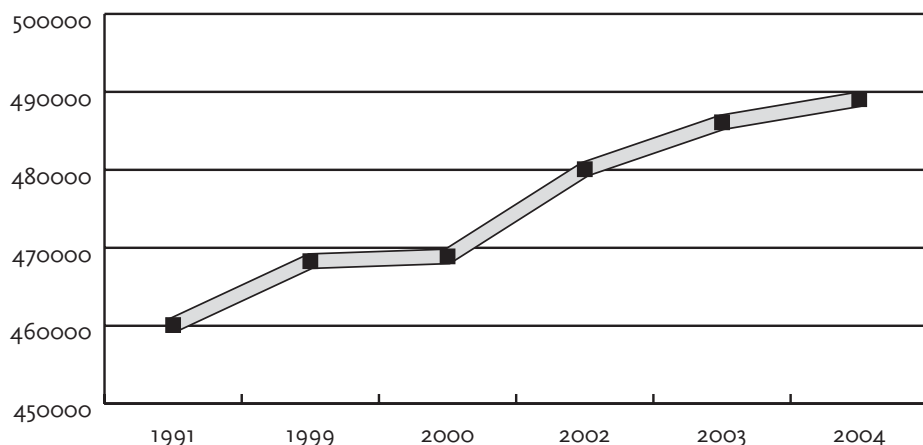


La demande sociale

La production des logements sociaux ne suit pas assez la demande sociale pour un logement abordable et de bon qualité.

Cette demande augmente, parce que le nombre de ménages augmente:

Nombre de ménages en Région bruxelloise (1991-2004)



Et le nombre de titulaires de revenus d'intégration augmente:

Nombre de minimexés et équivalents	1995	jan 2000	dec 2000	jan 2001	dec 2001	jan 2002	juni 2002
En chiffres absolus	17222	19870*	19885	20755*	22.497	23.643	24.068
* estimation							
En pourcentage	100	115.4	155.5	120.5	130.6	137.3	139.8

Source: Observatoire de la Santé et du Social à Bruxelles + calculs CERB.

L'augmentation de la demande sociale pour un logement accessible peut également être déduite de l'augmentation du nombre d'inscriptions de ménages en demande d'un logement social

On trouve ces chiffres à la SLRB à partir de l'année 2003 (année de l'inscription multiple):

Au 31 décembre	
2003	24.792 ménages
2004	30.219
2005	29.415

Pourquoi les politiques engagées semblent-elles difficile à concrétiser? Pourquoi la demande sociale croissante est-elle de moins en moins rencontrée?

Nous essayons de trouver une réponse dans les chapitres suivants.

1 Plan quadriennal d'investissement, conférence de presse du 23 octobre 2002.
2 Budget régional des dépenses, documents annuels 2000 à 2005.

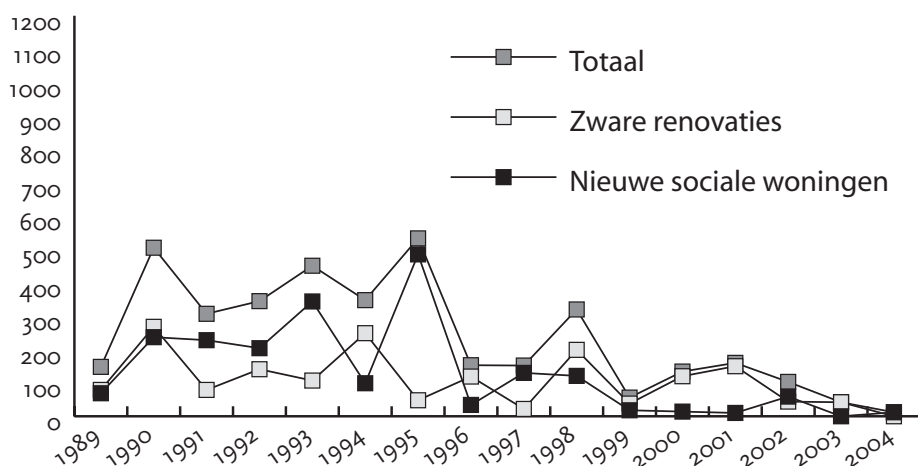
2. De productie van sociale woningen tussen 1989 en 2004

Ook in de beginjaren van het Brussels Gewest nog volop sociale woningen gebouwd. Maar vanaf 1997 neemt de productie van

nieuwe sociale woningen spectaculair af. De laatste 5 jaar hebben de sociale huisvestings-

maatschappijen gemiddeld slechts 19 sociale woningen per jaar gebouwd.

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Total
Nieuwe sociale woningen	69	237	228	204	344	99	485	34	130	121	18	14	10	59	0	12	2.064
Zware (1) renovaties	79	268	79	141	107	249	48	119	22	199	38	120	150	44	42	0	1.705
Totaal	148	505	307	345	451	348	533	153	152	320	56	134	160	103	42	12	3.769



Prioriteit op de renovatie van sociale woningen

Dit lage aantal nieuwe sociale woningen, kan gedeeltelijk worden verklaard door de beslissing van de vorige regering (1999-2004) om de meeste financiële middelen voor te behouden voor de renovatie van de sociale woningen.

De toenmalige staatssecretaris voor huisvesting, Alain Hutchinson, lanceerde toen het 'technisch kadaster' van de sociale woningen, waarmee kon worden nagegaan hoe de staat

was van de sociale woningen en welke renovatiewerken nodig waren. In 2002 werden die noodzakelijke werken geraamd op 450 miljoen euro.

Het driejarenprogramma 1999-2001 voorzag een budget van 25 miljoen euro voor de bouw van 222 nieuwe sociale woningen en van 75 miljoen euro voor de renovatie van 5000 sociale woningen.

In het vierjarenplan 2002-2005 1 waren 205 projecten opgenomen voor een totaal budget van 200 miljoen euro. Hiervan ging 150 miljoen euro naar de renovatie van 17.000 sociale woningen en 8 miljoen euro naar de bouw van 63 nieuwe sociale woningen.

Wat is vandaag de stand van zaken van deze programma's. Zijn de werken begonnen, zijn de projecten beëindigd?

Overzicht van het aantal gebouwde en gerenoveerde woningen:

jaar	nieuw (A)	Zware renovaties (B)	Totaal nieuwbouw + zware renovaties (A+B)	Lichte renovaties (C)	Totaal renovaties (B + C)
2000	14	120	134	1.410	1.530
2001	10	150	160	146	296
2002	59	44	103	345	389
2003	0	42	42	573	625
2004	12	0	12	2.382	2.382
Totaal	95	356	451	4.856	5.212

Tussen 2000 en 2004 hebben de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM's) jaarlijks gemiddeld 19 nieuwe woningen en 1.042 renovaties gerealiseerd.

Een andere manier om te achterhalen in welke mate de geplande projecten ook zijn gerealiseerd, zijn de uitgaven.

Tabel van de ordonnanceringskredieten van 2000 tot 2004 en de voorzieningen 2005 en 2006² (in miljoen euro)

jaar	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
bedrag	31,37	36,1	22,2	27,49	18,66	27,36°	5,43°

(°: raming)

De analyse van deze laatste tabel leert ons dat er te weinig wordt uitgegeven voor investeringen. Zelfs wanneer we deze cijfers met enige voorzichtigheid moeten interpreteren, dan nog wordt duidelijk dat er gemiddeld 28

miljoen euro per jaar wordt geïnvesteerd. Aan dit ritme zal het nog zo'n 18 jaar duren vooraleer de sociale woningen gerenoveerd zullen raken.



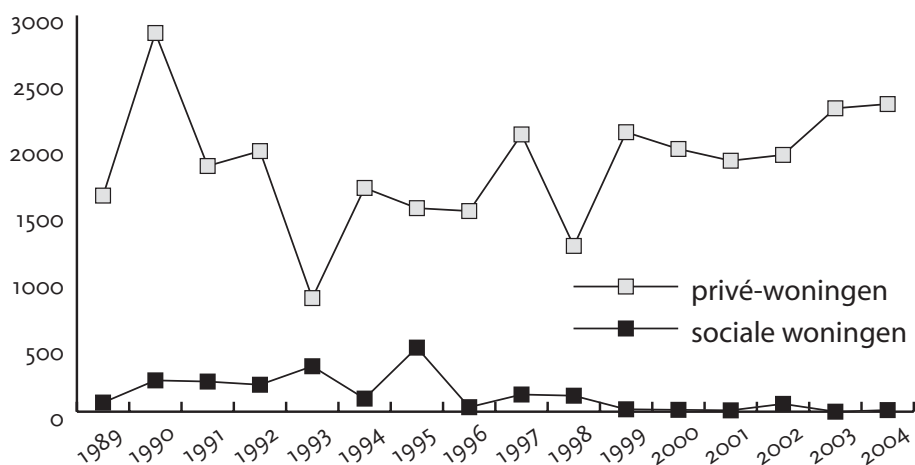
St. Gillis, Foyer St. Gillois,
Wipstraat

Sociale woningen – private woningen

Dit lage aantal nieuwe sociale woningen tijdens de laatste 5 jaar staat in schril contrast

met de bouw van private woningen, die de laatste jaren sterk is toegenomen.

	Sociale woningen	Privé- woningen	Totaal
1989	69	1.636	1.705
1990	237	2.867	3.104
1991	228	1.860	2.088
1992	204	1.973	2.117
1993	344	860	1.204
1994	99	1.694	1.793
1995	485	1.541	2.026
1996	34	1.519	1.553
1997	130	2.099	2.229
1998	121	1.255	1.376
1999	18	2.116	2.134
2000	14	1.989	2.003
2001	10	1.900	1.910
2002	59	1.944	2.003
2003	0	2.297	2.297
2004	12	2.329	2.341
2005			2.642

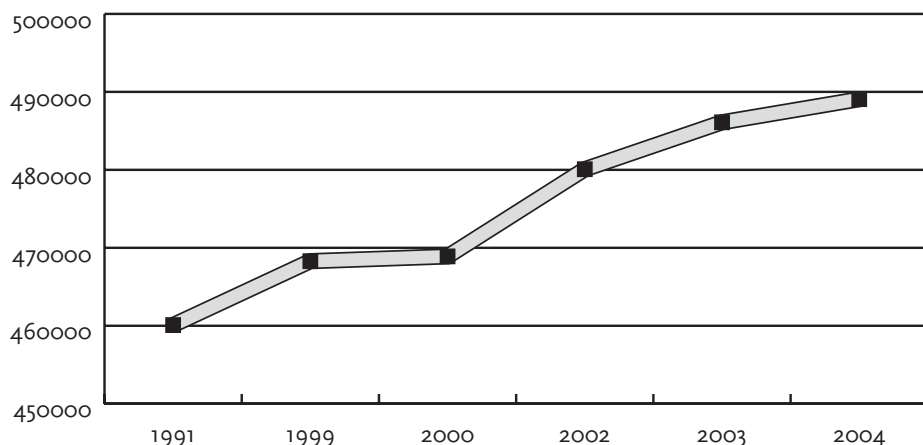


De sociale vraag onbeantwoord

De bouw van sociale woningen volgt daarmee ook onvoldoende de sociale vraag naar degelijke, betaalbare woningen.

Die sociale vraag wordt groter omdat het aantal gezinnen stijgt:

aantal gezinnen in het Brusselse Gewest (1991-2004)



En omdat het aantal personen dat moet leven van een leefloon stijgt:

Aantal leefloners	1995	jan 2000	dec 2000	jan 2001	dec 2001	jan 2002	juni 2002
in absolute cijfers	17222	19870*	19885	20755*	22.497	23.643	24.068
* raming							
In percentage	100	115.4	155.5	120.5	130.6	137.3	139.8

Bron: Observatorium van Gezondheid en welzijn, Brussel

De stijging van de sociale vraag naar een betaalbare woning kunnen we ook direct afleiden uit de stijging van het aantal gezinnen dat is ingeschreven voor een sociale woning.

Bij de BGHM vonden we deze cijfers vanaf het jaar 2003 (het jaar van de invoering van de meervoudige inschrijving):

Op 31 december	
2003	24.792 gezinnen
2004	30.219
2005	29.415

Waarom worden de geplande projecten zo moeilijk in concrete realisaties omgezet? Waarom wordt de gestegen sociale vraag naar een degelijke, betaalbare woning niet meer beantwoord?

In de volgende hoofdstukken proberen we hier een antwoord op te vinden.

¹ Vierjarenplan, persconferentie van 23 oktober 2002.

² Gewestelijke budget van de uitgaven, 2000 tot 2005.

3. Des sociétés déficitaires

Une des caractéristiques du logement social au début des années 90 est le déficit important des sociétés de logements sociaux. En 1990 le déficit cumulé du secteur atteignait 44 millions d'Euros, soit près de 1.250 Euros par logement.

Plus de la moitié des sociétés étaient alors déficitaires. On trouvait les plus lourds déficits dans les sociétés suivantes: Le Foyer Bruxellois, la Société du Logement de l'Agglomération Bruxelloise (SCLAB, renommée LOREBRU depuis mai 2000), les Habitations à Bon Marché (HBM) de St. Josse et le Foyer Schaerbeekois.

Les raisons en étaient entre autre: une population de locataires plus pauvre et par conséquent de moindres revenus locatifs, des taxes communales plus lourdes (impôt foncier) et une majorité de logements construits dans les années 1970-80 nécessitant plus de rénovation et pour lesquels des prêts étaient encore à rembourser.

C'est pourquoi la Région s'est vue obligée de prendre des mesures. Elle a mis en place une allocation de solidarité pour les sociétés présentant un 'déficit social' (= locataires plus pauvres et disposant de moindres revenus). L'allocation couvre 75% du déficit social et doit être consacrée au remboursement des prêts, à la guidance sociale des locataires, à la gestion du patrimoine. Le montant de cette allocation a atteint 8,53 millions d'Euros en 2005. Sur 15 ans (1991-2005) la SLRB a octroyé 81 millions d'Euros aux sociétés en déficit social. Dont 61% pour le remboursement des dettes, 32% pour des travaux et 7% pour la gestion sociale.

Les sociétés au déficit structurel trop important ont en plus reçu une allocation d'assainissement.

Les grands efforts financiers de la Région ont initialement eu des résultats. Entre 1990 et 1998 le déficit des sociétés a diminué et l'on ne comptait plus que 6 sociétés en déficit. Mais depuis 1999 cette tendance positive s'est inversée: le déficit et le nombre de sociétés en déficit augmentent à nouveau.

Fin 2003 on voyait que des 33 Sociétés Immobilières de Service Public 12 étaient en déficit. Dont les HBM de St. Josse (avec un déficit atteignant 16% de ses rentrées locatives), le Foyer Bruxellois (12%), le Foyer Jettois (10%), le Foyer Etterbeekois (7%), le Home Familial Bruxellois (5%).

Cela ne signifie pas forcément que ces sociétés sont les mauvais élèves de la classe. Souvent elles ont beaucoup investi ces dernières années dans de nouvelles constructions ou des rénovations pour lesquelles elles ont eu des frais supplémentaires, tandis qu'elles accueillent davantage de locataires pauvres.

Dans les HBM de Saint-Josse et le Foyer Bruxellois par exemple, où 33% des revenus locatifs couvrent les amortissements et les intérêts des avances qu'ils ont reçues, alors que les arriérés locatifs s'élèvent à respectivement 20% et 12%. L'arriéré locatif moyen pour les 33 sociétés atteint 9,50% fin 2003.

Pour l'ensemble du secteur, l'arriéré locatif a été multiplié par 4 de 1989 à 2002. En chiffres absolus: de 2,6 millions d'Euros (1989) à 12 millions (2002).

L'intensification de l'appauvrissement des locataires sociaux a pour effet une diminution du nombre de locataires sociaux disposant de revenus supérieurs au revenu d'admission. En 2004 ce nombre atteignait 2% pour 7% au début des années 1990.

Cette tendance a encore été renforcée par une mesure sociale prise par le précédent Secrétaire d'Etat au Logement, Alain Hutchinson. Il a prévu que les locataires disposant de faibles revenus (inférieurs aux revenus de référence) devaient consacrer maximum 24% de leurs revenus à leur loyer social.

Dans ce contexte les sociétés qui font des pertes ou qui assurent tout juste leur rentabilité seront moins enclines à démarrer de nouveaux projets de construction.

Le calcul du loyer d'un logement social

Le loyer d'un logement social dépend d'abord de la valeur du logement, des revenus du ménage et du nombre d'enfants à charge. Le calcul suivant est utilisé:

$$\text{Loyer} = (\text{loyer de base} \times \text{le coefficient de revenus}) - \text{réductions}.$$

Le loyer de base correspond à la valeur locative théorique de chaque logement. Il est déterminé par un pourcentage qui varie de 3 à 10% du prix de revient actualisé du logement.

Exemple:

Valeur actualisée (actuelle) d'un logement: 75.000 euros

Le pourcentage fixé: 5%

Le loyer de base s'élève à 5% de 75.000 euros = 3.750 euros par an
2.500 euros divisé par 12 mois = 312,50 euros par mois.

Le coefficient de revenu est le résultat de la division entre le revenu du ménage et le revenu de référence (au 1er janvier: 15.717,58 euros).

Réductions: du loyer il faut déduire 5% pour le premier enfant à charge et 10% pour le suivant avec un maximum de 50%.

Toutefois le loyer ne peut dépasser certaines limites maximums et minimums. La limite la plus importante pour notre thème c'est le fait que le loyer ne peut être supérieur à 20% des revenus du ménage (si les revenus du ménage sont inférieurs aux revenus de référence) ou à 22% (si les revenus du ménage sont supérieurs aux revenus de référence mais inférieurs aux revenus d'admission).

Sources:

- ALESH, rapports annuels 1990,1991,1992
- SLRB, "Le logement social bruxellois 1989-2004", 2005 2^e édition
- "Le droit au logement, bilan d'une première législature bruxelloise", Evo Société, Bruxelles, 1985
- SLRB, Analyse comparative de la rentabilité des SISP 2003, Bruxelles, mars 2005

3. Verlieslatende maatschappijen

Een van de karakteristieken van de sociale huisvesting begin jaren 90 was het grote deficit van de sociale huisvestingsmaatschappijen. In 1990 bedroeg het gecumuleerde verlies van de sector 44 miljoen euro of bijna 1250 euro per woning.

Meer dan de helft van de maatschappijen maakten toen verlies. De zwaarste verliezen waren te noteren bij: de Brusselse Haard, de SCLAB, de HBM de St. Josse en de Schaarbeekse Haard.

Redenen hiervoor waren ondermeer: een armere huurdersbevolking en dus minder huurinkomsten, zwaardere gemeentetaksen (onroerende voorheffing) en meer woningen die gebouwd werden in de jaren 1970-80 waaraan renovatiewerken nodig waren en waarvoor nog leningen moeten worden terugbetaald.

Het Gewest zag zich daarom verplicht om maatregelen te nemen.

Zij voerde eind 1990 een solidariteitstoelage¹ in voor die maatschappijen met een zogenaamd maatschappelijk tekort (minder huurinkomsten tengevolge van meer armere huurders). De solidariteitstoelage dekt 75% van het maatschappelijk tekort.

In 2005 bedroeg de solidariteitstoelage 8,53 miljoen Euro. Op 15 jaar tijd (1991-2005) heeft de BGHM aan de maatschappijen met een sociaal deficit 81 miljoen euro betaald. Daarvan ging 61% naar terugbetaling van de schulden, 32% naar werken en 7% naar sociale begeleiding.

Daarbovenop kregen de maatschappijen met een groot structureel tekort nog een saneringstoelage uitgekeerd.

Die grote financiële inspanningen van het Gewest hadden aanvankelijk resultaat. Tussen 1990 en 1998 nam het verlies bij de maatschappijen af en telden we nog maar 6 maatschappijen met verlies. Maar vanaf 1999 werd die positieve tendens omgebogen: de verliezen en het aantal maatschappijen met verlies namen opnieuw toe.

Eind 2003 zagen we dat van de 33 openbare vastgoedmaatschappijen er 12 zijn die verlies leden. Daaronder: HBM St. Josse (met een verlies dat overeenkomt met 16% van de huurinkomsten), de Brusselse Haard (12%), Foyer Jettois (10%), Foyer Etterbeekois (7%), Home Familial Bruxellois (5%).

Dit betekent daarom niet dat deze maatschappijen de slechte leerlingen van de klas zijn. Vaak hebben zij de laatste jaren veel investeringen gedaan voor nieuwbouw of renovatie waardoor ze meer kosten hebben, terwijl ze wel meer armere huurders huisvesten.

Zo gaan bijvoorbeeld bij de HBM St. Josse en de Brusselse Haard 33% van de huurinkomsten naar aflossingen en interesten. Terzeldertijd zien deze maatschappijen zich geconfronteerd met huurachterstallen van respectievelijk 20% en 12%. De gemiddelde huurachterstal voor de 33 maatschappijen bedroeg eind 2003 9,50%.

De huurachterstal is voor de volledige sector van 1989 tot 2002 met meer dan 4 vermenigvuldigd. Of in absolute cijfers: van 2,6 miljoen (1989) euro tot 12 miljoen euro (2002). De toenemende verarming van de sociale huur-

ders komt ook tot uiting in een vermindering van het aantal sociale huurders met een inkomen boven het toelatingsinkomen. In 2004 bedroeg dit 2%, terwijl dat begin jaren 1990 nog 7% bedroeg.

Die tendens van minder huurinkomsten werd nog versterkt door een sociale maatregel die de vorige minister van Huisvesting, Alain Hutchinson, genomen heeft. Hij bepaalde in 2003 dat de sociale huurders met een laag inkomen (lager dan het referentie-inkomen) niet meer dan 20% van hun inkomen aan de sociale huurprijs mochten betalen.

Belangrijk gevolg van dit alles is dat maatschappijen die verlies maken of die juist uit de rode cijfers blijven, minder snel geneigd zullen zijn om nieuwbouwprojecten op te starten.

Berekening van de huurprijs van een sociale woning

De huurprijs van een sociale woning is in de eerste plaats afhankelijk van de waarde van de woning, het gezinsinkomen en de kinderlast en. Daarbij wordt de volgende berekening gebruikt: $\text{Huurprijs} = (\text{basishuurprijs} * \text{inkomenscoëfficiënt}) - \text{verminderingen}$

De basishuurprijs komt overeen met de theoretische verhuurwaarde van de woning en wordt bekomen door een percentage tussen 3 en 10% te nemen van de geactualiseerde kostprijs van de woning.

Voorbeeld:

Geactualiseerde (huidige) waarde van een woning: 75.000 euro

Vastgestelde percentage: 5%

De basishuurprijs bedraagt 5% van 75.000 euro = 3.750 euro per jaar
2.500 euro gedeeld door 12 maanden = 312,50 euro per maand.

De inkomenscoëfficiënt is het resultaat van het gezinsinkomen gedeeld door het referentie-inkomen (op 1 januari 2006: 15.717,58 euro).

Verminderings: van de huurprijs wordt 5% afgetrokken voor het eerste kind ten laste en 10% voor het volgende kind ten laste met een maximum van 50%.

Bij deze berekening mag de huurprijs bovendien een aantal minimum- en maximumlimieten niet overschrijden. De voornaamste maximumlimiet die van belang is voor onze analyse is het feit dat de huurprijs niet hoger mag zijn dan 20% van het gezinsinkomen (indien het gezin minder dan het referentie-inkomen verdient) of 22% (indien het gezin meer dan het referentie-inkomen, maar minder dan het toelatingsinkomen verdient).

¹ Besluit van 22 november 1990, Belgisch Staatsblad van 11 januari 1991.

Bronnen:

- ALESH, jaarverslagen 1990,1991,1992
- SLRB, Le logement social bruxellois 1989-2004, 2005 2^e édition
- Le droit au logement, bilan d'une première législature bruxelloise, Evo Société, Bruxelles, 1985
- SLRB, Analyse comparative de la rentabilité des SISP 2003, Bruxelles, mars 2005

4. Une réserve foncière peu exploitée

Par ailleurs, pour pouvoir construire des logements (sociaux), il faut des terrains. Pour l'instant, les SISP et la SLRB disposent d'environ 520.000 m² de terrains, sur lesquels il serait possible théoriquement de construire 5.190 logements sociaux, (soit une moyenne de 100 logements par hectare).

Une liste détaillée nous apprend que les terrains disponibles sont inégalement répartis entre les SISP. Presque 70% des terrains (360.000 m²) sont aux mains de 10 sociétés: le Foyer Anderlechtois, la Cité Moderne, Le Logis, Cobralo, Le Home Familial, Les Villas de Ganshoren, le Logement Molenbeekois, la Société Uccloise du Logement, Ville et Forêt, Habitation Moderne.

Seuls 4 de ces 'grands propriétaires fonciers' ont construit des logements sociaux ces 15 dernières années.

Le fait que les sociétés de logements sociaux et la SLRB disposent encore de tant de terrains, mais dans beaucoup de cas elles les gardent pour d'autres projets, plus rentables (logements moyens, vente), jette une ombre sérieuse sur la volonté déclarée d'accroissement du nombre de logements sociaux.

C'est d'ailleurs une des raisons d'être du Plan pour l'Avenir du Logements (Cfr. Chapitre 6) qui fait appel aux communes pour mobiliser des terrains, et pas aux sociétés de logement social qui sont elles-mêmes propriétaires d'autres terrains (en tout cas pas de manière prioritaire).

SISP	Réserves foncières des SISP en m ² (au 25/05/2003)	Nombre de logements construits 1989-2003
Foyer Anderlechtois	31.900	0
HLS Auderghem		59
Cité Moderne	32.799	0
Floréal	1.040	0
Le Logis	46.818	0
Sorelo	12.201	224
Foyer Bruxellois	2.727	29
Foyer Laekenois		224
Assam	270	148
Les Foyers collectifs	2.944	0
Lorebru	90	0
Cobralo	28.068	0
Messidor	3.000	0
Home Familial	19.694	76
Foyer Etterbeekois	667	80
Ieder Zijn Huis	8.973	0
Foyer Forestois	1.425	107
Le Home		0
Les villas de Ganshoren	18.411	0
Foyer Ixellois		242
Foyer Jettois	6.210	83
Foyer Koekelbergois	2.836	62
Le Logement Molenbeekois	89.526	282
Foyer St. Gillois		137
HBM St. Josse	437	12
Foyer Schaerbeekois		34
Société Uccloise du Logement	21.677	0
Ville et Forêt	51.975	48
Kappelveld	7.500	0
Habitation Moderne	27.093	133
Les Locataires réunis		17
SCHS Woluwé St. Pierre	1.284	26
SLRB	100.000	
Total	519.565 m²	2023

(Source: SLRB, "Le logement social bruxellois 1989-2004", Bruxelles, 2005)

Des casernes au logement social?

Une histoire qui doit certainement entrer en ligne de compte en Région bruxelloise est celle des terrains des casernes achetés en 1976 par la Société Nationale du Logement. L'objectif était d'utiliser ces terrains pour la construction de logements sociaux. Dès les premières années d'existence de la Région de Bruxelles-Capitale les terrains sont cependant presque entièrement vendus au secteur privé. Avec l'excuse de la mixité sociale, mais aussi pour des raisons financières, des terrains bien situés sont sortis des mains du secteur social. Finalement 393 logements sociaux seulement y seront réalisés

La vente des casernes

En 1960, suite à une décision de l'Etat belge de regrouper les casernes au nord de Bruxelles (Evere, Neder-Over-Heembeek), six casernes se vident au cœur de Bruxelles: la caserne Prince Albert, l'Arsenal et la caserne Rollin à Etterbeek, la caserne Prince Baudouin à Schaerbeek, l'Hôpital Militaire à Ixelles et le Petit-Château à Bruxelles-Ville. Superficie totale de ces terrains: 20 hectares.

Le 30 septembre 1976 le Ministère de la Défense Nationale vend les casernes à la Société Nationale du Logement pour un montant, élevé pour l'époque, de 2,4 milliard de francs belges (60 millions d'Euros). Le paiement a été partagé entre la Société Nationale du Logement (1 milliard de francs) et la région bruxelloise (1,4 milliard de francs). Des plans sont établis pour la construction d'au moins 4.500 logements sociaux.

Trois ans plus tard la région bruxelloise arrête ses paiements, ce qui entraîne la SNL à ne pas pouvoir tenir ses engagements.

L'Hôpital Militaire à Ixelles et le Petit Château à Bruxelles-Villes restent propriétés des autorités fédérales.

Dix ans passent et rien de concret ne se produit pour les casernes. Il faut attendre le début des années 1990 pour que la Région bruxelloise et la SLRB obtiennent la compétence légale sur les casernes.

Alors s'opère subitement une accélération générale. Les casernes qui appartenaient à la SNL sont transférées à la SLRB et la Région bruxelloise prend la décision d'exproprier l'Hôpital Militaire (au profit de la SDRB) et 1/3 de la caserne Prince Baudouin (au profit de la SLRB).

Trop peu de logements sociaux

On ne parle plus des plans originaux prévoyant de construire exclusivement des logements sociaux. La Région s'entend avec le secteur privé pour des projets mixtes: des logements sociaux mais aussi beaucoup de logements à vendre, des bureaux et des commerces.

Il en résulte aujourd'hui:

Le Petit-Château à Bruxelles-Ville (1 ha)

Est resté aux mains des autorités fédérales qui y ont placé un centre d'accueil pour les candidats réfugiés.

La caserne Rollin à Etterbeek (3,5 ha)

La SLRB y a construit 120 logements sociaux vendus au Foyer Etterbeekois (80 logements pour 6,5 millions d'Euros) et Sorelo (40 logements pour 3,2 millions d'Euros).

Le reste du terrain a été vendu pour 100 Millions d'Euros aux sociétés Betonimmo et Sabefim. Elles y construisent 33.000 m² de logements (266 pour la vente à prix conventionné et 97 logements à la vente à prix libre), 1.700 m² de commerces, 18.000 m² de bureaux.

L'Arsenal à Etterbeek (3,8 ha)

En 1985 la région bruxelloise exproprie l'Arsenal à la SNL. Un hectare est attribué à la SDRB qui rénove les anciens bâtiments en locaux industriels, dans lesquels s'installent entre autres les Etablissements Delvaux. 2,5 hectares sont attribués à la VUB à des fins universitaires.

La caserne Prince Baudouin (place Dailly) à Schaerbeek (4 ha)

En 1984 la SNL vend une partie du terrain à Delhaize qui y érige un supermarché. Le reste du terrain est loti par la SLRB. 26 parcelles sont vendues à des opérateurs privés qui doivent y construire du logement au prix du marché. 2 parcelles sont vendues au Fonds du Logement qui y érige des logements locatifs pour de grands ménages. La SLRB construit 9 logements sur une parcelle.

Le bâtiment de la caserne lui-même (sur l'avant du site) est vendu à une société privée qui doit y ériger 80% de logements et 20% d'équipements collectifs.

La caserne Prince Albert à Bruxelles-Ville (1,5 ha)

En 1990 les autorités fédérales acquièrent 1/3 du terrain pour l'agrandissement des bureaux du Ministère des Affaires Etrangères. On projetait d'affecter le reste du terrain à la construction d'un nouveau Ministère des Affaires Etrangères, à des surfaces commerciales et à 200 logements. La SLRB a vendu le terrain destiné au logement à la société EGTA. Cette société est en train d'y construire 51 appartements de luxe et 1.300 m² de bureaux.

L'Hôpital Militaire à Ixelles (6 ha)

Exproprié en 1991 par la Région au profit de la SDRB pour 19 millions d'Euros. Le terrain a ensuite été vendu aux sociétés Bâtiment et Louis de Waele. Celles-ci y ont construit 31.000 m² de bureaux, 5.700 m² de commerce, 220 logements acquisitifs à prix libre (25.000 m²), 427 logements acquisitifs à prix fixé (38.000 m²) et 253 logements sociaux (23.000 m²). Le Foyer Ixellois a acquis 168 logements pour 16 millions d'Euros, Assam en a acquis 85 pour 8 millions d'Euros.

Au total on a construit 393 logements sociaux sur les sites des anciennes casernes (Hôpital Militaire 253, Prince Baudouin 20, Rollin 120) au lieu des 4.500 planifiés à l'origine.

Sources:

"Des casernes... aux logements vides?", Les domaines militaires vides à Bruxelles, St. Lukas, Bruxelles 1985

4. Terreinen die te weinig worden gebruikt

Om (sociale) woningen te kunnen bouwen, heb je terreinen nodig. Momenteel beschikken de OVM's en de BGHM over bijna 520.000 m² terreinen, waarop in theorie plaats zou zijn voor 5.190 sociale woningen (op basis van een gemiddelde van 100 woningen per hectare).

Een gedetailleerde lijst leert ons dat de beschikbare terreinen ongelijk zijn verdeeld over de maatschappijen. Bijna 70% van de terreinen (360.000 m²) is in handen van 10 maatschappijen: de Anderlechtse Haard, Cité Moderne, Le Logis, Cobralo, Home Familial, Les Villas de Ganshoren, Le Logement Molenbeekois, Société Uccloise de Logement, Ville et Fôret, Habitation Moderne. Slechts 4 van die 'grootgrondbezitters' hebben de laatste 15 jaar ook nieuwe sociale woningen gebouwd.

Het feit dat de sociale huisvestingsmaatschappijen en de BGHM nog over zoveel terreinen beschikken, maar in een aantal gevallen achter de hand houden voor andere, meer winstgevende projecten (middelgrote woningen, verkoop) zet een serieuze domper op de uitbreiding van het aantal sociale woningen.

Dit is trouwens een van de achterliggende redenen voor het Plan voor de Toekomst van de Huisvesting (zie hoofdstuk 6). Een van de bijzonderheden van dit Plan is immers dat men een beroep doet op de gemeenten om terreinen af te staan, en niet op terreinen die eigendom zijn van de sociale huisvestingsmaatschappijen zelf.

OVM	Grondreserves in m ² 25/05/2003	Aantal woningen gebouwd 1989-2003
Anderlechtse Haard	31.900	0
HLS Auderghem		59
Cité Moderne	32.799	0
Floréal	1.040	0
Le Logis	46.818	0
Sorelo	12.201	224
Brusselse Haard	2.727	29
Lakense Haard		224
Assam	270	148
Les Foyers collectifs	2.944	0
Lorebru	90	0
Cobralo	28.068	0
Messidor	3.000	0
Home Familial	19.694	76
Etterbeekse Haard	667	80
Ieder Zijn Huis	8.973	0
Foyer Forestois	1.425	107
Le Home		0
Les villas de Ganshoren	18.411	0
Elsense Haard		242
Jetse Haard	6.210	83
Foyer Koekelbergois	2.836	62
Le Logement Molenbeekois	89.526	282
Foyer St. Gillois		137
HBM St. Josse	437	12
Schaarbeekse Haard		34
Société Uccloise du Logement	21.677	0
Ville et Fôret	51.975	48
Kappelleveld	7.500	0
Habitation Moderne	27.093	133
Les Locataires réunis		17
SCHS Woluwé St. Pierre	1.284	26
SLRB	100.000	
Total	519.565 m²	2023

(Bron: SLRB, Le logement social bruxellois 1989-2004), Bruxelles, 2005)

Van kazernes tot sociale woningen?

Een verhaal dat zeker aan bod moet komen is dat van de voormalige kazerneterreinen in het Brusselse Gewest die in 1976 werden aangekocht door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting. Bedoeling was om deze terreinen te gebruiken voor de bouw van sociale woningen. Bij de beginjaren van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest werden de terreinen echter bijna volledig verkocht aan de privé-sector. Onder het mom van de sociale gemengdheid, maar ook omwille van financiële redenen, werden zo uniek gelegen terreinen uit handen van de sociale sector gehaald. Uiteindelijk zouden slechts 393 sociale woningen worden gerealiseerd.

De verkoop van de kazernes

Door een beslissing van de Belgische overheid eind 1960 om haar kazernes te hergroeperen aan de rand van Brussel (Evere, Neder-Over-Heembeek), kwamen in het centrum van Brussel zes kazernes leeg te staan: de Prins Albertkazerne, het Arsenaal en de Rolinkazerne in Etterbeek, de Prins Boudewijnkazerne in Schaarbeek, het Militair Hospitaal in Elsene en het Klein Kasteeltje in Brussel-Stad. Totale oppervlakte van deze terreinen: 20 hectare.

Op 30 september 1976 verkocht het federale Ministerie van Landsverdediging de kazernes aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting voor het toen hoge bedrag van 2,4 miljard frank (60 miljoen euro). De betalingen werden verdeeld over de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting (1 miljard frank) en het Brusselse Gewest (1,4 miljard frank). Er werden al plannen gemaakt voor de bouw van liefst 4.500 sociale woningen.

Drie jaar later stopte het Brusselse Gewest echter zijn betalingen, waardoor ook de NMH haar engagementen niet kon nakomen. Het Militair Hospitaal in Elsene en het Klein Kasteeltje in Brussel-Stad bleven eigendom van de federale overheid.

Tien jaar lang gebeurde er niets concreets met de kazernes. Het was wachten tot begin jaren 1990 wanneer het Brusselse Gewest en de BGHM wettelijke bevoegdheden kregen.

Dan kwam alles opeens in een stroomversnelling. De kazernes in handen van de NMH werden overgedragen aan de BGHM en het Brusselse Gewest neemt de beslissing om het Militair Hospitaal (ten gunste van de SDRB) en 1/3 van de Prins Boudewijnkazerne (ten gunste van de BGHM) te onteigenen.

Te weinig sociale woningen

Van de oorspronkelijke plannen om op de terreinen van de kazernes uitsluitend (sociale) woningen te bouwen, komt niets meer in huis. Het Gewest gaat in boot met privé-investeerdere voor gemengde projecten: sociale woningen, maar ook veel koopwoningen, kantoren, handel. Dit resulteert vandaag in het volgende overzicht:

Het Klein Kasteeltje in Brussel-Stad (1 ha)

Bleef in handen van de federale overheid die er een onthaalcentrum voor kandidaat-vluchtelingen inrichtte.

De Rolinkazerne in Etterbeek (3,5 ha)

De BGHM bouwde er 120 sociale woningen die werden verkocht aan de Etterbeekse Haard (80 woningen tegen 6,5 miljoen Euro) en Sorelo (40 woningen tegen 3,2 miljoen Euro).

De rest van het terrein werd voor 100 miljoen Euro verkocht aan de firma's Betonimmo en Sabefim. Zij zullen er 33.000 m² woningen bouwen (266 koopwoningen tegen vastgestelde prijs, 97 koopwoningen tegen vrije prijs), 1.700 m² handelszaken, 18.000 m² kantoren.

Het Arsenaal in Etterbeek (3,8 ha)

In 1985 onteigende het Brusselse gewest het Arsenaal van de NMH. Een hectare wordt toegekend aan de GOMB die de oude gebouwen renoveerde tot industriële lokalen, waarin nu ondermeer Delvaux zit. 2,5 hectare werd toegekend aan de VUB voor universitaire doeleinden.

De Prins Boudewijnkazerne (Daillyplein) in Schaarbeek (4 ha)

In 1984 verkocht de NMH een gedeelte van het terrein aan Delhaize, die er een supermarkt oprichtte.

De rest van het terrein werd door de BGHM verkaveld. 26 percelen werden verkocht aan privé-operatoren die er woningen tegen marktprijs moeten oprichten. 2 percelen werden verkocht aan het Woningfonds die er huurwoningen voor grote gezinnen bouwt. De BGHM bouwt 9 woningen op 1 perceel.

Het kazernegebouw zelf (vooraan op de site) werd verkocht aan een privé-firma die er 80% woningen moet oprichten en 20% collectieve uitrustingen.

De Prins Albertkazerne in Brussel-Stad (1,5 ha)

In 1990 verwierf de federale overheid 1/3 van het terrein voor uitbreiding van kantoren voor het Ministerie van Buitenlandse Zaken.

De rest van het terrein werd ingepalmd voor de bouw van een nieuw ministerie van Buitenlandse Zaken, handelsruimte en 200 woningen.

De BGHM verkocht de terreinen bestemd voor de woningen aan de firma EGTA. Die plant er nu de bouw van 51 luxe-woningen en 1.300 m² kantoren.

Het Militair Hospitaal in Elsene (6 ha)

Onteigend in 1991 door het Gewest voor de GOMB voor 19 miljoen Euro.

Het terrein werd daarna verkocht aan firma's Bâtipont en Louis de Waele. Die bouwen er 31.000 m² kantoren, 5.700 m² handel, 220 koopwoningen tegen vrije prijs (25.000 m²), 427 koopwoningen tegen vastgestelde prijs (38.000 m²) en 253 sociale woningen (23.000 m²). De Elsense Haard kocht 168 woningen tegen 16 miljoen Euro, Assam kocht 85 woningen aan 8 miljoen Euro.

In het totaal werden op de sites van de voormalige kazernes 393 sociale woningen gerealiseerd (Militair Hospitaal 253, Prins Boudewijn 20, Rolin 120) in plaats van de oorspronkelijk geplande 4.500.

Bronnen:

Van kazernes ... tot leegstaande woningen?, Leegstaande militaire domeinen te Brussel, St. Lukas, Brussel 1985
Pascal Sac, Le Vif, Branle-bas dans les casernes, 5 novembre 1993

5. Le financement d'un projet et son parcours administratif

Financièrement, une série de sociétés ne parviennent pas à rester en équilibre. Ces sociétés seront donc peu enclines à démarrer de grands projets de constructions neuves ou de rénovations.

De quelle manière la Région et la SLRB essaient-elles de compenser cette situation?

Le cadre légal

Le financement des investissements du logement social est réglé par l'ordonnance du 29 octobre 1998.¹ Chaque année la SLRB reçoit de la Région les moyens financiers nécessaires (crédits) pour:

1. Investissements lourds (achat de terrains, construction, rénovations lourdes)
2. investissements dans la rénovation
3. montants pour le traitement des logements insalubres
4. travaux d'infrastructure

Les montants ajustés pour chacun de ces 4 postes (dotations) sont déterminés sur base d'un programme pluriannuel et de programmes annuels que la SLRB transmet au Gouvernement.

En outre il existe également les priorités du contrat de gestion² que le Gouvernement a conclu avec la SLRB. Dans celui-ci on retrouve entre autre l'obligation annuelle de "produire" 300 logements sociaux via la construction neuve, la prise en charge de maisons vides et l'achat de 40 logements à rénover.

Pour l'établissement des plans (pluri)annuels, la SLRB demande aux 33 sociétés d'introduire des projets. Si la SLRB et le gouvernement acceptent les projets, les sociétés peuvent compter sur des "avances" qui devront être remboursées à la SLRB.

En dehors de ces avances il y a des projets d'acquisition de logements insalubres et de travaux d'infrastructure. Ces subsides peuvent atteindre 100%.

Pour le programme quadriennal d'investissement 2002-2005 (200 millions d'Euros) le gouvernement avance quelque peu: 25% des frais d'investissement seraient payés sous forme de subsides. Ces subsides doivent être consacrés à: achat ou rénovation, travaux urgents, œuvres d'art, et travaux des SISP qui ont conclu un contrat de gestion avec la SLRB.

Pour les travaux de la dernière catégorie, le subside peut même monter à 30% quand la société a beaucoup de dettes en rapport avec les revenus locatifs.

Début 2004, concernant les dépenses du quadriennal bis (2004-2007) pour un montant de 80 millions d'Euros (50 millions de travaux d'adaptation et 30 millions de nouvelles constructions), la SLRB et le Gouvernement ont décidé de subsidier les travaux d'adaptation à raison de 24,50% à 57,50% (en fonction de la charge de la dette de la société) et de subsidier la construction neuve à hauteur de 10%. Un quadriennal ter a débuté en janvier 2006, où le subventionnement atteint les 50%. Mais ce n'est que sur une petite partie du budget.

Le parcours administratif d'un dossier

Le parcours d'un dossier n'est pas un long fleuve tranquille. De multiples étapes jalonnent le parcours. Partons d'un exemple. Le Foyer jettois a introduit une proposition dans le cadre du quadriennal bis 2004-2008 en février 2004. L'accord a été notifié par la SLRB en octobre 2004. A partir de la réception de cet avis, la procédure peut être lancée par le Foyer jettois.

– Choix d'un auteur de projet (si le montant des honoraires du bureau d'architecture est inférieur à 57.000 Euros, l'appel d'offres peut être restreint (trois bureaux consultés directement, sans publicité), sinon la procédure est publique, et touche l'aire européenne (60 jours de délai).

- Une fois le choix du bureau opéré, soumission de l'offre à la SLRB pour approbation.
- Avant-projet confectionné par le bureau + cahier des charges, soumis à la tutelle, c'est-à-dire la SLRB, pour approbation.
- Demande du permis d'urbanisme, délivré par la Région (de 6 mois à un an).
- Appel d'offres public (une fois le permis délivré par la Région).
- Adjudication avec désignation d'un soumissionnaire.
- Proposition du soumissionnaire au CA de la SLRB.
- Proposition du soumissionnaire au CA du Foyer jettois.
- Bon de commande à la société.
- Démarrage du chantier dans un délai de 45 jours après réception du bon de commande.

Prenons ce cas concret, la rénovation lourde d'un bâtiment de 24 logements. Dossier introduit en 2002 dans le cadre du premier quadriennal. Le projet a été retravaillé à plusieurs reprises par le bureau d'architecture, suite à des modifications ou des remarques proposées par les experts de la SLRB, mais aussi suite aux changements des normes du fait de la mise en place du Code du Logement. Il s'agit d'une dynamique positive, mais qui prend du temps. Ce dossier est actuellement à la SLRB pour approbation d'un dernier cahier des charges, mais n'est donc pas encore finalisé. Ce type de situation introduit automatiquement des retards dans le décaissement. L'essentiel du travail en amont étant la conception et les diverses approbations, les parties lourdes à financer ne viennent qu'au moment où le chantier est lancé, soit après plusieurs années.

¹ Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale concernant le financement du logement social dans la Région bruxelloise, 29 octobre 1998, M.B. 23 décembre 1998.

² Moniteur Belge du 3 septembre 1994.

5. De financiering van een project en het administratief parcours

In de tekst hiervoor kon u lezen dat een aantal maatschappijen er niet in slagen om uit de rode cijfers te blijven en daardoor minder geneigd zullen zijn om grote nieuwbouw- of renovatieprojecten op te starten.

Hieronder kan u lezen op welke manier het Gewest en de BGHM proberen om dit via specifieke subsidies op te vangen.

Het wettelijk kader

De financiering van de investeringen in de sociale huisvesting is geregeld in het besluit van 29 oktober 1998.¹ De BGHM ontvangt van het Gewest jaarlijks de nodige financiële middelen (kredieten) voor:

1. zware investeringen (aankoop gronden, bouw, zware renovatie)
2. investeringen in renovatie
3. kosten voor de verwerving van ongezonde woningen
4. infrastructuurwerken

De juiste bedragen voor ieder van die 4 posten legt de Regering vast op basis van meerjarenprogramma en jaarprogramma's die de BGHM overmaakt.

Daarbij is ook het beheercontract² dat de Regering met de BGHM heeft afgesloten van belang. Hierin is ondermeer opgenomen dat jaarlijks 300 sociale woningen moeten worden 'geproduceerd' via nieuwbouw, aanpak van de leegstaande woningen en de aankoop van 40 te renoveren woningen.

De BGHM roept voor het opstellen van de meerjarenprogramma's en de jaarprogramma's de 33 sociale huisvestingsmaatschappijen op om projecten in te dienen. Indien de BGHM en de Regering de projecten aanvaarden, dan kunnen de maatschappijen rekenen op 'voorschotten' die wel moeten worden terugbetaald aan de BGHM.

Uitzondering op die voorschotten zijn de projecten voor verwerving van ongezonde

woningen en infrastructuurwerken. Hier geeft de Regering subsidies die kunnen oplopen tot 100%.

Voor het vierjareninvesteringsprogramma 2002-2005 (200 miljoen Euro) ging de Regering nog een stap verder: 25% van de investeringskosten zou worden uitbetaald in vorm van subsidies. Die subsidies moesten gaan naar: aankoop of renovatie, dringende werken, kunstwerken, en werken van OVM's die een beheerscontract hadden afgesloten met de BGHM.

Voor de laatste categorie werken kan de subsidie zelfs oplopen tot 30% wanneer de maatschappij in verhouding tot haar huurinkomsten veel schulden heeft.

Begin 2004, bij het opmaken van het vierjarenplan bis (2004-2007) voor een bedrag van 80 miljoen Euro (50 miljoen aanpassingswerken en 30 miljoen nieuwbouw), beslisten de BGHM en de Regering om de aanpassingswerken te subsidiëren à rato van 24,50% tot 57,50% (in functie van de schuldenlast van de maatschappij) en de nieuwbouw te subsidiëren tegen 10%.

In januari 2006 is er zelfs een vierjarenplan ter begonnen, en hier loopt de subsidiëring op tot 50%.

Het administratief parcours van een dossier

Het administratieve parcours voor een bouw- of renovatieproject verloopt over verschillende etapes. We kunnen dit best illustreren aan de hand van een voorbeeld.

De Jetse Haard heeft in het kader van het vierjarenplan bis 2004-2004 in februari 2004 een voorstel van zwaar renovatieproject ingediend voor een gebouw van 24 woningen. De BGHM heeft in oktober 2004 haar goedkeuring gegeven aan het project. Vanaf dat moment kan de Jetse Haard het project in gang zetten:

- kiezen van een architectenbureau. Indien het honorarium van het kantoor lager ligt dan 57.000 Euro kan er een beperkte aanbesteding komen (3 kantoren direct geraadpleegd zonder publiciteit). Zoniet moet er een openbare aanbesteding worden gevoerd, open voor Europese kantoren.
- wanneer het kantoor is gekozen, moet dit voor goedkeuring worden voorgelegd aan de BGHM
- het kantoor tekent het voorontwerp en stelt het lastenboek op. Dit alles moet ter goedkeuring worden voorgelegd aan de BGHM
- er moet een bouwvergunning worden aangevraagd, afgeleverd door het Gewest. Dit vraagt 6 maanden tot 1 jaar.
- organisatie van een openbare aanbesteding voor de werken
- Toewijzing van het project aan een aannemer
- Voorstellen van de aannemer aan de raad van bestuur van de BGHM
- voorstellen van de aannemer aan de raad van bestuur van de Jetse Haard
- opdracht aan de aannemer
- begin van de werf binnen de 45 dagen na opdracht aan de aannemer

¹ Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de financiering van de sociale huisvesting in het Brusselse Gewest, 29 oktober 1998, B.S. 23 december 1998.

² Belgisch Staatsblad van 3 september 1994.

6. Le Plan pour l'Avenir du Logement: 5000 nouveaux logement publics en 5 ans

Avec le 'Plan pour l'Avenir du Logement' le précédent gouvernement bruxellois a lancé un ambitieux projet de construction de 5.000 nouveaux logements publics en 5 ans: 3.500 logements sociaux et 1.500 logements moyens.

Petit retour en arrière

La première version du Plan était élaborée sous les auspices de l'ancien secrétaire d'Etat Hutchinson et a fait l'option de partenariats publics-privés plutôt qu'un investissement en propre avec intervention de la Banque européenne d'Investissement. L'idée du plan est qu'un opérateur public met un terrain à disposition pour une période de trente ans au terme de laquelle il récupère le terrain et les logements qui y sont construits. Le partenaire privé y construit dans un délai de trois ans et cède le bien à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Dès la mise à disposition du terrain, le promoteur du projet perçoit une rente sur 27 ans le remboursant du capital investi, qui lui assure un rendement convenu.

Cette version du Plan a été présentée à la presse en décembre 2003.

Il a fallu un an et demi, pour trouver 4 communes et une société immobilière de service public qui soient prêtes à céder des terrains pour construire des logements publics.

En juillet 2004, le nouveau gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuve les premières expériences pilotes portées au nombre de six. L'ensemble de cette première phase pilote prévoit la construction de 679 logements, dont 532 logements sociaux.

- Bruxelles à Neder-over-Heembeek, site du Craetbosch: 58 logements sociaux.
- Ixelles, chaussée de Boitsfort et avenue de la Forêt: 234 logements sociaux et 82 logements moyens
- Jette, avenues Stiénon et Rommelaere: 79 logements sociaux.
- Jette, rue Jules Lahaye: 65 logements de type moyen
- Molenbeek, Boulevard Mettwie: 56 logements sociaux.
- Uccle, Moensberg: 105 logements sociaux

A cette époque (début juin 2004), il était annoncé que le montage juridique et financier était prêt et permettrait au gouvernement régional suivant (celui qui est en place actuellement, issu des élections de juin 2004) de produire du logement public à concurrence de 70% de logement social et de 30% de logements moyens (dont les loyers se situent à la hauteur des loyers maxima que les agences immobilières sociales peuvent payer aux propriétaires).

Le financement de l'opération est estimé à 540 millions d'Euro pour l'ensemble du plan. Il est prévu des engagements budgétaires de 180 millions d'Euro à inscrire aux budgets 2005, 2006 et 2007. La première tranche a été approuvée en décembre 2004 par le parlement.

Des marchés « de promotion »

Une autre grande nouveauté du Plan Logement, par rapport aux dossiers "classiques" de la SLRB, c'est la préférence accordée aux marchés de promotion. Il n'y a en effet qu'un seul appel d'offres par projet, qui réunit auteur de projet (le bureau d'architecture), entreprise de construction et maintenance des bâtiments sur 27 ans. L'entreprise soumissionnaire (consortium reprenant les différentes prestations: missions d'architecture, sécurité chantier, construction, maintenance du bâtiment pendant 27 ans) engage ainsi sa responsabilité sur un long terme, ce qui laisse supposer que la construction sera de qualité.

Pour rappel, dans les dossiers classiques engagés par les sociétés de logements sociaux, la procédure est plus longue. Il y a désignation d'un bureau d'architecture, après consultations, élaboration par celui-ci du cahier des charges, appel d'offres pour le choix de la société de construction. Ces étapes sont soumises à l'approbation de la tutelle (SLRB). La société effectue des décaissements réguliers vers l'entreprise de construction au fur et à mesure de l'avancement des travaux. La responsabilité de l'entreprise de construction est décennale. Des constructions bâclées, dans les années soixante et septante, engendrent aujourd'hui de lourds travaux d'entretien. Ce constat a sans doute poussé les

initiateurs du Plan Logement à s'assurer que les entreprises sélectionnées garantissent les bâtiments construits pendant 27 ans.

Le rôle de la SLRB

Son rôle semble relégué à celui de faire-valoir d'une politique et de pratiques mises en place à un autre niveau. Elle apparaît comme non-associée au processus global, et intervient seulement lors de la décision finale, pour approbation (ou non) des projets introduits. On a l'impression qu'elle reste extérieure au projet global, l'ensemble du dispositif étant commandé directement par le cabinet de la Secrétaire d'Etat au Logement.

On peut d'ailleurs se demander pourquoi la SLRB elle-même ne mobilise pas certains des terrains qu'elle possède dans son patrimoine ou pourquoi elle n'impose pas aux SISP (sociétés immobilières de service public) de mettre à disposition des terrains.

Les terrains des communes

Jusqu'ici, les communes sont intervenues plus que timidement. Elles possèdent pourtant 166 hectares de terrains constructibles. De quoi héberger quantité de projets de différentes tailles (voir tableau).

Les appels d'offre pour les projets

Les appels d'offre ont été lancés au mois de juillet 2005, pendant les congés du bâtiment. Aucune publicité particulière n'en a été faite, ni une information spécifique lancée dans les instituts d'architecture par exemple.

Les équipes qui ont planché sur les cahiers des charges ont dû travailler rapidement, en deux mois, sur des dossiers de base inexistant (les études de sol font défaut, par exemple, alors que certains terrains sont constitués de remblai).

Les résultats

Les résultats de ces appels d'offre ont été mauvaises. Deux entreprises seulement ont rentré des projets, "Dewael" et "Thomas et Piron".

	surface en hectare	total terrains non bâtis	réserves foncières publiques constructibles					total public	projets Plan Lo- gement
			communes	région	sdrb	port	SISP		
Anderlecht	1.794,20	183,99	24,39	4,43	4,36	4,22	3,14	40,54	
Auderghem	896,40	13,12	0,10	0,02	0,00	0,00	1,37	1,49	
Berchem St. Agathe	295,20	29,05	13,56	0,00	0,00	0,00	3,84	17,40	
Bruxelles	3.314,40	311,29	85,75	7,14	5,65	18,37	1,01	117,92	0,14
Etterbeek	317,40	4,03	0,33	0,07	0,00	0,00	0,07	0,47	
Evere	512,20	39,09	8,22	0,51	0,36	0,00	2,87	11,96	
Forest	630,60	17,64	4,98	0,23	0,00	0,00	0,02	5,23	
Ganshoren	241,40	31,93	3,09	0,00	0,00	0,00	0,54	3,63	
Ixelles	641,10	5,74	2,64	0,00	0,00	0,00	0,46	3,10	3,40
Jette	520,30	21,83	6,78	0,00	0,00	0,00	0,00	6,78	1,10
Koekelberg	119,00	2,51	0,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,56	
Molenbeek	599,40	38,52	5,12	0,41	0,40	0,02	9,06	15,01	0,17
St. Gilles	252,50	6,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
St. Josse	118,10	3,38	0,13	0,00	0,00	0,00	0,16	0,29	
Schaerbeek	787,20	22,33	1,94	0,12	0,00	0,00	0,08	2,14	
Uccle	2.287,40	175,62	1,42	3,82	0,00	0,00	1,43	6,67	0,80
Watermael-Boitsfort	1.297,80	35,24	0,79	0,02	0,00	0,00	9,81	10,62	
Woluwe St. Lambert	730,50	43,99	5,48	0,00	1,97	0,00	2,80	10,25	
Woluwe St. Pierre	893,60	35,37	1,12	0,00	0,00	0,00	13,93	15,05	
Région	16.248,60	1.020,83	166,43	16,78	12,74	22,60	50,59	269,14	5,61

Agir vite?

En fonction des cotations extrêmement basses recueillies par la plupart des projets, le conseil d'administration de la SLRB a décidé "de renoncer à attribuer le marché" de trois projets. En outre, les prix proposés par les entreprises dépassent largement les budgets prévus dans les appels d'offres (jusqu'à 140% du prix de référence) et pour les services d'entretien (jusqu'à 194%).

Les marchés de Molenbeek et de Jette (Lahaye) sont renégociés avec les entreprises dans le but d'augmenter la qualité et de diminuer le prix.

Seul le marché concernant le projet à Uccle a été attribué.

La suite?

Dans un courrier que nous avons reçu du secrétaire d'état, elle parle d'une deuxième phase d'environ 600 logements. La secrétaire d'état attend les décisions formelles des conseils d'administration et veut lancer les avis de marché pour ces projets après les vacances d'été.

On comprend la volonté des décideurs politiques de vouloir agir rapidement, en liant conception, construction et prise en compte des frais de maintenance. C'est la raison pour laquelle il a été fait appel à des marchés dits "de promotion", qui englobent ces différentes missions en une seule. Mais rapidité n'est pas précipitation.

Et ce n'est pas en pratiquant la politique de l'entonnoir que l'on fera vivre un plan logement ambitieux. Ce n'est pas en négligeant de se concerter avec tous les chaînons de la société bruxelloise impliqués de près ou de loin dans la matérialisation de cet objectif que l'on avancera plus vite. Mais en engageant tous les acteurs à participer à un même processus, qui intéresse tous les Bruxellois, du simple habitant au décideur politique.

Que faire à présent?

Il y a lieu d'évaluer à présent la manière dont ce Plan pour l'Avenir du Logement a été introduit et pour quelles raisons le train a déraillé.

Ce qui signifie d'abord se pencher sur les procédures d'appels d'offres

Oubli (mais pourquoi?) d'associer réellement les concepteurs (écoles d'architecture et acteurs de la construction) à la réflexion en amont, manque de publicité et d'information pour la procédure d'appels d'offres (lancée pendant les congés de la construction), délais restreints pour l'élaboration d'offres correctes (deux mois, alors qu'il s'agit d'un nouveau type de marché), système d'offres écartant les entreprises moyennes, mise à l'écart du travail effectué sous la précédente législature, imposition aux communes "partenaires" de choix douloureux sans discussion,... Peut-être faut-il également s'interroger sur l'intérêt d'utiliser des marchés de promotion?

Malheureusement la liste des ratages est plutôt longue. Mais c'est au prix de corrections importantes qu'on pourra relancer la machine. Tout le monde est d'accord avec ce plan logement, mais pas dans les conditions où on l'impose aujourd'hui.

6. Het Plan voor de Toekomst van de Huisvesting: 5000 nieuwe openbare woningen in 5 jaar tijd

Met het plan voor de Toekomst van de Huisvesting wil de Brusselse regering op korte termijn 5000 openbare woningen oprichten: 3.500 sociale woningen en 1.500 woningen voor middelgrote inkomens.

Terugblik

De eerste versie van het plan werd op papier gezet door de vorige staatssecretaris voor Huisvesting, Alain Hutchinson, en hierin werd gekozen voor publiek – private investering eerder dan een publieke investering met tussenkomst van de Europese Investeringsbank. Deze versie van het plan werd in december 2003 aan de pers voorgesteld.

Het idee van dit plan is dat een openbaar bestuur (gemeente) terreinen ter beschikking stelt voor een periode van 30 jaar. De privé-investeerder bouwt op die terreinen woningen binnen de 3 jaar en geeft de woningen in beheer aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of een plaatselijke openbare vastgoedmaatschappij. De privé-investeerder ontvangt gedurende 27 jaar een gegarandeerde opbrengst. Na die 27 jaar gaan de terreinen en de woningen terug naar het openbaar bestuur.

In de praktijk zou het meer dan 18 maanden duren vooraleer de eerste 4 gemeenten en 1 openbare vastgoedmaatschappij bereid werden gevonden om terreinen af te staan waar de publieke woningen zullen worden opgericht.

In juni 2004 keurde de Brusselse regering de eerste 6 pilootprojecten van het Plan voor de Toekomst goed voor een totaal van 679 woningen (147 middelgrote woningen en 532 sociale woningen).

- Brussel, Neder-over-Heembeek, Craetbosch: 58 sociale woningen
- Elsene, Bosvoordsesteenweg en Woudlaan: 234 sociale woningen en 82 middelgrote woningen
- Jette, Stiénonlaan en Rommelaerelaan: 79 sociale woningen
- Jette, Jules Lahayestraat: 65 middelgrote woningen
- Molenbeek, Mettewielaan: 56 sociale woningen
- Ukkel, Moensberg: 105 sociale woningen.

De financiering van het volledige plan werd geraamd op 540 miljoen Euro. In het Gewestbudget 2005, 2006 en 2006 werden uitgaven voorzien van 180 miljoen euro. De eerste schijf van 180 miljoen euro werd in december 2004 door het Brusselse parlement goedgekeurd.

Aanbesteding 'bij promotie'

Een andere grote nieuwigheid van het Plan voor de Toekomst van de Huisvesting, in vergelijking met de klassieke dossiers van de BGHM, is de 'aanbesteding bij promotie'. Er gebeurt slechts een aanbesteding per project voor zowel architectuur, aanneming als onderhoud gedurende 27 jaar van de gebouwen.

De rol van de BGHM

De rol van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij in het Plan voor de Toekomst van de huisvesting is beperkt. Zij lijkt niet betrokken bij het globale proces en komt enkel tussen bij de eindbeslissing wanneer zij de projecten al dan niet moet goedkeuren. We hebben de indruk dat het hele Plan wordt gestuurd vanop het kabinet van

de Staatssecretaris voor Huisvesting.

We vragen ons ook af waarom de BGHM zelf geen terreinen waarvan zij eigenaar is ter beschikking stelt of een aantal OVM's onder druk zet om terreinen af te staan.

De terreinen van de gemeenten

Tot nu toe zijn de gemeenten slechts heel schoorvoetend over de brug gekomen met terreinen. Nochants beschikken zij over 166 hectare bebouwbare terreinen (zie tabel).

De aanbesteding voor de projecten

De aanbestedingen voor de eerste 6 projecten werden gelanceerd in juli 2005, tijdens het bouwverlof. Er werd geen bijzondere publiciteit gevoerd.

De mensen die hebben gewerkt op de basisdossiers hebben dat heel snel moeten doen, op 2 maanden tijd, en zonder enige basisdossiers.

Resultaten

De resultaten van de aanbestedingen vielen tegen: slechts 2 firma's hebben projecten ingediend: "Dewael" en "Thomas et Piron" en de meeste offertes waren van slechte kwaliteit.

Enkel het project in Ukkel werd toegewezen.

Voor de projecten in Molenbeek en Jette (Lahaye) werden onderhandelingen gestart met de firma's in een poging om de kwaliteit van het project omhoog te krijgen en de prijs omlaag.

	Oppervlakte in hectare	totaal onbebouwde terreinen	bebouwbare grondreserves van de openbare sector					totaal openbare sector	projecten Plan Toekomst Huisvest.
			gemeenten	gewest	GOMB	haven	OVM's		
Anderlecht	1.794,20	183,99	24,39	4,43	4,36	4,22	3,14	40,54	
Oudergem	896,40	13,12	0,10	0,02	0,00	0,00	1,37	1,49	
St. Agatha Berchem	295,20	29,05	13,56	0,00	0,00	0,00	3,84	17,40	
Brussel	3.314,40	311,29	85,75	7,14	5,65	18,37	1,01	117,92	0,14
Etterbeek	317,40	4,03	0,33	0,07	0,00	0,00	0,07	0,47	
Evere	512,20	39,09	8,22	0,51	0,36	0,00	2,87	11,96	
Vorst	630,60	17,64	4,98	0,23	0,00	0,00	0,02	5,23	
Ganshoren	241,40	31,93	3,09	0,00	0,00	0,00	0,54	3,63	
Elsene	641,10	5,74	2,64	0,00	0,00	0,00	0,46	3,10	3,40
Jette	520,30	21,83	6,78	0,00	0,00	0,00	0,00	6,78	1,10
Koekelberg	119,00	2,51	0,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,56	
Molenbeek	599,40	38,52	5,12	0,41	0,40	0,02	9,06	15,01	0,17
St. Gillis	252,50	6,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
St. Joost	118,10	3,38	0,13	0,00	0,00	0,00	0,16	0,29	
Schaarbeek	787,20	22,33	1,94	0,12	0,00	0,00	0,08	2,14	
Ukkel	2.287,40	175,62	1,42	3,82	0,00	0,00	1,43	6,67	0,80
Watermaal Bosvoorde	1.297,80	35,24	0,79	0,02	0,00	0,00	9,81	10,62	
St. Lambrechts Woluwe	730,50	43,99	5,48	0,00	1,97	0,00	2,80	10,25	
St. Pieters Woluwe	893,60	35,37	1,12	0,00	0,00	0,00	13,93	15,05	
Brussels Gewest	16.248,60	1.020,83	166,43	16,78	12,74	22,60	50,59	269,14	5,61

Voor de projecten in Neder-Over-Heembeek, Jette (Stiénon) en Elsene worden nieuwe lastenboeken geschreven en wordt de aanbesteding opnieuw gelanceerd.

De toekomst

In een brief die we van Staatssecretaris Dupuis ontvingen is ook sprake van een tweede fase van het Plan: 600 bijkomende woningen. Volgens de staatssecretaris wacht zij op de formele goedkeuring van de raden van bestuur van verschillende OVM's. Indien dat het geval is, dan zouden nieuwe aanbestedingen kunnen worden gelanceerd na de zomervakantie.

Overhaasting?

We begrijpen dat de politici snel willen handelen en daarom ontwerp, bouw en onderhoud van sociale woningen in een aanbesteding 'bij promotie' hebben gegooid. Maar snel handelen mag niet verworden tot overhaasting en aanleiding geven tot slechte projecten.

Men brengt ook geen ambitieus Plan voor de Toekomst van de Huisvesting tot leven door alles door een te nauwe trechter te willen proppen en door overleg met de aangewezen partners te verwaarlozen, ook op plaatselijke vlak.

Wat nu?

Het Plan voor de Toekomst van de Huisvesting moet nu geëvalueerd worden en er moet worden nagegaan waar de problemen liggen.

De procedure van aanbesteding moet worden herbekeken. De architectuurscholen werden niet bij het Plan betrokken, de procedure werd met té weinig ruchtbaarheid gelanceerd (tijdens het bouwverlof), de periode om offertes in te dienen is heel kort (2 maand slechts terwijl het toch om een nieuw type aanbesteding gaat), de middelgrote ondernemingen maakten weinig kans, de gemeenten werden nauwelijks betrokken bij de procedure, ...

De vraag moet ook worden gesteld of privé-investeers wel geïnteresseerd zijn in het onderhoud gedurende 27 jaar.

De lijst van problemen is vrij lang. Maar het is slechts door de op te lossen, dat het Plan voor de Toekomst van de Huisvesting werkelijk kan slagen. Iedereen is er immers van overtuigd dat dit Plan moet slagen.



Ixelles, ch. De Boitsfort, 316 logements
Elsene, Bosvoordsesteenweg, 316 woningen



Jette, Av. Lahaye, 65 logements moyens
Jette, Lahayelaan, 65 middelgrote woningen



Jette, Av. Stiénon, 79 logements sociaux
Jette, Stiénonlaan, 79 sociale woningen



Molenbeek, Bd. Mettewie, 56 logements sociaux
Molenbeek, Mettewielaan, 56 sociale woningen



Uccle, Moensberg, 105 logements sociaux
Ukkel, Moensberg, 105 sociale woningen

7.1. La Wallonie: Programme Exceptionnel d'Investissement

Plus de 100.000 ménages wallons louent un logement social et 40.000 demandeurs en attendent un. Outre la création de nouveaux logements, au rythme dépassant les 700 par an, la sécurité et la salubrité des logements sociaux locatifs mis à la disposition des citoyens sont l'un des objectifs majeurs des opérateurs du logement public.

Le nombre de logements sociaux locatifs est de 103.000, ce qui représente 8% des logements de Wallonie et 25% de son parc locatif. L'âge moyen du parc locatif social atteint 33 ans.

Réhabilitation du parc de logements sociaux

Des travaux de rénovation doivent être entrepris pour assurer des conditions de logement décentes à chaque famille bénéficiaire d'une habitation sociale et pour pérenniser les habitations dans leur fonction sociale. Les logements qui datent d'avant 1950 doivent être mis aux normes de sécurité, de qualité (sanitaire,...) et d'équipement (égouttage, ventilation, électricité,...) actuelles.

Les ensembles de logements construits dans les années '60 et '70 selon les principes du mouvement moderniste posent une série de problèmes liés à leur conception architecturale et technique. Ils génèrent en outre d'importantes difficultés d'ordre social et pâtissent d'un déficit d'image, préjudiciable à l'ensemble du secteur du logement de service public. Ces quartiers dits "en difficulté", pour la plupart situés à la périphérie d'agglomérations urbaines et souvent constitués d'immeubles hauts, forment des ghettos où se concentrent des problèmes de délinquance, d'insécurité et de désœuvrement. Ils nécessitent une lourde intervention sur le bâti pour casser l'image négative et améliorer le cadre de vie des occupants.

Dans ce sens, une première initiative importante a été l'adoption, par le Gouvernement

wallon, du programme de requalification des quartiers en difficultés, ciblant 60 quartiers de logements sociaux (20.000 logements), parmi lesquels les 20 quartiers les plus critiques ont bénéficié d'un investissement total de 200 millions d'euros sur 4 ans, repris pour une première phase de travaux au programme d'investissements 2001. Cette première initiative constituait un avant-goût d'un programme majeur: le Programme Exceptionnel d'Investissement (PEI).

Le programme et ses objectifs

Ce vaste programme de revalorisation de l'ensemble des logements sociaux a été adopté par le Gouvernement wallon le 3 juillet 2003 et concrétisé par une première tranche signée le 24 juin 2004 pour 150 Millions Euros. Il implique un investissement d'un milliard d'euros consacré à la remise à niveau de tout le parc locatif social.

Il consiste en opérations de rénovation (visant à la stabilité, l'étanchéité, la sécurité et l'équipement des habitations) qui concernent plus de 36.000 logements. Et aussi des opérations de déconstruction, qui concernent environ 1.750 logements. Ceux-ci seront déconstruits, car leur rénovation ne constitue plus une solution durable ou dont le coût de rénovation est trop élevé. La déconstruction d'un logement implique le relogement préalable de son locataire dans une autre habitation mise à sa disposition. Les premières opérations ont démarré en 2004. Les dernières sont programmées en 2008.

La problématique du financement

La capacité d'autofinancement du secteur est insuffisante pour assurer le financement de ces travaux. Et pour cause, les investissements que les sociétés de logement sont à même de supporter résultent de la marge qu'elles parviendraient à dégager de leurs recettes locatives après déduction de leurs

charges de gestion locative et des remboursements d'emprunts antérieurs.

Or, en raison de la vocation sociale du secteur (permettre l'accession à un logement de qualité aux ménages les moins favorisés) les flux financiers locatifs générés par les sociétés bailleuses auprès de bénéficiaires sont trop faibles pour couvrir le coût des travaux de rénovation et de réadaptation fonctionnelle indispensables dans le parc de logements locatifs de service public.

Les modalités du financement

Les modalités du financement peuvent être synthétisées comme suit.

La Région wallonne autorise la Swl à contracter, avec la garantie régionale, un emprunt maximal d'un milliard d'euros, remboursable en 25 ans, permettant de financer à 100% le programme exceptionnel.

Cet emprunt se fait en deux parties: l'une contractée sur les marchés des capitaux belges; l'autre contractée auprès de la Banque Européenne d'Investissement (BEI). Dès lors, la Swl va se financer sur le marché des capitaux et par ailleurs va financer les slsp à concurrence du montant des investissements comme pour les programmes classiques.

Toutefois, comme l'opération ne doit pas avoir d'impact sur la trésorerie et le résultat comptable des sociétés, la Région va verser annuellement, à la Swl, un subside correspondant au montant de l'annuité due par les sociétés.

Par ailleurs, le différentiel entre le programme (1,053 milliard) et les emprunts levés (1 milliard) fera l'objet d'une subvention de la Région Wallonne, étalée en fonction des engagements de travaux. Ceci signifie que ni la Swl, ni les slsp n'auront un euro à déboursier dans le cadre de ce programme; l'entièreté des travaux étant subsidié par la Région.

7.1. Wallonië:

Programme Exceptionnel d'Investissement

Het aantal sociale woningen in Wallonië bedraagt 103.000, wat overeenkomt met 8% van het aantal woningen in Wallonië en 25% van de huurmarkt. De gemiddelde ouderdom van een sociale woning is 33 jaar. Naast het bouwen van nieuwe woningen – aan een ritme van 700 woningen per jaar – wordt er veel aandacht besteed aan de renovatie van de sociale woningen.

Renovatie van het sociale woningpark

De Waalse regering heeft daarom ondermeer beslist om 60 wijken van sociale woningen (20.000 woningen in het totaal) te renoveren en dat voor een bedrag van 200 miljoen euro verspreid over 4 jaar.

De financiering

De sociale huisvestingssector beschikt over onvoldoende middelen om zelf de werken te

financieren. Die middelen worden immers bepaald door het verschil tussen de huurinkomsten en de beheerskosten plus de aflossingen van leningen uit het verleden.

En die huurinkomsten zijn, juist omwille van het sociale karakter van de sector, laag en volstaan niet om de kostprijs van renovatie- en aanpassingswerken te betalen.

Het programma

Een grootschalig renovatieprogramma voor het geheel van de sociale woningen dat de Waalse regering heeft goedgekeurd vereist een investering van 1 miljard euro.

In dit programma zijn renovatieprojecten opgenomen voor 36.000 woningen, maar ook afbraak en wederopbouwprojecten voor 1.750 woningen.

De eerste projecten zijn gestart in 2004, de laatste zijn geprogrammeerd in 2008.

De financiering

Het Waalse Gewest geeft aan de Waalse Huisvestingsmaatschappij de toestemming om, met gewestwaarborg, een lening aan te gaan van maximum 1 miljard euro, terug te betalen op 25 jaar.

De lening zelf gebeurt op twee manieren: op de Belgische kapitaalmarkt en bij de Europese Investeringsbank.

De Waalse huisvestingsmaatschappij schiet dan op haar beurt de nodige bedragen voor aan de plaatselijke maatschappijen.

Omdat de ganse operatie geen impact mag hebben op de financiële draagkracht van de maatschappijen, zal het Gewest ieder jaar aan de Waalse Huisvestingsmaatschappij een subsidie geven die overeenkomt met het af te lossen bedrag van de maatschappijen.

7.2. Flandre: réalisation de 15.000 logements supplémentaires et lancement du partenariat public-privé

Il existe actuellement en Région flamande 115 sociétés de logements sociaux qui gèrent 135.000 logements. On retrouve 75.000 ménages inscrits sur les listes d'attente pour un logement social.

Une des principales promesses du précédent gouvernement flamand était la construction de 15.000 logements sociaux supplémentaires en 5 ans. Ce qui signifie 1.000 logements par an en plus du nombre de logements sociaux érigés d'habitude.

Fin 2003, le ministre affirmait que l'objectif de réaliser 15.000 logements sociaux supplémentaires était atteint à 97%: 9.218 logements étaient en construction, 2.465 en avant-projet, 1.741 en projet définitif et 1.460 mis en adjudication. Ce qui donne un total de 14.614 logements.

Ces nouveaux logements sociaux ont été majoritairement produits selon les canaux classiques d'investissement.

On a néanmoins également expérimenté en Flandre les PPP (Partenariat Public Privé). L'objectif est de persuader un investisseur privé de construire des logements sociaux et de les mettre durant 27 ans à disposition d'une société locale de logements sociaux.

En octobre 2003 le gouvernement flamand a lancé un appel d'offre restreint européen. Au total il y a eu 7 soumissionnaires. De l'examen des offres il est ressorti que les prix proposés par les soumissionnaires s'écartaient largement des estimations des

conseillers. Les frais de grand entretien et le rendement exigé s'écartaient sensiblement des estimations, de sorte que seulement 160 nouveaux logements sociaux pourraient être construits au lieu des 436 logements escomptés avec le budget prévu de 25 millions d'Euros.

C'est pourquoi le gouvernement flamand a décidé de mettre fin à la procédure d'appel d'offre restreint et de changer pour une procédure négociée. Cela signifie que l'administration va entreprendre des négociations avec tous les soumissionnaires.

Vraisemblablement ces négociations ont quand même eu un résultat, car en juillet 2005 on apprenait que le gouvernement flamand avait donné son feu vert pour la construction de 238 logements sociaux selon la technique du Partenariat Public-Privé.

La mission a été confiée à un partenaire privé, la sa SOWO (une association momentanée entre Van Roey et Fortis Banque). Au total 238 logements sociaux supplémentaires seront construits en Flandre occidentale et orientale, à Anvers et dans le Limbourg.

C'est la première fois qu'un partenariat Public-Privé est appliqué au logement social en Flandre. Le partenaire privé établit le projet, construit et finance les logements sociaux. Il demeure propriétaire durant 27 ans et s'occupe également des grands entretiens. Après 27 ans, les logements sont attribués à la société de logements sociaux pour un prix symbolique. Le rôle de la société de loge-

ments sociaux se limite à l'entretien quotidien et à la location.

L'investisseur privé est récompensé de ses efforts. Les autorités flamandes complètent la différence entre le loyer social que paie le locataire et le prix du marché. En plus l'investisseur privé reçoit une indemnité de 5% calculée sur le loyer social mensuel pour les risques potentiels de vide locatif et de non paiement.

Il y aurait deux points positifs importants pour les sociétés dans cette alternative financière. On crée une offre excédentaire de logements sociaux sans que les sociétés doivent mettre de l'argent sur la table pour la construction des logements. De plus, les sociétés de logements sont assurées d'un financement garanti puisque le coût de la location est totalement couvert quels que soient les revenus du locataire social.

Le gouvernement flamand a budgété 25,2 millions d'Euros au budget 2005 pour couvrir la différence entre le loyer social et le loyer du marché.

La Cour des comptes a assuré qu'il s'agissait là d'un modèle d'alternative financière garantie puisque le montant de 25,2 millions d'Euros est prévu au budget et suffit totalement pour la période de 27 ans. Le grand avantage pour les autorités est qu'elles ne doivent pas assumer la dépense en une seule fois.

Ce premier succès a incité le gouvernement flamand à lancer un nouvel appel aux investisseurs privés en 2005.

7.2. Vlaanderen: 15.000 bijkomende woningen gerealiseerd en PPS gelanceerd

Op dit ogenblik zijn er in het Vlaamse Gewest 115 sociale huisvestingsmaatschappijen werkzaam, die 135.000 sociale huurwoningen beheren. Er staan 75.000 gezinnen op een wachtlijst voor een sociale huurwoning.

Een van de grote beloftes van de vorige Vlaamse regering was de bouw van 15.000 bijkomende sociale huurwoningen op 5 jaar tijd. Dat is 1.000 per jaar meer dan het aantal sociale woningen dat normaal wordt gebouwd

Eind 2003 beweerde de minister dat de doelstelling voor het realiseren van 15000 bijkomende sociale woningen reeds voor 97 % behaald was: 9218 woningen waren in uitvoering, 2465 woningen waren in voorontwerp, 1471 in definitief ontwerp en 1460 in aanbesteding. Dit gaf een totaal van 14614 woningen.

Die nieuwe sociale huurwoningen werden in hoofdzaak via de klassieke investeringskanalen gerealiseerd.

In Vlaanderen werd er echter ook geëxperimenteerd met de zogenaamde 'Publiek Private Samenwerking' (PPS).

Het doel van dit project is om privé-investeerders ervan te overtuigen om sociale huurwoningen te bouwen en gedurende 27 jaar ter beschikking stellen aan de lokale huisvestingsmaatschappijen.

In oktober 2003 lanceerde de Vlaamse regering een Europese oproep naar kandidaten om via een beperkte offerteaanvraag offertes in te dienen. In het totaal dienden zeven inschrijvers een offerte in. Uit het onderzoek van de offertes bleken de door de indie-

ners gehanteerde prijzen zeer sterk af te wijken van de ramingen van de consultants. De kosten van groot onderhoud en het gevraagde rendement weken gevoelig af van de ramingen waardoor slechts een 160-tal nieuwe sociale woningen zouden kunnen gebouwd worden met het beschikbare budget van 25 miljoen euro in plaats van de vooropgestelde 436.

Daarom besliste de Vlaamse regering om de procedure van beperkte offerteaanvraag stop te zetten en over te schakelen naar een onderhandelingsprocedure. Dit betekent dat de administratie met alle indieners van een offerte onderhandelingen zal starten over de prijs.

Blijkbaar hebben die onderhandelingen toch resultaat gehad, want in juli 2005 werd bekendgemaakt dat de Vlaamse Regering groen licht heeft gegeven voor de bouw van 238 sociale woningen via Publiek-Private Samenwerking.

De opdracht werd gegund aan één private partner, de nv SOWO (een tijdelijke samenwerking tussen Van Roey en Fortis Bank). In totaal worden 238 bijkomende sociale woningen gebouwd in Oost- en West-Vlaanderen, Antwerpen en Limburg.

Het is in Vlaanderen de eerste keer dat PPS-formule wordt toegepast in de sociale huisvesting.

De private investeerder ontwerpt, bouwt en financiert de sociale woningen. Hij blijft gedurende 27 jaar eigenaar en staat ook in voor het groot onderhoud. Na 27 jaar worden de woningen overgedragen aan de sociale huisvestingsmaatschappij voor een symbo-

lische kost. De rol van de sociale huisvestingsmaatschappij beperkt zich tot het dagelijkse onderhoud en de verhuring.

De private investeerder wordt voor deze inspanningen vergoed. De Vlaamse overheid past het verschil bij tussen de sociale huurprijs, die de huurder betaalt, en de markthuurprijs. Daarnaast ontvangt hij een forfaitaire vergoeding van 5% berekend op de maandelijkse sociale huurprijs voor mogelijke risico's op leegstand en wanbetaling.

Er zouden voor de maatschappijen twee belangrijke pluspunten zijn aan deze alternatieve financiering. Er wordt een extra aanbod sociale woningen gecreëerd zonder dat de maatschappij het geld op tafel moet leggen voor de bouw van de woning. Bovendien zijn de huisvestingsmaatschappijen verzekerd van een sluitende financiering omdat de kostprijs van de verhuring volledig wordt gedekt ongeacht het inkomen van de sociale huurder.

De Vlaamse Regering heeft 25,2 miljoen euro gebudgetteerd in de begroting 2005 om het verschil tussen de sociale huurprijs en de markthuurprijs bij te passen.

Het Rekenhof beklemtoonde dat dit een model is van sluitende alternatieve financiering omdat het bedrag van 25,2 miljoen voorzien is in de begroting en volstaat voor de volledige periode van 27 jaar. Het grote voordeel voor de overheid is dat ze het bedrag niet in één keer moet uitgeven.

Dit eerste succes heeft de Vlaamse regering aangezet om in 2005 een nieuwe oproep te lanceren voor privé-investeerders.

Conclusion

La production de logements sociaux en Région bruxelloise a toute une histoire. Les premiers logements sociaux ont été construits à la fin des années 1800 à l'initiative de bourgeois dans un esprit de charité. La première loi sur le logement social a été promulguée en 1898, après une série de grèves violentes. La croissance du logement social correspond au début du vingtième siècle avec le développement des droits sociaux des travailleurs.

Mais c'est surtout dans les années de l'après-deuxième guerre mondiale, notamment entre 1951 et 1980 que sont construits 23.000 logements sociaux, soit plus de 60% de l'offre actuelle. Les conséquences de cette politique – qui a aussi été inspirée par des considérations économiques et de mise à l'emploi – va par la suite exercer une lourde hypothèque sur les sociétés de logements sociaux.

Par la régionalisation de la Société Nationale du Logement, la SLRB a surtout hérité de beaucoup de dettes. C'est la raison pour laquelle les terrains des anciennes casernes bruxelloises ont été en grande partie vendus à des investisseurs privés. De la sorte des terrains en situation exceptionnelle ont été perdus pour le secteur social. C'est seulement en 2004 que la Société du Logement de la Région Bruxelloise (SLRB) est parvenue à solder sa part de dettes et à faire place pour de futurs investissements.

Entre-temps la plupart des sociétés devaient faire face à d'autres problèmes: 17.000 logements sociaux en mauvais état à rénover rapidement. C'est ainsi que la SLRB et le gouvernement bruxellois ont décidé à partir de 1999 de donner la priorité totale aux projets de rénovation. Un autre problème auquel sont confrontées les sociétés est la paupérisation croissante des locataires sociaux, une tendance qui se fait sentir dans l'ensemble de la Région.

Par l'introduction de règles objectives d'attribution et un meilleur contrôle les logements sont en effet attribués aux personnes qui en ont le plus besoin. L'appauvrissement des locataires sociaux est devenu tel que le Secrétaire d'Etat au logement a même décidé en 2003 de limiter le loyer social pour les plus pauvres.

La conséquence a été la régression des revenus locatifs des sociétés, alors que leurs dépenses (les travaux de rénovation) augmentaient. Une série de sociétés ont demandé dans la foulée d'augmenter les conditions de revenus. Le gouvernement, fort justement selon nous, n'a pas accédé à cette

demande. Encore faut-il que les sociétés aient les moyens de leurs missions.

Cette décision a eu pour conséquence de pousser le gouvernement bruxellois à aider davantage les sociétés: à une allocation de solidarité pour les sociétés hébergeant beaucoup de locataires pauvres, mise en place dès avant 2003, il ajoute une subvention partielle des coûts d'investissement.

Jusqu'à présent il semble que la subvention des investissements ait néanmoins obtenu trop peu de succès, surtout en ce qui concerne la construction neuve. Les projets de rénovation ont été mis en route – il est vrai avec beaucoup de retard – mais la construction de nouveaux logements sociaux est retombée depuis 1999 à une moyenne d'à peine 19 logements par an. Dans le contrat de gestion qui lie la SLRB à la Région, il est posé comme principe 300 logements supplémentaires par an.

La SLRB aussi bien que le gouvernement ne peuvent qu'exhorter les sociétés à mettre en œuvre des projets de constructions neuves mais pas les y obliger. Les sociétés et la SLRB disposent pourtant de plus de 520.000 m² de terrains à bâtir. L'idée que les sociétés ne construisent plus parce qu'elles ne disposent plus de terrains est donc incorrecte.

Et pourtant, il est vrai que c'est une des difficultés rencontrées par le Plan pour l'Avenir du Logement. Les communes sont invitées à mettre leurs terrains à disposition pour y construire des logements sociaux et des logements moyens. Pendant 27 ans ces logements seront gérés par les sociétés de logements sociaux (ou les communes pour le logement moyen). L'objectif est de construire 3.500 logements sociaux supplémentaires et 1.500 logements moyens. Les communes ne paraissent cependant pas totalement prêtes à mettre leur domaine foncier à disposition du Plan Logement. Les premiers projets ont été élaborés de manière imparfaite par la SLRB et le cabinet du Logement.

Entre-temps demeure la demande sans cesse croissante de logements sociaux. Pour l'heure il y a plus de 30.000 ménages sur la liste d'attente du logement social. La Région bruxelloise n'a d'autre solution pour y faire face que de consacrer encore beaucoup plus d'argent au logement social dans les prochaines années. Actuellement elle consacre à peine 4% du budget régional au logement.

Mais elle doit aussi se donner le droit d'exiger de toutes les sociétés et de la SLRB l'efficacité et le dynamisme indispensables.

Conclusie

De productie van sociale woningen in het Brusselse Gewest heeft een hele geschiedenis achter de rug. De eerste sociale woningen werden opgericht eind van de jaren 1800 op initiatief van caritatief ingestelde burgers. De eerste wet op de sociale huisvesting werd in 1898 gestemd, na een reeks van gewelddadige stakingen.

De uitbouw van de sociale huisvesting hing in het begin van de twintigste eeuw nauw samen met de toename van sociale rechten voor de arbeiders.

Maar vooral tijdens de jaren na de tweede wereldoorlog, met name tussen 1951 en 1980 werden liefst 23.000 sociale woningen gebouwd, of meer dan 60% van het huidige aanbod.

De gevolgen van dit beleid – dat ook werd geïnspireerd door economische en tewerkstellingsoverwegingen – zal de jaren nadien echter een zware hypotheek leggen op de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Bij de regionalisering van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erfde de BGHM dan ook vooral veel schulden. Daarom ook werden de terreinen van de voormalige kazernes in Brussel grotendeels verkocht aan privé-investeerders. Op die manier gingen uniek gelegen terreinen verloren voor de sociale sector. Pas in 2004 slaagde de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) haar deel van de schulden af te lossen en hiermee ruimte vrij te maken voor bijkomende investeringen.

Ondertussen zaten de meeste maatschappijen met andere problemen: liefst 17.000 sociale woningen waren in slechte staat geraakt en moesten dringend worden gerenoveerd. Daarom kozen de BGHM en de Brusselse regering vanaf 1999 ervoor om prioriteit te geven aan massale renovatieprojecten.

Nog een probleem waar de maatschappijen mee werden geconfronteerd, was de toenemende verarming van de sociale huurders, een tendens die zich trouwens in het volledige Gewest liet gevoelen.

Door de invoering van objectieve toewijzingsregels en een betere controle erop gingen de woningen effectief naar die mensen die er het meest nood aan hadden. De verarming van de sociale huurders ging zo hard dat de staatssecretaris van huisvesting in 2003 besloot om voor de armste sociale huurders zelfs de sociale huurprijs te beperken.

Gevolg was dat de huurinkomsten van de maatschappijen erop achteruit gingen, terwijl hun uitgaven (renovatiewerken) stegen. Een aantal maatschappijen pleitte daarom om de inkomensvoorwaarden op te trekken. De regering ging op die

vraag niet in, in onze ogen een terechte beslissing.

Gevolg van die beslissing was wel dat de Brusselse regering de maatschappijen alsmeer moest bijspringen in een poging om hen uit de rode cijfers te houden: zij voerde een solidariteitstoelage in voor de maatschappijen met veel arme huurders, zij ging over tot gedeeltelijke subsidiëring van de investeringskosten.

Tot nu toe lijkt de subsidiëring van de investeringen echter te weinig succes te hebben, zeker wat betreft de nieuwbouw. De renovatieprojecten worden – weliswaar met teveel achterstand – uitgevoerd, maar de bouw van nieuwe sociale woningen is sinds 1999 teruggezaakt tot nauwelijks 19 woningen per jaar. In het beheercontract dat het Brusselse Gewest met de BGHM heeft gesloten zijn 300 bijkomende woningen per jaar vooropgesteld.

Probleem is dat de BGHM, noch de Regering de maatschappijen kunnen verplichten om nieuwbouwprojecten uit te voeren, maar enkel kunnen aanmoedigen.

De maatschappijen en de BGHM beschikken nochtans over meer dan 520.000 m² bouwterreinen. Het idee dat de maatschappijen niet meer bouwen omdat ze over geen terreinen meer beschikken, klopt dus niet.

En toch is juist dat een van de zwaartepunten van het Plan voor de Toekomst van de Huisvesting. Gemeenten worden opgeroepen om hun terreinen ter beschikking te stellen van privé-investeerders die er sociale en middelgrote woningen zullen oprichten die gedurende 27 jaar ter beschikking worden gesteld van sociale huisvestingsmaatschappijen. Bedoeling is om zo 3.500 bijkomende sociale woningen te bouwen en 1.500 middelgrote woningen. De gemeenten lijken echter onvoldoende bereid om hun terreinen ter beschikking te stellen. De eerste projecten werden trouwens op een amateuristische manier aangepakt door de BGHM en het kabinet van Huisvesting.

Ondertussen blijft de vraag naar sociale woningen alsmeer toenemen. Op dit ogenblik staan bijna 30.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning.

Het Brusselse gewest heeft daarom geen andere keuze dan de komende jaren nog veel meer geld te spenderen aan de sociale huisvesting. Nu geeft zij slechts 4% van het Gewestbudget uit aan huisvesting.

Maar dan moet zij zich ook het recht toe-eigenen om van alle maatschappijen en van de BGHM de nodige efficiëntie en daadkracht te eisen.

Membres | Leden

RBDH | BBRoW

- ☐ AIS IRIS SVK
- ☐ AISSJ (AIS St Josse)
- ☐ AIS Logement pour Tous/Ieder zijn Woning SVK
- ☐ AIS Quartiers/Wijken SVK
- ☐ ALMK
- ☐ ATD Quart Monde/Wallonie-Bruxelles
- ☐ Bij Ons - Chez Nous
- ☐ BRAL
- ☐ Brusselse welzijn en gezondheidraad
- ☐ Buurtwerk Molenbeek Centrum
- ☐ CAFA
- ☐ Caritas International
- ☐ CIRE
- ☐ Comité de la Samaritaine
- ☐ Compagnons dépanneurs
- ☐ Convivence/Samenleven
- ☐ Convivial
- ☐ Coordination Gaz-Elec-Eau
- ☐ De Boei
- ☐ Entraide des Travailleuses
- ☐ Espace Sociale Télé-Service
- ☐ FEBUL
- ☐ Groot-Eiland
- ☐ Habitat et Rénovation
- ☐ Habiter Bruxelles
- ☐ Imavo
- ☐ Inter-centres d'action sociale globale
- ☐ Inter-Environnement Bruxelles
- ☐ La Rue
- ☐ La Vague
- ☐ Ligue des Droits de l'Homme/section Bruxelles
- ☐ Logement pour tous
- ☐ Maison d'accueil "Les petits riens"
- ☐ Rénovassistance
- ☐ RisoBrussel
- ☐ Source
- ☐ Talita
- ☐ UL de Forest
- ☐ UL Schaerbeek
- ☐ ULAC
- ☐ Wijkontwikkeling Kuregem
- ☐ Wijkpartenariaat Brabantwijk 'De Schakel'
- ☐ Zorgwonen

