

1.

**VOORTZETTING
VAN DE BOUW
VAN SOCIALE
WONINGEN**

CONTEXT

De eerste actie van het Noodplan voor de huisvesting (PUL) is gericht op “de voortzetting van de bouw van woningen zoals voorzien in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan en van de Alliantie Wonen”. Een actie die niet eenvoudig is – de plannen lopen serieuze vertraging op – maar wel essentieel. Op 31 december 2021 stonden 51.615 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale huurwoning.

De bouw van sociale woningen maakt deel uit van twee programma's.

In 2005 keurde de regering het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP) goed, gericht op de bouw binnen 5 jaar van 3.500 sociale huurwoningen en 1.500 middelgrote huurwoningen. De BGHM (Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij), de overkoepelende structuur en toezichthouder op openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) was verantwoordelijk voor de productie, later aangevuld met het Woningfonds (WF) en de SFAR (een filiaal van Brussel Financiën en Begroting). De regering rekende ook op openbare grondeigenaren om terreinen beschikbaar te stellen (openbare vastgoedmaatschappijen, gemeenten, OCMW's, ...) en zo de totale kosten van de operaties te verlagen.

In 2013 werd een nieuw programma gelanceerd: de Alliantie Wonen (AW). Doelstelling: 6.720 sociale woningen produceren. De BGHM is verantwoordelijk voor 4.000 huurwoningen (3.000 sociale en 1.000 middelgrote), het Woningfonds, Citydev en CLT voor 2.200 koopwoningen. Ook de gemeenten (via de wijkcontracten) zijn voor 600 woningen betrokken.

15 jaar later worden de doelen nog steeds niet gehaald. Iets meer dan de helft van de door het GHP geprojecteerde woningen zijn opgeleverd, slechts 1/4 voor de Alliantie Wonen.

DE BALANS VAN DE BGHM

| GHP - BGHM | Sociale woningen | Middelgrote woningen | TOTAAL |
|---|---------------------|-------------------------|--------------|
| 34 projecten opgeleverd | 1.611 | 473 | 2.084 |
| 6 projecten in aanbouw | 268 | 86 | 354 |
| 6 lopende projecten | 489 | 84 | 573 |
| 7 projecten in behandeling of geblokkeerd | 426 | 45 | 471 |
| TOTAAL | 2.794 | 688 | 3.482 |

| AW - BGHM | Sociale woningen | Middelgrote woningen | Bescheiden woningen | TOTAAL |
|--|---------------------|-------------------------|------------------------|--------------|
| 10 afgeronde projecten | 414 | 0 | 30 | 444 |
| 19 projecten in aanbouw | 582 | 35 | 0 | 617 |
| 33 projecten in uitvoering | 1.730 | 44 | 19 | 1.793 |
| TOTAAL | 2.726 | 79 | 49 | 2.854 |
| 29 projecten verwacht / in behandeling / geblokkeerd | 957 | 200 | 99 | 1.256 |

De productie is de afgelopen jaren langzaam versneld. Sinds 2019 zijn er zo'n 600 sociale huurwoningen afgeleverd, of 200 woningen per jaar. We boeken vooruitgang, we overschrijden de grens van 110 jaarlijkse sociale huurwoningen van een paar jaar geleden. Een van de redenen voor deze toename: de aankoop van terreinen en de aankoop van 'sleutel op de deur-woningen'. Een nieuwe strategie die de BGHM niet langer afhankelijk maakt van de goodwill van publieke grondeigenaren. Die operatoren hebben immers niet allemaal het spel meegespeeld, de gronden waarop de BGHM projecten kan ontwikkelen zijn met mondjesmaat geïdentificeerd. Dit is de belangrijkste oorzaak van vertragingen in de woningbouwplannen. De OVM's hebben hun grondreserves in grote getale aangeboden voor de uitvoering van de woningbouwplannen, maar dit is niet het geval voor de andere grondeigenaren.

De participatie van gemeenten en OCMW's is zeer ongelijk. Sommige gemeenten zijn bijzonder terughoudend geweest met het onthalen van sociale huurwoningen. Ze vonden het passender om hun grondreserves voor andere doeleinden of een ander publiek te gebruiken. Sommigen zijn zelfs zo ver gegaan dat ze fel verzet hebben geboden tegen projecten die werden gepland op grond die ze niet bezaten (bijv. project Brel in Sint-Lambrechts-Woluwe).

Zo blijven projecten jarenlang geblokkeerd. Ze worden geconfronteerd met meerdere opeenvolgende beroepen. Onder deze legislatuur hebben de regering en het bestuur van de BGHM de wil om deze projecten, die volledig verlamd lijken, te deblokken. Dit is het onderwerp van de eerste actie die we hierna evalueren.

Het Gewest heeft zich van zijn kant ook niet altijd voorbeeldig opgesteld. Verre van. De regering werkt aan de bouw van nieuwe wijken rond het kanaal en in de strategische polen die het heeft geïdentificeerd. In totaal worden er naar verwachting meer dan 40.000 nieuwe woningen gebouwd.¹ Het regeerakkoord belooft gewestelijke terreinen te reserveren voor “de productie van minstens 50 % woningen van sociale aard onder de gecreëerde woningen”.

Om de stedenbouwkundige ontwikkeling van deze strategische polen te verzekeren, heeft het Gewest een nieuw stedenbouwkundig instrument aangenomen, het richtplan van aanleg (RPA of PAD in het Frans). De RPA's kunnen specifieke bepalingen vastleggen en afwijken van alle planningsnormen. In de tweede maatregel zullen we de impact van dit instrument op de sociale productie beoordelen.

Bronnen:

- *Perspectief*, [Monitoring van publieke woningprojecten in Brussel](#), juni 2021.
- BBRoW, [Sociale huisvesting: kroniek van een decennium voor bijna niets](#), artikel 23, nr. 67, 2017
- RBDH, [BD Panique au logement social](#), 2017
- [Schriftelijke vraag nr. 886 betreffende de stand van de uitvoering van de actie voor de bouw van nieuwe woningen van sociale aard](#), 02/02/2022

1. IEB, [Plan d'aménagement directeur : fuite hors cadre de l'urbanisme bruxellois](#), 7 oktober 2020

MAATREGEL 1:

Geblokkeerde sociale projecten nieuw leven inblazen

Nuttig ✓

Toereikend ✗

BESCHRIJVING

Het Gewestelijk Plan voor de Huisvesting werd in 2005 gestemd. De terreinen voor de geplande 5.000 woningen werden zeer geleidelijk geïdentificeerd. Idem voor de Alliantie Wonen. Er zijn echter grondreserves die vanzelfsprekend aangewezen leken om gebruikt te worden voor de realisatie van de plannen: die van de BGHM en de OVM's.

Ondanks het sociale karakter van de grond zijn sommige projecten vastgelopen, met sterke tegenstand van buurtbewoners of zelfs van lokale autoriteiten, waardoor de realisatie van sociale huisvesting zeer hypothetisch is. Staatssecretaris Nawal Ben Hamou en de BGHM willen nu oplossingen vinden om een einde te maken aan de geblokkeerde projecten. Twee emblematische projecten zijn daarvan een voorbeeld:

Het project “Witte Vrouwen”

De Witte Vrouwen is een terrein van bijna 10 hectare groot gelegen in Sint-Pieters-Woluwe en is het grootste terrein dat eigendom is van de BGHM. Verschillende ministers van huisvesting zullen allemaal de verstedelijking van het terrein op tafel leggen, zonder succes: van de 1.000 woningen (500 sociale en 500 middelgrote) die Françoise Dupuis (PS) in 2005 wenste tot de 600 woningen (2/3 sociaal en 1/3 middelgroot) onder het Doukeridistijdperk (Ecolo) en de 400 woningen (1/3 sociale huurwoningen, 1/3 middelgrote huurwoningen en 1/3 middelgrote koopwoningen) voorgesteld tijdens het mandaat van Céline Fremault (CDH), ze lokken allemaal de toorn uit van de omwonenden en van de plaatselijke autoriteiten, die zich er met hand en tand tegen zullen verzetten.

Begin september 2021 wordt een overeenkomst tussen gewest en gemeente voor de ontwikkeling van het terrein openbaar gemaakt. Op de helft van het terrein worden 200 woningen gepland (120 sociale huurwoningen en 80 middelgrote koopwoningen); op de andere helft mag niet worden gebouwd. 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 met de bouw kan worden begonnen.

Het project “Chant des Cailles”

Chant des Cailles is een terrein van 3 hectare, eigendom van de OVM Le Logis-Floréal, gelegen in Watermaal-Bosvoorde. Het terrein werd afgestaan door het OCMW van Brussel in de jaren 1960, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat er sociale woningen zouden komen. De Brusselse Regering keurde in 2013 de bouw van een 75-tal sociale en middelgrote woningen goed. Maar de “Chant des Cailles” is ook een stadslandbouwproject op het terrein in afwachting van de bouw van de woningen. De terbeschikkingstelling van het perceel aan de vzw “la ferme du chant des cailles” valt onder een overeenkomst die het einde van de tijdelijke bezetting koppelt aan de start van het bouwproject. De dynamiek van het landbouwproject zet de initiatiefnemers en de gebruikers er echter toe aan om de duurzaamheid ervan te verdedigen.

In juni 2021 keurt de BGHM een project goed dat de bouw van 70 woningen (80 % sociaal en 20 % middelgroot) en het behoud van agrarische activiteiten op 75 % van de grond combineert. Maar de burgemeester, gesteund door buurtbewoners en gebruikers van de stadsboerderij, is er fel op tegen. Zijn argumenten: De landbouwactiviteit van de stadsboerderij brengt honderden sympathisanten samen die profiteren van het project en de burgemeester roept het historische hoge aandeel van het sociale woningpark in zijn gemeente in om de andere gemeenten uit te nodigen om sociale projecten te ontwikkelen.²

De eerste fasen van de raadpleging worden gelanceerd, 3 participatieve workshops met de omwonenden behandelen de kwesties van de indeling van gebouwen, mobiliteit, landbouw en sociale cohesie (lente-zomer 2022). Vervolgens zal er een projectauteur worden aangewezen.³

2. Olivier Deleuze (Ecolo): [“Oui au logement social, mais pas à la ferme du Chant des Cailles”](#) – BX1, 24/06/2021

3. BGHM, [Bouwproject van 70 woningen Kwarterlaan](#), mei 2022

EVALUATIE

Het was nodig om deze projecten te deblokken, maar zeker niet door het aantal sociale huurwoningen zo sterk te verminderen! Vooral de Witte Vrouwen-site is onderbenut: 120 sociale huurwoningen op bijna 10 hectare sociale grond. Het akkoord is verre van gunstig voor de sociale woningbouw.

De burgemeester van Sint-Pieters-Woluwe, Benoît Cerexhe, is van mening dat “het project evenwichtig is” en dat de eisen van de gemeente voor meer dan 90 % zijn gerespecteerd. Ze raakten aan de dichtheid (die de gemeente vergelijkbaar wilde zien met die van de omliggende wijken) en de noodzaak om “ademruimtes” te behouden. De gemeentelijke eisen hadden ook betrekking op het te ontwikkelen type woningen. “Sociale mix om geen getto’s van sociale woningen te creëren”, diversiteit door de ontwikkeling van middelgrote koopwoningen om de toegang tot onroerend goed te bevorderen, herhaalt de burgemeester op de persconferentie die het akkoord presenteert. Aan de kant van het Gewest zijn ook Vervoort en Ben Hamou in hun nopjes met dit akkoord, dat ze op dezelfde persconferentie als historisch omschrijven.⁴

Wij zijn het niet eens met de argumenten van de gemeente. Het project is gelegen in een van de minst dichtbebouwde en groenste gemeenten van het Gewest, ook de meest welvarende. Het ligt op een steenworp van het Zoniënwoud. Er had voor een veel hoger aantal sociale huurwoningen gezorgd moeten worden, de wijk kan een hogere verdichting aan. Hierdoor zouden gezinnen met een laag inkomen kunnen genieten van de kwaliteit van leven die de gemeente biedt. De BBRoW vindt het ook bijzonder ongepast om te voorzien in 80 middelgrote koopwoningen op dergelijke gronden. Zij vertegenwoordigen 40 % van wat er geproduceerd zal worden, terwijl de gemeente een van de laagste percentages sociale huurwoningen in het gewest heeft (5,38 % tegen 11,2 % als gewestelijk gemiddelde). Gezien het kleine aantal geplande woningen, hadden ze allemaal sociaal moeten zijn en uitsluitend bedoeld voor mensen met een laag inkomen.

De 80 woningen van Citydev bieden aankoopmogelijkheden voor gemiddelde inkomens in een gemeente die inmiddels onbetaalbaar is geworden. Ook wanneer de zorgen van de middenklasse gehoord kunnen worden, kunnen we niet accepteren dat dit ten koste gaat van sociale woningen, en dat dan nog op sociale grond bovendien.

4. [Conférence de presse consacrée au projet Dames Blanches](#), 1^{er} septembre 2021

Evenmin kunnen we het eens zijn met de compromisloze standpunten van burgemeester Olivier Deleuze over het project Chant des Cailles, terwijl het project dat op tafel ligt groen een prominente plaats geeft en toekomstige sociale huurders ervan zouden kunnen profiteren. Woningbouw zal 10 tot 15 % van het terrein innemen, landbouwactiviteiten gegarandeerd op 3/4 van het project. Een synthese-inspanning die de gebruikers van de boerderij, noch de lokale autoriteiten nog steeds niet bevalt.

VOORSTELLEN

Voor de BBRoW is het essentieel dat alle sociale gronden bestemd zijn voor sociale woningbouw.

In de twee hier genoemde gevallen ondermijnen lokale belangen de sociale woningbouw op eigen grond. Als we de pragmatische strategie van de BGHM kunnen horen – liever een klein aantal woningen dan geen woningen – dan is het essentieel om compensaties op te leggen aan degenen die de voltooiing van sociale projecten tegenhouden. Wij vinden het essentieel dat er in deze duurdere gemeenten sociale woningen worden ontwikkeld. De lijst van geblokkeerde projecten is niet uitgeput (bv. Brel in Sint-Lambrechts-Woluwe, Avijl in Ukkel, Demey in Oudergem, Wijngaard in Vorst...). Als projecten nog steeds moeten worden opgegeven of sterk verminderd, is het van essentieel belang om standvastig te zijn op het gebied van compensaties.

Ten slotte moeten de praktijken van Citydev evolueren naar verkoopformules die woningen en grond scheiden om zo de openbare grondcontrole te bestendigen.

Bronnen:

- BBRoW, [*Aan Chant des cailles en Witte Vrouwen droomt men... maar niet van sociale woningen!*](#), september 2021
- [*Officiële website van het Witte Vrouwen project*](#)

MAATREGEL 2:

Sociale woningen produceren in de perimeters van de RPA's

Nuttig ✓

Toereikend ✗

BESCHRIJVING

Op het vlak van stedelijke ontwikkeling staat het Brussels Gewest voor grote uitdagingen op vlak van huisvesting, mobiliteit, milieu, voorzieningen van collectief belang, economie...

Het Brusselse bestuur heeft prioritaire strategische gebieden gedefinieerd, braakliggend of om te bouwen, die uiteindelijk nieuwe wijken zullen worden, en waar het gaat om het produceren van duizenden nieuwe woningen om een groeiende demografie het hoofd te bieden. De demografische “boom” waargenomen tussen 2007 en 2012 (meer dan 20.000 inwoners per jaar en tot 30.000 in 2010), die het leidmotief was (en nog steeds is) om massaal te bouwen, is niet langer echt relevant. De bevolkingsprognoses zijn sindsdien grotendeels naar beneden bijgesteld. We hebben het nu over een jaarlijkse toename van 5.000 inwoners tussen 2020 en 2025 en volgens het Federaal Planbureau een jaarlijkse toename van ongeveer 2.500 extra personen tegen 2070.⁵

Het is nochtans nog altijd de demografische nood die de goedkeuring van een nieuw stedenbouwkundig instrument, het Richtplan van aanleg (RPA), rechtvaardigde bij de laatste hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) in 2018. Het idee is om stedenbouwkundige procedures te vereenvoudigen om de ontwikkeling van nieuwe wijken te vergemakkelijken en de stad te verdichten.

5. Federaal Planbureau, [Demografische Vooruitzichten 2020-2070](#), maart 2021, p.22.

Het RPA is een instrument waarvan de perimeter meerdere gemeenten kan bestrijken. Het is ook een plan dat zowel een strategische component (brede oriëntaties) als een regulerende component (imperatieve waarde) bevat. Bovendien kunnen die vereisten afwijken van alle dwingende bepalingen in andere plannen en hogere regionale voorschriften.

Sinds de hervorming van het BWRO zijn er door de regering niet minder dan 13 projecten opgestart: Heyvaert, Weststation, Josaphat, Kazenes van Elsene, Zuitwijk, Wet⁶, Ninoofse Poort, Mediapark, Heizel, Hermann-Debroux, Bordet, Defensie en Maximilien/Vergote. Het Gewest heeft controle over de grond in verschillende gebieden zoals Josaphat, Mediapark, Kazernes van Elsene, Delta in Oudergem⁷... Niet alle RPA's bevinden zich in hetzelfde stadium van vooruitgang. Sommige zijn al definitief goedgekeurd door de regering (Heyvaert, Kazerne, Hermann-Debroux, Weststation), andere zijn in voorbereiding. Sommige plannen zijn het onderwerp geweest van herschikkingen en bis-versies (Josaphat, Mediapark, Ninove), na protesten van burgers.⁸

De RPA's worden verondersteld deel uit te maken van de grote lijnen die door het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling) zijn getrokken en op het gebied van huisvesting ten dienste te staan van de publieke en sociale productie: *“Daar het voor de gewestelijke huisvestingsoperatoren moeilijk is om in Brussel gronden te kopen aan een redelijke prijs, is het nodig om dat nieuwbouwbeleid actief te steunen op de eigendommen die het Gewest in zijn bezit heeft en dan in het bijzonder in de strategische gebieden. In de strategische gebieden waar het Gewest gedeeltelijke of volledige controle heeft over gronden, moet een aanzienlijk deel van de vastgoedplannen dus bestaan. [...] In dat verband behoort de voorkeur uit te gaan naar de bouw van sociale woningen, omdat dat soort woning het moeilijkst te realiseren is in het kader van de doelstellingen die de Regering opgelegd heeft aan de BGHM.”*⁹

6. In mei 2022 besliste de Brusselse Regering om af te zien van haar masterplan in de Europese Wijk. De aanvankelijke wens om een complex van 14 torens op te richten, had sterke lokale en associatieve oppositie opgeroepen en de afwijzing van de Stad Brussel en de gemeente Etterbeek. De Gewestelijke Ontwikkelingscommissie en de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen hadden een negatief oordeel uitgebracht over toekomstige ontwikkelingen.

7. Het terrein van Weststation behoort nog steeds toe aan NMBS en infrabel. Het Gewest heeft zich bereid verklaard om ze te verwerven, maar tot op heden is het project niet gerealiseerd.

8. Om meer te weten te komen over de voortgang van de projecten, bezoek de [perspective.brussels](#) pagina, [Boordtabel van de RPA's](#)

9. [Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling](#), 2018, p.71

Daarnaast beoogt het regeerakkoord 2019-2024 om op gewestterreinen minstens 50 % woningen van sociale aard te produceren: sociale huurwoningen, bescheiden huurwoningen, sociale en middelgrote koopwoningen. Hieronder vindt u een tabel met de opties die de overheid heeft genomen op het gebied van huisvesting binnen de perimeters van het RPA.

Geschat aantal woningen/project in de RPA's

Type woningen

Kazerne van Elsene

- 200 woningen
- 140 sociale huurwoningen
 - 60 geconventioneerde woningen

Weststation

- 450 woningen
- 360 openbare woningen
 - 90 particuliere woningen

Heizel

- 750 woningen
- 750 particuliere woningen

Heyvaert

- 2.000 woningen
- Vooral privé, maar verplicht voorschrift van 25 % van de sociale woningen of daarmee gelijkgestelde woningen voor elke constructie van meer dan 2.000 m²

Josaphat bis

- 1.200 woningen
- 660 privaat
 - 538 publiek
- (323 sociaal, 215 middelgroot)

Mediapark

- 1.600 woningen
- 608 woningen van sociale aard (publiek/privé?)

Ninove

- 370 woningen
- 250 privé
 - 120 openbaar

Zuid

- 2.000 woningen
- Voornamelijk privé
 - 13 % voor Citydev

Bronnen: sites van *Perspective.brussels*, *IEB* en *ARAU*, advies van de *Gewestelijke Ontwikkelingscommissie*, *regeringsbesluiten*. Merk op dat sommige RPA's niet in de tabel voorkomen vanwege het gebrek aan gegevens over het gedeelte huisvesting.

Wat het bestuur en de participatie betreft, zijn de door de regering opgestelde projecten onderworpen aan een openbaar onderzoek (60 dagen na hun publicatie), maar zijn ze niet het onderwerp van overlegcommissies en dus van tegenstrijdige debatten. Tegelijkertijd worden ze voor advies voorgelegd aan de adviesorganen.¹⁰

EVALUATIE

In termen van huisvesting, spelen de RPA's onvoldoende in op de behoefte aan betaalbare woningen. Op terreinen die in handen zijn van het Gewest, is het onaanvaardbaar om de vooral privéwoningen te produceren en een deel van de grond aan speculatie over te laten (Josaphat, Mediapark).

Op openbare terreinen is niet veel gekend over sociale woningbouw. RPA's definiëren de bestemming van de terreinen, maar niet het type huisvesting, waardoor kan worden vermeden dat beperkingen worden opgelegd op het gebied van de productie van sociale woningen. In de buurt van het Weststation zal bijvoorbeeld Citydev, de operator van middelgrote koopwoningen, de overhand hebben. Het is twijfelachtig of de bouw van sociale huurwoningen er prioriteit krijgt. Op Mediapark plant de regering woningen van sociale aard, een controversiële en slecht gedefinieerde categorie die de creatie van echt betaalbare woningen niet garandeert.

En wanneer de regionale uitvoerende macht iets verder gaat in haar bedoelingen, zoals in Josaphat, is het duidelijk dat sociale huisvesting geen prioriteit is. In de gewijzigde versie van het masterplan zal slechts 22 % van de toekomstige huisvesting sociaal zijn.

De officiële discours liegt er niet om. De RPA's zijn er niet om de stad te ontwikkelen in het belang van haar inwoners, zij zijn vooral nieuwe kansen voor de wereld van de privépromotie. Het afwijkend karakter van de RPA's wordt door projectontwikkelaars gebruikt als een hefboom om niet-standaardprojecten op te zetten. Aan Ninoofse Poort bijvoorbeeld, was het RPA op maat gemaakt om de ontwikkelaar Besix in staat te stellen drie torens te bouwen die niet in verhouding stonden tot de buurt en in strijd waren met de steden-

10. Mobiliteitscommissie, Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, Milieuraad, Adviesraad Wonen, Brupartners... Na een openbaar onderzoek wordt het dossier voor advies voorgelegd aan de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie. Voor meer informatie over de verschillende stadia van het ontwikkelen van een RPA, [zie de de site van perspective.brussels](#)

bouwkundige voorschriften. Door de sterke mobilisatie van het publiek kon het project worden tegengehouden.

De verenigingen, buurtcomités en collectieven hekelen voortdurend het democratisch tekort van de RPA's: *“Het Gewest stelt de diagnose, de vragen en de antwoorden en laat weinig ruimte voor debat. Er is slechts één verplichte informatievergadering vooraf gepland (die aanvankelijk niet bestond, maar onder druk van de toenmalige oppositie is toegevoegd), er is geen overlegcomité en de openbare onderzoeken worden in reeksen gehouden, met als gevolg dat de bewoners, verenigingen en comités die bij verschillende RPA's betrokken zijn, duizenden bladzijden dossiers tot indigestie hebben moeten doorslikken.”*¹¹ Zozeer zelfs dat een collectief oproept tot een moratorium in afwachting van een evaluatie die aan een openbaar debat wordt onderworpen.

Sociale huisvesting is niet het enige stiefkindje van de richtplannen. De geplande verdichting – enkele duizenden extra woningen, waarvan het merendeel financieel onbetaalbaar is – zal gevolgen hebben voor de natuur in de stad en de biodiversiteit.

Een belangrijk aandachtspunt: in het RPA Heyvaert, een gebied aan het kanaal dat gentrificatie ondergaat en waar de overheid geen zeggenschap heeft over de grond, heeft de uitvoerende macht een verplichting ingevoerd die tot doel heeft de particuliere sector te doen bijdragen. Zo moet elk woningbouwproject van meer dan 2.000 m² 25 % sociale of daarmee gelijkgestelde huisvesting omvatten.¹² Dit precedent toont aan dat er in principe geen beletsel is om in de RPA's voorschriften op te leggen over het type huisvesting.

11. www.ieb.be/ll-y-a-consensus-sur-la-mauvaise-gouvernance-des-PAD

12. [Persbericht van Rudi Vervoort](#), oktober 2021. We weten niet wat de term 'sociale of daarmee gelijkgestelde huisvesting' omvat. Is het een zoveelste verwarrende term die moet verbergen dat er dure woningen worden gebouwd?

VOORSTELLEN

Op openbare grond moet de productie van woningen uitsluitend openbaar zijn. Deze grond is waardevol en is niet te koop. Gedaan met privéproductie, wat de dichtheden zou verminderen ten gunste van ruimtes die onaangetast blijven door elke constructie.

Op deze gronden stellen we woonquota voor die tegemoetkomen aan de behoeften van een meerderheid van de bevolking: 60 % sociale huurwoningen, 20 % bescheiden of middelgrote woningen en 20 % sociale koopwoningen.

Leg op privégronden een sociaal woonquotum op in alle vastgoedprojecten (inclusief kantoorprojecten), vergelijkbaar met wat in Heyvaert mogelijk werd gemaakt.

Bronnen:

- [Adviezen van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie over de RPA's](#)
- [IEB, Plan d'aménagement directeur : fuite hors cadre de l'urbanisme bruxellois, 7 oktober 2020](#)
- [Website van het collectief Bas les PAD](#)
- [BBRoW, Sociale huisvesting: kroniek van een decennium voor bijna niets, artikel 23, nr. 67, 2017](#)