

Aan Chant des Cailles en Dames Blanches,

DROOMT men ...



maar NIET VAN SOCIALE WONINGEN !

**RBDH
BBRoW**
Rassemblement Bruxellois
pour le Droit à l'Habitat
Brusselse Bond voor
het Recht op Wonen

BBROW analyse · September 2021

De Dames Blanches en de Chant des Cailles¹, twee emblematische en controversiële projecten van de huisvestingsplannen van de Brusselse regering, haalden deze zomer het nieuws.

In juni jongstleden zet de Staatssecretaris voor huisvesting, Nawal Ben Hamou, de 70 sociale en middelgrote woningen aan de **Chant des Cailles** in Watermaal-Bosvoorde weer op de rails door een akkoordprotocol aan te kondigen. De burgemeester is hier categorisch tegen.

In september maken de burgemeester van Sint-Pieters-Woluwe, Benoit Cerexhe, Minister-President Rudi Vervoort en Staatssecretaris Nawal Ben Hamou het als historisch bestempelde akkoord openbaar over de toekomst van de **Dames-Blanches**, een terrein van 10 hectare dat al 40 jaar lang bijzonder omstreden is en waar 120 sociale woningen en 80 middelgrote koopwoningen zullen worden gebouwd.

Twee keer goed nieuws voor sociale huisvesting? NEEN. Op deze twee grote sociale grondreserves zullen weinig (of geen?) sociale woningen worden gebouwd. Andere prioriteiten, door de plaatselijke actoren verdedigd, krijgen de bovenhand: groene ruimten en middelgrote woningen. De concessies voor sociale huisvesting zijn te groot, de tegenprestaties te mager. De BBROW kan niet aanvaarden dat het akkoord voor het terrein van de Dames Blanches als evenwichtig wordt beschouwd, noch dat de gemeente Watermaal-Bosvoorde het project Chant des Cailles radicaal weigert.

Hieronder nogmaals de voornaamste kenmerken van de projecten in kwestie.



**LUISTER HIER NAAR WAT
BRUSSELAARS ZEGGEN OVER
GROEN IN HUN WIJK**

¹ In het Nederlands Witte Vrouwen en Kwartellaan.

“ Ja voor sociale huisvesting, maar niet op het terrein van Chant des Cailles ! ”

Olivier Deleuze, burgemeester van Watermaal-Bosvoorde ²

De "Chant des Cailles" is een terrein van 3 hectare van de OVM "Le Logis-Floréal" in Watermaal-Bosvoorde. Het werd in de jaren 1960 door het Brusselse OCMW overgedragen aan de OVM, op voorwaarde dat er sociale woningen zouden worden gebouwd. De grond werd beschikbaar gesteld voor de bouw van nieuwe sociale woningen in het kader van de gewestelijke huisvestingsplannen. In 2013 keurde de Brusselse regering de bouw van 75 sociale en middelgrote woningen op de site goed.

De "Chant des Cailles" is ook een stadslandbouwproject dat tijdelijk op het terrein doorgaat, in afwachting van uitvoering van het bouwproject. De terbeschikkingstelling van het terrein aan de vzw "la ferme du chant des cailles" (opgericht in 2014) is geregeld in een overeenkomst die voorziet dat de tijdelijke bezetting afloop wanneer de bouwwerken beginnen. Maar de dynamiek van het landbouwproject zet de initiatiefnemers en de gebruikers er nu toe aan om toch het voortbestaan ervan te verdedigen.



In juni jongstleden heeft de BGHM een project goedgekeurd dat de bouw van 70 sociale en middelgrote woningen - een laag cijfer ten opzichte van de oppervlakte van het terrein - combineert met het behoud van stadslandbouwactiviteiten op 75% van de grond. Maar de burgemeester van Watermaal-Bosvoorde, gesteund door een deel van de omwonenden en gebruikers van de stadsboerderij, verzet zich fel tegen deze compromis en het bouwproject.

De verdediging van de burgemeester is tweeledig. De landbouwactiviteit van de boerderij brengt honderden sympathisanten samen die van het project genieten. Ten tweede wijst de burgemeester op het historische en hoge percentage sociale woningen in de gemeente en nodigt hij veeleer andere Brusselse gemeenten uit om sociale woonprojecten te ontwikkelen. ³

² Olivier Deleuze (Ecolo): "Oui au logement social, mais pas à la ferme du Chant des Cailles!" | BX1

³ Idem

" Sociale mix om geen ghetto van sociale woningen te hebben aan Dames Blanches ".

Benoit Cerexhe, Burgemeester van Sint-Pieters-Woluwe ⁴

De Dames Blanches is een terrein van bijna 10 hectare groot en ligt in de bijzonder gewilde gemeente sint-Pieters-Woluwe. Een boer bewerkt er het maisveld. Het is vooral het grootste stuk grond dat eigendom is van de BGHM (Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij).⁵

Opeenvolgende ministers van huisvesting hebben de verstedelijking van het terrein op tafel gelegd, zonder succes: Van de 1000 woningen (500 sociale en 500 middelgrote) die Françoise Dupuis (PS) in 2005 wenste, tot de alternatieven van 600 woningen (2/3 sociale en 1/3 middelgrote) in het tijdperk Doukeridis (Ecolo) en 400 woningen (1/3 sociale huurwoningen, 1/3 middelgrote huurwoningen en 1/3 middelgrote koopwoningen) die tijdens het mandaat van Céline Fremault (CDH) werden voorgesteld, trokken ze allemaal de woede aan van de buurtbewoners en de lokale overheden, die zich er met hand en tand tegen zouden verzetten.



Vorige week meldde de pers een "historisch akkoord" voor de stedelijke ontwikkeling van het terrein. Naar verwachting zullen 200 woningen (120 sociale huurwoningen en 80 door Citydev ontwikkelde koopwoningen voor middeninkomens) worden gebouwd op de helft van het terrein; de andere helft zal worden vrijgesteld van elke bouw. Een overeenkomst die nog niet gegarandeerd is. Het zal de raadplegingsprocedure moeten doorlopen en de plaatselijke oppositie heeft reeds bezwaren geuit. Er moeten nog veel stappen worden genomen voordat een bouwvergunning wordt verleend.

120 sociale woningen op bijna 10 hectare sociale grond⁶. Het akkoord is verre van gunstig voor sociale huisvesting. De burgemeester is van mening dat "het project evenwichtig is" en dat eisen van de gemeente voor meer dan 90% zijn nagekomen. Die eisen hadden betrekking op de dichtheid (die volgens de gemeente vergelijkbaar moest zijn met die van de aangrenzende wijken) en de noodzaak om "ademruimtes" te behouden. Dit wordt een voorbeeld ecowijk genoemd, een tuinkwijk van de 21e eeuw.

De gemeentelijke eisen hadden ook betrekking op het soort woningen dat moest worden ontwikkeld. Een "sociale mix om geen getto's van sociale woningen te creëren", een mix die gestalte krijgt door de ontwikkeling van middelgrote woningen om de toegang tot eigendom te bevorderen, zoals de burgemeester herhaalde tijdens de persconferentie waarin het akkoord werd gepresenteerd.⁷

⁴ Persconferentie van 1 september, online [Facebook](#)

⁵ Voor het terrein bestaat er een BPA van de jaren 1990 (toen de BGHM plannen had om het terrein te verkopen) dat het aantal woningen beperkt tot 132

⁶ waarvan 7,5 ha bebouwbaar

⁷ Persconferentie van 1 september, online [Facebook](#)



TWEE SOCIALE TERREINEN IN MOOIE WIJKEN

De twee terreinen in kwestie hebben gemeenschappelijke kenmerken. In de eerste plaats zijn het **twee van de laatste grondreserves die eigendom zijn van de sociale huisvesting** (BGHM en OVM) die bebouwd kunnen worden en die logischerwijs al vele jaren in aanmerking komen voor de gewestelijke huisvestingsplannen.

De laatste terreinen, omdat de sociale terreinen al waren opgenomen in het eerste huisvestingsplan (2005) waarmee in 5 jaar 5.000 wooneenheden zouden worden gebouwd. Op die manier is het grootste deel van de percelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen geleidelijk aan verstedelijkt.⁸

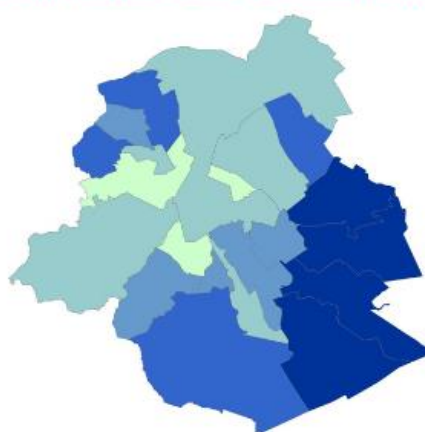
De Dames Blanches en de Chant des Cailles blijven dus zeldzame, en dus zeer waardevolle, mogelijkheden voor sociale huisvesting. Alleen al daarom moet hun sociale doel logischerwijs worden gewaarborgd. Dat is echter verre van het geval.

Een ander element dat onze twee terreinen gemeen hebben, is hun locatie. Zij zijn beide gelegen in **het zuidoosten van het Gewest**, in gemeenten waarvan de inwoners sociaal-economische kenmerken hebben die ver boven het regionale gemiddelde liggen. Hun bezorgdheid ligt vooral bij de middenklasse voor wie de aankoop van een woning moeilijk wordt, gezien de evolutie van de vastgoedprijzen.

	Gewest gemiddelde	St-Pieters- Woluwe	Watermaal- Bosvoorde
Bevolkingsdichtheid (aantal inwoners/m²) - 2020	7500	4711	1952
Mediaan netto belastbaar inkomen - 2018	19 723 €	26 197 €	23 945 €
Percentage leefloners of gelijkgestelden in categorie 18 tot 64 jaar - 2019	5,4%	1,3%	3,4%
Percentage werklozen (15-64 jaar) - 2019	16,3%	8,3%	11,9%
Gemiddelde huurprijs van een appartement 2 kamers - 2018	770 €	974 €	846 €

Bron : [BISA](#)

REVENU MÉDIAN (REVENUS 2018 - DÉCLARATION 2019)



Revenu imposable médian des déclarations

- < 18 500
- 18 500 - 19 400
- 19 400 - 21 000
- 21 000 - 23 000
- > 23 000

Moyenne régionale : 19723

Bron : [Carte Statistiques - \(monitoringdesquartiers.brussels\)](#)

Meer kaarten in bijlage, p 9

⁸ De productie van sociale woningen nu en straks, deel 1 : terreinen en financiën, BBRow, Art 23, n°58, 2014

Beide gemeenten zijn dunbevolkt, worden begrensd door het Zoniënwoud, en tellen veel privétuinen. Zij bieden een bijzonder gewilde levenskwaliteit. De aanwezigheid van deze kwaliteitsvolle groengebieden verhoogt de waarde van onroerend goed, en dus zijn betaalbare woningen steeds moeilijker te vinden zijn in deze chique, groene buurten.

De bewoners en de gemeenteraadsleden hebben van de bescherming van deze bevoorrechte omgeving een prioriteit gemaakt. Ook dit is een gemeenschappelijk punt dat de gemeenten in het zuidoosten van het gewest delen. Het felle verzet tegen de projecten voor sociale huisvesting in Dames Blanches en Chant des Cailles getuigen hiervan. Zij voeren hoofdzakelijk twee argumenten aan: de noodzaak om groene ruimten in stand te houden, maar ook de noodzaak om de huisvesting van de middenklasse te ondersteunen. Lokale belangen ondermijnen zo de ontwikkeling van sociale huisvesting op eigen gronden.



De uitdagingen voor het Brusselse leefmilieu zijn groot. Groene ruimten zijn van essentieel belang zowel voor de levenskwaliteit van de bewoners als voor het behoud van de biodiversiteit en de productie van voedsel in het tijdperk van "good food". En ook de groeiende bewustwording van de klimaatproblematiek geeft natuur en groen in steden een belangrijke plaats. De BBRoW deelt uiteraard de bezorgdheid over het milieu, maar betreurt dat andere sociale kwesties daardoor op de achtergrond raken: die van toegang tot behoorlijke, betaalbare huisvesting en tot een kwaliteitsvolle leefomgeving.

1. Sociale huisvesting is een zwakke functie die net zoals groene ruimtes moet worden verdedigd.

De realisatie van sociale, betaalbare huisvesting gebeurt niet alleen via bouwprojecten. Er zijn ook andere pistes, die door de BBRoW worden verdedigd: de socialisatie van de woningen van gemeenten, de regulering van de huurprijzen op de private huurmarkt, het in gebruik nemen van leegstaande woningen of de herbestemming van leegstaande gebouwen, ... Maar de politieke daadkracht op dat terrein is onvoldoende. Dit zijn ook pistes die de verdedigers van de natuur in de stad naar voren schuiven.⁹ Maar compromisloze standpunten ten gunste van het groen stuiten de BBRoW tegen de borst wanneer zij sociale projecten ondermijnen.

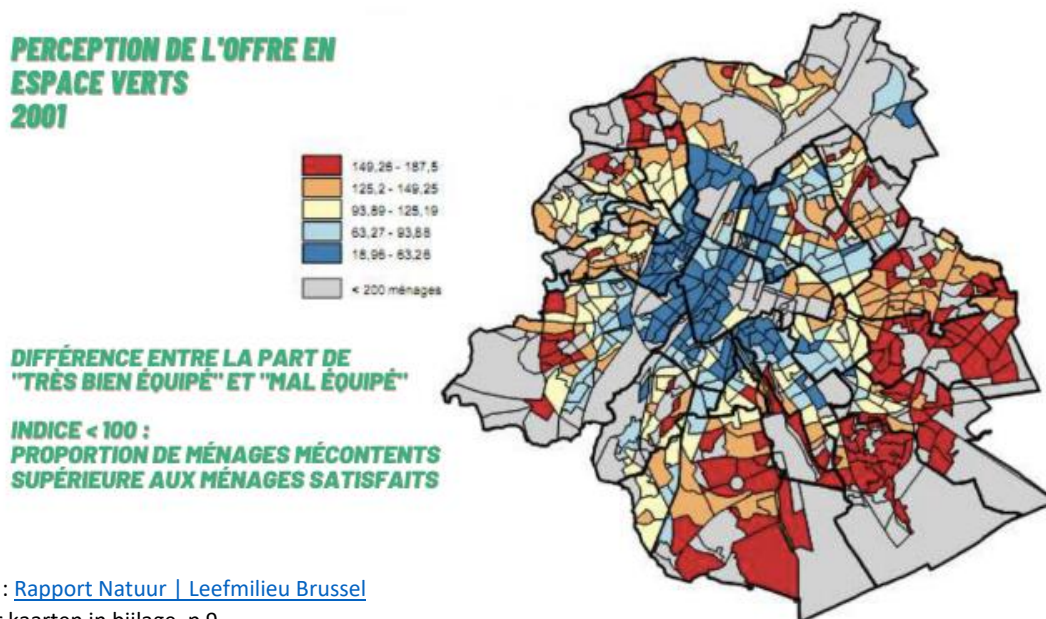
Het categorische neen van Olivier Deleuze tegen het project Chant des Cailles is daar een voorbeeld van. De gewestregering en de BGHM zijn nochtans niet ongevoelig gebleven voor de wensen van de verdedigers van de landbouwactiviteit op het terrein. Het project dat op tafel ligt, geeft het groen een ereplaats, en toekomstige sociale huurders zouden hiervan kunnen profiteren. Huisvesting zal 10 tot 15% van de grond in beslag nemen, terwijl landbouwactiviteiten gegarandeerd zijn voor ¾ van het project. Een poging tot synthese die noch de vaste klanten van de boerderij, noch de plaatselijke autoriteiten bevalt. Het zijn dit soort projecten die door plaatselijke belangen worden aangevochten.

⁹ Zie bijvoorbeeld : zomerschool stadslandbouw ([RAPPORT-EEAU-CONF-2016.pdf \(ecoledeteaubxl.be\)](#)) ; Plan B voor Josaphat ([MANIFESTO-josaphat_FR-gecomprimeerd.pdf \(sauvonslafrichejosaphat.be\)](#))...

Het compromis dat voor de Dames Blanches is bereikt, volgt dezelfde reflexen. De helft van de grond van de BGHM wordt bestemd is voor collectieve projecten (groentetuinen of een stadsboerderij werden genoemd op de persconferentie van 1 september) en berooft de sociale huisvesting eenvoudigweg van bijna 4,3 hectare grond. In het tweede deel van het perceel zullen de 200 woningen van de "ecowijk" worden ondergebracht. Er wordt een bijzonder lage dichtheid gegarandeerd, die noodzakelijk wordt geacht om "ademruimtes" te behouden. En dat terwijl het terrein grenst aan het Zoniënwoud !

2. De toegang tot groen is sociaal ongelijk

Brussel is een groene stad (meer dan 50% van het grondgebied is bedekt met vegetatie)¹⁰, maar de toegang tot groen is niet voor alle Brusselaars gelijk. De sociaalruimtelijke dualisering in Brussel, komt ook tot uiting in de toegang tot groen.



Bron : [Rapport Natuur | Leefmilieu Brussel](#)

Meer kaarten in bijlage, p 9

Privé-tuinen en grote openbare groene ruimtes zijn ongelijk verdeeld: de volkswijken en de dichtbevolkte wijken van het centrum en de eerste kroon zijn dicht bebouwd en dichtbevolkt. Het aantal beschikbare kamers per inwoner is er veel lager dan in het zuidoosten, en het aandeel eigenaars-bewoners is er het laagst. Omgekeerd draagt de aanwezigheid van groen bij tot een hogere waarde van de eigendommen in de omgeving. Het gevolg is dat betaalbare en sociale huisvesting steeds moeilijker te vinden zijn in de meer welvarende buurten.

Met een dergelijk onevenwicht kunnen wij geen genoegen nemen. Toch wordt er niets gedaan om tot meer gelijkheid te komen. Het vermogen om de natuur te verdedigen is ook sociaal gemarkeerd. Sint-Pieters-Woluwe en Watermaal-Bosvoorde zijn bijzonder hardnekkig om sociale bouwprojecten tegen te houden en groene ruimten te behouden, terwijl de wijken in het noorden en westen van het gewest veel gemakkelijker de projecten van de huisvestingsplannen onthalen.

Wanneer een buurt zich mobiliseert om een groengebied te verdedigen en daarin ook slaagt, wordt in de eerste plaats de levenskwaliteit in de buurt verdedigd; het effect op de levenskwaliteit van het

¹⁰ BIM, Rapport over de staat van de natuur in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, september 2012. Online : [rapport natuur](#)

Gewest in zijn geheel blijft marginaal. Het vermogen om de kwaliteit van de leefomgeving te verdedigen is sociaal gemarkeerd. De strijd voor de natuur rijmt niet altijd met de strijd voor sociale rechtvaardigheid. De sociale woningproductie kan niet in haar eentje de prijs blijven betalen voor de aspiraties van de rijkste inwoners van het gewest.



De weinige nog beschikbare sociale terreinen moeten blijkbaar alle doelen dienen, ook die van de middelgrote huisvesting.

In Sint-Pieters-Woluwe zullen 80 woningen van dit type worden gebouwd, d.w.z. 40% van wat zal worden geproduceerd, hoewel de gemeente een van de laagste percentages sociale woningen in het gewest heeft (5,38% tegen een regionaal gemiddelde van 11,2%).

Het is begrijpelijk dat de plaatselijke meerderheid hierover verheugd is, ze drong er immers op aan om een hoge concentratie van sociale woningen op het terrein te vermijden. Wij hebben veel minder begrip voor de vertegenwoordigers van de regering, die zichtbaar tevreden zijn over het akkoord en die niet hebben nagelaten Benoît Cerexhe publiekelijk te bedanken, omdat te hebben ingestemd met deze mooie collectieve inspanning (de 120 sociale woningen) ¹¹.

Nochtans wil de Brusselse regering streven naar een doelstelling van 15% sociale huisvesting in alle Brusselse gemeenten. Haar evenwichtsoefening overtuigend niet en toont eens te meer aan hoe moeilijk het is om haar sociale prioriteiten op te leggen aan gemeenten die deze niet delen. Het Gewest gaf toe en gaf de voorkeur aan een pragmatische houding in plaats van de grond nog jaren onbebouwd te laten.

De 80 door Citydev geproduceerde woningen zijn bestemd voor de verkoop. Zij zullen gezinnen met een middelhoog inkomen in staat stellen een woning te verwerven in een onbetaalbaar geworden gemeente. Natuurlijk is dat doel prijzenswaardig en zijn de zorgen van de middenklasse ook legitiem, maar niet ten koste van de sociale huisvesting op eigen grond.

De door Citydev op de markt gebrachte woningen worden voor 35% gesubsidieerd, met als voornaamste tegenprestatie - van de zijde van de kopers - dat zij niet binnen 20 jaar mogen worden verkocht. Na deze periode kunnen de woningen echter wel worden doorverkocht of verhuurd tegen de marktwaarde. Tot dusver is er geen anti-speculatief mechanisme dat kan verhinderen dat de prijs van deze eigendommen nadien zal stijgen.

De BGHM verliest een groot deel van haar waardevolle grondbezit, zonder dat duidelijk wordt gesproken over compensatie. Als de in het huisvestingsplan voorziene sociale woningen niet in Dames-Blanches wordt gebouwd, waar dan wel? Elders in de gemeente? We betwijfelen het. In andere minder bevoorrechte gemeenten? Misschien, maar de garantie van een alternatief blijft vaag. Staatsecretaris Nawal Ben Hamou stelde een mogelijke compensatie voor de SLRB voor het niet bebouwde deel van het terrein voor, maar niet in de nabije toekomst. ¹²

¹¹ Rudi Vervoort tegen Benoît Cerexhe tijdens de persconferentie van 1 september.

¹² Persconferentie van 1 september, online [Facebook](#)

De sociale mix is ook een argument dat door de autoriteiten van Watermaal-Bosvoorde wordt gebruikt. De gemeente heeft om historische redenen het hoogste percentage sociale woningen van het Gewest (18%)¹³, wat in de ogen van de plaatselijke politici lijkt te rechtvaardigen dat zij zich niet moeten engageren voor de productie van nieuwe sociale woningen. Als Watermaal-Bosvoorde investeert in verschillende projecten van het huisvestingsplannen, dan is het vooral voor middelgrote woningen.¹⁴

Laten we hopen dat het project Chant des Cailles, als het er ooit van komt, aan deze logica ontsnapt. Staatssecretaris Nawal Ben Hamou is voorzichtig met het noemen van het precieze aantal sociale woningen in de 70 woningen die zijn aangekondigd. Het lijkt erop dat de balans doorslaat in het voordeel van sociale huisvesting, maar niets is gegarandeerd. Tijdens de vorige legislatuur heeft Minister Céline Fremault een project verdedigd dat half sociaal, half middelgroot was.

Watermaal-Bosvoorde is niet de enige gemeente die de gewestelijke doelstelling van 15% heeft overschreden. Ook Anderlecht en Molenbeek¹⁵ zijn die grens gepasseerd, en Brussel-Stad ligt niet ver daarachter. Het gaat hier echter om gemeenten waarvan de grondreserves - in de gewestplannen - werden en worden ingezet voor sociale huisvesting, soms moeizaam maar met een veel proactievere aanpak.

Watermaal-Bosvoorde heeft nog andere records: de laagste bevolkingsdichtheid in het gewest en een van de hoogste inkomens per inwoner. Dit zijn indicatoren waarmee ook rekening moet worden gehouden (samen met de 15%) wanneer wordt nagedacht over een eerlijke verdeling van de sociale huisvesting in Brussel.



50.000 gezinnen wachten op een sociale woning. Een derde van de Brusselaars leeft onder de armoedegrens. Er zijn bijna geen grote sociale terreinen in het gewest. En toch worden ze niet volledig ingezet voor de bouw van sociale woningen.

De rijke gemeenten zijn hiertegen gekant. Zij verdedigen andere functies die beantwoorden aan de aspiraties van hun welgestelde inwoners: groene ruimten en middelgrote woningen. Die houding is onaanvaardbaar, gezien de enorme sociale vraag.

De sociale huisvesting verliest een groot deel van haar waardevolle grondreserves, zonder dat er reële en concrete tegenprestaties worden opgelegd aan degenen die sociale ontwikkelingen tegenhouden.



Deze publicatie komt tot stand dankzij subsidies van de Fédération Wallonie-Bruxelles en van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Integratie via de huisvesting.

¹³ *Monitoring des projets de logements publics*, tableau de bord du référent logement, perspective, juin 2021, p.31.
https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_monilog-05.pdf

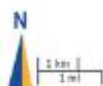
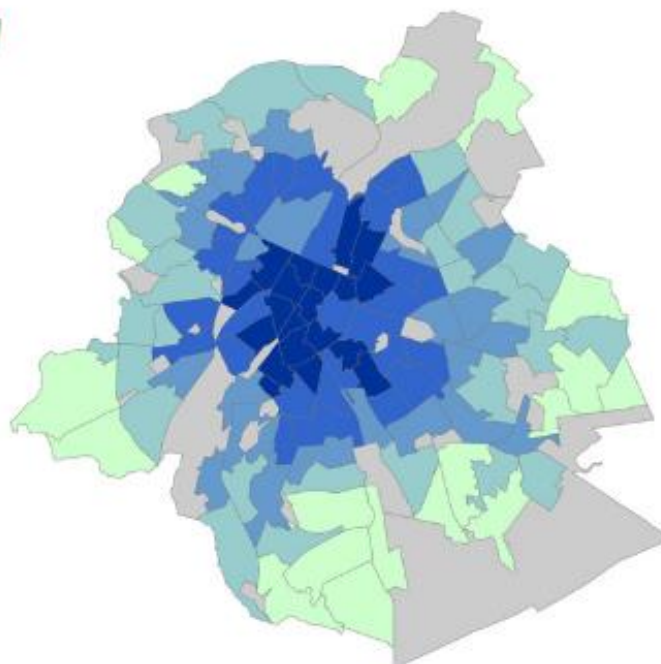
¹⁴ *Sociale huisvesting : kroniek van een decennium voor bijna niets*, BBROW, Art. 23, n°67, dec. 2017, p. 18. [Art. 23 n° 67](#)

¹⁵ Net zoals St Joost en Ganshoren, volgens de cijfers 2021 van de referent huisvesting.

TAUX D'OCCUPATION DU BÂTI DES ÎLOTS (%) 2013



Moyenne régionale : 26,31



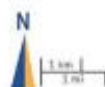
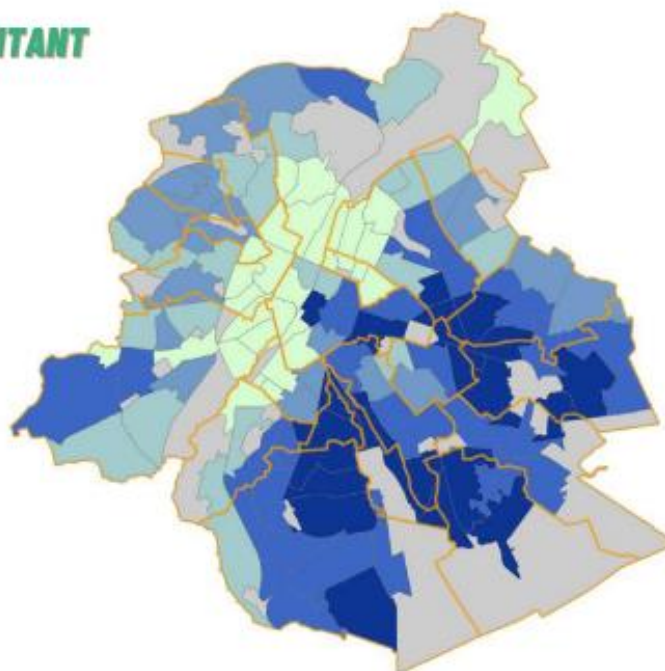
Bron : [BISA - densité de population \(Taux d'occupation du bâti/2013\)](#)

NOMBRE DE PIÈCES PAR HABITANT 2001



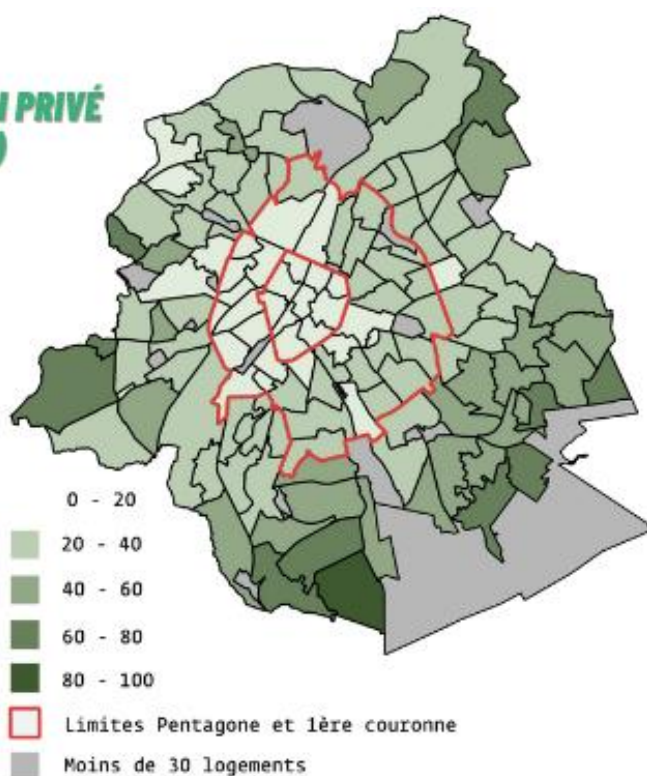
Moyenne régionale : 1,94

— Communes



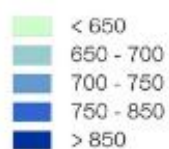
Bron : [BISA - densité de population \(Nombre de pièces par habitant/2001\)](#)

LOGEMENTS ÉQUIPÉS D'UN ACCÈS À UN JARDIN PRIVÉ 2001 PAR QUARTIER (%)

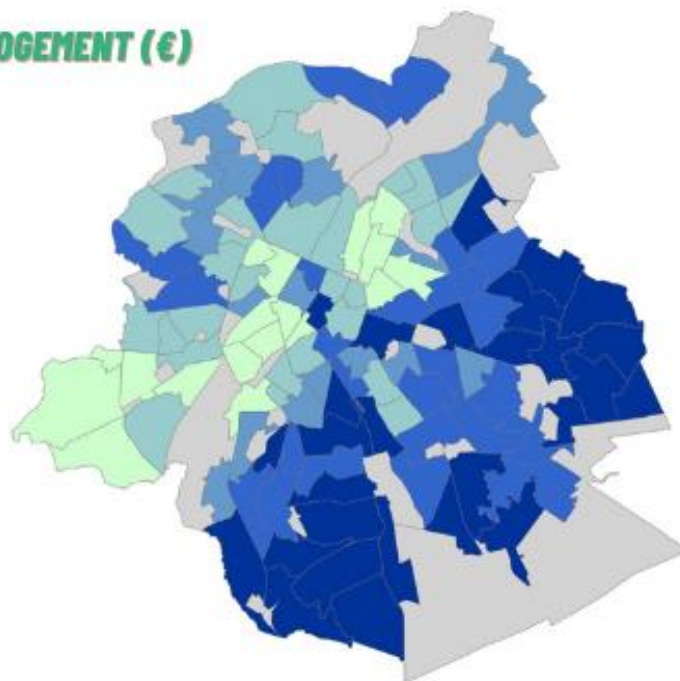


Bron : [BISA - logements équipés d'un accès à un jardin par quartier \(2001\)](#)

LOYER MENSUEL MOYEN PAR LOGEMENT (€) 2018



Moyenne régionale : 749



Bron :

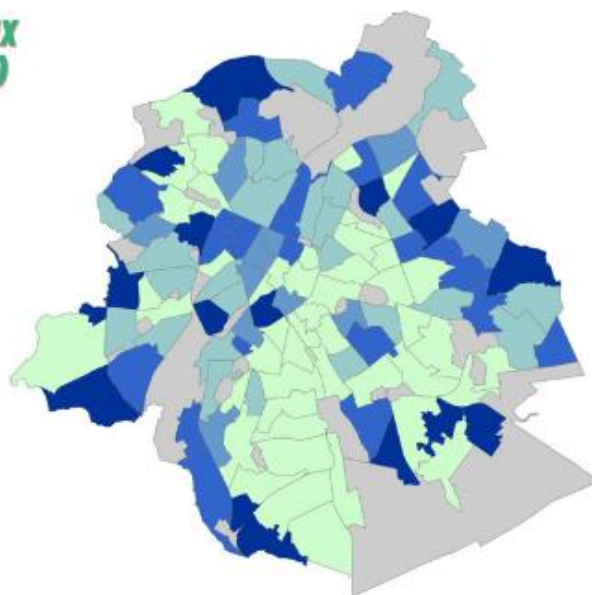
[BISA - carte Statistiques - Loyer mensuel moyen par logement en Région bruxelloise \(monitoringdesquartiers.brussels\)](#)

PART DES LOGEMENTS SOCIAUX (LOGEMENTS / 100 MÉNAGES) 2019

Part des logements sociaux (nombre
de logements sociaux pour 100
ménages)

< 2
2 - 5
5 - 10
10 - 20
> 20
Non disponible

Moyenne régionale : 7,22



Bron : [BISA - part des logements sociaux \(part / 100 ménages – 2019\)](#)