



CAHIER VAN HET GSSO N°4 - NOVEMBER 2007



BRUSSEL VERANDERT...!

10 jaar stedelijk beleid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

1995 / 2005



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST



GEWESTELIJK SECRETARIAAT VOOR STEDELIJKE ONTWIKKELING

Coördinatie

Gewestelijk secretariaat voor stedelijke ontwikkeling | <http://www.gssso.irisnet.be>

Redactie

Annabelle Guérin, Luc Maufroy, Frédéric Raynaud

Verwerking van de gegevens en cartografie

Michel Breton, Annabelle Guérin

Vertaling

Blablabla - bvba

Design, cartografie en productie

Kaligram - bvba | <http://www.kaligram.be>

Leescommissie

Béatrice Baugnet, Thomas de Béthune, Noémie Beys,
Lieve Coorevits, Antoine Crahay, Patrick Crahay, Caroline Désir,
Ariane Herman, Line Jussiant.

Alle foto's werden door Kaligram gerealiseerd, behalve:

blz.6 (reuzenrad, gevels), 39, 61, 100, 103: © Laurence Lewalle.

blz.8: Kanaal van Charleroi, 1903, postkaart, Dexia Bank / Kanaal van Willebroek, 1903, Postkaart, Dexia Bank/ 'Compagnie des Bronzes', 'Ateliers des tourneurs', 1890, Postkaart, Désiré Van Dantzig en Zonen.

blz.9: Noordwijk, Departement Stedenbouw, Stad Brussel, uittreksel uit DEMEY, T., Chronique d'une capitale en chantier, Volume II, Paul Legrain/CFC, 1992.

blz.11: Hopstraat en Papenest, 1996, Afvaardiging voor de ontwikkeling van de stad, Stad Brussel.

blz.24: Graystraat, Gsso / Project Lavoisier, De Koninck-, Van Kalck- et Charles Malisstraat, GOMB.

blz.41: Zwanenstraat en Damstraat (voor-na), BROH-Directie Stadsvernieuwing.

blz.55, 104: © Marcel Vanhulst.

blz.70: Brussel Bad, Bureau voor Grote Evenementen, Stad Brussel.

blz.74: Atelier du Web.

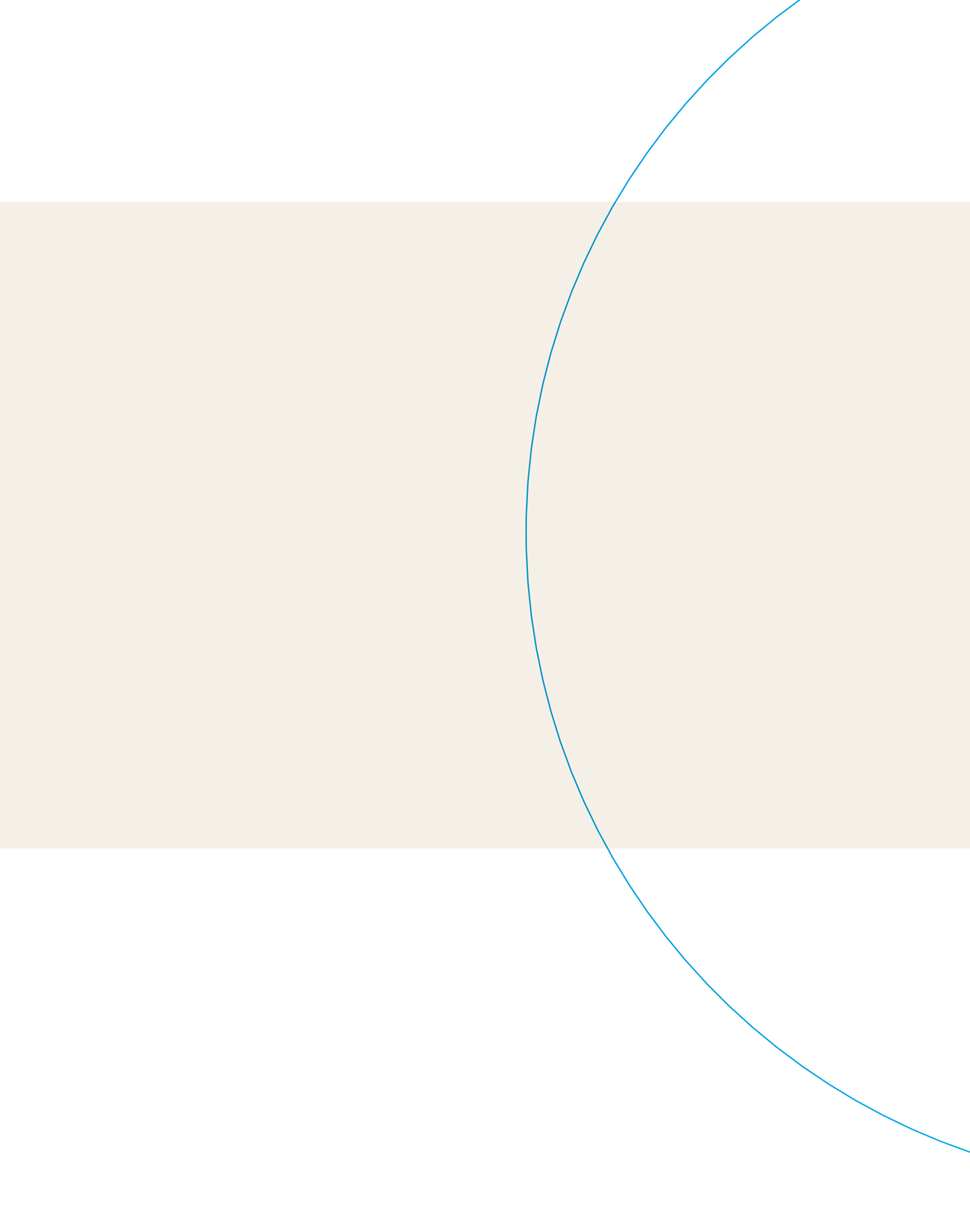
blz.78: © Marie-Françoise Plissart.

blz.84 (Zuidstation), 93, 102: © Georges Dekinder 2007 | <http://www.georgesdekinder.com>

blz.85: Bassin Béco, Gsso.

INHOUDSTAFEL

De stad, maatschappelijke uitdaging	5
Inleiding	6
Stadsvernieuwing in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	8
Oorsprong	9
Programma's, voorzieningen en maatregelen voor stadsvernieuwing	16
De Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie (RVOHR)	16
De instellingen betrokken bij de stadsvernieuwing	22
Gewestelijke voorzieningen voor stadsvernieuwing	29
Andere gewestelijke maatregelen of programma's die bijdragen aan de stadsvernieuwing	40
Overheidsrealisaties in de RVOHR van 1995 tot 2005	46
Analyse van de realisaties per type	47
De bouw van woningen	47
De herwaardering van de openbare ruimte	64
Buurtvoorzieningen	71
Economische infrastructuren	76
Restauratie van monumenten	78
Verbetering van de mobiliteit	80
De financiering van de operaties	82
Conclusies en vooruitblik	84
Het succes: grote investeringen in stadsvernieuwing	85
Het probleem: de sociaal-economische situatie van de wijken	87
De toekomst: een doeltreffend bestuur voor een coherente ontwikkeling	94
Methodologische benadering	106
De administraties en organisaties actief in renovatie binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	108
Lijst van de kaarten, tabellen en grafieken	110
Bibliografie	112



DE STAD, MAATSCHAPPELIJKE UITDAGING...

In een geglobaliseerde context wedijveren de grote steden met elkaar om de erkenning van hun financiële en institutionele legitimiteit. Zij centraliseren de economische activiteit, genereren belangrijke middelen die de economie structureren en brengen vaak de meer welgestelde bevolkingsgroepen bijeen in bepaalde bevoorrechte zones. Zij ontwikkelen eveneens "citymarketing"-strategieën om zich als een aantrekkelijk investeringsgebied te positioneren.

Dat de traditionele administratieve en politieke scheidslijnen voortdurend aan betekenis inboeten, is overigens een gevolg van de nieuwe virtuele netwerken, de grotere mobiliteit, de telecommunicatie, enz...

In deze immateriële wereld die ten dienste staat van de economische dynamiek, rijzen steeds meer vragen in verband met de sociale verhoudingen en betrekkingen tussen de burgers en de regulerende rol van de overheden.

De groei- en competitiviteitsdoelstellingen houden veelal geen rekening met de kansarme bevolkingsgroepen die vaak geconcentreerd zijn in een bepaald deel van het stedelijk gebied. Hierdoor komt een breuk aan het licht die moreel onaanvaardbaar is en een werkelijke bedreiging vormt voor de samenlevingsopbouw in de grote steden.

Sommige gebiedsdelen hebben ontwikkelingsachterstand terwijl zij hun lokale bevolking ertoe aanzetten om zich van de buitenwereld af te sluiten en zich als "soort-zoekt-soort" te herenigen, wat tot "communitarisme" kan leiden.

Ondanks haar bescheiden omvang in vergelijking met de megalopolissen die alle stedelijke ontsporingen en pathologieën van onze tijd kristalliseren, ontkomt ook Brussel niet aan nieuwe gevaren die men niet aan de oppervlakte mag laten komen.

Een goed bestuur van het gewestelijk grondgebied en de sociale ontplooiing van alle Brusselaars moet men aanpakken met corrigerende maatregelen waarmee men de sociaal-economische breuk tracht te verkleinen. Daarom werden er vanaf het begin van de jaren negentig bepaalde voorzieningen getroffen.

Op het moment dat het Gewest een daadkrachtige internationale strategie voor Brussel ontwikkelt, was het van belang om een balans op te stellen van de verwezenlijkingen betreffende het leefklimaat van onze kwetsbare wijken. Zo de internationale ontwikkeling van Brussel noodzakelijk is voor haar sociaal-economische ontwikkeling, dan moet deze tot stand worden gebracht met haar inwoners, waar zij zich ook mogen bevinden in de stad en ongeacht hun sociaal statuut.

Doorheen een beleid voor de stad, zoals dat van de Wijkcontracten, kon, vaak op structurele wijze, het beeld worden gewijzigd dat deze gebieden in het verleden met zich mochten meedragen. Terwijl dit werk op de geschiedenis van dat beleid wijst, geeft het een eerste analyse van de resultaten, in de wetenschap dat talrijke operaties nog in uitvoering zijn. Het was eveneens van belang om ons beleid aan een "kritisch" onderzoek te onderwerpen en om in te gaan op de antwoorden op de sociaal-economische problemen waarmee onze stad wordt geconfronteerd.

Charles Picqué

Minister-Voorzitter van
het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

INLEIDING

Een Wijkatlas

Op 30 maart 2006 stemde de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in met de opdrachtbrief 2006-2007 van het Gewestelijk Secretariaat voor Stedelijke Ontwikkeling (Gssso), waarin de nieuwe opdrachten van het Gssso werden gepreciseerd. Het Gssso biedt een ondersteuning aan de Regering bij de besluitvorming en de evaluatie van stedelijke problemen, in het bijzonder in het kader van het stadsvernieuwingsbeleid.

Het Gssso heeft dus de opdracht om zich te buigen over de sociaal economische evoluties in de stad en via studies de kennis uit te diepen van de stedelijke problemen eigen aan Brussel.

Op initiatief van de Minister-President vroeg de Regering aan het Gssso om een 'Wijkatlas' uit te werken. Deze belangrijke opdracht is bedoeld om de situatie en de evolutie van de Brusselse wijken beter te leren kennen, zodat projecten op het gebied van ruimtelijke ordening en stadsvernieuwing beter georiënteerd kunnen worden om de wijken in positieve zin te ontwikkelen.

De Wijkatlas bestaat uit twee elementen:

Een **Cartografische en analytische inventaris** van de fysieke realisaties die in het kader van het stadsherwaarderingsbeleid (dat bijdraagt tot de verbetering van de levensomstandigheden) hebben genoten van overheidsinvesteringen en die zijn gerealiseerd in de perimeter van de Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie (RVOHR).

Een **Wijkmonitoring**, opgevat als een regelmatig bijgewerkt statistisch instrument, waarmee de evolutie van de Brusselse wijken vanuit verschillende facetten (demografie, sociaal, gezondheid, economie, huisvesting, vastgoed, levenskader, toegankelijkheid, enz.) gevolgd en begrepen kan worden, zodat de doeltreffendheid van het stedelijk beleid verhoogd kan worden door onder andere de definiëring van een prioritaire ruimte waarin overheids- en privé investeringen worden aangemoedigd.

Dit werk vormt dus het eerste gedeelte van deze opdracht.



Doelstellingen van de uitgave

De doelstelling van deze inventaris is de grote hoeveelheid investeringen in de RVOHR gedurende een gegeven periode (1995-2005) te kwantificeren en in kaart te brengen, hun efficiëntie te analyseren en daaruit conclusies te trekken.

Een belangrijk deel van de gegevensinventarisering is gecoördineerd door het Gsso. Daardoor konden de gegevens in een gecentraliseerde database worden gestructureerd.

Onder 'fysieke realisaties die de levensomstandigheden verbeteren' verstaan we alle fysieke elementen waaruit de stedelijke ruimte bestaat. Dat zijn over het algemeen buurtelementen die de bewoners dagelijks waarnemen en/of gebruiken: de publieke ruimte (straten, pleinen, groen,...), voorzieningen voor de reiniging en de veiligheid van de openbare ruimte, woningen (externe toegang, intern comfort,...), het milieu (lucht, water, geluid), de collectieve voorzieningen...

Idealiter draagt het levenskader bij tot het welzijn van de bewoners en een geoptimaliseerde benutting van de stad. In sommige gevallen kan deze notie worden uitgebreid naar elementen die niet direct zichtbaar zijn, maar die de goede staat of de verfraaiing van een gebouw of landschap garanderen.

Deze publicatie steunt op gegevens die zijn ingewonnen bij de verschillende gewestelijke administraties en instellingen die drager zijn van operaties voortvloeiend uit de stadsvernieuwingsthema's: de productie van huisvesting, de herwaardering van de openbare ruimte (inclusief de groene en recreatieve ruimtes, de productie van buurtvoorzieningen, de realisatie van infrastructuur voor onthaal en economische activiteiten, de bescherming van het architecturale erfgoed, en in mindere mate de realisaties voor de verbetering van de mobiliteit. Deze gegevens zijn omgezet naar kaarten en grafieken waarmee elk type project wordt verduidelijkt.

De inventaris kan worden gedefinieerd als een werkmiddel en een ondersteuning bij de besluitvorming, voor overheidsfunctionarissen die zijn betrokken bij vragen rond ontwikkeling en stads-herwaardering. Dit werk is dus bedoeld om de kennis van het stedelijk beleid te verbeteren inzake territoriale strategie.

Definitie van stadsvernieuwing

Het concept stadsvernieuwing ontstond in de jaren zeventig als gevolg van het fenomeen van de almaar toenemende uitbreiding van de meeste grote Europese steden. Deze uitbreiding was toentertijd het resultaat van de uittocht van de bevolking (met een gemiddeld of hoger sociaal economische profiel) die de stadscentra, waar zij oorspronkelijk was gevestigd, ruidde voor de nabije of verder gelegen periferie, maar ook van de politieke wil om economische investeringen te oriënteren naar de periferie.

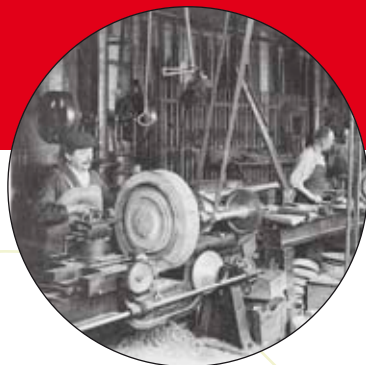
Vandaag strijdt het stadsvernieuwingbeleid - naast de verbetering van de leefomstandigheden, die altijd een belangrijke plaats inneemt in het stadsbeleid - tegen het fenomeen van de devalorisatie en de uitsluiting van bepaalde ruimtes. Door het verbeteren van de situatie in achtergestelde buurten via grootschalige ingrepen, hoopt het territoriale beleid ook particuliere betrokkenen (bewoners, investeerders,...) te motiveren.

Concreet gaat het over een globaal stedelijk project dat tegelijk inwerkt op de verbetering van de woonomstandigheden, de sociale cohesie, de economische en commerciële herdynamisering en de herwaardering van de openbare ruimte, waarbij de vooraf bestaande elementen worden behouden en de stedelijke mix wordt gegarandeerd.

Stadsvernieuwing is nu meer dan ooit een grote uitdaging voor talloze steden die een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van hun grondgebied nastreven.

Stadsvernieuwing in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

1



OORSPRONG

Dit hoofdstuk gaat over de historische evolutie en stedelijke mutaties van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en stelt zijn stadsvernieuwingsbeleid voor. De verschillende fasen van het beleid inzake territorialisering en de gebeurtenissen die hebben geleid tot de uitwerking daarvan worden hierin besproken.

Stadsvlucht

Vanaf het einde van de jaren zestig worden de oudere stadswijken van Brussel geconfronteerd met een belangrijke uittocht van de bewoners. Dit fenomeen houdt rechtstreeks verband met de economische ontwikkeling van de rand en de toenemende aantrekkingskracht die het aldaar uitoefend op de bevolking uit de middenklasse. Het houdt ook verband met de overheid die de rand beschouwt als een nieuw gebied voor sociaal-economische investeringen.

Deze suburbanisatie is de oorzaak van een grote ontvolking van de Brusselse agglomeratie. De centrumwijken worden steeds meer bewoond door armere bevolkingsgroepen, voornamelijk afkomstig uit de diverse immigratiegolven (in die tijd werden mensen van vreemde afkomst aangetrokken om bijkomende arbeidskracht te leveren). Deze wijken bevinden zich vlakbij de belangrijke communicatieknooppunten, zoals de stations, en lijden lange tijd onder een gebrek aan investeringen door de overheid.

Noordwijk, Stad Brussel, uittreksel uit DEMEY, T., Chronique d'une capitale en chantier, vol. 2, Brussel, Paul Legrain/CFC, 1992.

Eigenaars verhuren hun panden aan families met lage inkomens en bevolkingsgroepen van buitenlandse afkomst. De woningen worden niet meer onderhouden en de gebouwen in het centrum, waaronder enkele zeer waardevolle, raken steeds meer vervallen.

Tegelijkertijd is sprake van een sterke desindustrialisering. De oplevering van de Noord-Zuidverbinding in 1952 verjaagt een groot aantal ambachtlieden uit het centrum en vanaf 1960 verkiezen de industrieën zich te vestigen buiten de steden, in zones die gemakkelijker bereikbaar zijn vanaf de weg. Tussen 1960 en 1974 verlaten 167 industriële ondernemingen de Brusselse agglomeratie, die 15.000 banen verliest in de secundaire sector en die grote braakliggende gebieden ziet ontstaan. Deze desindustrialisering is vooral te merken in de arbeiderswijken langs het kanaal, waar de meerderheid van de Brusselse fabrieken te vinden was.

Voorheen gegoede wijken op het grondgebied van de Stad Brussel en de gemeenten Anderlecht, Molenbeek, Schaarbeek, Sint-Gillis en Sint-Joost verarmen en gaan deel uitmaken van wat we tegenwoordig de 'arme sikkel' noemen, de arme halve ring ten westen van het centrum.

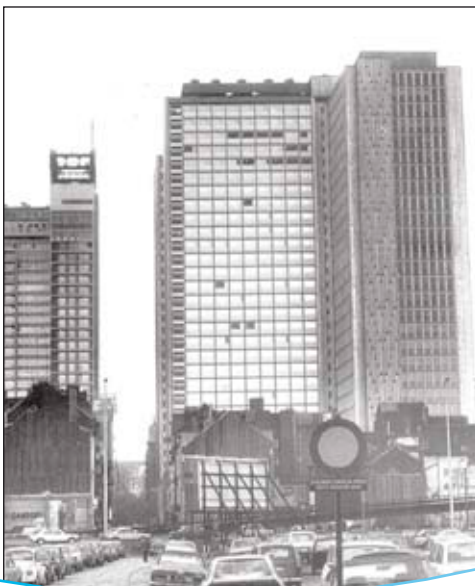
"Brusselisatie"

De Belgische staat biedt nauwelijks oplossingen voor dit probleem en voert sinds de voorbereiding van de Wereldtentoonstelling van 1958 een beleid dat vooral gericht is op de waardering van Brussel als hoofdstad van België en als administratieve stad, zonder rekening te houden met de toekomst van zijn bevolking.

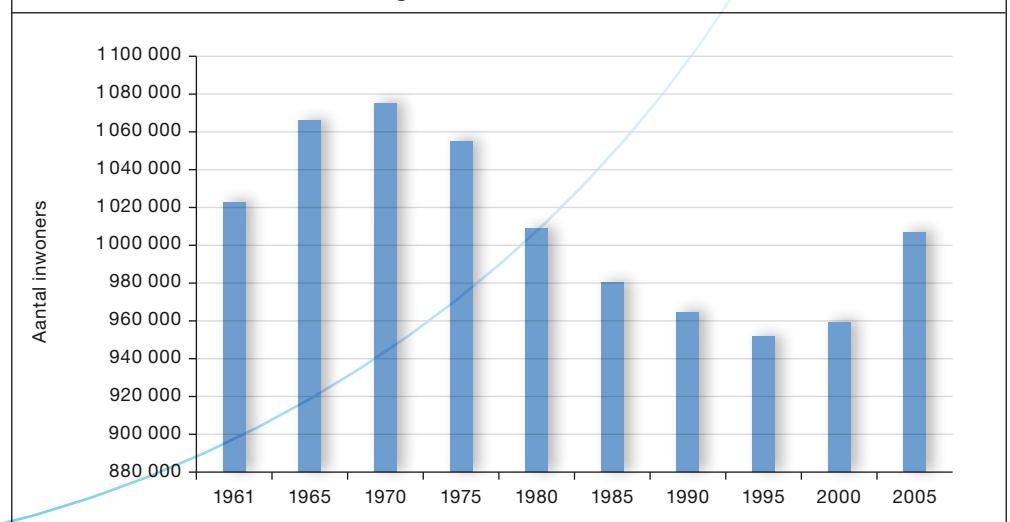
Het is ook in die tijd dat de staat, via het ministerie van Openbare Werken, de grote in- en invalswegen aanlegt, gebouwen optrekt voor de Europese instellingen, voorkeur geeft aan de bouw van kantoorgebouwen zonder enige werkelijke planning (ten nadele van de woonwijken en de samenhang van het stedelijke weefsel) en zijn goedkeuring geeft aan privé-'kaalslagoperaties' zoals in de Noordwijk.

Dit beleid, dat het gebruik van de stad door auto's en niet-bewoners bevordert, heeft de naam 'brusselisatie' gekregen, een sindsdien vaak gebruikte term.

Er komt protest tegen dit beleid, dat leidt tot het ontstaan van talloze bewonerscomités en overkoepelende verenigingen. Deze comités verzetten zich tegen de vastgoedspeculatie, de onteigeningen en de daarop volgende afbraak. Ze eisen het behoud en de renovatie van de oude woningen en de bouw van nieuwe. Hun strijd wordt gesteund door de Schepen van Stedenbouw van de Agglomeratie



Grafiek 1 _ Evolutie van de bevolking van het Gewest van 1961 tot 2005



Brussel, een instelling die wordt opgericht in 1971 en die met name bevoegdheden heeft op het gebied van ruimtelijke ordening en stedenbouw.

Voor sommige operaties heeft de strijd van de bewoners niets opgeleverd (in de Noordwijk werden meer dan 10.000 mensen uit hun huizen gezet). Bij andere heeft het verzet weerklank gevonden bij de politieke besluitvormers: in het geval van 'La Marolle' (waar een proefproject voor de renovatie van een stratenblok zal worden gevoerd) en de 'Kruidtuinwijk' (nadat de Gemeente had geaccepteerd om een specifiek plan uit te werken voor de strijd tegen de vastgoedspeculatie, zal het bedrijf voor de aanleg van de Agglomeratie Brussel een groot aantal woningen overnemen en renoveren met behoud van de kenmerken van het gebouw en ten voordele van de wijkbewoners).

In de tweede helft van de jaren '70 sluiten de opéenvolgende Ministers van Brusselse Aangelegenheden, hoewel ze nog steeds onder de voogdij van de nationale staat staan, zich aan bij de ideeën die de comités en drukingsgroepen verdedigen: de uitbreiding van de administratieve activiteiten beter omkaderen, de woonegelegenheid beschermen, de alleenheerschappij van de auto tegengaan en een einde maken aan de 'ondoorzichtige' stedenbouw. Het Ontwerpplan (1976) en het Gewestplan (1979) zorgen voor meer transparantie in de aflevering van bouwvergunningen door middel van specifieke publicatiemaatregelen (openbaar onderzoek) voor alle projecten van een zekere omvang en de mogelijkheid aan iedereen om zijn observaties bevindingen en opmerkingen over te maken aan een 'Overlegcommissie'.

Eerste bepalingen voor stadsvernieuwing

De Brusselse Executieve wordt zich eveneens bewust van de onderinvestering van de overheid op het gebied van huisvesting en de afkalvende woonomstandigheden in de populaire oudere stadswijken. Vanaf 1978 worden acties voor de 'Renovatie van huizenblokken' georganiseerd¹.

Deze acties voor de renovatie van huizenblokken (1978-1998) zullen de basis vormen voor het stadsvernieuwingbeleid. De bedoeling was om via deze voorziening de renovatie aan te pakken van een gedeelte van de woningen waarvoor het Nationaal Instituut voor de Huisvesting in 1971 een renovatie en aanpassing van de hygiëne en het comfort noodzakelijk achtte. Het betrof de renovatie van 20.000 van de 200.000 ongezonde en voor verbetering vatbare woningen over een periode van een tiental jaar.

Er werd in samenwerking met de gemeenten en hun Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW's) een dertigtal woonkernvernieuwingsondernemingen uitgevoerd in de centrumwijken en wijken uit de eerste kroon, evenals in de oude kernen van de gemeenten uit de tweede kroon. De acties waren vooral gericht op de soms ingrijpende renovatie en afbraak/wederopbouw van woningen in het bezit van de gemeentelijke overheden. We moeten echter constateren dat het dynamisme van de gemeenten, op enkele uitzonderingen na, niet altijd voldoende was voor het halen van de doelstellingen.

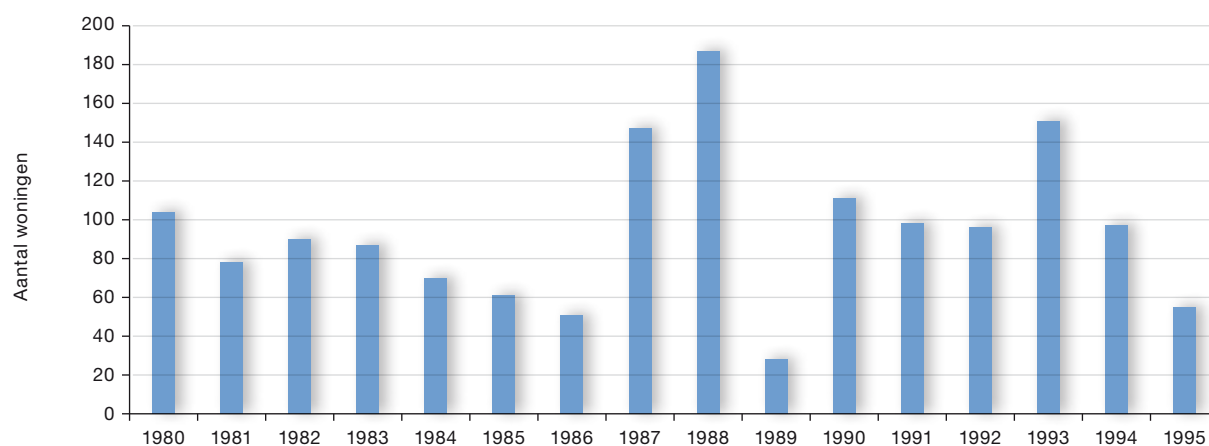
In 1980 lanceert de Brusselse Executieve het initiatief 'Renovatie van afzonderlijke onroerende goederen'², waardoor gemeenten en OCMW's subsidie kunnen krijgen voor het renoveren van hun verwaarloosde privé-erfgoed om er woningen van te maken.

Tot slot, in 1983, start de Brusselse Executieve een systeem van renovatiepremies voor particuliere woningen om het vernieuwingsproces van de stad te versnellen. Eigenaars krijgen hulp bij de verbetering van het comfort van hun woning. In 1988 beslist de Brusselse Executieve om de inspanningen te concentreren op de meest verwaarloosde woningen, om de premie te verhogen voor woningen die zijn gelegen in dat gedeelte van het gewestelijk grondgebied waar de meeste oude en gebouwen zich bevinden. Het 'te Beschermen en te Renoveren Gebied' (BRG) is de eerste geografische afbakening van het stadsvernieuwinggebied.³

De operationalisering van het stadsvernieuwingbeleid en de deblokking van aanzienlijke financiële middelen laat toe om de middelen te concentreren op de meest behoeftige wijken om zo de kwaliteit van de huisvesting te verbeteren en de talloze stadskankers te verwijderen.

- 1 De voorziening viel onder het koninklijk besluit van 28 maart 1977 houdende organisatie van de woonkernvernieuwing in het Brussels Gewest.
- 2 Koninklijk Besluit van 8 februari 1980 houdende organisatie van de vernieuwing van afzonderlijke onroerende goederen van de gemeenten en van de openbare centra voor maatschappelijk werk.
- 3 Het te Beschermen en te Renoveren Gebied werd gereguleerd door het besluit van 7 september 1984.

Grafiek 2_ Woningen geproduceerd in het kader van het programma voor de Renovatie van huizenblokken van 1980 tot 1995



Maar deze middelen blijken onvoldoende om te beantwoorden aan de immense renovatiebehoeften en om de achteruitgang van de bevolking tegen te gaan, met name de exodus van de middenklasse naar de rand. In 1989 ligt de balans van de woningen die door de lokale overheden zijn gerenoveerd erg onder de verwachtingen: van de 20.000 woningen die men hoopte te renoveren zijn er slechts 2.850 overheidswoningen opgeleverd dankzij de voorzieningen van de 'Renovatie van woonkerngebieden' en 'Afzonderlijke onroerende goederen'. Wat de renovatiepremies voor particuliere woningen betreft, stelt men vast dat vooral de middenklasse, die woont in de minst verwaarloosde gebouwen, hieruit voordeel heeft gehaald.

1989: een volwaardig Brussels Gewest

Na het politieke akkoord van mei 1988 verstrekt de bijzondere wet van 12 januari 1989 betreffende de Brusselse instellingen gewestelijke autonomie aan Brussel. Naar het voorbeeld van de twee andere gewesten beschikt het Brussels Hoofdstedelijk Gewest eindelijk over een wetgevend orgaan, de Raad (daarna het Parlement) en een Executieve (daarna de Regering). Het Gewest krijgt exclusieve en belangrijke bevoegdheden, zoals:

- › ruimtelijke ordening (planning, stedenbouw, stadsvernieuwing, bodembestemming, bescherming van monumenten en landschappen);

- › milieu;
- › huisvesting;
- › economie (economische uitbreiding,...);
- › lagere niveaus (gemeenten, intercommunales);
- › werkgelegenheidsbeleid;
- › openbare werken;
- › transport.

Met zijn volle autonomie gaat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest snel de nationale wetgeving aanpassen aan de Brusselse context. De Regering tracht het gebied te herverdelen tussen de 'rijke' gemeenten, vooral gelegen in de tweede kroon (met name in het zuiden en zuidoosten) en de armere gemeenten (het centrum en de eerste kroon van de agglomeratie met een concentratie langs het Kanaal). Er worden in die zin diverse wetten aangenomen, waarvan de belangrijkste zijn:

- de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw (OOPS)⁴;
- de ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende organisatie van de herwaardering van de wijken;
- de ordonnantie van 10 maart 1994 betreffende de algemene dotatie aan de gemeenten (ADG)⁵.

Het Eerste Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP)

Vanaf 1992 lanceerde de Brusselse Regering het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP), het eerste plan voor een geïntegreerde territoriale ontwikkeling in Brussel, dat na een uitgebreide raadpleging aan het einde van de legislatuur (in maart 1995⁶) werd voltooid.

Het GewOP was een document met een indicatieve waarde dat werd vastgesteld voor de duur van een legislatuur (5 jaar)⁷. In het 'Stadsproject' werden de prioriteiten en de nodige middelen beschreven om een antwoord te kunnen geven op de uitdagingen op het gebied van de economische, sociale en culturele ontwikkeling, milieu en transport.

Het GewOP onderzocht grondig de werkelijke behoeften van het gewest door middel van een uitgebreide diagnostiek. Daardoor kwamen een aantal problemen aan de oppervlakte:

- *de stadsvlucht,*
- *de transformatie van het economische weefsel, met name de herstructurering van de industrie, en de constante stijging van de tertiaire sector,*
- *de verdwijning van niet-geschoolde, door Brusselaars ingenomen arbeidsplaatsen,*
- *de stijging van de werkloosheid,*
- *de stijging van het aantal jongeren met school- en opleidingsproblemen,*
- *de verarming en marginalisering van een toenemend gedeelte van de bevolking,*



Hopstraat en Papenvest
2007-1996, Stad Brussel.



- 4 De OOPS bepaalt de reglementering betreffende de handelingen en werken die zijn onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning.
- 5 Het Gewest behoudt een deel van zijn budget voor de financiering van een krediet uit hoofde van de algemene dotatie aan de gemeenten. Dit krediet wordt elk jaar verhoogd met minstens 2%. De Regering verdeelt de gewestelijke dotatie tussen de gemeenten volgens de regels die zijn vastgelegd in de ordonnantie van 21 december 1998.
- 6 Besluit van 3 maart 1995 van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tot vastlegging van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan.
- 7 Aangezien het GewOP aan het einde van de legislatuur werd aangenomen, werden de effecten doorgetrokken tijdens de duur van de volgende legislatuur 1995-1999.

- de ontoereikendheid van het huisvestingsaanbod op de vraag (vooral voor mensen met een laag inkomen),
- de toenemende verkeerscongestie,
- de lage kwaliteit van de levensomstandigheden en de leefomgeving (verpauperde wijken, vernield erfgoed, grote breuken in het stadweefsel door wegen en spoorwegen, ongeordend naast elkaar bestaan van verschillende soorten woongebieden, braakliggende gebieden, onvoldoende beheer van de vervuiling,...),
- de concurrentie tussen steden en gewesten, en de voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moeilijke combinatie tussen de Europese ambities en de dagelijkse levenskwaliteit.

Het GewOP wilde twee grote uitdagingen aanpakken:

- › het stabiliseren of zelfs doen stijgen van een gediversifieerde bevolking;
- › het verzekeren van de toename van de activiteiten die de bewoners maatschappelijke vooruitgang en een aanvaardbare levenskwaliteit in de stad moeten bieden.

Met de eerder beperkte belastingsinkomsten die het Gewest hoofdzakelijk haalt uit de inkomensbelasting van fysieke personen, ontwikkelt het een doelgericht beleid op het gebied van huisvesting en renovatie van de openbare ruimte om de belastingbetalers op het Brussels grondgebied te houden, waarbij ook een sociaal beleid wordt ontwikkeld om de meest kwetsbare bevolkingsgroepen werk te bieden.

Op het gebied van huisvesting bevat het GewOP gekwantificeerde doelstellingen en maatregelen om het aantal woningen dat aansluiten op het sociaal-economische profiel van de Brusselse huishoudens te vergroten.

Het GewOP stelde vast dat in bepaalde gedeelten van het grondgebied sprake was van een reëel tekort aan investeringen op het gebied van huisvesting, vaak samengaan met een verloederding van de openbare ruimte, en een kwetsbare sociale en culturele cohesie. Daarom legde het gewest de contouren vast van een 'Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting' (RVOH)⁸, waar een versterkte actie van de overheid op het gebied van huisvesting nodig is.

De interventies van de verschillende overheidsinstellingen worden vervolgens geconcentreerd in de RVOH om de verschillende sociaal economische posities van de gebieden binnen het Brussels Gewest weer met elkaar in evenwicht te brengen.

Dit betreft:

- 'Wijkcontracten', een vierjarige samenwerking tussen het Gewest en een gemeente, bedoeld om achtergestelde wijken te herwaarderen op het vlak van het vastgoed, de openbare ruimte en de sociale cohesie;
- stadsvernieuwingsondernemingen van de GOMB om herstructureringsgebieden te renoveren of te reconstrueren;
- investeringen in de sociale huisvesting door de bouw van nieuwe woningen en de renovatie van het bestaande woningenpark;

- ondernemingen van het Woningfonds door middel van een versterkte ondersteuning bij de verwerving van eigendom en door middel van aankoop- verbouw- of nieuwbouwprojecten voor de sociale huurmarkt;
- interventies van de gewestelijke Grondregie om stadskankers uit te roeien en investeringen op het gebied van huisvesting te bevorderen;
- strijd tegen verwaarloosde gebouwen door middel van een verhoogde gewestelijke ondersteuning voor de aankoop, indien nodig via onteigening;
- toegang tot de huisvestingsmarkt voor gemiddelde inkomens door middel van maatregelen die zijn opgenomen in de desbetreffende ordonnantie en die zijn bedoeld om het grondpatrimonium van de gemeenten daarvoor te gebruiken;
- steun op het gebied van woningrenovatie, gevelverfraaiing en woningverwerving door middel van gewestelijke premies.

Wijkcontracten

Parallel aan de uitwerking van het GewOP stelde de Regering vast dat de ondernemingen voor de renovatie van huizenblokken niet beantwoordden aan de oorspronkelijke ambitie. Te weinig gemeenten namen deel aan het programma en het aantal opgeleverde woningen per jaar lag sterk onder de doelstellingen. Het GewOP constateerde dus dat de woningen in de oude wijken sneller verloederden dan het renovatieproces kon bijhouden.



Wijnpalais en Merchie-Pède,
Huidevettersstraat en Spiegelstraat, Stad Brussel,
Wijkcontract Huidevetters, Doelstelling 2,
Monumenten en Landschappen.
Architecten: Christophe Gillis, Ozon Architecture.

De gebeurtenissen in het Laag-Vorst in 1991 versterkten de Regering in haar mening dat de doelstellingen en de procedures voor de stadsvernieuwing die sinds 1978 van kracht waren bijgesteld moesten worden.

Er werd een nieuw instrument in het leven geroepen: de Wijkcontracten⁹. Deze contracten zouden geleidelijk in de plaats komen van de operaties woonkerngebieden, die definitief werden afgesloten in 1998.

Het GewOP definieert gedeelten van de RVOH die het voorwerp moeten vormen van een Wijkcontract: naast de zes reeds bestaande wijkcontracten¹⁰, worden dertien bijkomende Wijkcontracten aangeduid die met prioriteit moeten worden uitgevoerd.

De wet specificeert dat de gemeenten verplicht zijn om hun herwaarderingsdoelstellingen op lokaal gebied duidelijk te definiëren en om ze uit te werken in een concreet programma van ingrepen, met een vooraf vastgesteld budget en binnen een beperkte duur.

Om de productie van woningen te versnellen, staan deze programma's open voor privépartners.

De betrokkenheid van de bewoners bij de uitwerking van de projecten wordt een verplicht proces, waarbij in elke perimeter een Plaatselijke Commissie voor Geïntegreerde Ontwikkeling (PCGO) wordt opgericht.

Initiatiefwijken

Voor de dringende ingrepen in enkele bijzonder kwetsbare wijken lanceert het Gewest in 1997 de Initiatiefwijken, vergelijkbaar met de Wijkcontracten, maar met een beperkte duur van 2 jaar, zonder ingrepen in de huisvesting, maar met het accent op de productie van buurtvoorzieningen, tewerkstelling en de betrokkenheid van de bewoners door de versterking van het overlegproces dat in het kader van de Wijkcontracten plaatsvindt.

De Europese programma's

Om de herwaarderingsprogramma's aan te vullen met projecten gericht op de economische ontwikkeling van de kwetsbare wijken, vraagt het Gewest in dezelfde periode financiële steun aan de Europese Commissie binnen de Urban-programma's van het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO).

Er komen nieuwe interventiezones binnen de bestaande RVOH:

- de zones Urban I (1994-1999) en Urban II (2000-2006), gericht op de sociale, stedelijke en culturele ontwikkeling;
- de zone Doelstelling 2 bestemd voor de economische heropleving.

Ook de inrichting van de openbare ruimte krijgt bijzondere aandacht in deze periode: het Gewest start het programma 'Stadswandelingen'¹¹, geeft een 'Handboek van de openbare ruimten' uit en

stelt de 'Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening' op, die de regels vastlegt op het gebied van bouw, bewoonbaarheid, weganaanleg,...

Daarna werkt de Regering het eerste Gewestelijke Bestemmingsplan (GBP)¹² uit, dat in 2001 wordt aangenomen.

Het GBP is het wettelijke document dat voor elk gedeelte van het grondgebied vastlegt welke primaire en secundaire bestemmingen kunnen worden toegestaan. Het plan beschrijft ook de inrichting van de belangrijkste communicatiewegen en de zones waar een bijzondere bescherming van het patrimonium is gerechtvaardigd.

Elke stedenbouwkundige vergunning, elk BBP (Bijzonder Bestemmingsplan) en elke verkavelingsvergunning moet in overeenstemming zijn met dit document.

Tweede GewOP

De diagnose van 2001 in het kader van de uitwerking van het tweede GewOP (goedgekeurd in 2002) bevestigt de vaststellingen uit 1995:

- ▶ de nog steeds zeer grote sociale en ruimtelijke verschillen, die nog steeds voortvloeien uit de breuk tussen de centrumwijken in het westen en de randwijken in het oosten;
- ▶ de concentratie van de kansarmoede in de wijken rond het centrale gedeelte van het Kanaal en de Vijfhoek.

8 De grenzen van de RVOH werden bepaald op basis van drie elementen: het te Beschermen en te Renoveren Gebied uit 1984, een terreinonderzoek van de Koning Boudewijnstichting in 1989-1990 en het terreinonderzoek van de gewestelijke huisvestingsdienst in 1994.

9 Ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende organisatie van de herwaarderings van de wijken.

10 De eerste zes wijkcontracten werden gelanceerd in 1994.

11 Project voor de inrichting van de openbare ruimte bestaande uit vijf parcours, hoofdzakelijk in de Vijfhoek. Deze wandelingen bestaan uit wegen en enkele belangrijke pleinen en plaatsen van het Brusselse stedelijke weefsel. De belangrijkste doelstellingen van dit project zijn het aanbieden van een gestructureerd en coherent overzichtsbeeld van de parcours en het imago van Brussel verbeteren.

12 Plan dat volgens de OOPS het Sectorplan vervangt.

Deze kwetsbare zones worden gekenmerkt door:

- › een zorgelijke sociaal-economische situatie met een gemiddeld inkomen per inwoner dat zich ver onder het nationale gemiddelde bevindt, een hoge werkloosheid als gevolg van de desindustrialisering en de hoge jeugdwerkloosheid in deze wijken, een gebrek aan investeringen in de lokale economie en geen activiteiten die de industriële activiteiten vervangen. Gevolg hiervan zijn de grote verlaten sites en een verouderd en soms onbewoonbaar woningenpark, dat niet beantwoordt aan de behoeften van de lokale bevolking op het gebied van prijs en comfort;
- › een te klein aanbod van sociale woningen en middenklassewoningen op de verkoopmarkt, een openbare ruimte van slechte kwaliteit met een ongelijk verdeeld onderhoud en een gebrek aan groen, het verdwijnen van de handelszaken en een groot verlies van aantrekkingskracht, een slecht onderhouden of onbewoond patrimonium, tekort aan openbaar vervoer in het westen van de stad.

De breuk tussen het oosten en het westen van de stad en de vertraging in de creatie van huisvesting en productieve activiteiten in het westen worden nog versterkt door de ontwikkeling van de residentiële, administratieve en economische functies in het oosten van de Vijfhoek.

Ondanks de invoering van krachtige instrumenten en ondanks hun positieve effecten, zijn deze initiatieven die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest lanceert aan het begin van de jaren 2000 ont-

reikend om de situatie in de centrumwijken en de wijken van de eerste kroon op een duurzame wijze te veranderen.

Het tweede GewOP wou het geterritorialiseerd beleid verklaren. Het definieerde grote Prioritaire Interventiezones:

› de Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie:

De RVOH wordt de Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie (RVOHR) om meer rekening te kunnen houden met het streven om de herwaarderingsoperaties op te nemen in investeringsprogramma's die de territoriale discriminatie aanpakken. De nieuwe naam markeerde de wil om zowel de woningrenovatie en de sociale ontwikkeling als de van de openbare ruimte binnen een perimeteer aan te pakken.

› de Hefboomgebieden:

Het concept van de Hefboomgebieden beantwoordt aan de noodzaak om in bepaalde gedeelten van het grondgebied gewestelijke interventies te organiseren en de interventies van andere betrokkenen te coördineren. Deze zones, waarvan enkele verlaten terreinen, hebben een groot potentieel voor de gewestelijke ontwikkeling of bevinden zich aan de rand van die ontwikkeling. Over het algemeen is het element voor het bepalen van een hefboomgebied de aanwezigheid van een site van gewestelijk belang.

Er zijn veertien Hefboomgebieden vastgesteld. Hun ontwikkeling moet worden vastgelegd in een richtschema dat de toekomstige inrichting van het gebied bepaalt. Alle gewestelijke politieke niveaus kunnen hun middelen concentreren in specifieke ontwikkelingsdoelstellingen voor elke zone.

› de Gebieden van Gewestelijk Belang:

De Regering heeft ook andere zones gedefinieerd die een bijzondere stedenbouwkundige aandacht vragen en die zijn opgenomen in het GBP: de Gebieden van Gewestelijk Belang (GGB).

De GGB's zijn uitgewerkt om een aantal wijken die vooral rond de grote stations en de voormalige legerkazernes liggen, te ontwikkelen. Het principe van de GGB's is om eerst de programma's uit te werken en daarna de ruimtelijke ordening te bepalen. Deze worden opgenomen in een richtschema en een Bijzonder Bestemmingsplan (BBP).

Deze zones kunnen worden bestemd voor verschillende functies, zoals huisvesting, handel, kantoren, productieactiviteiten, logistieke en transportactiviteiten, voorzieningen van algemeen belang of van overheidsdiensten, groenvoorzieningen, hotels, enz.

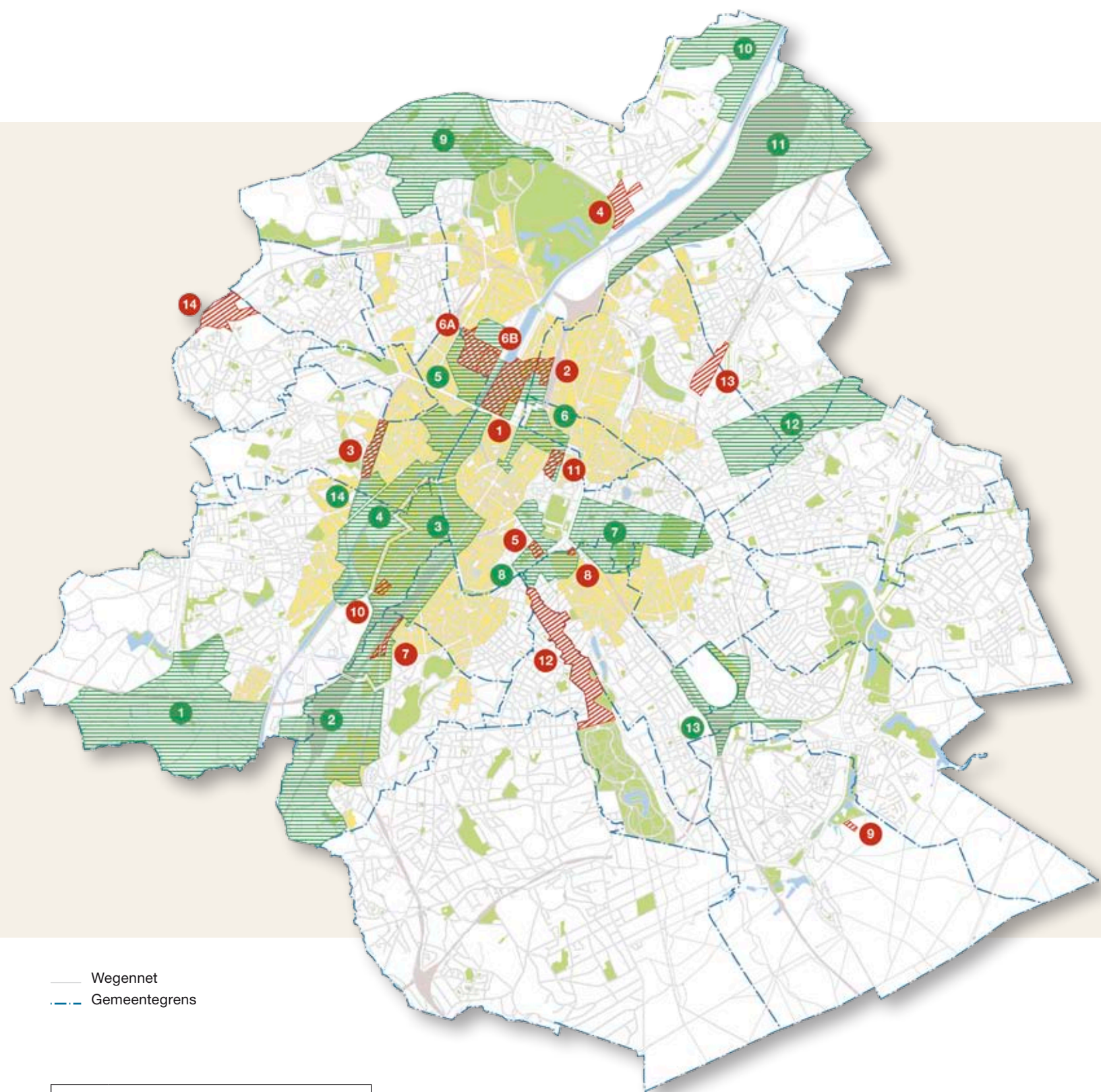
Het GBP definieert 14 GGB's.



14 Hefboomgebieden	14 Gebieden van Gewestelijk Belang (GGB)
1. Erasmus	1. Helihaven
2. Vorst	2. Gaucheret
3. Zuid	3. Weststation
4. Kanaal	4. Van Praetbrug
5. Thurn en Taxi	5. Prins Albert
6. Kruidtuin	6. Thurn en Taxis
7. Europa	7. Josaphat station
8. Gulden Vlies	8. Van Volxem
9. Heizel	9. Marsveld
10. Militair Hospitaal	10. Charle-Albert
11. Schaarbeek-Vorming	11. Veeartsenschool
12. VRT-RTBF	12. Administratief Centrum
13. Delta	13. Louizalaan
14. Weststation	14. Stadspoort

Thurn en Taxis, Stad Brussel.

PROGRAMMA'S, VOORZIENINGEN EN MAATREGELEN VOOR STADSVERNIEUWING



— Wegennet
- - Gemeentegrens

Kaart 1_Prioritaire Interventiezones	
	RVOHR
	Hefboomgebied
	GGB
	Spoorweg
	Belangrijkste groene zones
	Waterlopen en vijvers



PROGRAMMA'S, VOORZIENINGEN EN MAATREGELEN VOOR STADSVERNIEUWING

De Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie (RVOHR)

De RVOHR is een zone met positieve discriminatie waar het Gewest en de gewestelijke instellingen stadshersteloperaties financieren. Dit gebied is een verzameling van huizenblokken samengesteld uit kadastrale oppervlakten. Het houdt geen rekening met lege ruimten (waar geen mensen wonen en die bestaan uit parken, braakliggende gebieden, economische en administratieve gebieden,...) of met het wegen- en spoorwegennet.

De perimeter van de RVOHR strekt zich aan weerskanten van de centrale as van het Gewest, en bestaat uit de meest achtergestelde huizenblokken van de 13 volgende gemeenten:

Anderlecht, Brussel-Stad, Elsene, Etterbeek, Evere, Jette, Koekelberg, Molenbeek, Oudergem, Schaarbeek, Sint-Gillis, Sint-Joost en Vorst.

In 2002 telde de RVOHR 334.412 inwoners, wat betekent dat 34.2% van de bevolking woonde op 13.8% van het grondgebied. Binnen de zone wonen vooral jongeren die zich voor het eerst op de arbeidsmarkt begeven. Maar deze zone wordt ook gekenmerkt door een heel aantal personen die 'vastgeroest' zitten in structurele werkloosheid.

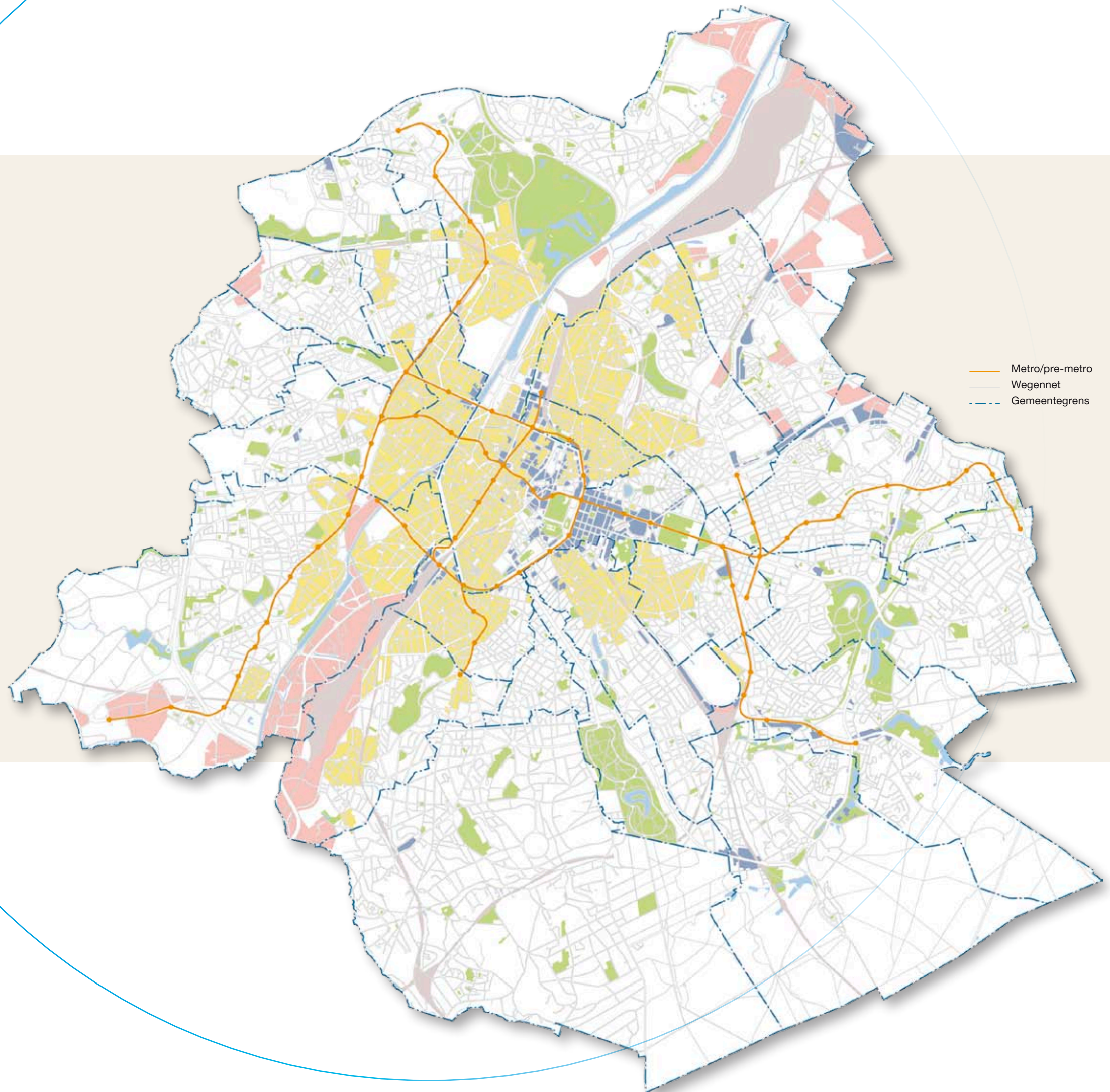
Sinds de sterke desindustrialisering van de jaren zestig tot tachtig bevinden er zich bovendien nog weinig bedrijven in de RVOHR

Het gebied dat de RVOHR beslaat, geniet in het kader van het herstructureringsbeleid van de achtergestelde wijken van voordeliger fiscale maatregelen dan in de rest van het Gewest.

Deze van oorsprong gewestelijke en federale maatregelen¹³ zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de renovatie van woningen:

- ▶ op gewestelijk niveau:
 - een sterke verhoging van de renovatiepremie en de premie voor gevelverfraaiing;
 - een verhoging van de fiscale aftrekbaarheid bij de aankoop van een enige woning als hoofdverblijf;
- ▶ op federaal niveau:
 - een verlaging van de belasting op de renovatiewerken aan een woning;
 - een bevrozing van het kadastraal inkomen gedurende 6 jaar.

De onderstaande kaarten tonen de elementen van de sociaal-economische situatie van de RVOHR in 2001. De informatie voor deze kaarten is afkomstig uit de Welzijns- en gezondheidsatlas van Brussel-Hoofdstad¹⁴ waarvan we de resultaten hebben overgezet op de statistische sectoren die (gedeeltelijk) binnen de RVOHR liggen.

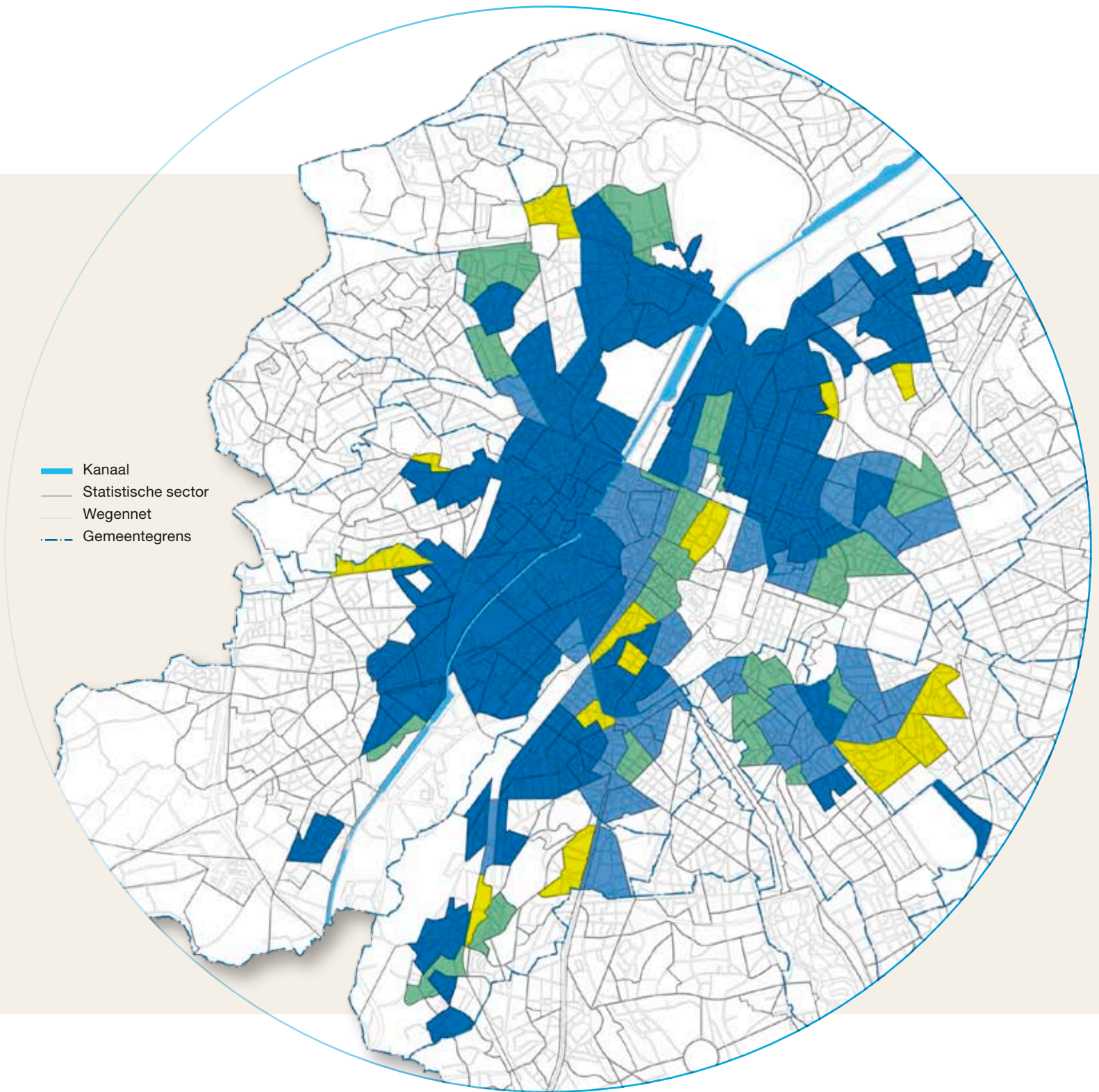


— Metro/pre-metro
— Wegennet
- - - Gemeentegrens

Kaart 2_ RVOHR in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	
	RVOHR
	Administratieve zone
	Stedelijke industriezone
	Spoorweg
	Belangrijkste groene zones
	Waterlopen en vijvers

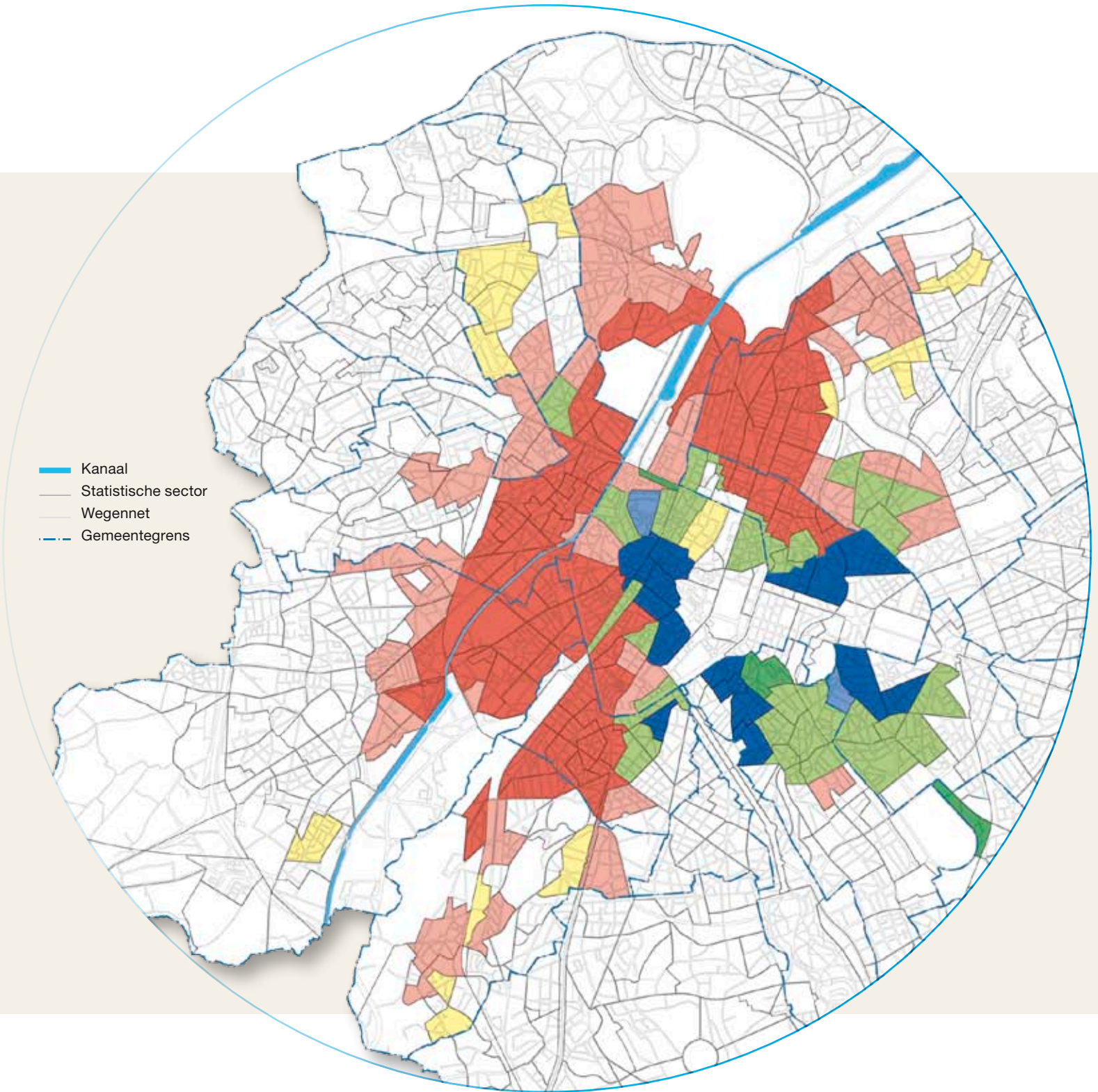
13 De federale fiscale maatregelen zijn verdeeld in 'Prioritaire Actiezones' die zijn gedefinieerd door de studie 'Sociale structuren en buurten in moeilijkheden' die in 2001 werd uitgevoerd op initiatief van de minister belast met Grootstedenbeleid. In Brussel is de hele RVOHR opgenomen in een prioritaire actiezone.

14 De Atlas is uitgewerkt door het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel in 2006 en toont kaarten, opgemaakt met de gegevens van de sociaal-economische enquête uit 2001, van de dagelijkse leefaspecten van de Brusselaars: huisvesting, demografie, werkgelegenheid, levensomstandigheden, gezondheid, enz.










Kaart 3_ Leeftijdsstructuur van de bevolking binnen de RVOHR	
	Oververtegenwoordiging van 0-17 jarigen
	Oververtegenwoordiging van 18-34 jarigen
	Oververtegenwoordiging van 35-64 jarigen
	Oververtegenwoordiging van 65-plusser

De meeste statistische sectoren van de RVOHR worden gekenmerkt door een zeer jonge bevolking. De 0-17 jarigen zijn oververtegenwoordigd (28,2% van de bevolking in 2001) en geconcentreerd in de 'arme sikkels'.








Kaart 4 Structuur van de vreemdelingen binnen de RVOHR | Concentratie van nationaliteitsgroepen

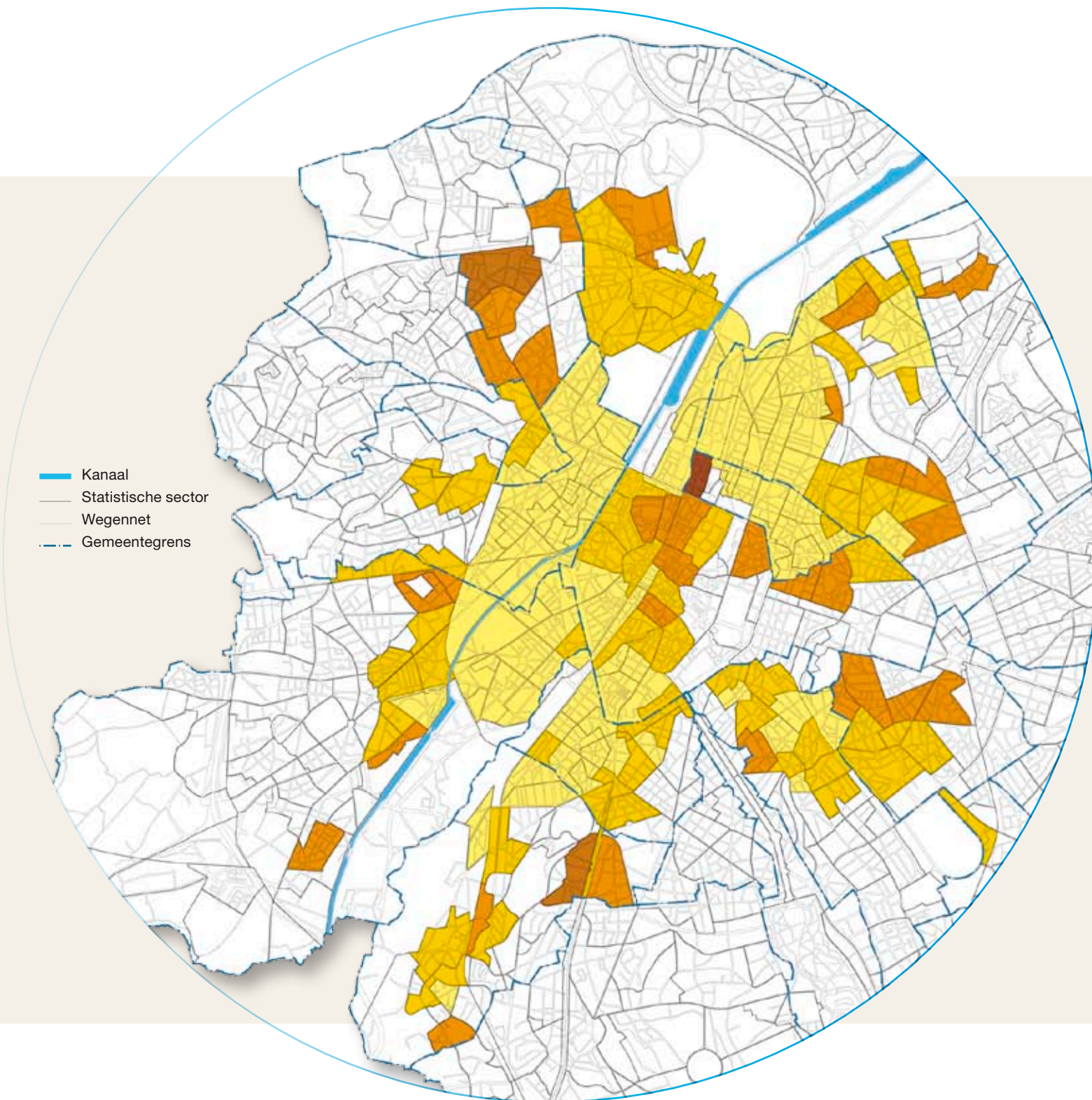
	Beperkt aantal vreemdelingen
	Noordwest-Europa, Angelsaksische wereld en Japan (12,7%)
	Noordwest-Europa, Angelsaksische wereld en Japan (23%) - Ontwikkelingslanden en Oost-Europa (6,1%)
	Mediterraan Europa, Turkije en Marokko (14,6%)
	Mediterraan Europa, Turkije en Marokko (28,4%) - Ontwikkelingslanden en Oost-Europa (5,9%)
	Ontwikkelingslanden en Oost-Europa (7,4%) - Noordwest-Europa, Angelsaksische wereld en Japan (10,1%)
	Ontwikkelingslanden en Oost-Europa (21,8%) - Noordwest-Europa, Angelsaksische wereld en Japan (15,6%)



De RVOHR heeft een hoog percentage inwoners van buitenlandse oorsprong, voornamelijk in de 'arme sikkel', met een sterke oververtegenwoordiging van personen uit Zuid-Europa, Turkije en Marokko (28,4%). In het oosten van de RVOHR is de bevolking meer gemengd, met een lichte oververtegenwoordiging van personen uit Oost-Europa en uit de ontwikkelingslanden en in Elsene en Etterbeek een kleine groep vreemdelingen uit Noordwest-Europa.

De werkloosheidsgraad is zeer hoog binnen de RVOHR. In 2001 lag deze in de meeste sectoren duidelijk hoger dan het nationaal gemiddelde en het gewestelijk gemiddelde. De gemeenten Anderlecht, Molenbeek, Schaarbeek, Sint-Gillis en Sint-Joost kennen de hoogste werkloosheidsgraad, tussen 27 en 56%.

Kaart 5_ Werkloosheidsgraad binnen de RVOHR	
	tussen 4% en 12%
	tussen 13% en 18%
	tussen 19% en 26%
	tussen 27% en 36%
	tussen 37% en 56%

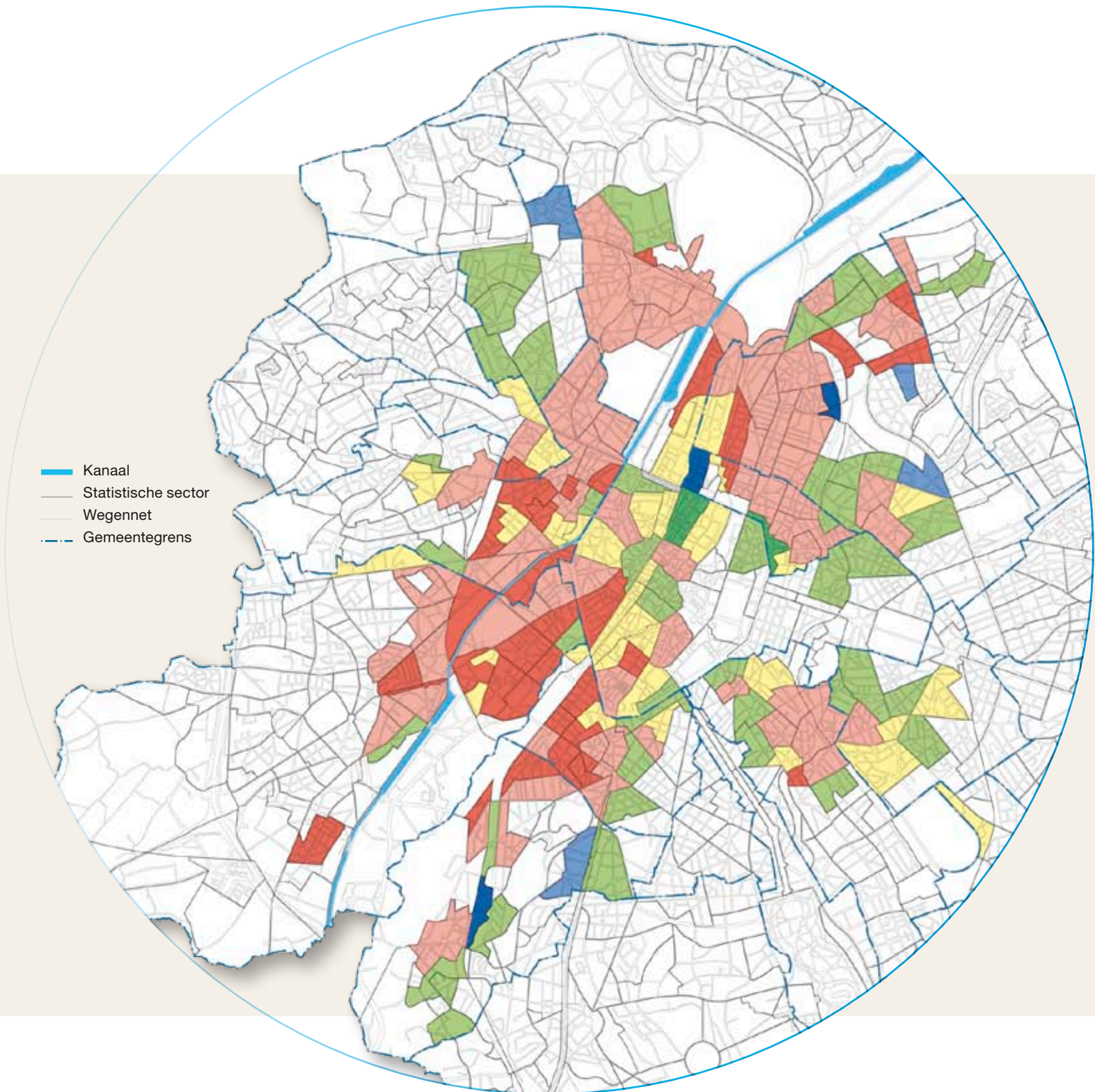


Kaart 6_ Mediaan inkomen per aangifte binnen de RVOHR (2002)

0 tot 15.000 €
15.100 tot 17.500 €
17.600 tot 20.000 €
20.100 tot 23.000 €
23.100 tot 39.800 €

Het belastbare inkomen per inwoner is zeer laag binnen de RVOHR. In de meeste sectoren is dat niet hoger dan 15.000 euro. Enkele sectoren in de Vijfhoek en in de gemeenten Elsene en Etterbeek hebben wel waarden boven 17.500 euro, het gewestelijk gemiddelde in 2001.

Deze waarden blijven wel lager liggen dan het nationale gemiddelde (18.532 euro) en veel lager dan het Waals-Brabantse (20.128 euro) en het Vlaams-Brabantse gemiddelde (20.911 euro).



- Kanaal
- Statistische sector
- Wegennet
- - - Gemeentegrens

Kaart 7_ Comfort van de woningen in de RVOHR	
	Overwegend groot comfort
	Oververtegenwoordiging van groot comfort
	Sterke oververtegenwoordiging van middelmatig comfort
	Gemiddeld
	Gemengd met vooral middelmatig comfort
	Oververtegenwoordiging van klein comfort
	Oververtegenwoordiging zonder klein comfort

De meeste woningen, gelegen binnen de RVOHR, dateren van het einde van de 19^{de} en het begin van de 20^{ste} eeuw. Een groot gedeelte van de sectoren uit de 'arme sikkel' en enkele sectoren in de gemeente Elsene hebben een oververtegenwoordiging van woningen met een klein comfort. Enkele sectoren van de gemeenten Anderlecht, Molenbeek en Sint-Gillis hebben een oververtegenwoordiging van woningen zonder klein comfort. In de rand van de RVOHR en binnen de vijfhoek liggen de statistische sectoren waarin de woningen een gemiddeld comfort hebben.

De instellingen betrokken bij de stadsvernieuwing

Op het gebied van stadsvernieuwing werken het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en zijn administratie samen met verschillende paragewestelijke instellingen die volgens hun doelstellingen operaties uitvoeren op het gebied van huisvesting, openbare ruimte, transport, milieu, patrimonium,...

Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting (BROH)

Het BROH is belast met de uitvoering van het beleid van de Regering op het gebied van ruimtelijke ordening en huisvesting. Het is verantwoordelijk voor het financiële en administratieve beheer van projecten voor inzake ontwikkeling en stadsvernieuwing.

Vier directies zijn belast met de uitvoering van de programma's en operaties op het gebied van stads-herstel:

1. De Directie Stadsvernieuwing beheert de operationele stadsvernieuwingsprogramma's, zoals de Wijkcontracten en de Initiatiefwijken, de projecten die worden gefinancierd door de Europese Unie (voor de periode 2000-2006) en andere reglementaire en meer specifieke voorzieningen gericht op de bestrijding van stadskankers en het herstel van het stadswefsel.
2. De Directie Huisvesting is verantwoordelijk voor de instrumenten ter ondersteuning van particulieren, namelijk de premies voor renovatie van de woning en gevelverfraaiing en de VIHT (verhuis-, installatie- en huurtoelage), die zijn bedoeld om de woonomstandigheden van de Brusselaars te verbeteren.
3. De Directie Monumenten en Landschappen moet de subsidies aan particulieren en overheden beheren in het kader van de restauratie van geklasseerde gebouwen.
4. De Directie Planning staat in voor het onderzoek en de verschillende observatoria op het gebied van de gewestelijke ontwikkeling en de ruimtelijke ordening en bereidt de ordeningsdocumenten van het Gewest voor: het GewOP, het GBP, de GSV en controleert de conformiteit van de gemeentelijke plannen (BBP en GOP) aan de gewestelijke plannen.

Bestuur Plaatselijke Besturen (BPB)

Het Bestuur Plaatselijke Besturen is belast met de toekenning en de verdeling van de financiële steun die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verschaft aan de gemeenten voor investeringen van openbaar belang via een driejaarlijkse dotatie. Deze administratie is ook belast met de controle van het toezicht op de plaatselijke besturen.



Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM's)¹⁵

De BGHM is een instelling van openbaar nut die werd opgericht in 1985, om te investeren in sociale huisvesting zodat dit type huisvesting toegankelijk wordt voor mensen met een bescheiden inkomen.

De Maatschappij voert haar opdrachten uit volgens de prioriteiten en oriëntaties die zijn gedefinieerd in een beheercontract tussen de Regering en de BGHM, voor een periode van vijf jaar.

De BGHM heeft de taak om de sociale huisvesting te bevorderen en de OVM's te ondersteunen door de nodige financiële middelen ter beschikking te stellen voor de realisatie van hun opdracht van openbare dienstverlening (leningen met lagere rente).

De OVM's zijn belast met de aankoop, de inrichting, de renovatie, het beheer, de verkoop, het afstaan van gesplitste zakelijke rechten, de verhuur en de heffing van erfdienstbaarheid en lasten van onroerende goederen. De OVM's beheren samen een patrimonium van bijna 39.000 sociale woningen

Tabel 1_ De OVM's actief in de gemeenten van de RVOHR

Anderlecht	NV De Anderlechtse Haard, CVH Les Foyers Collectifs
Elsene	NV De Vorstse Haard
Etterbeek	SNV De Etterbeekse Haard
Evere	CVH Germinal, CVH Brussels Thuis, CV Ieder zijn huis
Jette	CV De Jetse Haard
Koekelberg	NV De Koekelbergse Haard
Molenbeek	CV De Molenbeekse Huisvesting
Oudergem	CVBA H.L.S. van Oudergem
Schaerbeek	CV De Schaarbeekse Haard
Sint-Gillis	CV De Sint-Gillische Haard
Sint-Joost	CV Goedkope Woningen te Sint-Joost
Stad Brussel	CV SORELO, CV LOREBRU, CV De Lakense Haard, CV ASSAM, CV De Brusselse Haard
Vorst	CVH Messidor, NV Le Foyer Forestois

NV: Naamloze Vennootschap, CVH: Coöperatieve Vennootschap van Huurders, CVBA: Coöperatieve Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid, CV: Coöperatieve Vennootschap

Hellemanswijk, Hoogstraat en Blaesstraat, Stad Brussel.



¹⁵ Er zijn 33 OVM's.

Woningfonds van Brussel-Hoofdstad

Het Fonds is een organisme dat is belast met de financiële steun aan gezinnen met een bescheiden inkomen (die geen toegang hebben tot sociale huisvesting) en een gemiddeld inkomen voor de aankoop of renovatie van een woning. Daartoe verleent het Gewest een investeringsbevoegdheid aan het Fonds, dat diverse acties kan ondernemen:

- › de toekenning van een hypotheek met lagere rente of een leaseformule voor de aankoop van een woning,
- › de toegang tot een huurwoning die behoren tot de woningen van het Fonds, in het kader van een huurondersteuning.



Graystraat, Elsene, Woningfonds.
Architect: Serge Devaux.

Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB)

De GOMB werd opgericht in 1974 en was eerst vooral actief op het gebied van economische expansie. In 1987 kreeg de GOMB een tweede opdracht inzake stadsvernieuwing¹⁶. Om deze twee opdrachten uit te voeren sloot de GOMB een beheercontract met de Regering, dat op dit moment verder uitgewerkt wordt.

Op het gebied van stadsvernieuwing is de GOMB belast met *het oprichten van woningen en gebouwen met een ambachtelijke, commerciële, gemeenschappelijke of dienstverlenende functie die noodzakelijk is binnen een complex van woningen*.

Sinds 1999 kan de GOMB, *'met het oog op de verwezenlijking van haar opdrachten, door de Regering gemachtigd worden om de onteigening na te streven van onroerende goederen ten algemene nutte, zelfs door middel van de methode van onteigening per stroken'*¹⁷.

De GOMB dient woningen te bouwen in gebieden waar sprake is van een gebrek aan investeringen in huisvesting en die worden gekenmerkt door een sterke achteruitgang van de onroerende goederen of de aanwezigheid van braakliggende terreinen waarvoor een herverkaveling nodig is of die bouwrijp gemaakt moeten worden.

Het Akkoord van de Regering preciseert dat de interventie van de GOMB zich uitsluitend concentreert binnen de perimeter van de RVOHR of in de dichte omgeving ervan. Het project van het Beheercontract laat de GOMB ook interventies toe in de GGB's of de Hefboomgebieden in de dichte omgeving van de RVOHR.

De woningen worden meestal opgetrokken via een samenwerkingssysteem met de privésector. Ze zijn bestemd voor de verkoop, ten voordele van gezinnen met een gemiddeld inkomen.

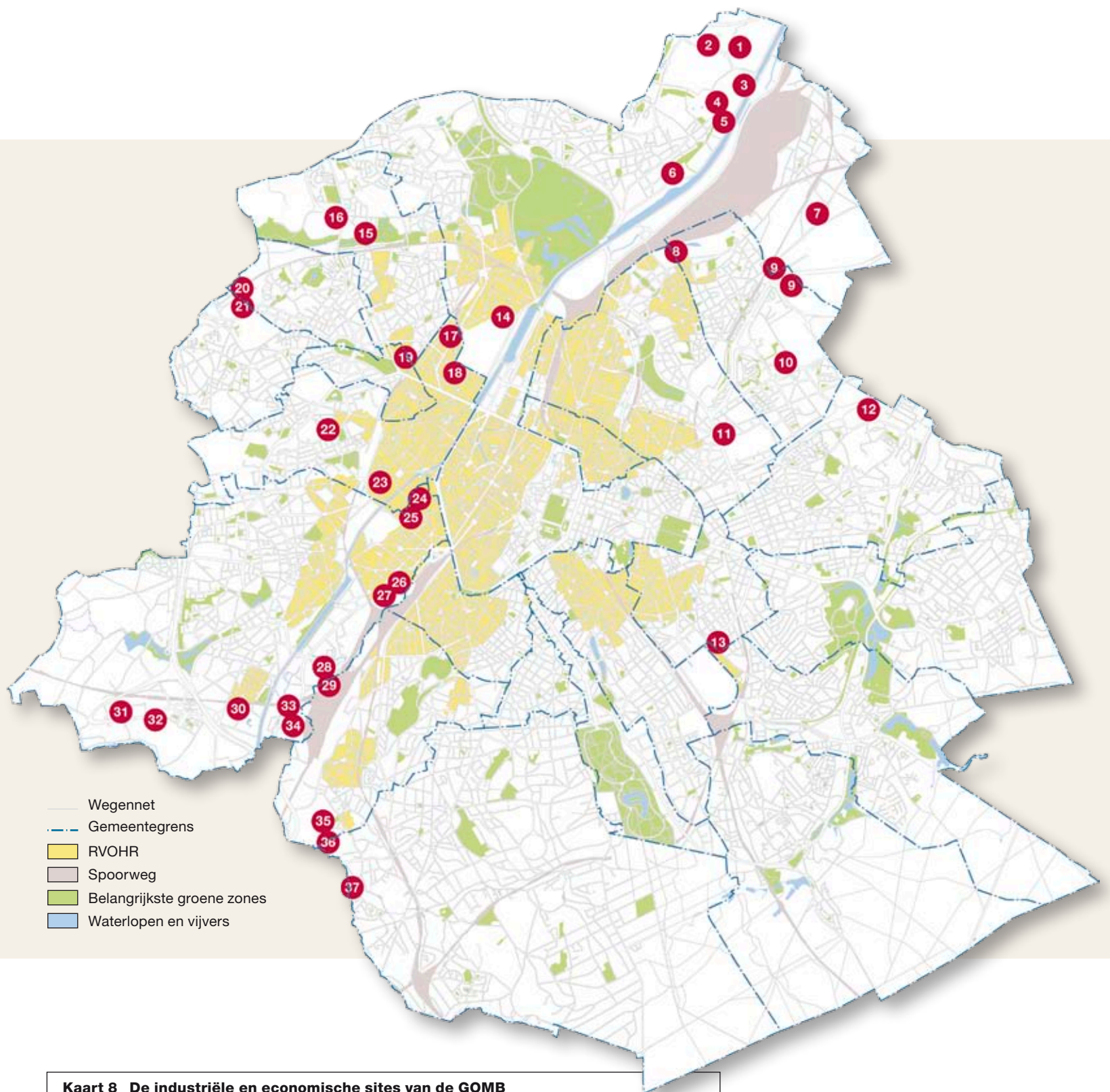
In het kader van haar opdracht van economische expansie ontwikkelt de GOMB industriële en wetenschappelijke parken. Ze is belast met de aankoop, inrichting en optrekken van de gebouwen en de onthaalinfrastructuur voor semi-industriële en ambachtelijke bedrijven en bedrijven die diensten met een hoge toegevoegde waarde aanbieden. Via aantrekkelijke prijzen worden deze bedrijven overhaald hier te vestigen.

¹⁶ Koninklijk Besluit van 12 oktober 1987, bekrachtigd door de ordonnantie van 20 mei 1999.

¹⁷ Uittreksel uit artikel 7 van de ordonnantie van 20 mei 1999.



Lavoisier project, De Koninck-, Van Kalck en Charles Malisstraat, GOMB.



Kaart 8_ De industriële en economische sites van de GOMB

1. Galilei	11. Meiser	21. Mondial	31. Erasmus
2. Mercator	12. Vesalius	22. Lavoisier	32. Erasmus-Zuid
3. Van Oss	13. Arsenaal	23. Birmingham	33. AA Kaai
4. Tweebeeek	14. Tivoli	24. Chimiste	34. Bollinckx
5. Marly	15. Dieleghem	25. Passer	35. Bempt
6. Meudon	16. Laarbeek	26. Bara/de Lijn	36. Marconi
7. Noendelle	17. Gosset	27. ACB Factory	37. Ster
8. Carli	18. Huis van het Initiatief	28. Paepsem	
9. Da Vinci	19. Serkeyn	29. Poxcat	
10. Lokaal	20. Martin	30. Gryson	

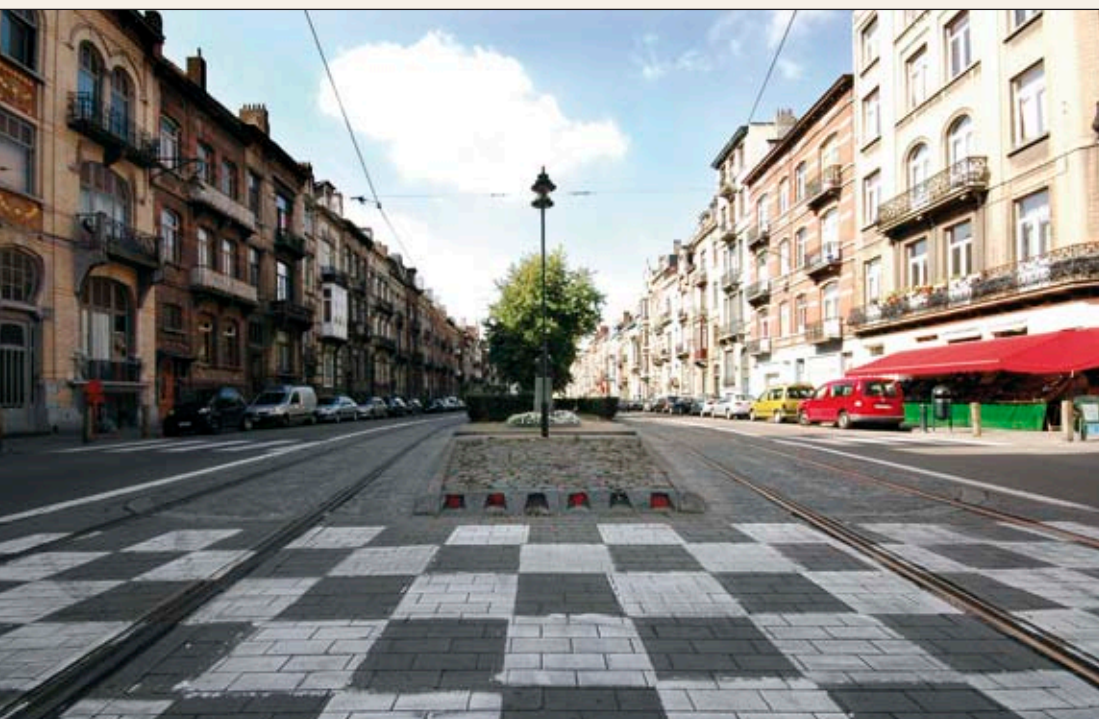


Bestuur Uitrusting en Vervoer (BUV)

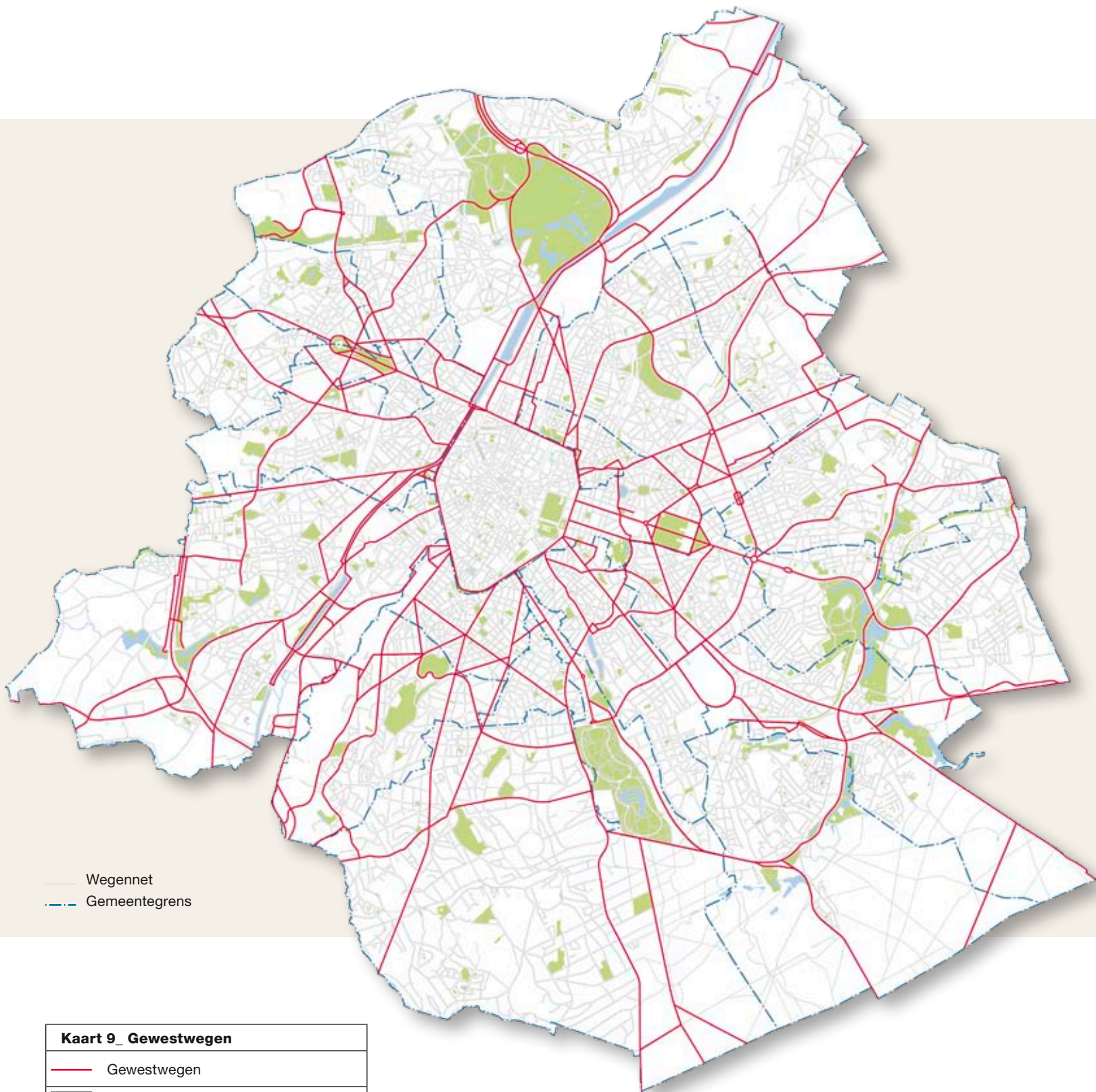
Het BUV voert opdrachten uit die bijdragen tot de uitvoering van het regionale stadsvernieuwingsbeleid.

Daartoe onderneemt het acties op het gebied van openbare werken, openbaar vervoer, mobiliteit, herwaardering van de openbare ruimte, waterbeheer en de waardering van het gewestelijke vastgoedpatrimonium.




De Directie Infrastructuur van het Openbaar Vervoer (DIOV) is belast met de realisatie van nieuwe gewestelijke infrastructuur voor metro en premetro en de herstelling, vernieuwing, uitrusting en verbetering van de bestaande infrastructuur. Deze infrastructuur wordt ter beschikking gesteld van de Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel (MIVB), die is belast met de exploitatie van het netwerk. De DIOV is ook verantwoordelijk voor de investeringen in projecten voor de verbetering van de commerciële snelheid van het openbaar vervoernet.

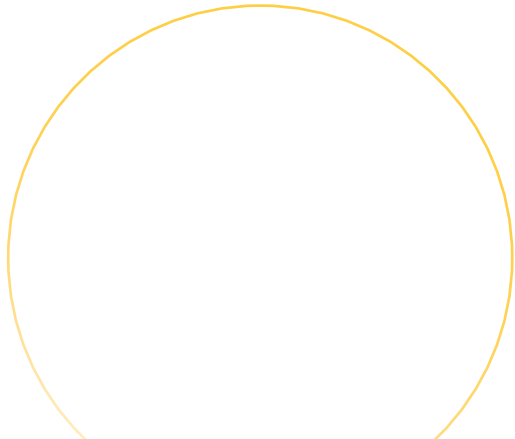


De Directie Wegen beheert en onderhoudt de 300 km gewestelijke wegen. Ze draagt bij tot de stadsvernieuwing door de modernisering en het onderhoud van wegen en voetpaden, het onderhoud van wegenbouwkundige elementen (bruggen, tunnels, enz.), de realisatie en het onderhoud van fietspaden, de aanleg van wegenbouwkundige elementen en fonteinen.



— Wegennet
- - Gemeentegrens

Kaart 9_ Gewestwegen	
	Gewestwegen
	Belangrijkste groene zones
	Waterlopen en vijvers



Leefmilieu Brussel – BIM

Leefmilieu Brussel is een organisatie van gewestelijk openbaar belang die werd opgericht in 1989 en die eveneens een rol speelt op het gebied van stadsvernieuwing: het draagt bij tot de verbetering van het leefkader door de aanleg, de inrichting en het beheer van de groene ruimte met bijzondere aandacht en expertise voor de oude en dichtbebouwde wijken.

Leefmilieu Brussel is ook belast met de uitvoering van een beleid ter ondersteuning van ecologisch bouwen en de energieprestaties van gebouwen. Het beheert de 'energiepremies' die zijn bedoeld om energiebesparende bouwmethoden te bevorderen.

Meer in het algemeen voert Leefmilieu Brussel een beleid dat strijdt tegen de vervuiling van de lucht, het water en de bodem; het werkt afvalplannen uit en voert campagnes rond recyclage,...

Leefmilieu Brussel is eveneens belast met de controle en de opvolging van het naleven van de milieuwetgeving, de aflevering van milieuvergunningen, het saneren van vervuilde bodems,...

De Directie Vervoerinfrastructuur (DVI) van de Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer (FODMV)

Deze administratie speelt ook een belangrijke rol in de stadsvernieuwing van Brussel. De DVI heeft de afgevaardigde opdracht om de operaties uit het 'Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest', dat vandaag Beliris wordt genoemd, ten uitvoer te brengen.

Via het programma Beliris concentreerde de Staat in eerste instantie zijn investeringen in de uitvoering van grote infrastructuurprojecten (wegen, tunnels,...). Daarna evolueerden deze initiatieven en werden de objecten steeds gediversifieerder. In 1998 accepteert de Staat om middelen vrij te houden voor acties in achtergestelde wijken en investeert in de Initiatiefwijken. Vanaf 2000 engageert de Staat zich nog verder door de realisatie van buurtvoorzieningen in het kader van de Wijkcontracten.



Gaucheret park, Schaerbeek,
Leefmilieu Brussel - BIM.

Architect-landschapsarchitect: Erik Vandevelde.

Gewestelijke voorzieningen voor stadsvernieuwing

De Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest stelde zichzelf vanaf de jaren negentig nieuwe wettelijke instrumenten ter beschikking voor de ontwikkeling van het stadsvernieuwingsbeleid. Deze voorzieningen zijn van toepassing op verschillende gebieden die zijn gedefinieerd in het GewOP, zoals de RVOH, de structurerende gebieden, de GCHEWS¹⁸, enz. Ze worden uitgewerkt in programma's of maatregelen beheerd door verschillende openbare en semi-openbare instellingen, afhankelijk van het type interventiegebied.

Gewestelijke programma's in samenwerking met de gemeenten, de OCMW's en de privépartners

Deze voorzieningen markeren de lancering van een echte samenwerking tussen het Gewest en de gemeenten door de invoering van het principe van de contractualisering van programma's, waarbij de Gemeente de enige opdrachtgever wordt.

Wijkcontracten

De Wijkcontracten vinden hun basis in de ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende organisatie van de herwaardering van de wijken¹⁹.

Het Wijkcontract is een instrument voor de geïntegreerde herwaardering van de achtergestelde wijken van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. 'Deze globale benadering, die is gebaseerd op de Franse ervaring van de stedelijke sociale ontwikkeling en de steden die meewerken aan het Europese netwerk van 'Heropleving van crisiswijken', wil rekening houden met de complexiteit van het transformatieproces van de wijken door programma's voor de verbetering van de leefomgeving, de benutting van de aanwezige menselijke en culturele rijkdommen en de economische heropleving.'²⁰

Het Gewest bepaalt welke wijken in aanmerking komen voor een Wijkcontract en coördineert in functie van specifieke politieke doelstellingen, de uitwerking van de programma's door de Gemeenten aan het Gewest voorgesteld.

De uitvoering van het programma is gespreid over 4 jaar, waarin de nodige maatregelen moeten worden genomen voor de uitvoering van de projecten en de werken die zijn opgenomen in het programma. Er worden 2 bijkomende jaren toegekend voor de afwerking van de werken (hoofdzakelijk voor de huisvesting).

Het Gewest neemt tot 90% van de totale financiering van het programma op zich. Het resterend bedrag, namelijk 10%, komt ten laste van de Gemeente of het OCMW. De Gemeenten kunnen echter het percentage van hun participatie verhogen.

Het programma van een Wijkcontract beslaat 3 aspecten: huisvesting, openbare ruimte en sociaal-economische cohesie, die worden uitgewerkt in 5 actieluiken:

- Actieluik 1: creëren van woningen die overeenstemmen met sociale woningen

Dit betreft de renovatie, nieuwbouw of verbouwing van woningen door de Gemeente of het OCMW in gebouwen waarvan zij eigenaar zijn of worden.

De doelstelling is het vergroten van het aantal huurwoningen voor huishoudens die nood hebben aan betere woonomstandigheden voor een concurrerende prijs ten opzichte van de privémarkt.

- Actieluik 2: creëren van woningen met een op een overéénkomst gebaseerde prijs ('middenklassewoningen')

Dit betreft de aankoop of een erfpacht van een gebouw of een terrein door de Gemeente of het OCMW om het te saneren met de bedoeling het te verkopen aan een publieke of particuliere investeerder voor een prijs die lager kan liggen dan de werkelijke waarde. Als tegenprestatie realiseert de investeerder binnen drie jaar na de terbeschikkingstelling van het goed woningen waarvoor een overéénkomst is afgesloten (dat wil zeggen toegankelijk voor huishoudens waarvan het jaarincome hoger kan liggen dan een zeker bedrag).

¹⁸ Gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GBP, 2001).

¹⁹ Het Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 3 februari 1994 is het uitvoeringsbesluit van deze ordonnantie. De ordonnantie werd gewijzigd op 20 juli 2000 en 27 juni 2002.

²⁰ Uittreksel uit 'Presentatie van de Wijkcontracten', P. Crahay, oktober 2004.



De doelstelling is ten eerste privé-investeringen aanmoedigen door de verkoop van goederen voor een lagere prijs dan de reële waarde en ten tweede de sociale mix bevorderen.

- **Actieluik 3: samenwerking tussen de overheidssector en de privésector**

Dit betreft de erfpacht van de Gemeente of het OCMW (voor een maximale duur van 40 jaar) van een gedeelte (maximaal 75%) van de woningen die een privé-investeerder realiseert. De woningen worden verhuurd aan de voorwaarden van de sociale huisvesting.

De doelstelling is de privé-investeringen in een achtergestelde wijk te bevorderen door de investeerder een minimaal rendement voor zijn vastgoedoperatie te garanderen.

- **Actieluik 4: projecten voor de herwaardering van de openbare ruimte²¹**

Dit betreft de heraanleg of aanleg van wegen en voetpaden, de herinrichting van pleinen, kruispunten en schoolbuurten, de toegang tot woningen,

de verbetering van de straatverlichting, de groenvoorziening binnenin de huizenblokken, enz.

- **Actieluik 5: projecten voor de sociale heropleving van de wijk**

Dit betreft acties die bijdragen tot de sociale en economische heropleving van de wijk door de ondersteuning van lokale initiatieven.

Na de ervaring met de Initiatiefwijken (zie blz.13), wordt de mogelijkheid versterkt om de uitbouw van buurtvoorzieningen te financieren in 2000. Projecten voor deze voorzieningen, die voordien behoorden tot het actieluik van de vastgoedinitiatieven, worden voortaan ondergebracht bij Actieluik 5. Sinds 2005 legt Actieluik 5 meer in het bijzonder het accent op de initiatieven rond opleiding, tewerkstelling en sociaal-economische ontwikkeling van de wijken gezien de alarmerende vaststellingen wat betreft hun socio-economische situaties.

Ook overleg is een belangrijk element in de Wijkcontracten, aangezien vanaf de start van het programma een Plaatselijke Commissie voor Geïnte-

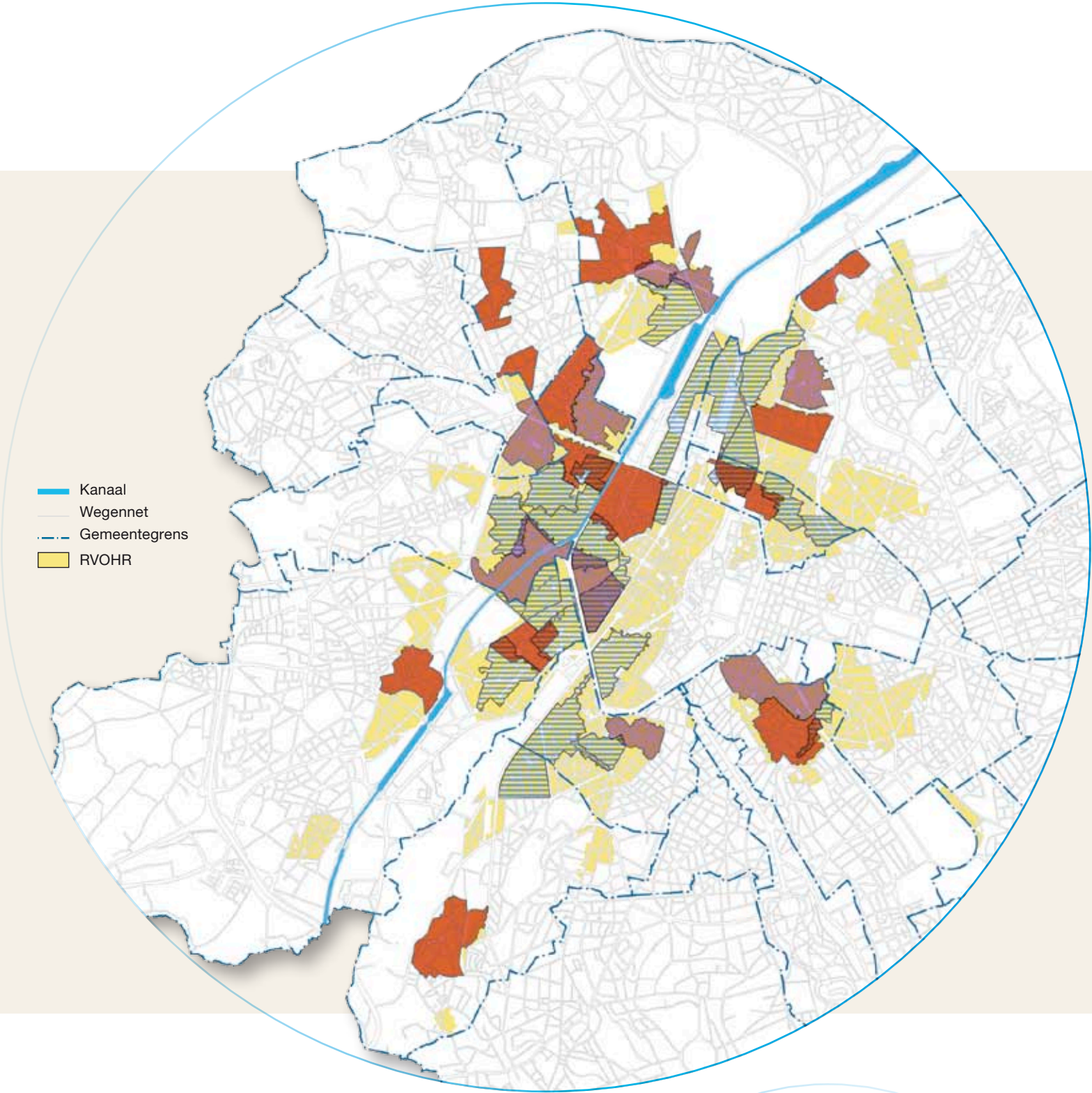
greerde Ontwikkeling (PCGO) wordt opgericht om de samenwerking tussen instellingen, privépartners en de bevolking gemakkelijker te maken. De PCGO zorgt voor een regelmatige opvolging van het programma en moet advies uitbrengen over het basisonderzoek en over het programma, dat vervolgens aan een openbaar onderzoek wordt onderworpen.

De PCGO bestaat uit bewoners, vertegenwoordigers van de gemeenten en het Gewest, van de Plaatselijke Opdracht, het verenigingsleven, het OCMW en de Gemeenschapscommissies.

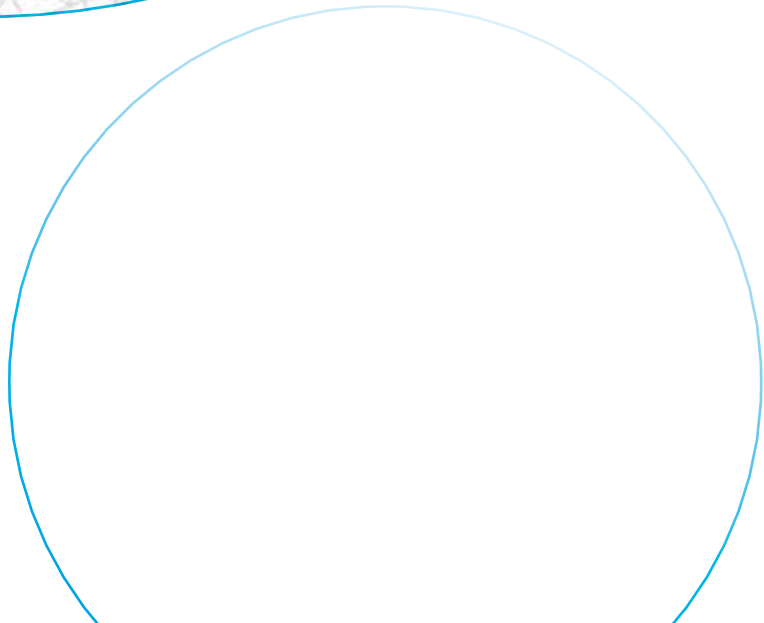
²¹ De duur van de realisatie van de werken aan de openbare ruimte is op 2 jaar gebracht, zoals aangegeven in de wijziging van het besluit van de Regering van 20 september 2001.

Tabel 2_ De Wijkcontracten

<p>1^{ste} reeks: 1994-1998 Stad Brussel: Antwerpen-Alhambra en Anneessens-Fontainas Sint-Gillis: Bareel-Bethlehem-Sint-Gilliskerk Elsene: Gray Molenbeek: Johannes-de-Doper Vorst: Wielemans</p>	<p>6^{de} reeks: 2002-2006 Elsene: Blyckaerts Molenbeek: Heyvaert Schaarbeek: Jeruzalem Stad Brussel: Paleizen over de Bruggen</p>
<p>2^{de} reeks: 1997-2001 Stad Brussel: Maria-Christina en Papenvest Schaarbeek: Paviljoen Anderlecht: Dauw</p>	<p>7^{de} reeks: 2003-2007 Sint-Gillis: Metaal-Munt Molenbeek: Havenwijk Stad Brussel: Artevelde - O.-L.-Vrouw ten Rode Koekelberg: Vanhuffel</p>
<p>3^{de} reeks: 1999-2003 Molenbeek: Hertogin van Brabant Anderlecht: Grondel-Herziening Sint-Joost: Houwaert-Bossuet Stad Brussel: Noord</p>	<p>8^{ste} reeks: 2004-2008 Anderlecht: Raad Molenbeek: Schelde - Maas Elsene: Malibrans Schaarbeek: Prinses Elisabeth</p>
<p>4^{de} reeks: 2000-2004 Schaarbeek: Brabant Molenbeek: Crystal-Zwarte Vijvers Anderlecht: Péqueur-Luchtvaart Sint-Joost: Groenstraat Stad Brussel: Huidevetters</p>	<p>9^{de} reeks: 2005-2009 Molenbeek: Werkhuizen - Mommaerts Anderlecht: Aumale - Wayez Schaarbeek: Lehon - Kessels Stad Brussel: Leopold tot Leopold</p>
<p>5^{de} reeks: 2001-2005 Schaarbeek: Aarschot - Vooruitgang Anderlecht: Scheikundige Molenbeek: Bronsfabriek - Pierron Sint-Joost: Delhayesquare Sint-Gillis: Theodore Verhaegen</p>	<p>10^{de} reeks: 2006-2010 Stad Brussel: Kaaien Jette: Carton de Wiart - Hart van Jette Vorst: Sint-Denijs Sint-Joost: Middaglijn van Brussel</p>



Kaart 10_ De Wijkcontracten	
	in uitvoering
	beëindigd + 2 jaar
	beëindigd



Initiatiefwijken

Na de gebeurtenissen in de wijk Kuregem te Anderlecht in november 1997 wilde de Regering in bepaalde zeer achtergestelde wijken sneller kunnen reageren met dringende maatregelen.

Het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 18 december 1997 bepaalde dus de toekenning van een financiering aan de vzw 'Initiatiefwijken voor Brussel'.

Deze voorziening werd uitgevoerd op basis van een beslissing van de Regering van 15 januari 1998. De begeleidende nota, definieerde de toepassingsprincipes van het programma en de afbakening van de wijken.

Het programma omvatte acties met betrekking tot:

1. De verbetering van de levensomstandigheden

- verfraaiing van de openbare ruimte: onderhoud, reiniging van straten en pleinen, herstelling van voetpaden en heraanleg van pleinen en straten, straatverlichting, aanleg van pleinen of parken;
- maatregelen voor de verfraaiing van gebouwen: gevelreiniging, opruiming van stadskankers, muurfresco's, graffiti;
- creatie van buurtvoorzieningen: sportterreinen, agora space, omnisportzalen.

2. Sociale cohesie

- actieve participatie van de bewoners: informatie, wijkvergaderingen;
- initiatieven voor socioprofessionele integratie: ontwikkeling van wijkregies, inschakelingsbedrijven, sociale clauses in aanbestedingen, leercontracten;
- maatregelen voor veiligheid en preventie: voor bedrijven, politiesatelliet, stadswachters.

Op basis van de uitwerking van een overeenkomst tussen het Gewest en een gemeente moesten de operaties worden gerealiseerd in een kortere periode dan de Wijkcontracten (2 jaar). De Initiatiefwijken werden gefinancierd door het Gewest en de Gemeente en voor de eerste keer, in het kader van een operatie voor de heropleving van een wijk, door een financiële bijdrage van het programma Beliris.

In totaal kregen 13 wijken steun van een Initiatiefwijkprogramma tussen 1998 en 2002:

Anderlecht: Raad-Bara, Grondel-Albert,

Koekelberg: Jacquet

Molenbeek: Picard-Opzichter, Birmingham

Schaarbeek: Josaphat-Wijnheuvelen, Lehon-Renkin, Berenkuil

Sint-Gillis: Helden-Bethlehem-Sint-Antonius

Stad Brussel: Klein Kasteeltje-Vlaanderen, Bloemenhof, Broek

Vorst: Vroege Groenten

Deze voorziening bestaat nu niet meer.

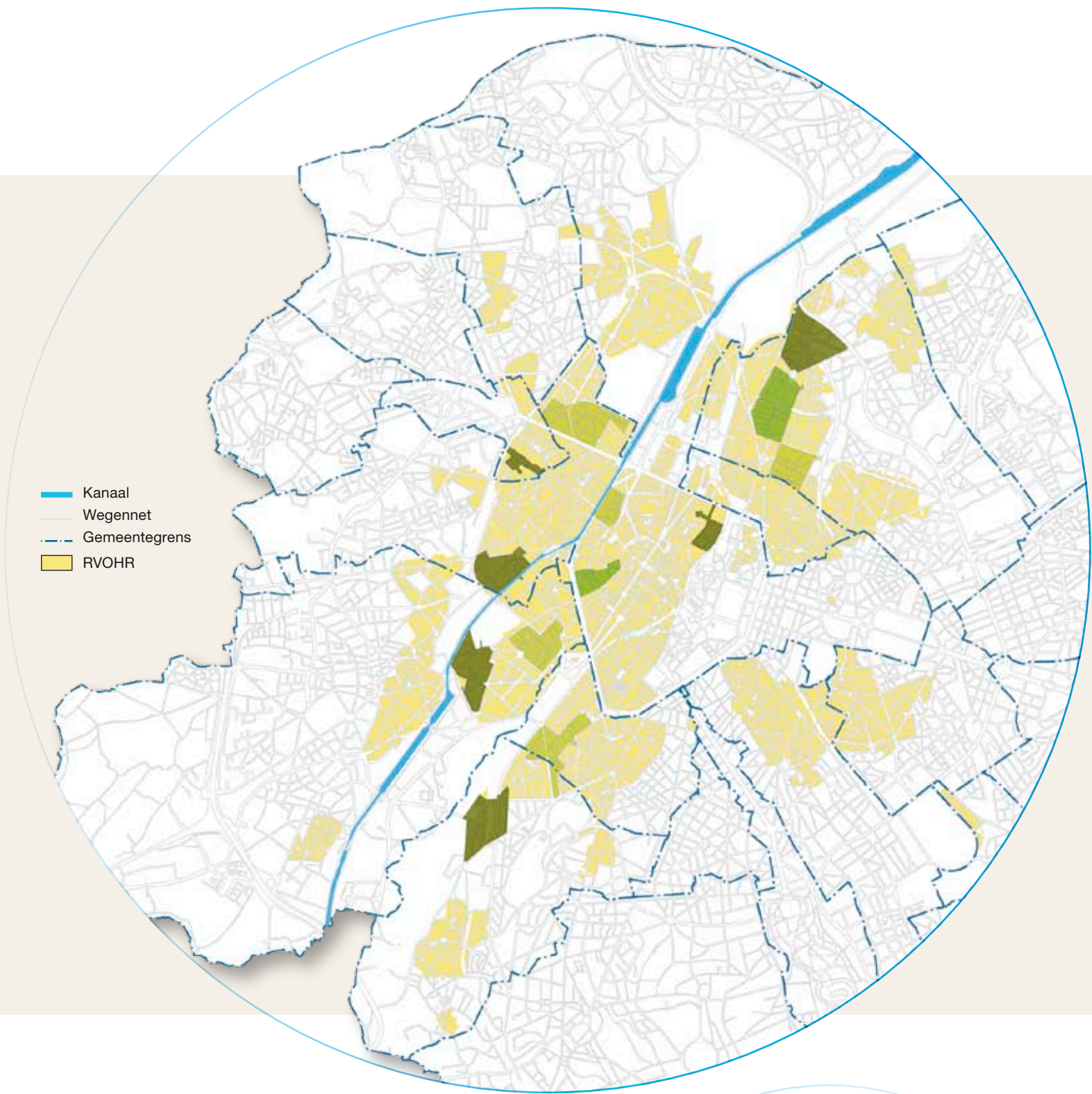
De Handelswijkcontracten

De Handelswijkcontracten zijn bedoeld om de dynamiek en de aantrekkelijkheid van het Gewest te vergroten.

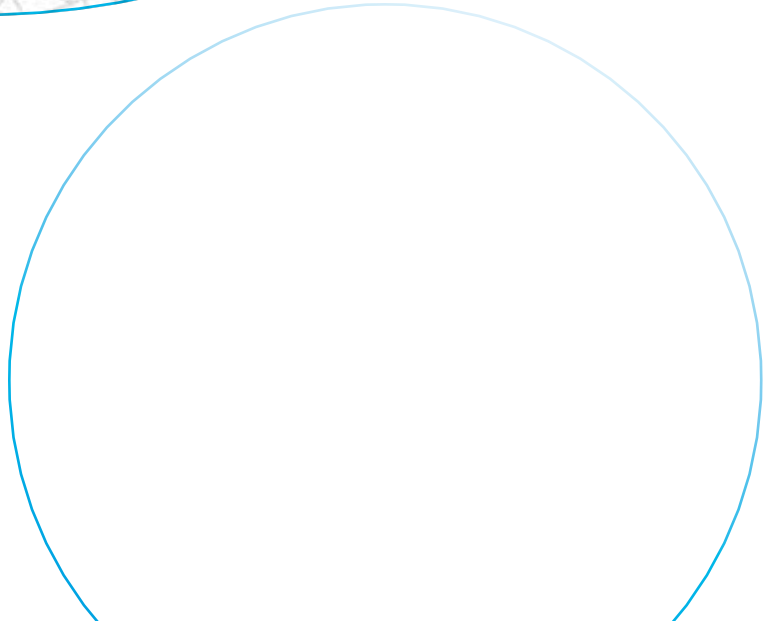
In bepaalde handelswijken wordt een globaal en transversaal beheer gevoerd met doelgerichte middelen, zoals

- het creëren van activiteiten (de inplanting van nieuwe handelszaken bevorderen, het begeleiden van winkelketens,...);
- de inrichting van de openbare ruimte en de toegankelijkheid (verbeteren van de ruimtelijke ordening van wijken door het creëren van woningen, toegang tot de wijk, de sociale mix en gecoördineerde maatregelen van de overheid);
- de aantrekkelijkheid verhogen (waarderen van de troeven van een wijk, creëren van een vernieuwend imago, ontwikkelen van het sociale weefsel,...).





Kaart 11_ De Initiatiefwijken	
	2000-2002
	1999-2001
	1998-2000



Gewestelijke programma's in samenwerking met de Europese Unie en de gemeenten

De Europese Unie heeft een beleid voor sociaal-economische cohesie ontwikkeld op Europese schaal. Dat beleid is bedoeld om de ongelijkheden tussen regio's weg te werken en bij te dragen tot de reconversie van Europese gebieden met een ontwikkelingsachterstand. Daartoe heeft zij het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO) in het leven geroepen.

Volgens het reglement dat werd vastgesteld op 19 juli 1999 financiert dit fonds investeringen in de creatie of het behoud van duurzame werkgelegenheid, de realisatie van infrastructuur, lokale ontwikkelingsinitiatieven en activiteiten van kleine en middelgrote ondernemingen.

De EFRO-financiering vloeit voort uit een partnerschap tussen Europa en de federale, gewestelijke, gemeentelijke instellingen of particuliere organisaties. De Europese participatie in de financiering bedraagt maximaal 50% van de openbare uitgaven die in aanmerking komen voor het project. De Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is de autoriteit die bevoegd is voor het beheer van dit programma. Ze zorgt voor de coördinatie van alle partijen die betrokken zijn bij de uitvoering van het programma.

Sinds zijn oprichting heeft het Brussels Gewest genoten van 4 hoofdprogramma's die zijn gefinancierd door EFRO: "PCI-URBAN" (I en II), "Doelstelling 2" en "Doelstelling 2013".

Het programma PIC-URBAN

Het programma PIC-URBAN heeft als doelstelling om te beantwoorden aan de economische, sociale en ecologische problemen van achtergestelde wijken in stadscentra.

De wijken die in aanmerking komen voor het programma Urban moeten:

- gelegen zijn in gebieden met een economische achteruitgang;
- vallen onder een meer algemeen beleid voor de herwaardering van oude wijken;
- gelegen zijn in een gebied dat de uitstraling van het stadscentrum kan versterken.

Op het gebied van de stadsvernieuwing kende het programma PCI-URBAN 4 hoofdprioriteiten:

1. lancering van nieuwe economische activiteiten;
2. bevordering van werkgelegenheid op lokaal niveau;
3. verbetering van de uitrusting en herinrichting van de openbare ruimte;
4. verbetering van de infrastructuur en de omgeving met de integratie van een luik culturele ontwikkeling.

URBAN I 1994-1999

Het programma URBAN I, goedgekeurd in maart 1996, steunde de operaties binnen de Wijkcontracten: Sint-Jan-Baptist-Voorplein in Molenbeek, Anneessens - Fontainas in de Stad Brussel en de Dauwwijk in Anderlecht.

Volgens de doelstellingen die Europa had vastgelegd, beoogde het programma van het Gewest het oprichten van bedrijventra, inschakelingsbedrijven, lokale economieloketten en operaties voor de gevelverfraaiing van lokale bedrijven en bestrijding van alcohol- en drugsmisbruik.

Dankzij het programma konden oude industriële sites langs het kanaal worden gerenoveerd.

URBAN II 2000-2006

In de tweede programmering van URBAN wilde het Gewest meer in het bijzonder de aftakeling van het industriële vastgoed en de verbetering van de sociale cohesie aanpakken.

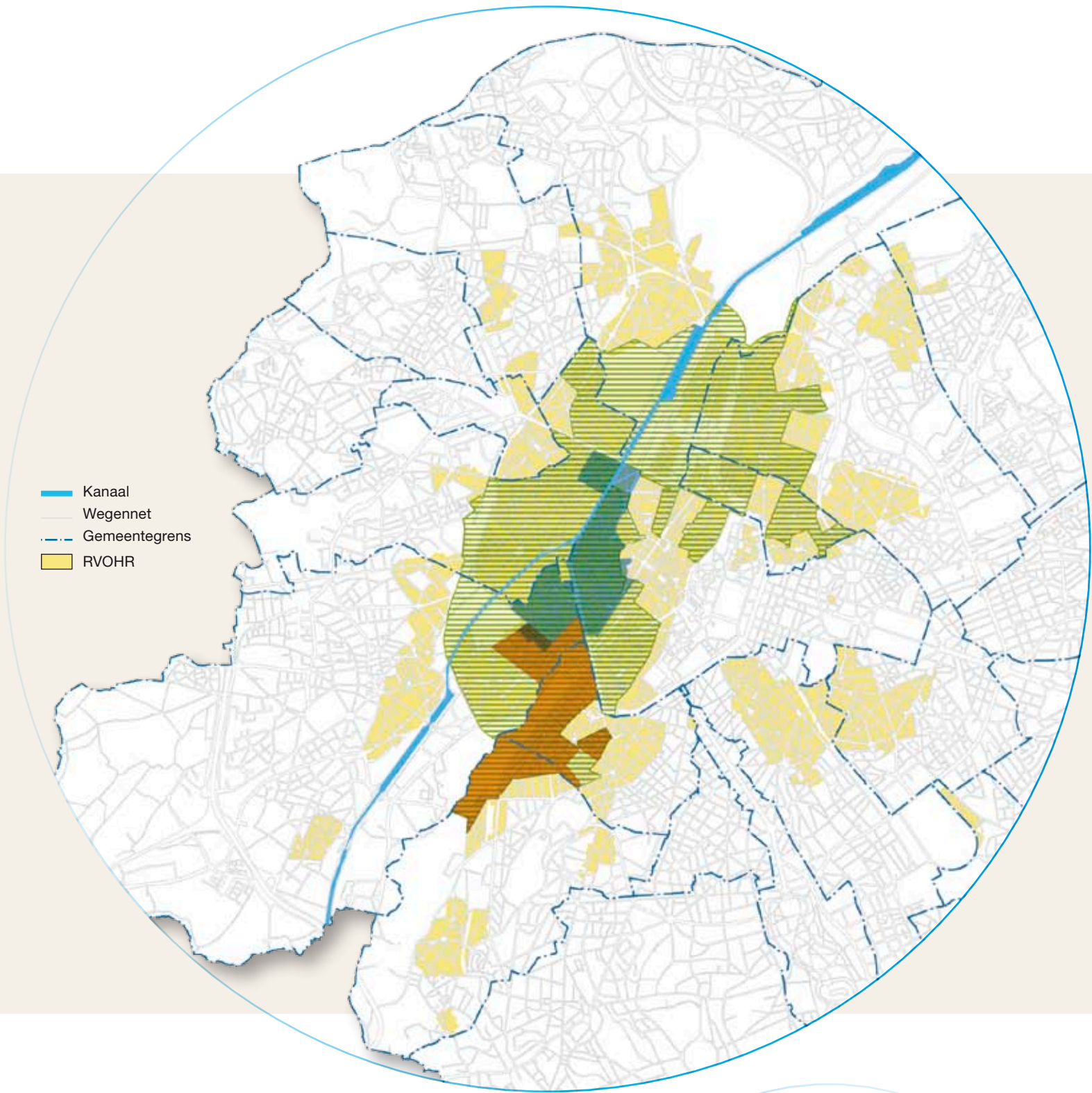
De zone van URBAN II strekte zich uit aan beide zijden van het Zuidstation en besloeg gedeelten van de gemeenten Anderlecht, Sint-Gillis en Vorst.

Het programma betrof de ontwikkeling van infrastructuur met een sociale functie in het kader van een geïntegreerde stadsvernieuwing. Door braaklanden te reconverteren tot uitrustingen met een sociale of economische functie en door voorzieningen van collectief nut te creëren, werd aan deze doelstelling beantwoord.

Het programma beoogde eveneens de ontwikkeling van sociale cohesie in de wijken te garanderen door het potentieel van de nieuwe technologieën van de informatiemaatschappij (ICT) te benutten en de plaatselijke ontwikkelingsinitiatieven te steunen.

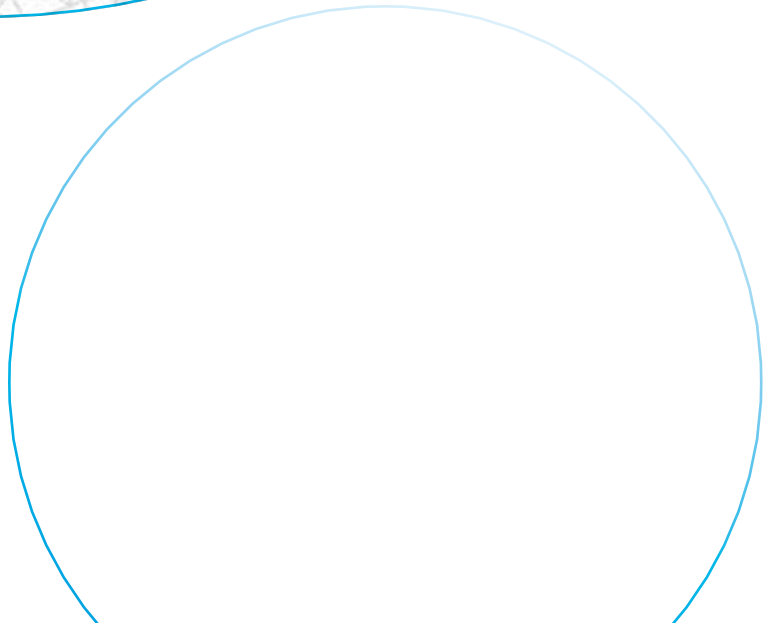


Bedrijvent centrum Euclides, Scheikundigestraat, Anderlecht, Doelstelling 2 met medewerking van de GOMB. Architect: Véronique Dewachter.



- Kanaal
- Wegennet
- - Gemeentegrens
- RVOHR

Kaart 12_ De "europese" perimeters	
■ (Green hatched)	Doelstelling 2
■ (Blue)	Urban I
■ (Orange)	Urban II



Het programma Doelstelling 2

Het Europese programma Doelstelling 2 was voornamelijk gericht op de sociaal-economische herdynamisering van achtergestelde stedelijke gebieden met afnemende economische en industriële activiteiten, een hoge werkloosheid en een verloederde omgeving.

Het Gewest nam deel aan dit programma tijdens de periode 2000-2006. *Het EPD (Enkelvoudig Programmeringsdocument) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest streefde naar een aanmoediging van de initiatieven en de projecten die steunden op en geïntegreerd waren in een lokaal partnerschap en die de functionele mix van de stad respecteren. Op die manier moesten zoveel mogelijk positieve en duurzame effecten kunnen worden bereikt voor de bevolking van de wijk in termen van economie, maatschappij, milieu en levenskwaliteit²².*

Het programma had twee hoofdlijnen die werden uitgewerkt in verschillende maatregelen:

Hoofdlijn 1: De economische revitalisatie steunen.

Maatregel 1.1: Steun aan de ontwikkeling en creatie van economische activiteiten.

Maatregel 1.2: Financiële engineering.

Maatregel 1.3: Steun aan lokale ontwikkelingsinitiatieven en buurtdiensten.

Maatregel 1.4: Ontwikkeling van lokale infrastructuur bedoeld om de toegang tot informatie- en communicatietechnologieën te vereenvoudigen.

Hoofdlijn 2: Een kader creëren voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Maatregel 2.1: Renovatie van stedelijke gebieden in achteruitgang: creatieve en participatieve interventies in de openbare ruimte

Maatregel 2.2: Renovatie van stedelijke gebieden in achteruitgang: creatie van collectieve buurtvoorzieningen, bijvoorbeeld kinder- en jeugdropvangverblijven, buurthuizen, sportzalen, enz.

De interventieperimeter van Doelstelling 2 strekte zich uit over een gedeelte van de 'arme sikkel' aan weerszijden van het kanaal op een gedeelte van het grondgebied van de gemeenten Anderlecht, de Stad Brussel, Schaarbeek, Sint-Gillis, Molenbeek, Sint-Joost en Vorst,.

De EFRO-programmering 2007-2013

De Regering van het Gewest nam in 2007 een nieuw operationeel programma aan voor de periode 2007-2013. De uitwerking van dit programma werd gecoördineerd door het Gsso.

Het Operationele Programma biedt een geïntegreerde strategie voor stedelijke ontwikkeling waarbij de sociaal economische ontwikkeling van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kan worden gekoppeld aan de groei- en werkgelegenheidsdoelstellingen van Europa.

Het programma heeft 3 hoofddoelstellingen:

- *territoriale ontwikkeling van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en een vermindering van de ongelijkheid op economisch, sociaal en ecologisch vlak tussen de kwetsbare wijken en het ganse Gewest;*
- *groei van het economische dynamisme en van de werkgelegenheid in het gebied;*
- *stijging van de aantrekkingskracht van het gebied en van de levensomstandigheden van de bewoners, bedrijven en organisaties²³.*

Om te beantwoorden aan deze doelstellingen steunt het programma op twee thematische prioriteiten: ondersteuning van de territoriale concurrentiekracht en versterking van de territoriale cohesie. Daarnaast steunt het ook op drie transversale prioriteiten: duurzame ontwikkeling, innovatie en goed bestuur, partnerschap en gelijke kansen.

Het geselecteerde gebied voor het nieuwe programma, Prioritaire Interventiezone (PIZ) genoemd, is uitgestrekter dan het vorige en bestaat uit de kernzone en de twee statistische sectoren in het noorden en het zuiden langs het kanaal.

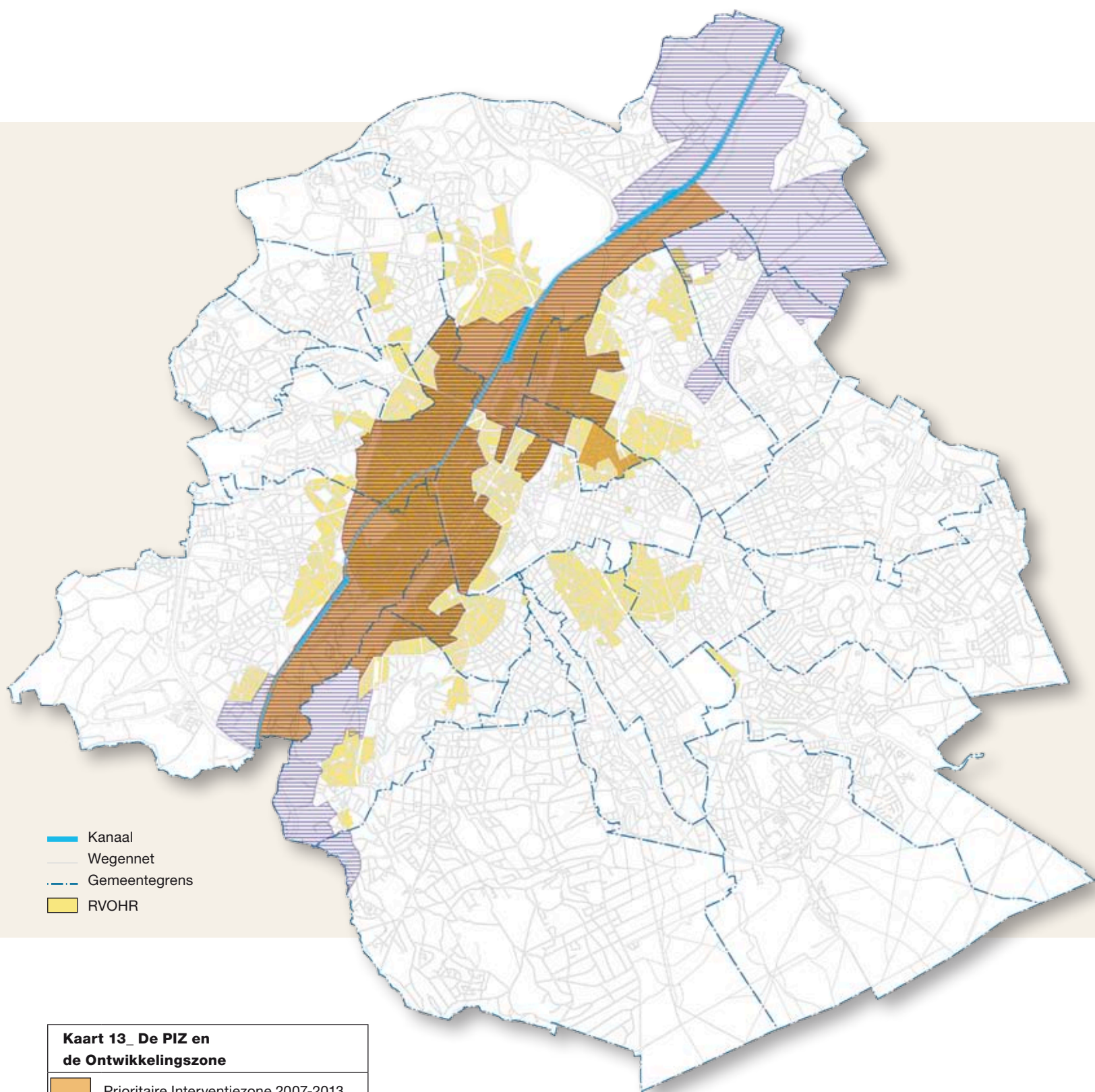
De PIZ is geïntegreerd in de Ontwikkelingszone waarin hogere staatsondersteuning aan bedrijven is toegestaan.

²² Uittreksel uit het Programmacomplement van 20 december 2005.

²³ Uittreksel uit het 'Ontwerp van het operationeel programma EFRO 2007-2013 voor de Doelstelling Regionale Concurrentiekracht en Werkgelegenheid', januari 2007



Huis van het Werk De Paraphane, Leopold II-laan, Molenbeek, Doelstelling 2.
Architect: Georges Biron.



- Kanaal
- Wegennet
- Gemeentegrens
- RVOHR

Kaart 13_ De PIZ en de Ontwikkelingszone

- Prioritaire Interventiezone 2007-2013
- Ontwikkelingszone 2007-2013

Gewestelijke programma's in samenwerking met de Federale Staat

Beliris

Na de inplantingen van de internationale instellingen en de eerste aanzet van een congresstad midden jaren tachtig, moest het Brussels Gewest investeren in grote infrastructuurprojecten om zijn rol als hoofdstad en als knooppunt van mobiliteit in België naar behoren te vervullen. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest deed een beroep op de financiële participatie van de Federale Regering om de lasten als gevolg van het gebruik van de stad te dragen.

Op basis van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 betreffende institutionele hervormingen konden de onderhandelingen tussen de Federale staat en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest uitmonden in het Samenwerkingsakkoord van 15 september 1993.

Oorspronkelijk was het voornaamste doel van het Samenwerkingsakkoord het ondersteunen van de internationale rol en de hoofdstedelijke functie van het Brussels Gewest door de realisering van een hele reeks infrastructuurwerken.

Vanaf 2001 werden de operaties in het kader van het Samenwerkingsakkoord en zijn bijakten uitgebreid naar de revitalisatie van oude wijken, volgend op de Initiatiefwijken.

De interventiegebieden worden voor de periode 2005-2007 uitgedrukt in 7 hoofdstukken:

Hoofdstuk I: Mobiliteit
 Hoofdstuk II: Ruimte Brussel-Europa
 Hoofdstuk III: Brusselse publieke gebouwen en ruimte
 Hoofdstuk IV: Heropleving van wijken
 Hoofdstuk V: Stadsparken
 Hoofdstuk VI: Culturele initiatieven
 Hoofdstuk VII: Diversen

De meeste initiatieven worden voor 100% gefinancierd door de federale overheid. In bepaalde gevallen worden de operaties echter medegefinancierd door het Gewest (bijvoorbeeld de verlenging van de metro tot Erasmus of de Stadswandelingen). Hoofdstuk IV is dan weer volledig gewijd aan de financiering van de Wijkcontracten en de herinrichting van bepaalde commerciële knooppunten waarvoor een Handelswijkcontract bestaat.

Gewestelijke programma's in samenwerking met de privésector

De productie van geconventioneerde woningen

Na de sterke stijging van de huurprijzen in de jaren negentig en als gevolg van het toenemende gebrek aan aangepaste woningen voor de bescheiden inkomens besloten de Brusselse overheden om hun acties te concentreren op het creëren van huur- en koopwoningen met een vaste prijs. Daartoe werden programma's voor de bouw van middenklasse- of 'geconventioneerde' woningen in het leven geroepen.

De bouw van geconventioneerde woningen is geconcentreerd in wijken met een te lage investeringsdynamiek en weinig sociale mix.

De opdracht van de GOMB

In 1987 kreeg de GOMB een opdracht rond stadsvernieuwing, gelinkt met de vaststelling van het verhuizen van bevolkingsgroepen met een hoger inkomen naar de rand van de stad en de achteruitgang en zelfs verkrotting van bepaalde wijken in Brussel.

In december 1989 vroeg de Regering aan de GOMB om projecten te ontwikkelen in samenwerking met de privésector en in juli 1990 werd een eerste meerjarenplan gedefinieerd.

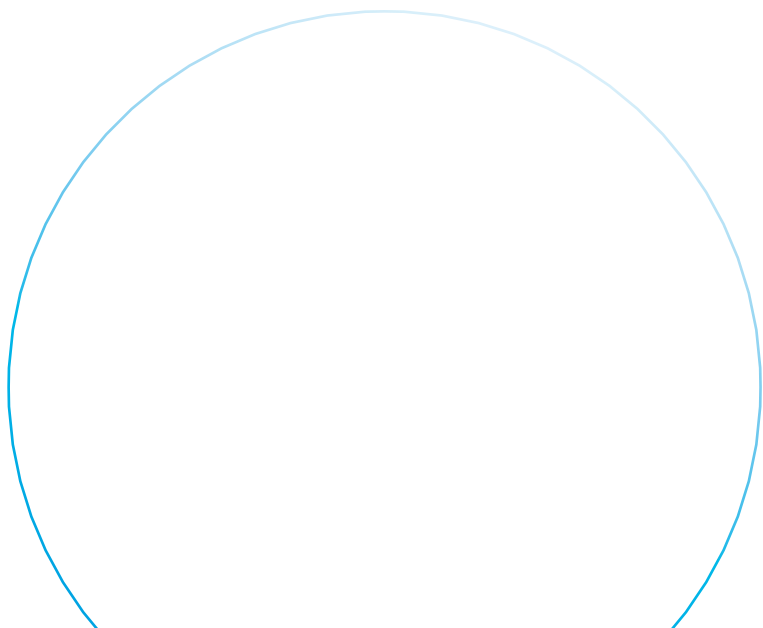
Het plan bepaalt de terreinen waarop de GOMB geconventioneerde woningbouwprojecten moet ontwikkelen, die worden gekarakteriseerd door:

- de geplafondeerde prijs van de woning;
- de doelgroep.

De renovatieoperaties van de GOMB zijn gericht op de wederopbouw of renovatie van verwaarloosde gebouwen.

Geconventioneerde huisvesting binnen de Wijkcontracten

In 1993 werd het principe van geconventioneerde woningen opgenomen in het programma van de Wijkcontracten (Luik 2), met als doel de mix in de wijken te behouden of opnieuw te creëren. Het programma wil de privésector aanmoedigen om te investeren in renovatie door hen de mogelijkheid te bieden terreinen of gebouwen te kopen voor een lagere prijs dan de marktwaarde.



Gewestelijke maatregelen voor particulieren

Vanaf de jaren tachtig ontwikkelde het Gewest maatregelen die mogelijkheden biedt particulieren, die renovatiewerkzaamheden willen uitvoeren in hun woning, financieel te steunen in de vorm van premies. In de jaren negentig werden de premies voor woningen in de meest achtergestelde wijken verhoogd en werd het inkomen van de ontvangende huishoudens geplafoneerd.

De premie stemt overéén met een bepaald percentage van het bedrag nodig voor de werkzaamheden en afhankelijk van het type interventie. Het percentage wordt bepaald door de perimeter waarin de woning zich bevindt en door het inkomen van de eigenaars. Het wordt verhoogd voor woningen binnen de RVOHR en binnen de perimeters van lopende Wijkcontracten.

Premies voor de renovatie van de woning

De renovatiepremie voor woningen maken deel uit van de eerste maatregelen in het leven geroepen vanaf 1984 en bedoeld om het comfort en de uitrusting van de woningen te verbeteren. Sinds de eerste toepassing zijn de renovatiepremie groten-deels geconcentreerd in de meest achtergestelde wijken en zijn ze steeds meer gericht op de sanering van gebouwen in plaats van op het comfort.

Het mechanisme is een aantal keer gewijzigd en aangepast om de oudste en ongezondste woningen en de eigenaars met de laagste inkomens beter te bereiken. Volgens de op dit moment geldende reglementering, kunnen de premies op volgende voorwaarden worden toegekend

- het gebouw moet voor 1945 zijn gebouwd en hoofdzakelijk een woonfunctie hebben;
- alleen de eigenaar-bewoner en de verhurende eigenaar die het huurbeheer van de gerenoveerde woning toevertrouwt aan een Sociale Huisvestingsmaatschappij kunnen genieten van een renovatiepremie.

De premies worden verhoogd tot 80% voor de SHM's, wat de renovatie en ontwikkeling van woningen voor sociale huurders op de privé huurmarkt vergemakkelijkt²⁴. Op dit moment wordt een aanpassing van deze maatregel uitgewerkt.

De renovatiepremie betreffen een aantal werkzaamheden die de veroudering, ongezondheid en veiligheid van een gebouw verbeteren. Deze werkzaamheden betreffen het omhulsel en de structuur van het gebouw, de verbetering van het comfort en de inrichting, de modernisering van de voorzieningen en de aanpassing van de leefruimte.

Premies voor gevelverfraaiing

De voorziening van een premie voor gevelverfraaiing werd gecreëerd in de loop van de jaren negentig en werd gewijzigd in 2002.

De premies voor gevelverfraaiing betreffen werkzaamheden voor het schilderen of reinigen van de gevel aan de straatkant, evenals het onderhoud en de herstelling van de decoratieve elementen.

Om in aanmerking te komen voor deze premie moeten de eigenaars of hun woningen beantwoorden aan bepaalde voorwaarden:

- het gebouw moet ouder zijn dan 25 jaar, in een gesloten bebouwing staan, met de gevel aan de straatkant of maximaal 8 meter naar achteren en voor minstens tweederde van het niveau bestemd zijn voor bewoning;
- de woonfunctie moet voor een minimale periode van 5 jaar worden behouden;
- eigenaars, verenigingen van mede-eigenaars, huurders met een erfpacht, handelaars, vzw's die bijdragen aan de renovatie van huisvesting of de SHM's komen in aanmerking.

Energiepremie

Het Gewest heeft in 2007 nieuwe premies gecreëerd voor eigenaars of huurders die energiebesparende werkzaamheden willen uitvoeren. De premies zijn van toepassing²⁵ op:

- de isolatie van het dak;
- het gebruik van een verwarmingssysteem met een hoog rendement;
- het gebruik van zonne-energie;
- het gebruik van energiezuinige huishoudapparaten.

Volgens de reglementering houdt het bedrag van de premies rekening met het verschil tussen de hogere prijs van de energiezuinige apparaten die worden geselecteerd voor hun energieprestatie en de gemiddelde prijs van een standaard apparaat dat, zonder interventie van de overheid, het meest wordt gekozen door de consumenten.



24 De reglementering van de renovatiepremie wordt gedefinieerd door het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 13 juni 2002.

25 De reglementering van de Energiepremie wordt gedefinieerd door de ordonnantie van 19 juli 2001, betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, vooral artikel 24, die aan de beheerder van het distributienetwerk openbaredienstverplichtingen oplegt, waaronder de bevordering van rationeel elektriciteitsverbruik en door de ordonnantie van 1 april 2004, betreffende de organisatie van de gasmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, inzake wegnisretributies van gas en elektriciteit en houdende wijziging van de ordonnantie van 19 juli 2001, vooral artikel 18 bis die aan de beheerder van het distributienetwerk openbaredienstverplichtingen oplegt, waaronder de bevordering van rationeel gasgebruik.

Andere gewestelijke maatregelen of programma's die bijdragen aan de stadsvernieuwing

Sociale huisvesting

Tot in de jaren zeventig werden veel sociale woningen gebouwd en dit vooral in de randwijken. De jaren tachtig worden gekarakteriseerd door een relatieve desinvestering.

Vanaf 1990 wordt de productie gestabiliseerd en concentreert zij zich in de wijken van de eerste kroon, waar de vraag het sterkste is.

Vanaf 2000 definieerde het Geweste programma's voor de bouw en renovatie van sociale woningen met het doel het aanbod aanzienlijk te vergroten:

- Driejarenprogramma 1999-2001
- Vierjarenprogramma 2002-2005
- Vierjarenprogramma 2006-2009

Sinds juni 2004 voorziet een 'Huisvestingsplan' de creatie van 3.500 sociale woningen volgens andere mechanismen dan de voorgaande programma's²⁶.

Deze programma's ontwikkelen actieplannen die zijn bestemd om de woonomstandigheden te verbeteren van mensen met relatief lage inkomens.

De Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM's) zijn belast met de productie en het beheer van sociale woningen, onder het toezicht van de GOMB. Het Gewest verstrekt verschillende soorten kredieten aan de OVM's die kunnen investeren in bouw, renovatie, opfrissing en zelfs aankoop van woningen.

De toelatingseisen om in aanmerking te komen voor de aankoop of huur van dit soort woningen zijn gereguleerd door het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 26 september 1996 dat de voorwaarden bepaalt, ondermeer:

- *het netto belastbaar inkomen van alleenstaande kandidaten is geplafoneerd in functie van de samenstelling van het huishouden;*
- *de kandidaat-huurder of een van de leden van zijn huishouden mag niet, als volle eigenaar, in erfpacht of in vruchtgebruik, in het bezit zijn van een onroerend goed bestemd voor bewoning of professioneel gebruik.*

Huisvesting die overeenstemt met sociale huisvesting

Onder 'geassimileerde' woningen verstaan we woningen die toegankelijk zijn voor huishoudens met een gemiddeld en bescheiden inkomen die niet toegelaten worden op de sociale huisvestingsmarkt.

Verskillende voorzieningen dragen bij tot de realisatie van dit type woningen, geproduceerd door de lokale overheid of het Woningfonds.

Renovatie van afzonderlijke woningen in eigendom van de lokale overheden

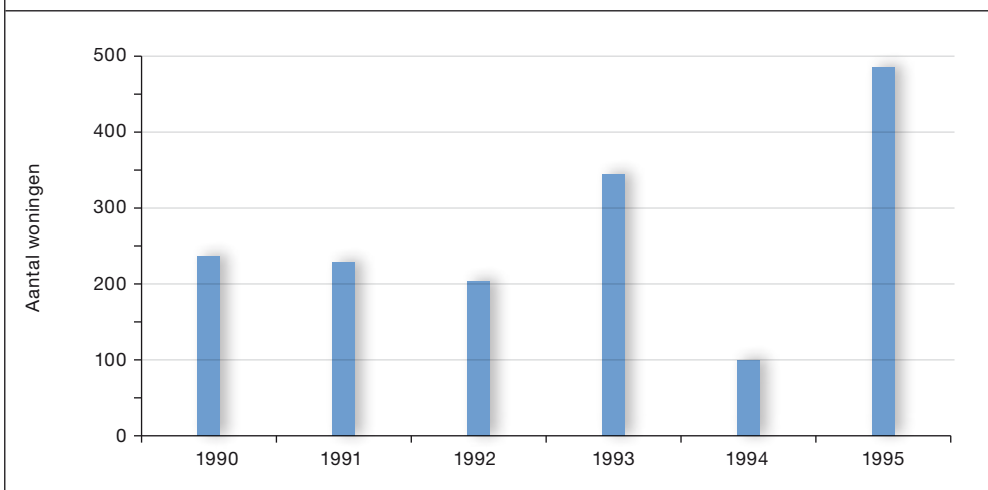
Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 februari 1998, houdende organisatie van de vernieuwing of de sloop gevolgd door de heropbouw van onroerende goederen van de gemeenten of de OCMW's, definieert een systeem van subsidies aan de gemeenten en de OCMW's voor ofwel de vernieuwing van afzonderlijke, ongezonde of functioneel onangepaste onroerende goederen ofwel de onmiddellijke heropbouw van afzonderlijke onroerende goederen die ongezond of bouwvallig zijn.

Om in aanmerking te komen voor de subsidie voor de sloop of vernieuwing van een afzonderlijk onroerend goed, moeten het Gewest en de Gemeente of het OCMW een conventie sluiten voor een duur van maximaal 5 jaar. Deze conventie specificeert de vereisten waaraan de Gemeente of het OCMW moet voldoen en met name de verbintenis om de verworven gebouwen te renoveren of te laten renoveren en deze te bestemmen voor woningen die overeenstemmen met sociale woningen.

De subsidie bedraagt 65% van het totale bedrag van de werkzaamheden.

Na de renovatie heeft de Gemeente of het OCMW de mogelijkheid om het gebouw te verkopen onder beperkende voorwaarden²⁷.

Grafiek 3_ Evolutie van de productie van sociale woningen van 1990 tot 1995
(voorzien projecten)



26 Het algemene kader van de sociale huisvesting wordt op dit moment bepaald door de Brusselse Huisvestingscode in werking gesteld door de ordonnantie van 1 april 2004 en de ordonnantie van 17 juli 2003.

27 Het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 4 februari 1999 betreffende de verkoop door de gemeenten en de OCMW's van bepaalde onroerende goederen, specificeert deze voorwaarden.

Luik 1 van de Wijkcontracten

Ter herinnering, dit luik beoogd de realisatie van woningen die overeenstemmen met sociale woningen door de gemeenten of de OCMW's (zie Wijkcontracten blz.29).

Dit type woningen vormen het grootste deel van de woningen geproduceerd binnen deze programma's.

Leegstaande gebouwen

De mogelijkheid tot het omvormen van leegstaande gebouwen is een aanvulling op de voorziening van de afzonderlijke gebouwen. Deze voorziening werd ingesteld in de jaren negentig en verstrekt subsidies aan gemeenten die een stadskanker wensen aan te kopen om deze renoveren tot woongelegenheden. De subsidie kan tot 85% van de aankoopprijs bedragen. Deze voorziening is vooral een drukingsmiddel ten opzichte van de eigenaars die hun vastgoed verwaarlozen.

Hypothecaire leningen van het Woningfonds

In het kader van het besluit van de Regering van 6 december 2001 draagt het Woningfonds bij tot de bouw van dat soort woningen door gezinnen leningen met een lagere rente te verstrekken. Deze leningen zijn bestemd voor de aankoop en eventuele renovatie van een pand of voor de bouw van een woning.

De aankoop- of renovatiekosten voor de woningen worden zo beperkt en de lasten voor de nieuwe eigenaars liggen dicht bij deze voor sociale huisvesting.

Voor de realisatie van woningen die overeenstemmen met sociale woningen geeft het Gewest het Fonds de toestemming kapitaal te gebruiken dat in principe bestemd is om hypothecaire leningen toe te kennen. Met dit kapitaal kan, door middel van aankoop of renovatie, een vastgoedoperatie worden gerealiseerd. Op die manier kan aan bepaalde aanvrager(s) een adequate woning worden verstrekt. De gerealiseerde operaties kunnen betrekking hebben op de aankoop, bouw, heropbouw, renovatie, transformatie, sanering en verbetering of aanpassing van de woningen.

Het Fonds biedt twee leenformules:

- **Algemene hypothecaire leningen:**
Deze leningen zijn bestemd voor gezinnen met of zonder kinderen waarvan het inkomen een bepaalde drempel niet overschrijdt met een rente van 4,10%. Naast het bedrag voor de aankoop of de bouw, kan de lening ook worden gebruikt voor bepaalde kosten zoals de renovatiewerken of de notariskosten.
- **Aanvullende hypothecaire leningen voor jonge gezinnen:**
Deze zijn bestemd voor gezinnen van jonger dan 35 jaar waarvan het inkomen een bepaalde drempel niet overschrijdt met een rente van 2% of 0% indien de woning binnen de RVOHR ligt.

Daarbij komt de formule van de 'Huurondersteuning', waarmee het Woningfonds de woningen na renovatie te huur aanbiedt aan de meest achtergestelde gezinnen, die slechts een zeer bescheiden huur hoeven te betalen.

De Sociale Huisvestingsmaatschappijen

De Sociale Huisvestingsmaatschappijen (SHM's) kunnen eigenaars van privéwoningen hulp bieden bij het verhuren van hun onroerende goederen (keuze van de huurder, bepaling van de huurprijs, supervisie van eventuele werken, hulp bij het aanvragen van renovatiepremies) aan een prijs die lager is dan in de privésector.

De beheerde of verhuurde woningen worden vervolgens ter beschikking gesteld van huishoudens met een bescheiden inkomen onder bepaalde voorwaarden, zoals de goede staat van de woning, het type huurcontract en het aangaan van partnerschappen.

In ruil krijgt de eigenaar de garantie dat hij de huur op regelmatige basis ontvangt en dat zijn eigendom in goede staat wordt gehouden.

De SHM's vallen onder de ordonnantie van 12 februari 1998 en het besluit van 19 november 1998, gewijzigd op 4 juli 2002. Dankzij deze reglementeringen kunnen de SHM's subsidie ontvangen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De eigenaars die hun woning verhuren via een SHM komen bovendien in aanmerking voor een verhoging van de renovatiepremie.



Zwanenstraat en Damstraat (voor-na),

Elsene, Afzonderlijk gebouw.

Architect: Gemeentelijke Dienst voor Architectuur.

Gesubsidieerde werken

Sinds het in werking treden van het besluit van de Regent van 16 juli 1949 kunnen de gemeenten financiële steun krijgen voor werken van openbaar belang. De hervorming van 1998²⁸ wijzigde en vervolledigde de bepalingen voor de verdeling van de subsidie en voerde het driejarenprincipe in. Deze ondersteuning kent vandaag twee vormen:

- de driejarige investeringsdotatie;
- de driejarige ontwikkelingsdotatie.

Het besluit van 30 november 2000 preciseert de voorwaarden voor de toekenning van subsidies en bepaalt de initiatieven van gewestelijk belang die in aanmerking komen voor de driejarige ontwikkelingsdotatie en de investeringsprojecten die in aanmerking komen voor hogere subsidies.

De volgende werken komen in aanmerking voor de subsidie:

- investeringen van de lokale overheden in de openbare ruimte (aanleg en inrichting van wegen, groenruimte, uitrustingen,...), administratieve gebouwen (bouw, renovatie,...) en sanering (riolennetwerk), die vallen onder de investeringsdotatie;
- investeringen van gewestelijk belang die zijn opgenomen in een prioriteitenlijst van het GewOP (Ontwikkelingsdotatie).

Om in aanmerking te komen voor de subsidies moet elke gemeente een driejarig investeringsprogramma voorleggen. Naast de investeringen van de

eigen middelen nemen de gemeenten ook de investeringen van de OCMW's en van de kerkfabrieken en consistories op in hun programma.

De Regering definieert voor een periode van drie jaar een investeringsdotatie en verdeelt die volgens het aandeel van elke gemeente in de Algemene Dotatie aan de gemeenten van het jaar dat voorafgaat aan de driejarenperiode. De Administratie van de lokale overheden is belast met het beheer van de dotaties.

De basissubsidie voor deze projecten is 30%, maar kan 60% bereiken voor werkzaamheden die zijn opgenomen in de prioriteitenlijst van het GewOP en 90% indien de Gemeente het jaar voorafgaande aan de driejarenperiode een algemene dotatie per inwoner heeft ontvangen die hoger is dan het gewestelijke gemiddelde.

Hogere belastingaftrek bij de aankoop van een woning

Indien een persoon voor de eerste keer een woning binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wil aankopen, dan komt hij of zij in aanmerking voor een hogere belastingaftrek. De doelstelling van deze maatregel is het toegankelijker maken van eigendommen door een verlaging van de registratierechten en eigenaars aanmoedigen om zich te vestigen binnen de RVORH vanuit het oogpunt van een sociale mix.

De schijven die in aanmerking komen voor een aftrek zijn verhoogd tot 60.000 of 75.000 euro, afhankelijk van de wijk, en het fiscale voordeel tot

7.500 of 9.375 euro. De drempel van 75.000 euro is van toepassing in de wijken binnen de RVOHR.

De belastingaftrek wordt toegekend onder verschillende voorwaarden. De ordonnantie van 20 december 2002 houdende wijziging van het wetboek inzake registratierechten, hypotheek en griffie verduidelijkt de voorwaarden:

- de koper moet een fysieke en niet-morele persoon zijn;
- de koper mag geen eigenaar van een andere woning zijn;
- de koper is verplicht om hier gedurende minstens 5 jaar zijn hoofdverblijf te vestigen.

Aanleg van de gewestelijke groene ruimten

De gewestelijke openbare groene ruimten (parken, tuinen en bossen) worden beheerd door Leefmilieu Brussel - BIM.

Sinds 1993 is de aanleg van gewestelijke groene ruimten opgenomen in het plan 'Groen netwerk', dat is uitgewerkt door het Gewest en dat het volgende voorziet:

- creatie van een continue groene zone door de aanleg van nieuwe groene ruimte en groene verbindingen;
- geografische herverdeling van de groene ruimte die rekening houdt met het gebrek aan recreatie- en speelruimte in de Vijfhoek en de eerste kroon.

28 Ordonnantie van 16 juli 1998 betreffende de toekenning van subsidie om investeringen van openbaar nut aan te moedigen.

Cultureel centrum, Jazz Station,
Leuvensesteenweg, Sint-Joost, Doelstelling 2, met
medewerking van het BROH-Monumenten
en Landschappen. Architect: Paul Delaby.



Leefmilieu Brussel is onder andere belast met de creatie, het onderhoud, de verfraaiing, de heraanleg van de groene ruimte, de verzorging van de aanplantingen en paden en de bescherming van de soorten.

Het BUV is belast met het onderhoud en de aanleg van de beplantingen in het kader van het beheer van de gewestwegen.

Subsidies voor het behoud en de restauratie van de publieke en particuliere monumenten

Het architecturale erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bestaat uit een aantal publieke en privé goederen die zijn opgenomen in de lijst van Monumenten en Landschappen²⁹.

De klassering van deze goederen wordt gedefinieerd op basis van heel precieze criteria, van zeldzaamheid, onvervangbaarheid of wetenschappelijk of cultureel belang.

Voor het behoud van de kwaliteit en het belang van de monumenten kent het Gewest een subsidie toe voor de conservatie en de restauratie.³⁰

De subsidie is afhankelijk van het statuut van de eigenaar en bedraagt 80% van de kostprijs van de werken voor goederen in het bezit van de gemeenten, OCMW's, Sociale Huisvestingsmaatschappijen, enz. Deze bedraagt 40% voor werken die het behoud moeten verzekeren van particuliere geklasseerde monumenten.

De restauratiewerken van bepaalde geklasseerde Monumenten en Landschappen kunnen ook worden uitgevoerd door de FODMV in het kader van Beliris.

Realisaties van andere gewestelijke instellingen

Ook andere Brussels administraties verzekeren vanuit hun eigen bevoegdheden de uitvoering van operaties die bijdragen tot de stadsvernieuwing.

Mobiliteit

Het Bestuur Uitrusting en Vervoer (BUV) heeft programma's voor de verbetering van de mobiliteit en stimuleren met name het gebruik van het openbaar vervoer.

Het Bestuur is belast met de realisatie van operaties voor de uitbreiding van de metro- en tramlijnen, de aanleg van eigen beddingen, de herinrichting van de wegen en het wegennetwerk en de verbetering van de leefomgeving door de heraanleg en de verfraaiing van de metrostations (liften, signalisatie, meubilair, kunstwerken, enz.).

De Maatschappij voor het Intercommunale Vervoer te Brussel (MIVB) verantwoordelijk voor de exploitatie van de openbare dienst van het openbaar vervoer in het Brussels Gewest, werkt nauw samen met het BUV voor de realisatie van eigen beddingen en de uitbreiding van het tram- en metro-netwerk.

Herwaardering van de kanaaloevers en de openbare ruimte

De Haven van Brussel is belast met het beheer, de exploitatie en de ontwikkeling van de haveninstallaties in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De creatie van de Gewestelijke Maatschappij van de Haven van Brussel wordt geregeld door de ordonnantie van 3 december 1992 betreffende de exploitatie en de ontwikkeling van het kanaal, de haven, de voorhaven en de aanhorigheden ervan in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

In het kader van zijn evaluatie van de integratie van de haven in de stad, is de Haven van Brussel betrokken bij de van de kanaaloevers en de openbare ruimte er rond en bij de vergroting van de aantrekkingskracht van de kanaalzone.

Netheid

Net Brussel is belast met het behoud van de netheid van de openbare ruimten.

De oprichting van het Gewestelijk Agentschap voor Netheid wordt geregeld door de ordonnantie van 19 juli 1990. Om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren heeft Net Brussel programma's voor milieu- en afvalbeheer (inzameling en verwerking: selectieve inzameling, recyclage, beheer van de inzamelingspunten) en een Plan voor afvalpreventie, afvalbeheer en openbare netheid (schoonmaken van de openbare wegen, enz.) in samenwerking met Leefmilieu Brussel.

²⁹ De wetgeving van Monumenten en Landschappen is opgenomen in het BWRO, Titel V, Bescherming van het onroerend erfgoed.

³⁰ Volgens het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 30 april 2003.

Bijdragen van de Federale Staat

Stadscontracten

In 1999 besluit de Federale Staat financiële steun te verlenen om de grote steden te helpen bij hun ontwikkelingsbeleid. Er wordt een Commissariaat voor Grootstedenbeleid opgericht. In 2000 wordt een federale Minister bevoegd in deze materie.

In dezelfde periode worden de Stadscontracten ingevoerd. Het Stadscontract is een samenwerkingsformule tussen de Federale Staat en de grote steden van België (oorspronkelijk was de voorziening enkel van toepassing op de stedelijke centra van 150.000 inwoners, daarna werd deze uitgebreid naar steden van meer dan 65.000 inwoners)³¹.

Bij de start van het programma kwamen de steden Antwerpen, Gent, Luik, Charleroi en 7 Brusselse gemeenten in aanmerking voor de Stadscontracten. Vandaag hebben 17 steden een contract (Antwerpen, Bergen, Brugge, Charleroi, Doornik, Genk, Gent, Kortrijk, La Louvière, Leuven, Luik, Mechelen, Namen, Oostende, Sint-Niklaas, Verviers en het Brussels Gewest).

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest genieten de Stad Brussel en de gemeenten Anderlecht, Molenbeek, Schaarbeek, Sint-Gillis, Sint-Joost en Vorst van het Grootstedenprogramma.

De Federale Regering steunt jaarlijks een beperkt aantal initiatieven die bestemd zijn om binnen het tijdsbestek van één jaar voltooid te worden.

Elk contract voorziet de uitwerking van projecten op zeer verschillende gebieden: verbetering van het sociale leven en de leefomgeving, economische ontwikkeling en stadsrenovatie.

Deze operaties worden medegefinancierd door de Federale Staat die een bedrag toekent aan de lokale overheden (gemeenten en OCMW's).

In 2003 besloot de Federale Staat zijn stadsontwikkelingsbeleid en de Stadscontracten te versterken.

Deze nieuwe voorzieningen hebben betrekking op de versterking van de bestaande actieplannen ten voordele van de stedelijke gebieden in de vorm van meerjarencontracten.

Fiscale maatregelen

Onder impuls van de Minister van Grootstedenbeleid heeft de Federale Staat twee fiscale aanmoedigingsmaatregelen (Wet van 8 april 2003) ingevoerd in de 17 grote steden van België (zie boven). Die 2 maatregelen zijn:

- bevrozing van de bijstelling van het kadastraal inkomen voor een periode van 6 jaar, van de woningen waaraan de eigenaars renovatiewerken hebben uitgevoerd;
- vermindering van de ontvangen belastingen voor renovatiewerken aan een woning.

Deze vermindering bedraagt 15% van de daadwerkelijk toegestane uitgaven.

De voorwaarden voor de toekenning zijn als volgt:

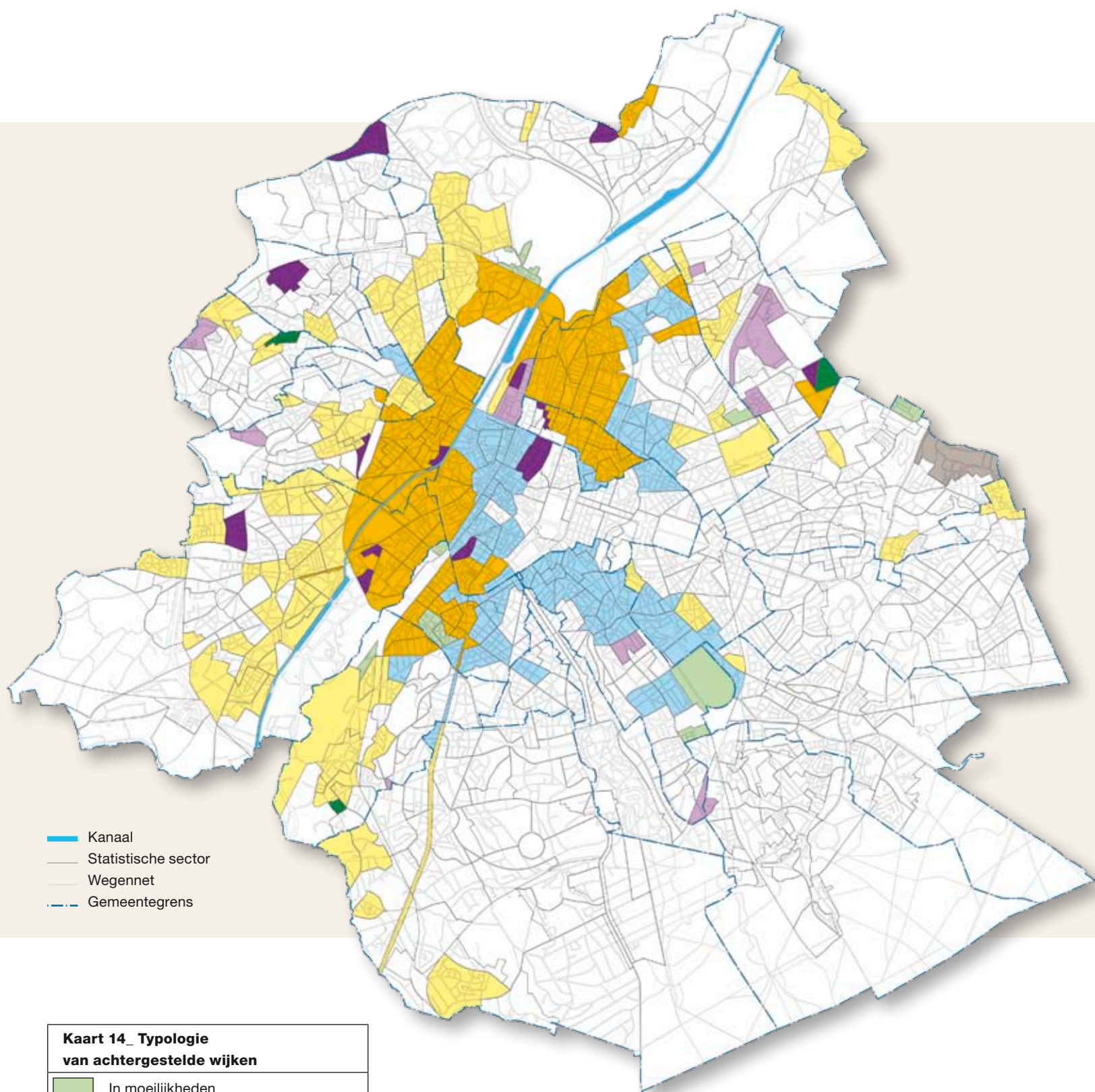
- de totale kostprijs van de werken (inclusief btw) is minimaal 2.500 euro;
- de werken zijn uitgevoerd door een persoon die is geregistreerd als aannemer;
- de woning moet de enige woning van de belastingplichtige zijn.

Deze maatregelen zijn van toepassing in wijken die zijn bepaald door een universitaire studie³² als 'positieve actiezones van de grote steden'. De hierbij horende kaart herneemt deze typologie van de wijken in moeilijkheden zoals voorgesteld in de studie "Dynamische analyse van de buurten in moeilijkheden in de Belgische stadsgewesten" (blz. 20-23).

In mei 2004 besloot de Federale Regering om het Stadscontract uit te breiden met een 'Federaal Huisvestingsplan' bestemd voor de ontwikkeling van innovatieve projecten op het gebied van huisvestingsbeleid.

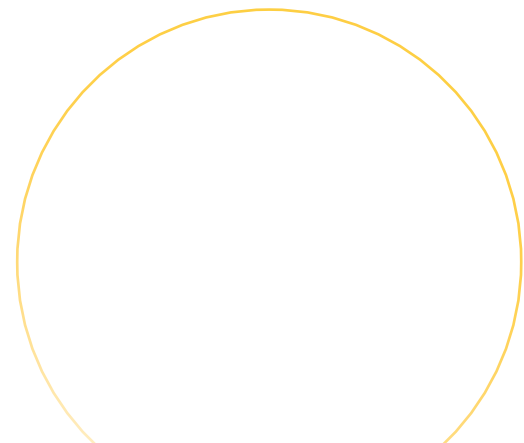
31 De overeenkomst tussen de Federale Staat en de steden wordt gereguleerd door de wet van 17 juli 2000 ter bepaling van de voorwaarden waaronder de lokale overheden in aanmerking kunnen komen voor een financiële ondersteuning van de Staat in het kader van de versterking van het stedelijk beleid.

32 'Dynamische analyse van de buurten in moeilijkheden in de Belgische stadsgewesten', KUL, ULB, ICEDD, in opdracht van het Grootstedenbeleid, 2006.



- Kanaal
- Statistische sector
- Wegennet
- Gemeentegrens

Kaart 14_ Typologie van achtergestelde wijken	
	In moeilijkheden
	In lichte moeilijkheden
	Migranten in grote moeilijkheden
	In gentrificatie
	Sociaal in grote moeilijkheden
	Belgen in grote moeilijkheden
	Sociaal in moeilijkheden
	Universitaire campus
	Niet in acht genomen



Overheidsrealisaties in de RVOHR van 1995 tot 2005*



* Meer details over de methodologie van de gegevensverzameling zijn opgenomen in bijlage, blz.106.

ANALYSE VAN DE REALISATIES PER TYPE

De afgelopen tien jaar heeft de overheid, in toepassing van de prioriteiten uit het GewOP, een groot aantal voorzieningen en maatregelen getroffen om de aantrekkelijkheid van het wonen te versterken en het sociale evenwicht te bevorderen door een verbetering van de kwaliteit van het leefmilieu via een geïntegreerd en ambitieus beleid met name op het gebied van stadsvernieuwing, openbare ruimte, collectieve uitrustingen, netheid en patrimonium³³.

De nadruk werd gelegd op het inzetten van verschillende actiemiddelen waarmee operaties voor de verfraaiing van de openbare ruimte en vastgoedoperaties gelijktijdig ontwikkeld kunnen worden.

In dit document zijn ongeveer 11.500 operaties opgenomen. Die vertegenwoordigen een financiële ingreep van het Brussels Hoofdstedelijk Ge-

west van circa 450 miljoen euro op een totaal van 850 miljoen euro, met inbegrip van de financiële participatie van gemeenten en OCMW's, Beliris, de Europese Unie en privé-partners.

De doelstelling van het stadsvernieuwingbeleid is een globale aanpak van de problematiek. Daarom werd het merendeel van de gewestelijke subsidies in dalende volgorde toegewezen aan de bouw van

woningen, de herinrichting van de openbare ruimte en de aanleg van buurtvoorzieningen en economische infrastructuur.

Deze operaties beslaan de gehele RVOHR, met niettemin een concentratie in het westen van de RVOHR, in de wijken rond het kanaal.

De bouw van woningen

Een goede levenskwaliteit voor de bevolking vereist de toegang tot huisvesting van goede kwaliteit. Het GewOP definieert 'huisvesting' als een drijvende kracht van stadsvernieuwing en benadrukt de noodzaak om alle Brusselaars een waardige en betaalbare woning te garanderen en een stedelijk beleid voor renovatie, bescherming en verbetering van de huisvesting voort te zetten door speciale aandacht te besteden aan de centrale buurten en aan de achtergestelde gebieden. Het GewOP stelt voor om het beleid specifiek te richten op leegstaande woningen en woningen die een andere bestemming hebben gekregen.

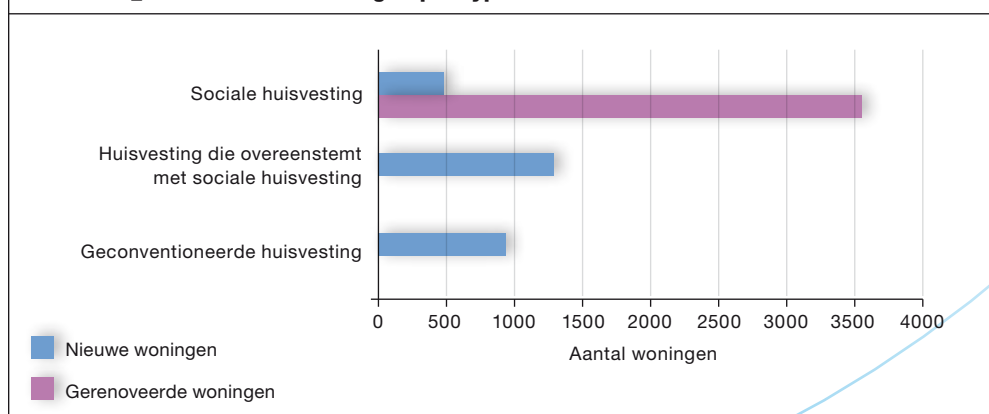
Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft naar schatting 459.046 woningen, waarvan 145.519 in de RVOHR³⁴.

In termen van resultaten kunnen we stellen dat het woningbouwbeleid tussen 1995 en 2005 het aantal woningen niet significant heeft uitgebreid, maar wel heeft geleid tot belangrijke renovaties, vaak van hoge kwaliteit, in een groot gedeelte van de woningen van de RVOHR.

Huisvesting die overeenstemt met sociale huisvesting

De bouw van woningen die overeenstemmen met sociale huurwoningen is bedoeld om bewoners met een laag inkomen die niet terecht kunnen op de privé-markt de mogelijkheid te bieden om een woning te huren. Bovendien is het bouwen van nieuwe woningen een middel om het aanbod op de publieke markt te vergroten en zo de vastgoedmarkt in evenwicht te brengen.

Grafiek 4_ Productie van woningen per type



³³ Brussel, mijn stad, mijn toekomst. Gewestelijk Ontwikkelingsplan, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2002

³⁴ Het aantal woningen is afkomstig uit de gegevens van het BISA van 2001 en is berekend op basis van het aantal huisnummers.



Tussen 1995 en 2005 zijn 1.468 woningen opgeleverd die overeenstemmen met sociale huisvesting. Indien we teruggaan tot 1989, is er sprake van de productie van 1.890 woningen. Dit betreft zowel de bouw van nieuwe woningen als de renovatie van bestaande gebouwen, vaak in zeer slechte staat.

- Het besluit van de Afzonderlijke onroerende goederen³⁵ leidde tot de productie van 746 woningen voor een gewestelijk bijdrage van 45,6 miljoen euro.
- De Wijkcontracten brachten 447 woningen op de huurmarkt, of een gemiddelde van 50 woningen per jaar, voor een gewestelijke bijdrage van 33,8 miljoen euro.
- Tot slot heeft het Woningfonds, via het programma voor Huurondersteuning, 275 woningen gebouwd voor een gewestelijk bijdrage van 40,2 miljoen euro. Het Fonds heeft eveneens 70 koopwoningen geproduceerd, bestemd voor huishoudens met een laag inkomen.
- Bij dit resultaat komt nog de renovatie van 79 woningen waarvan het Fonds zelf eigenaar is.

De gemiddelde kostprijs van de woningen varieert volgens het programma:

- voor het Fonds komt de investering overéén met de totale kostprijs van de operaties;

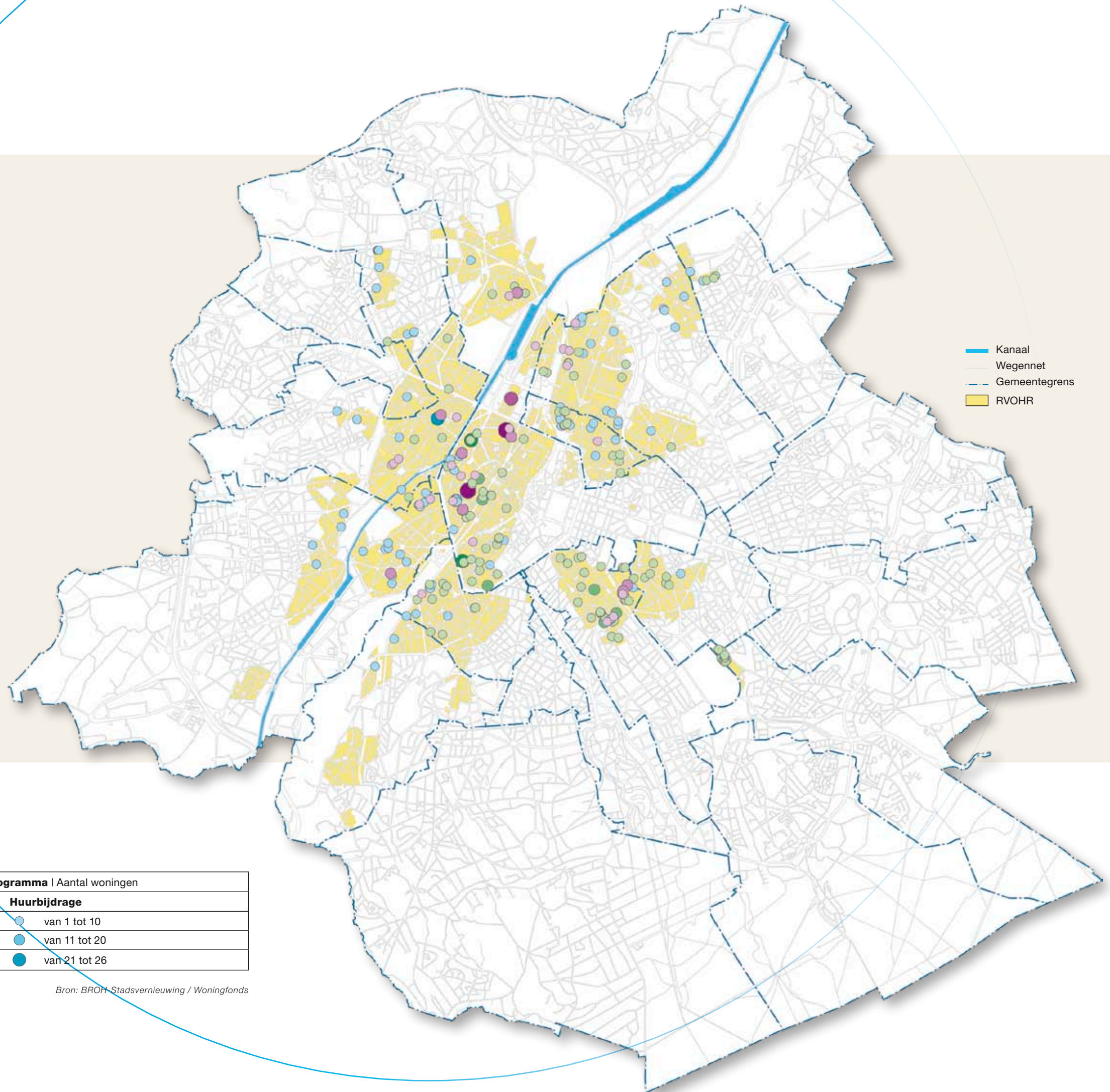
- voor de Afzonderlijke onroerende goederen is de gewestelijke bijdrage geplafonneerd op 65% en een groot gedeelte van de productie bestaat uit renovatie (met minder hoge kosten);

- voor de Wijkcontracten is het merendeel van de productie van toepassing op nieuwe woningen en de gewestelijke bijdrage varieert van project tot project.

De meerderheid van de operaties heeft betrekking op kleine wooneenheden: 60% van de operaties betreft tussen 1 en 10 woningen. Er zijn echter enkele uitzonderingen: 2 operaties in de Noordwijk en in de buurt van de Sint-Katelijnwijk betreffen 20 tot 40 woningen; 1 operatie in de Van Artevelde-wijk betreft 50 woningen.

Deze situatie vloeit voort uit het feit dat de operaties worden opgezet in functie van beschikbare terreinen en gebouwen en vaak zijn bedoeld om de meest complexe percelen eerst onder handen te nemen (stadskankers, terreinen of gebouwen op een hoek) om het stadsweefsel te herstellen. Het Wijkcontract Papenvest in de Vijfhoek illustreert deze filosofie waarschijnlijk het beste.

Daarnaast moet men eraan denken dat het programma van de Wijkcontracten niet is bedoeld om grote hoeveelheden woningen te produceren, maar eerder om geïntegreerde acties op te zetten voor een globale herwaardering van de wijken.



— Kanaal
 — Wegennet
 - - Gemeentegrens
 ■ RVOHR

³⁵ De productie van woningen in overeenstemming met sociale huisvesting in het kader van Afzonderlijke onroerende goederen heeft meestal betrekking op een grondige renovatie van de gebouwen.

Kaart 15_ De productie van woningen die overeenstemmen met sociale woningen per programma Aantal woningen		
Wijkcontracten	Afzonderlijke woningen	Huurbijdrage
○ van 1 tot 10	○ van 1 tot 10	○ van 1 tot 10
○ van 11 tot 20	○ van 11 tot 20	○ van 11 tot 20
○ van 21 tot 30	○ van 21 tot 50	○ van 21 tot 26
○ van 31 tot 50		

Bron: BROH-Stadsvernieuwing / Woningfonds

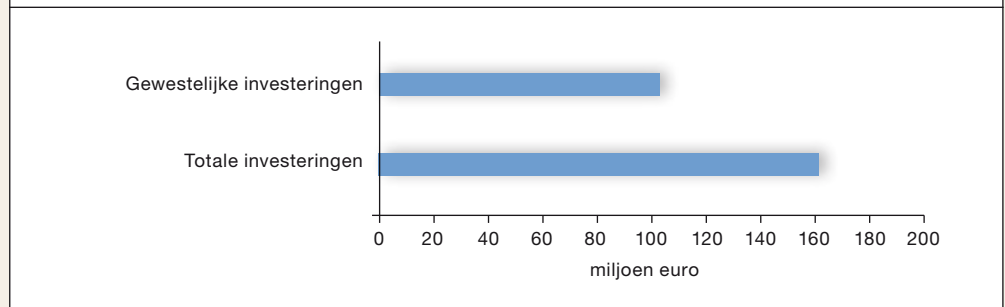
De productie van woningen die overeenstemmen met sociale huisvesting in de periode 1995-2005 vereiste een gewestelijke investering van meer dan 110 miljoen euro. Dat bedrag correspondeert met meer dan de helft van de totale investering in dit type huisvesting. Daarbij komt nog de 2 miljoen euro subsidie aan het Woningfonds voor de renovatie van de gebouwen in eigendom.

In termen van evolutie laat grafiek 6 zien dat de productie redelijk regelmatig is: jaarlijks ongeveer honderd woningen gedurende meerdere jaren. Het jaar 2003, dat overeenstemt met het einde van de eerste bouwprojecten van de Wijkcontracten, was het meest productief, met meer dan 180 woningen.

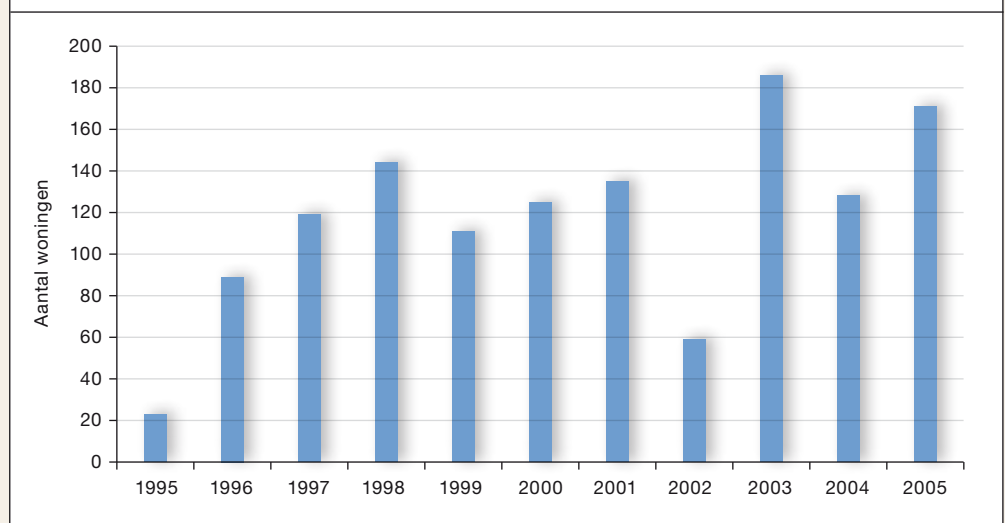
Wat de productie per programma betreft (grafiek 7), zien we een algemeen stijgende tendens, ook al zijn er grote verschillen tussen de jaren.

Vanuit financieel oogpunt is de gewestelijke bijdrage aanzienlijk verhoogd, van 2 miljoen euro in 1995 naar 17 miljoen euro in 2005.

Grafiek 5_ Verhouding tussen de investeringen van het Gewest en de totale investeringen in woningen die overeenstemmen met sociale huisvesting³⁶

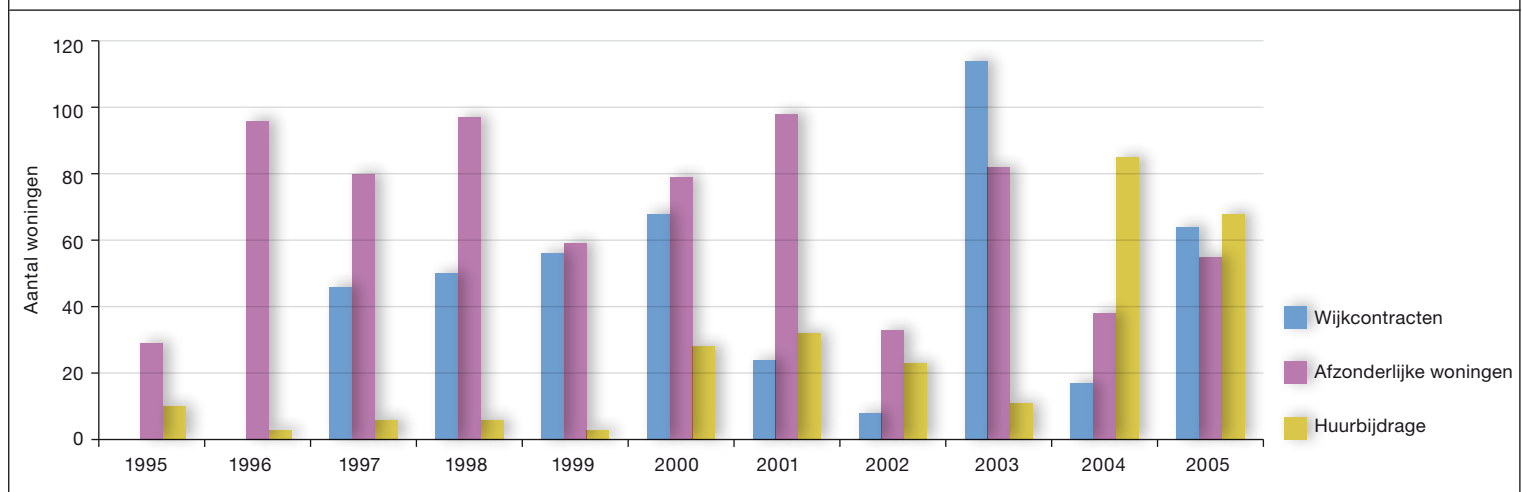


Grafiek 6_ Evolutie van het aantal woningen die overeenstemmen met sociale huisvesting geproduceerd tussen 1995 en 2005



36 De totale investeringen omvatten de gewestelijke subsidie en de investering van de gemeenten en OCMW's en privé-investeerders.

Grafiek 7_ Evolutie van het aantal woningen die overeenstemmen met sociale huisvesting geproduceerd tussen 1995 en 2005 per type programma



De Huurondersteuning is het programma met de sterkste groei. Sinds het ontstaan van het Gewest in 1989 zijn het actierrein van het Woningfonds en de toegekende middelen uitgebreid, waardoor de diensten en het ondersteuningsaanbod konden worden gediversifieerd. Daardoor is de doelgroep van de ondersteuning door het Fonds aanzienlijk uitgebreid en is de productie van de woningen in dezelfde mate toegenomen.

De voorziening van de Afzonderlijke onroerende goederen kende een zeker succes sinds het ontstaan in 1980. Sinds 2001 zien we niettemin een afname van de groei, die te wijten is aan twee factoren:

- de afname van het aantal te renoveren gebouwen die behoren tot het privé-eigendom van de gemeenten en de OCMW's, als gevolg van de vele ingrepen van de voorgaande jaren;
- het afhaken van sommige gemeenten in 2001, 2002 en 2004, omdat ze de sociale doelstelling van dit programma te beperkend vonden. Tegelijkertijd hebben andere gemeenten sterk geïnvesteerd in dit programma.

Wat de Wijkcontracten (luik 1 en 3) betreft, zijn de eerste woningen pas opgeleverd in 1997, dus 3 jaar na de uitwerking van de programma's van de eerste lichting. De productie is min of meer regelmatig tot 2000, wat overeenstemt met het einde van de eerste lichting en de lancering van de tweede lichting. Het jaar 2003 is bijzonder productief, omdat het correspondeert met de oplevering van de tweede lichting en de lancering van het grootste gedeelte van de derde lichting.

Het grootste deel van de productie via de Wijkcontracten is afkomstig van Luik 1 (onroerende goederen in eigendom van de lokale overheden). Luik 3 (publiek-private samenwerking) kende niet het succes waarop werd gehoopt bij de uitvoering van de ordonnantie. Het gebrek aan interesse van de gemeenten (gebrek aan publiciteit, complexiteit van een aanbesteding voor de promotie, enz.) en de privé-sector (gebrek aan rendabiliteit, enz.) ten aanzien van deze maatregel lijkt deze relatieve mislukking te verklaren.

Sociale huisvesting

De sociale huisvesting in Brussel kende in het verleden drie grote productieperiodes waarin het patrimonium is toegenomen: de jaren '20-'30, de jaren '50 en de jaren '60-'70. Deze bouwfase wou een antwoord bieden aan de behoeften aan sociale huisvesting, maar had ook een economisch doel, namelijk de ontwikkeling van de bouwsector. Het grote aandeel nieuwbouwwoningen in de laatste periode leidde tot een grote behoefte aan renovatiewerkzaamheden enkele decennia later.

Vanaf 1995 concentreerde het Gewest zijn investeringen dus op de renovatie van de oude woningen, vanwege de slechte staat en de onaanpasstheid aan de moderne levensomstandigheden. Een kadaster van de sociale huisvesting uit 2000 schatte de renovatiebehoeften op ongeveer 450 miljoen euro.

Het in voege treden van de Huisvestingscode in 2003 liet toe strikte regels voor de bouw en de aanpassing aan de normen van woningen vast te leggen.

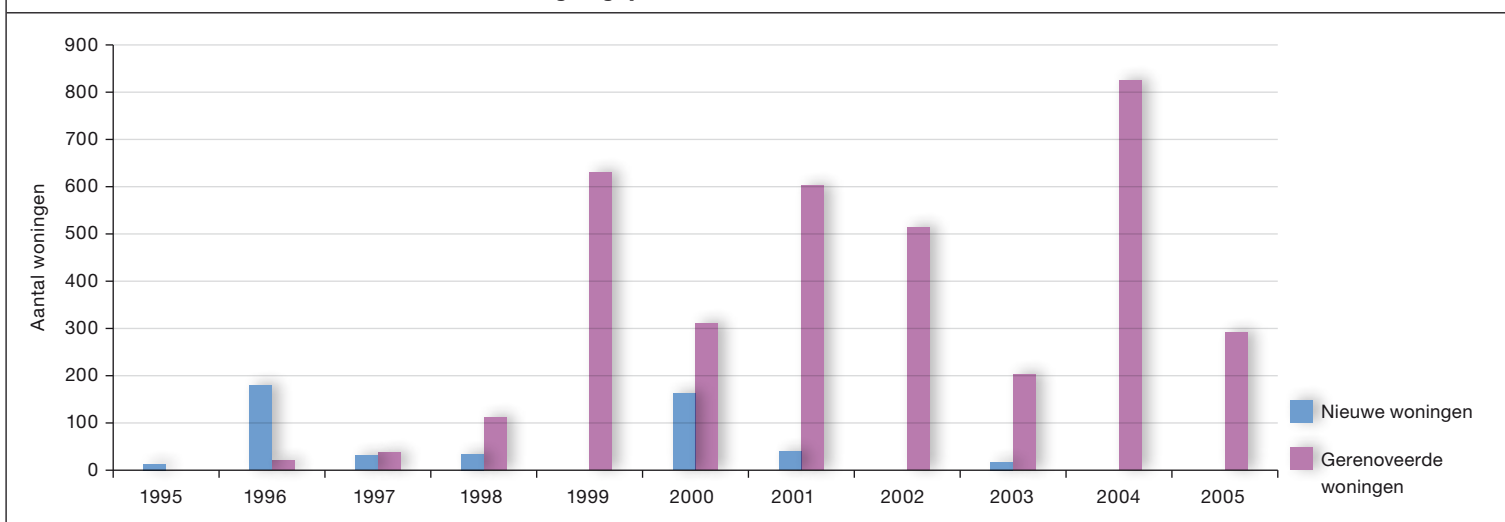
De financiering van de sociale huisvesting gebeurde tot de jaren tachtig via leningen met een zeer hoge rente op de kapitaalmarkt en veroorzaakte een grote schuld. Om deze schuld te vereffenen tekenden de nationale regering en de gewestelijke executieven een conventie in 1987 (gewijzigd in 1989 en daarna in 1994) voor de oprichting van een Amortisatiefonds van de Leningen voor Sociale Huisvesting (ALFSH). Dat Fonds moest zorgen voor de vervroegde terugbetaling van 40% van de financiering van het sociale huisvestingsbeleid (meer dan 968 miljoen euro van 1990 tot 2003). Het Fonds werd opgeheven in 2003. Met het resterende saldo kon de GOMB worden geherkapitaliseerd en konden meer middelen worden besteed aan nieuwe renovatie- en bouwwerken.

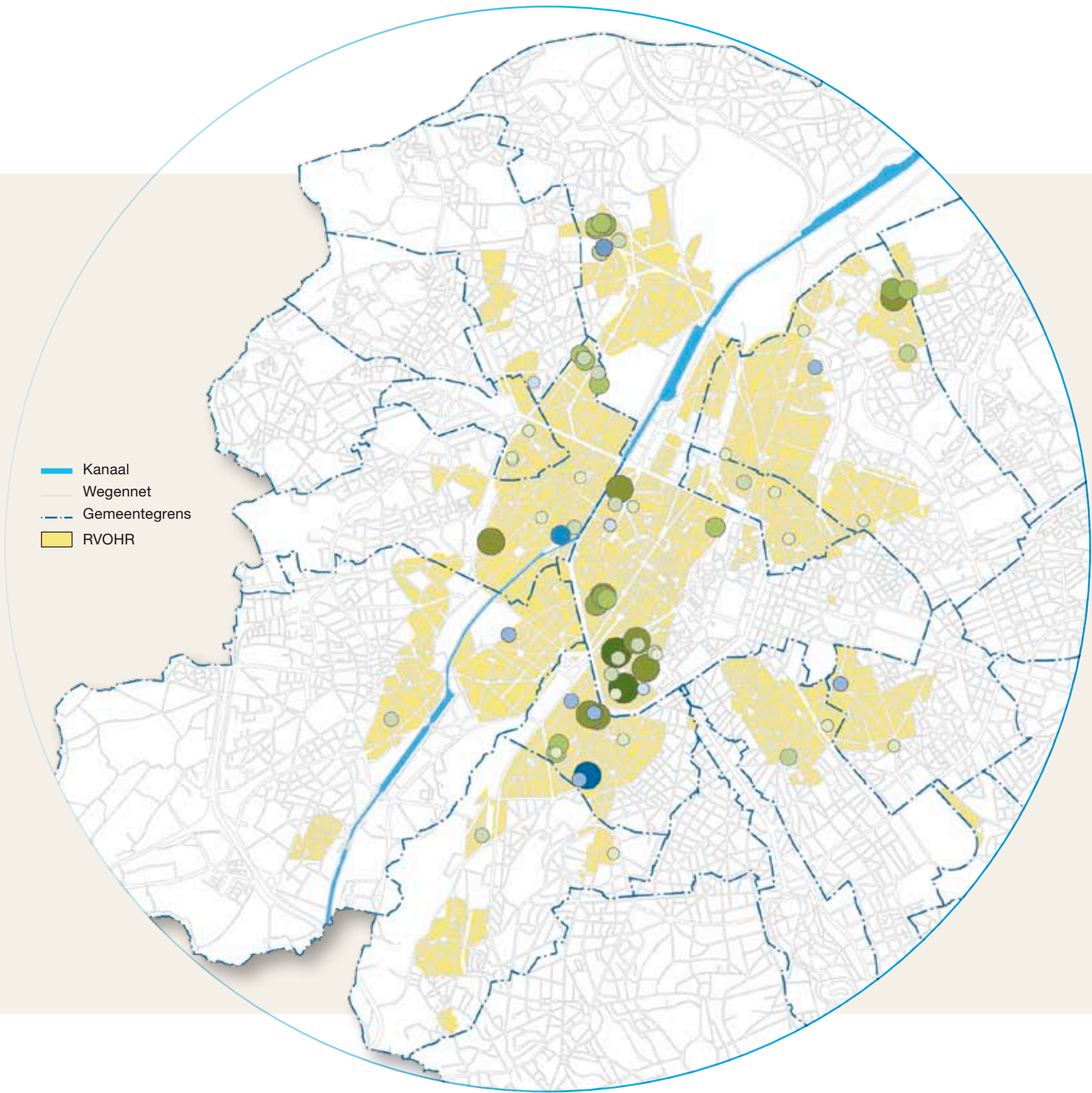
Het GewOP heeft tot doelstelling om de sociale woningen weer op peil te brengen en voor zichzelf een duurzaam financieel beheer te verzekeren. Het geeft de voorkeur aan het concentreren van de middelen op de renovatie, ook al is het aantal sociale woningen in het Brussels Gewest relatief laag (8,6% van het totale aantal woningen) in vergelijking met de meeste grote Europese steden.

Dit renovatiebeleid, dat nog werd versterkt in de jaren 2000, is zichtbaar in de statistieken, zoals kaart 16 laat zien.

In 10 jaar werden 3.546 woningen gerenoveerd (3.581 sinds 1989), dus gemiddeld 320 woningen per jaar.

Grafiek 8_ Evolutie van het aantal sociale woningen geproduceerd tussen 1995 en 2005





Kaart 16_ Productie van sociale woningen Aantal woningen	
Nieuwbouw	Renovatie
○ van 1 tot 20	○ van 1 tot 20
○ van 21 tot 40	○ van 21 tot 40
○ van 41 tot 60	○ van 41 tot 60
○ van 61 tot 80	○ van 61 tot 80
● 126	○ van 81 tot 100
	○ van 101 tot 200
	○ van 201 tot 401

Bron: BGHM

Dankzij deze belangrijke operaties werden sanitaire en elektrische installaties vernieuwd, daken hersteld en gevels opgeknapt, enz. van voornamelijk gebouwen uit de jaren '20 en '60-'70.

De grote operaties vonden plaats in de Marollen (Cité Hellemans), het noorden van Laken, het noorden van Schaarbeek, in de buurt van het Weststation in Molenbeek en in het centrum van Sint-Gillis.

Sinds 10 jaar stijgt het aantal renovaties, ondanks grote jaarlijkse schommelingen. Het jaar 2004, waarin veel projecten van het eerste vierjarenplan van de GOMB werden opgeleverd, was uitzonderlijk, met meer dan 800 gerenoveerde woningen.

Op dit moment worden nog bijna 800 sociale woningen gerenoveerd. Ze zijn onbewoond omdat ze niet zijn aangepast aan het huidige comfort. Dat verklaart waarom de budgettaire middelen die worden besteed aan renovatie de laatste jaren nog steeds hoger zijn dan de middelen voor nieuwbouw, namelijk om de meest bouwvallige woningcomplexen opnieuw bewoonbaar te maken.

De productie van nieuwe sociale woningen tussen 1995 en 2005 werd nochtans niet volledig opgegeven: er werden 476 woningen gebouwd (835 sinds 1989). Het zijn over het algemeen operaties op relatief grote schaal: van 60 tot 80 woningen per operatie, tot zelfs 150 woningen, zoals in 1996 en in 2000.

Deze operaties vonden plaats buiten de Vijfhoek: de operatie in de Combazstraat in Sint-Gillis leidde tot de productie van 126 woningen, de operatie Pierron in Molenbeek resulteerde in de productie van 76 woningen.

In totaal heeft het Gewest meer dan 94 miljoen geïnvesteerd in sociale huisvesting: 37,1 miljoen euro voor de productie van nieuwe woningen tegenover 57,6 miljoen voor de renovatie van de bestaande woningen. De redelijk lage investering in de sociale huisvesting in de RVOHR wordt verklaard door het feit dat grote sociale huisvestingscomplexen eerder in de periferie of soms ook in de tweede kroon zijn gelegen. Aan het begin van de jaren '90 was 64% van de sociale woningen gesitueerd buiten de RVOHR, tegenover slechts 28% in de eerste kroon en 8% in de Vijfhoek³⁷.

Parallel aan dit beleid van renovatie en uitbreiding van de sociale woningen ontwikkelde de GOMB acties en maatregelen voor de maatschappelijke begeleiding van de huurders. We noemen de verhoogde steun aan sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale cohesieprojecten in grote woongebieden, de Adviesraad van de huurders en de Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders (DMBSH).

Naast de productie van sociale woningen vond de Regering het nuttig om de renovatie of bouw van woningen te verbinden met acties voor de herwaardering van de stedelijke ruimte. Er werden programma's opgezet om de sociale huisvestingssector te ondersteunen. Deze programma's (Wijkcontracten, Beliris, Veiligheidscontracten en Gesubsidieerde werken) moesten de levensomstandigheden van de bewoners van grote wooncomplexen verbeteren en de gebouwen veilig maken met ingrepen in de gemeenschappelijke gedeelten (lift, trappenhuis,...) en de omgeving van de sociale woningen (externe toegang, ingang, toegangswegen, groenvoorziening,...). De binnenkant van de huizenblokken van Krakeelwijk in de Marollen in de Stad Brussel heeft bijvoorbeeld geprofiteerd van deze maatregel.

Deze operaties bedragen in totaal meer dan 13,7 miljoen euro over die 10 jaar, ten laste van het Gewest.



Sociale woningen, Combazstraat, Sint-Gillis, Sint-Gillische Haard, BGHM, 2000.

³⁷ Rapport 1989-2004 over sociale huisvesting, Pol Zimmer, 2005.

Geconventioneerde huisvesting

De stijging van de productie van geconventioneerde woningen, ook middenklassewoningen genoemd, is opgenomen in het GewOP als een van de middelen om de diversiteit in het woningaanbod te verzekeren. Dit is bedoeld om een antwoord te bieden op de sterke vraag naar dit woningsegment, particuliere investeringen aan te moedigen en het aantal middenklassehuishoudens te stabiliseren of zelfs uit te breiden, aangezien deze groep sinds het einde van de jaren '60 wegtrekt uit het Gewest en de centrumwijken.

Het aantal geconventioneerde woningen geproduceerd in de RVOHR in 10 jaar bedraagt 993 eenheden.

Uiteraard is de GOMB in het kader van haar opdracht van stadsvernieuwing de grootste producent tijdens deze periode: 938 geproduceerde woningen, dus een gemiddelde van 85 woningen per jaar. Sinds het begin van haar opdracht van stadsvernieuwing in 1988 zijn er 1.095 woningen bijgekomen. In totaal is er meer dan 100.000 m² woonoppervlakte gerealiseerd in de RVOHR.

In tegenstelling tot de woningen die overeenstemmen met sociale huisvesting zijn de operaties van de GOMB redelijk grootschalig: 1/3 ervan betreft tussen 40 en 60 woningen. Sommige recente operaties brengen zelfs meer dan 100 woningen per gebouw op de markt.

Zoals kaart 17 laat zien, heeft de GOMB deze operaties uitgevoerd in functie van de beschikbare grond. Daardoor zijn de operaties verspreid over een groot aantal wijken van de RVOHR, met echter een concentratie op het grondgebied van de gemeente Molenbeek en de Stad Brussel.

De productie van de GOMB is hoofdzakelijk gericht op middenklassehuishoudens en is aangepast aan het profiel van deze huishoudens, wat verklaart dat meer dan 2/3 van de productie woningen met 1 tot 2 kamers betreft en slechts 1/3 woningen met 3 kamers en meer. Het zijn meestal jonge gezinnen met maximum 2 kinderen die zich vestigen in deze woningen.

Na een stijging tussen 1996 en 1998 kende de productie van geconventioneerde woningen door de GOMB een lichte daling. Vaak zijn de omstandigheden rond de start van de werf (problemen bij de aankoop, complexe administratieve procedures, enz.) de oorzaak van deze schommelingen. Het jaar 2002 was daarentegen bijzonder productief met 295 nieuwe woningen, die samenvallen met de beëindiging van de driejarenprogramma's. Sinds 2005 zijn 192 nieuwe woningen geproduceerd. Meer dan 1.500 woningen staan op stapel of zijn in aanbouw, hoofdzakelijk dankzij de stijging van de middelen.

De totale kostprijs van de investering van de GOMB bedraagt 47,5 miljoen euro, wat neerkomt op bijna 1/3 van de globale uitgaven (grafiek 10).

De samenwerking met de privé-sector vanaf 1990 maakte het mogelijk om de financiële bronnen te diversifiëren en grotere operaties uit te voeren op plaatsen waar bouwpromotoren het investeringsrisico niet wilden nemen.

De steeds belangrijkere participatie van de GOMB in de stadsvernieuwingsoveroperaties maakt het mogelijk om het aanbod van kwalitatieve woningen voor een concurrerende prijs te vergroten. Deze productie is geconcentreerd in de wijken van de RVOHR.

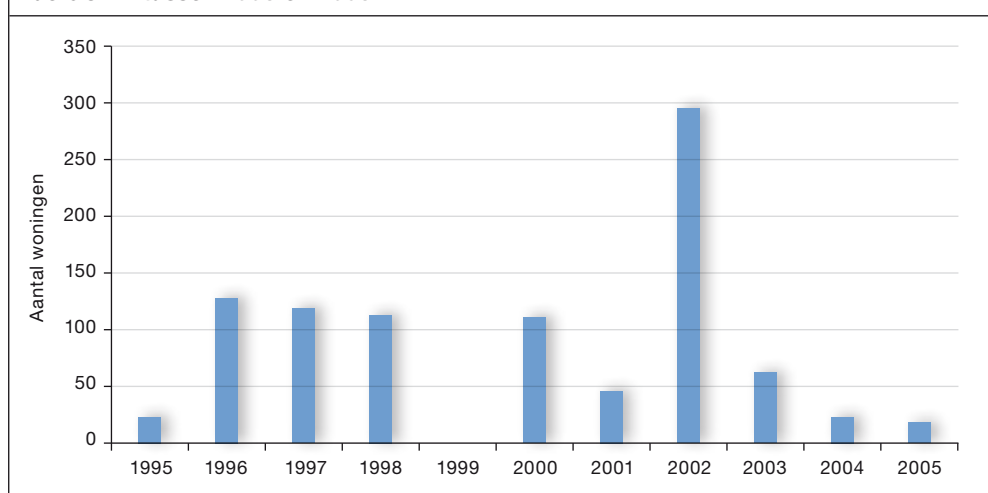
Het programma van de Wijkcontracten in het kader van Luik 2 heeft daarentegen weinig geconventioneerde woningen opgeleverd. Slechts 4 operaties zijn tot een goed einde gebracht tussen 1995 en 2005, voor een totaal van 55 woningen: in de Noordwijk en de Anneessenswijk in de Stad Brussel en in de Wielemanswijk in Vorst. Enkele operaties die vertraging hebben opgelopen, zijn niet opgenomen in de inventaris.

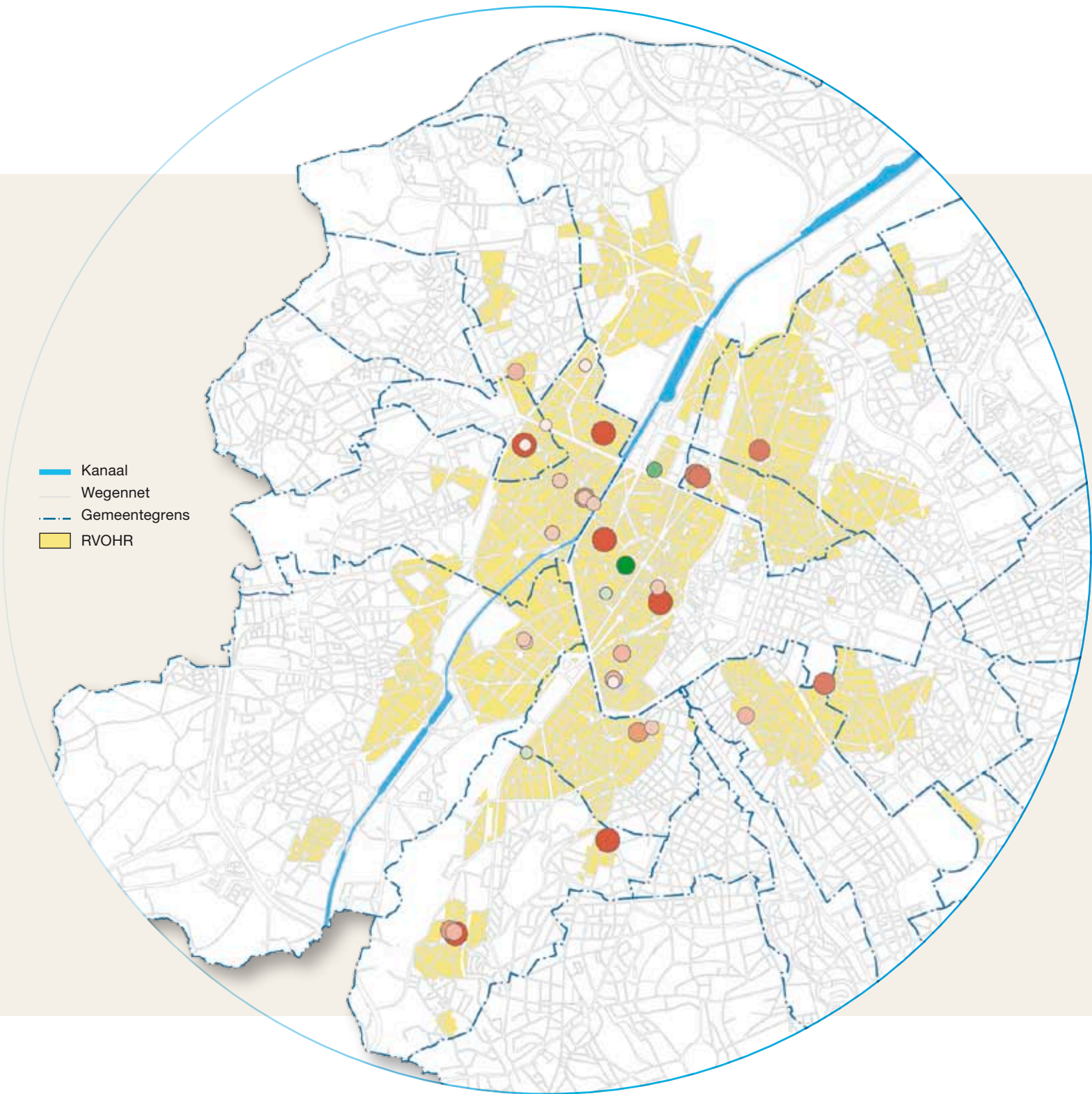
Dit lage resultaat is het gevolg van de problemen bij de aankoop van onroerende goederen (tijd nodig voor het verkrijgen van de schatting van het goed, complexiteit en termijn voor de uitvoering van een eventuele onteigening, onderhandeling met de eigenaar, enz.). Bovendien is het aantal potentiële investeerders meestal redelijk laag, aangezien de privé-sector liever investeert in minder 'moeilijke' wijken. Ook kiest de privé-sector er soms voor om zich alleen te engageren in de renovatiewerken om de administratieve verplichtingen van de Wijkcontracten te vermijden (veeleisend bestek, moeilijk te exploiteren percelen, enz.).



Geconventioneerde woningen, Linden, Jennerstraat en Waversesteeweg, Elsene; Maalbeeklaan, Etterbeek, GOMB, 2000.
Architect: BOA.

Grafiek 9_ Evolutie van het aantal geconventioneerde woningen geproduceerd door de GOMB tussen 1995 en 2005





Kaart 17_ De creatie van geconventioneerde woningen Aantal woningen	
GOMB-Stadsvernieuwing	Wijkcontracten
○ van 1 tot 10	○ van 1 tot 10
○ van 11 tot 20	○ van 11 tot 20
○ van 21 tot 30	○ van 21 tot 34
○ van 31 tot 40	
○ van 41 tot 50	
○ van 51 tot 66	

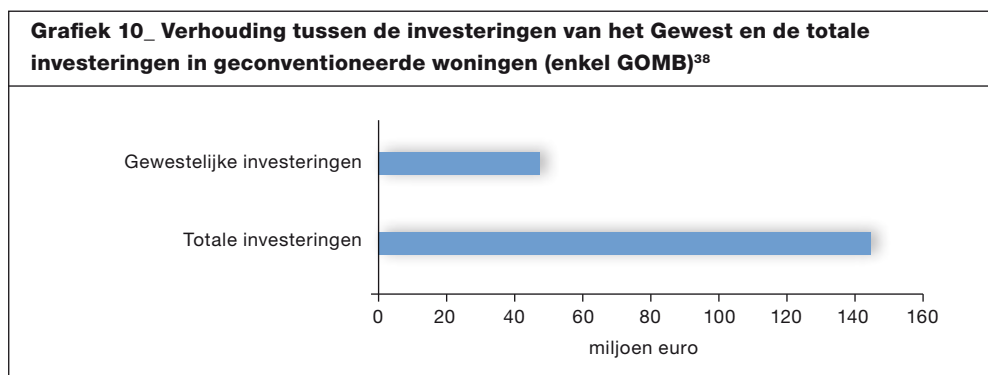
Bron: GOMB / BROH-Stadsvernieuwing



Het succes van een huisvestingsoperatie in publiek-private samenwerking in het kader van een Wijkcontract is afhankelijk van het algemene imago van de wijk. Aan het begin van de uitvoering van de reglementering gaven de privé-investeersders blij van een zekere desinteresse in de achtergestelde wijken van het Gewest. Bovendien wilden de gemeenten meer projecten in Luik 1 ontwikkelen,

angezien zij onroerende goederen bezaten die in afwachting van renovatie of bebouwing waren. Sinds enkele tijd beschikken de lokale overheden niet meer of slechts in beperkte mate over bouwgronden en wordt de moeilijkheid om goederen aan te kopen de belangrijkste belemmering, gezien de constante stijging van de grondprijs en de tendens van sommige eigenaars om te speculeren.

38 De totale investering bestaat uit de gewestelijke subsidie en privé-investeringen.



Steun aan particulieren

De participatie van privé-eigenaars in de renovatie van hun woning is eveneens een drijvende kracht achter de verbetering van de leefomgeving. Sinds midden jaren '80 zetten de lokale overheden zich ervoor in om steun te bieden aan particulieren, zodat zij zelf de nodige werken kunnen laten uitvoeren.

In 2002 werden de verschillende ondersteuningsformules geharmoniseerd en vereenvoudigd, zodat ze toegankelijk waren voor een groter aantal mensen.

In termen van resultaten kunnen we vaststellen dat dit type voorziening een zeker succes kent op het gehele gewestelijke grondgebied.

Premies voor de renovatie van de woning:

Het Gewest heeft 4.052 premies toegekend aan particulieren tussen 1999 en 2005 in de RVOHR voor een totaal van 4.716 in het gehele Gewest (wat neerkomt op 86,3% van de premies toegekend in de RVOHR), dus een gemiddelde van ongeveer 580 premies per jaar binnen de RVOHR.

De geografische verdeling van de premies in de RVOHR is redelijk evenwichtig: meer dan 50% van de statistische sectoren tellen maximaal 20 premies, enkele sectoren bevatten 60 tot 80 premies en 2 sectoren concentreren meer dan 90 premies.

De meest dynamische wijken liggen vlak bij elkaar: de Collignonwijk in Schaarbeek, Maria-Christina, Dansaert en Anneessens in de Stad Brussel en Montenegro in Vorst.

De verhoging van de premies in de Wijkcontracten lijkt een goede manier om bewoner-eigenaars te stimuleren. Maar het succes van de premies is vooral afhankelijk van de structuur van de eigendom en de impact van de publiciteit die gemeenten en woonverenigingen maken, met name in de perimeters van de actieve Wijkcontracten. In dat opzicht moet de rol van het Netwerk Wonen in het kader van de promotie van de premies worden behouden, evenals in de stedenbouwkundige procedures, ten opzichte van een hoofdzakelijk kwetsbare bevolking, die niet van nature toegang heeft tot dit soort middelen.

Het is duidelijk dat de visuele impact van de premies op de leefomgeving garant staat voor een zeker sneeuwbaaleffect dat andere eigenaars ertoe aanzet om te renoveren.

Grafiek 11 toont het steeds frequentere gebruik van dit type voorziening. Het aantal premies is duidelijk gestegen sinds 1999, van 264 premies naar

572 in 2005. In 2002 werden de meeste premies toegekend, namelijk 734. Bovendien hebben sinds 2003 173 woningen in beheer van de SHM's een premie gekregen. Dit aantal is gestaag gestegen tussen 2003 en 2007, van 6 naar 61 premies.

De hervorming van de premies voor renovatie van de woning, die op dit moment plaatsvindt, zou het gebruik van deze voorziening moeten stimuleren. De belangrijkste doelstellingen van de hervorming zijn:

- de premieaanvraag vereenvoudigen;
- de termijn van de administratieve verwerking verkorten;
- duurzame renovatie stimuleren.

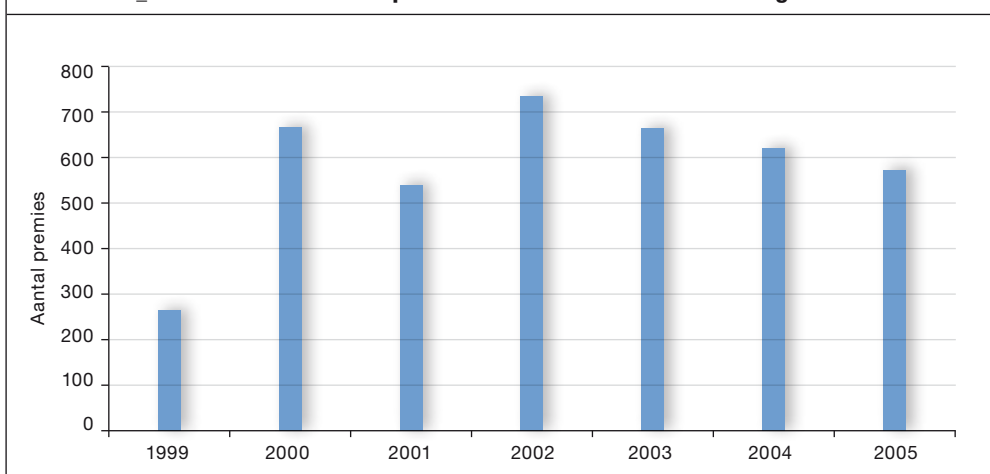
Bovendien wordt de samenwerking met de SHM's versterkt en wordt de doelgroep uitgebreid door de ouderdom van de gebouwen die in aanmerking komen te verlagen en het systeem van premievoorschotten te versterken.

Het Netwerk Wonen bestaat uit verenigingen die elk verankerd zijn in een bepaalde wijk en die subsidie krijgen van de gewestelijke Regering. Sinds 2002 heeft het Netwerk Wonen de taak om renovatieprojecten in wijken te stimuleren en te begeleiden, om bij te dragen tot het verbeteren van het onroerend goed, de openbare ruimte en tot het helpen herwaarderen van collectieve infrastructuur evenals om advies te verlenen aangaande renovatieactiviteiten op lokaal niveau.

Na een evaluatie die werd uitgevoerd in 2005-2006, werd het strategisch meerjarenplan 'Het Netwerk Wonen: verbinding tussen de overheden en de Brusselaars' uitgewerkt om de opdrachten van het Netwerk ten opzichte van andere stadsvernieuwingspartners duidelijk te maken. Dit plan voorziet in de versterking en professionalisering van de opdrachten van de verenigingen rond 3 doelstellingen:

1. renovatie van gebouwen en verbetering van de leefomgeving stimuleren;
2. de evolutie van de wijken observeren;
3. wijkbewoners informeren en betrekken.

Grafiek 11_ Evolutie van het aantal premies voor renovatie van de woning van 1999 tot 2005

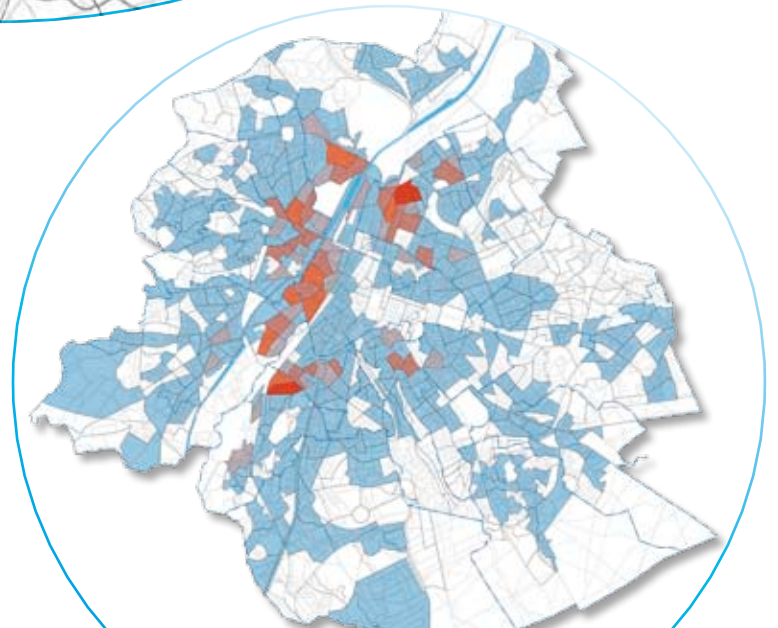




- Kanaal
- Statistische sector
- Wegennet
- - - Gemeentegrens

Kaart 18_ Premies voor de renovatie van de woning Aantal woningen	
	1 tot 20
	21 tot 40
	41 tot 60
	61 tot 80
	81 tot 97

Bron: BROH-Huisvesting



Premies voor gevelverfraaiing

Tussen 1999 en 2005 zijn 1.125 gevelverfraaiingspremies toegekend. De verdeling van de premies over het grondgebied toont aan dat deze premies in de RVOHR niet hetzelfde succes kennen als de renovatiepremies. De reden daarvoor is dat de eigenaars in het oosten van de eerste kroon een gunstiger sociaal-economisch niveau hebben.

De gevelverfraaiingspremies zijn relatief verspreid. De toekenning van deze premies, op basis van aantal strikte technische voorwaarden, en het feit dat een bepaald aantal gebouwen eengezinswoningen zijn, verklaart deze relatieve verspreiding. We kunnen echter concentraties constateren in enkele wijken, als gevolg van de structuur van de gebouwen, de kwaliteit en waarschijnlijk de publiciteit die is gemaakt voor deze premie. Dat is het geval voor de wijk Historisch-Molenbeek, Dansaert in de Stad Brussel, Malibrans in Elsene en Collignon te Schaarbeek.

Het aantal toegekende gevelverfraaiingspremies is gestaag toegenomen van 70 in 1999 tot 190 in 2005. Er werden meer dan 200 premies toegekend in 2002 en 2003. De huidige tendens gaat naar een stabilisering met een jaarlijks aantal dat schommelt rond de 170 premies.

Hypothecaire leningen van het Woningfonds

Van 1995 tot 2005 heeft het Woningfonds 1.039 hypothecaire leningen toegekend in de RVOHR (kaart 20).

Hypothecaire leningen zijn veel minder verspreid in het gehele Gewest en zijn geconcentreerd in bepaalde delen van de RVOHR. In 80% van de statistische sectoren waar hypothecaire leningen van toepassing zijn, worden 1 tot 10 leningen verstrekt. Aangezien de toekenning van premies is beperkt door het inkomen, worden de leningen meer toegekend in achtergestelde wijken waar huishoudens met de laagste inkomens zijn geconcentreerd. We zien grote concentraties in vier wijken, waar het aantal leningen per statistische sector meer dan 25 bedraagt: Oud-Laken, Historisch-Molenbeek en de Maritiemwijk in Molenbeek en de Collignonwijk in Schaarbeek.

Globaal gezien was er sprake van een lichte stijging tot 2004 met een gemiddelde van 94 leningen per jaar. Het aantal toegekende leningen per jaar blijft redelijk stabiel.

Sinds de lancering van deze voorziening is de bestemde doelgroep aanzienlijk uitgebreid, van alleen grote gezinnen tot alle huishoudens, ongeacht de leeftijd of de familiale situatie.

Op dit moment plant het Fonds een verhoging van het plafond voor de kredieten om in te spelen op de evolutie van de vastgoedprijzen.

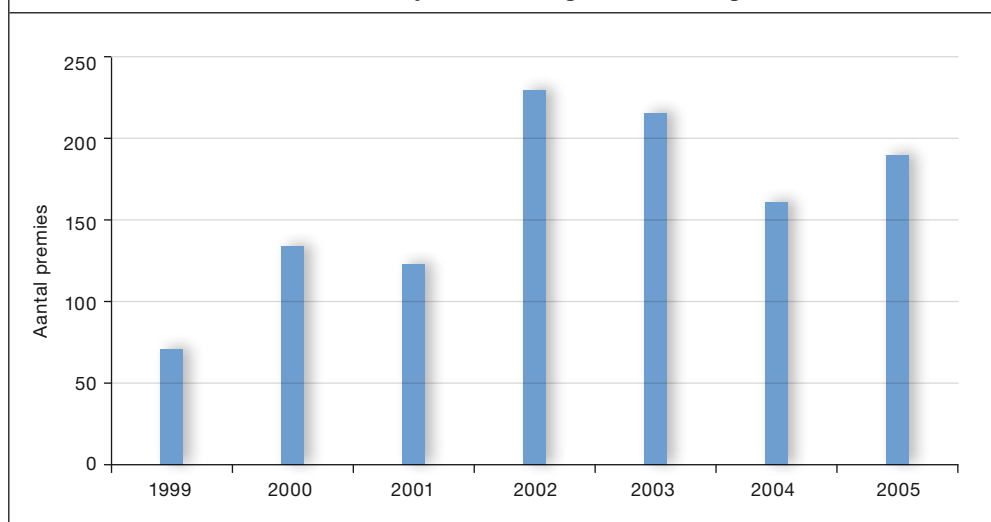
Als we de globale uitgaven voor elk type interventie vergelijken (grafiek 14), dan stellen we vast dat de subsidies van het Gewest overeenstemmen met bijna de helft van de financiering van de renovatiepremies en gevelverfraaiingspremies. Toch moeten we deze vaststelling nuanceren, want het totaalbedrag houdt geen rekening met de reële kosten van de renovatiewerken, maar slechts met het geplafonneerde bedrag voor elke werf die het Gewest vergoedt.

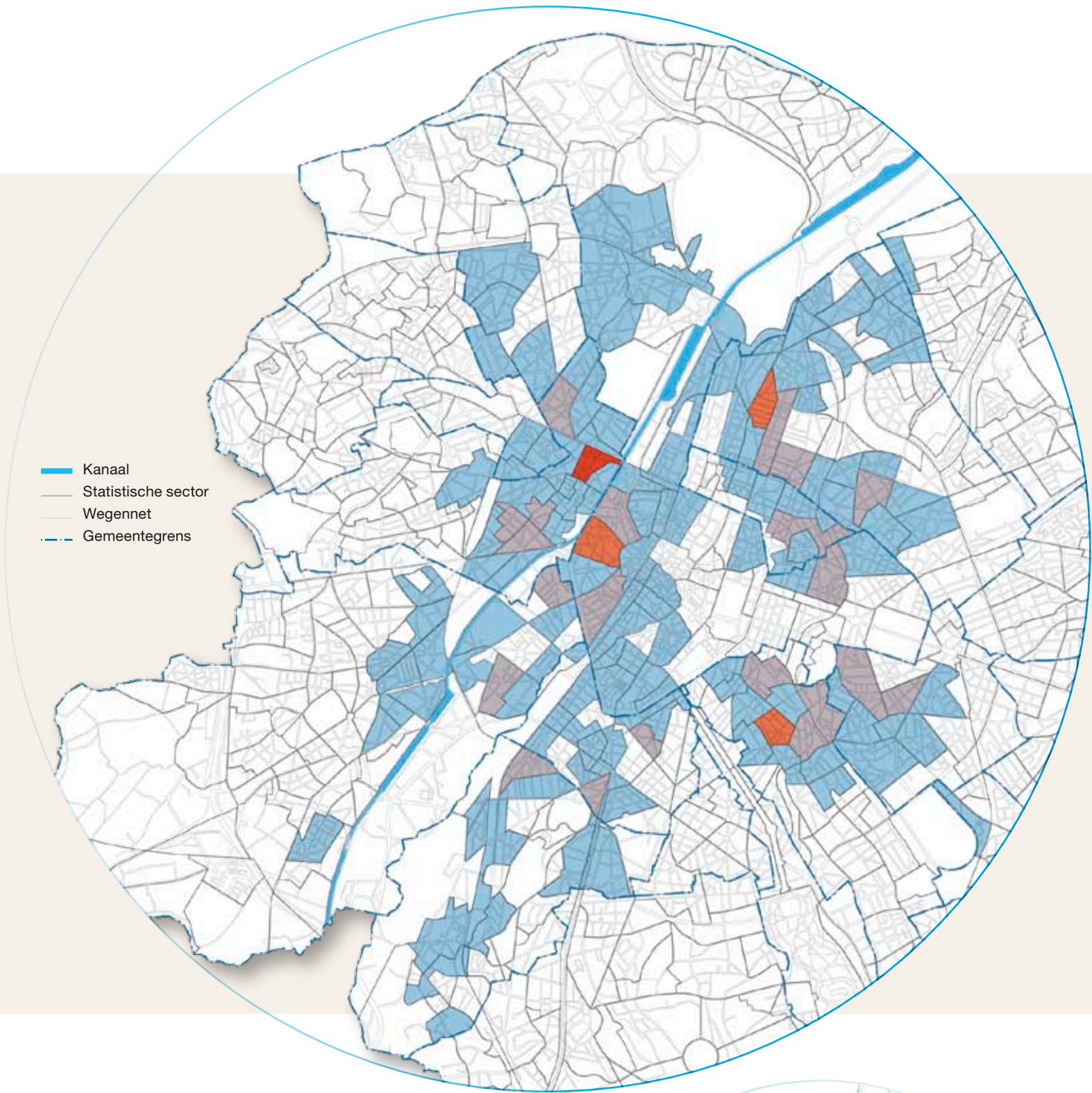
Voor de Premies voor de renovatie van de woning zijn de subsidies van het Gewest verdrievoudigd in 6 jaar, van ongeveer 1,2 miljoen naar 3,6 miljoen euro. Voor die periode vertegenwoordigen ze een bedrag van meer dan 21 miljoen euro.





De uitgaven voor de gevelverfraaiingspremies zijn gestegen van 68.000 euro in 1999 naar 470.000 euro in 2005. Sinds 2003 lijkt het bedrag van de subsidies te stabiliseren.

De gewestelijke uitgaven voor de hypothecaire leningen zijn redelijk constant gebleven, gaande van 1,3 miljoen euro tot 1,9 miljoen euro, maar met een piek boven 3 miljoen in 2002 en 2004. In totaal is bijna 20 miljoen euro uitgekeerd.

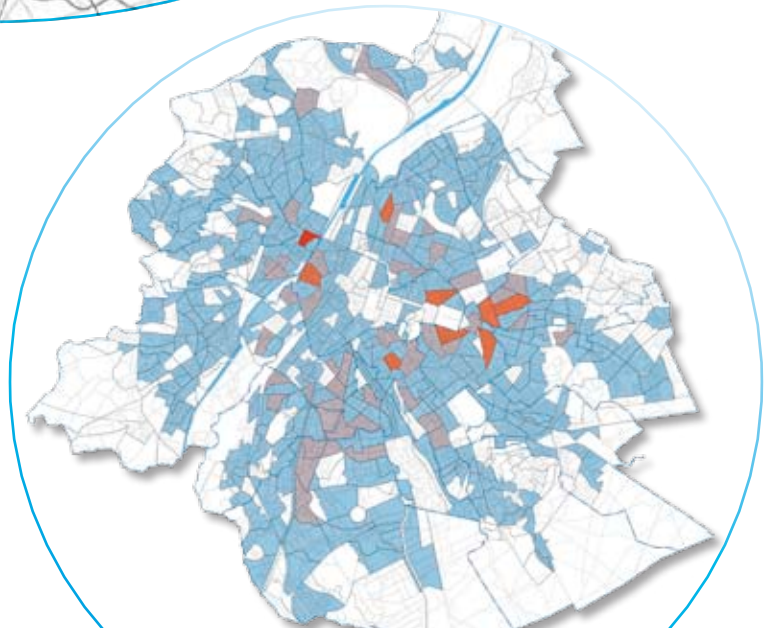
Grafiek 12_Evolutie van het aantal premies voor gevelverfraaiing van 1999 tot 2005

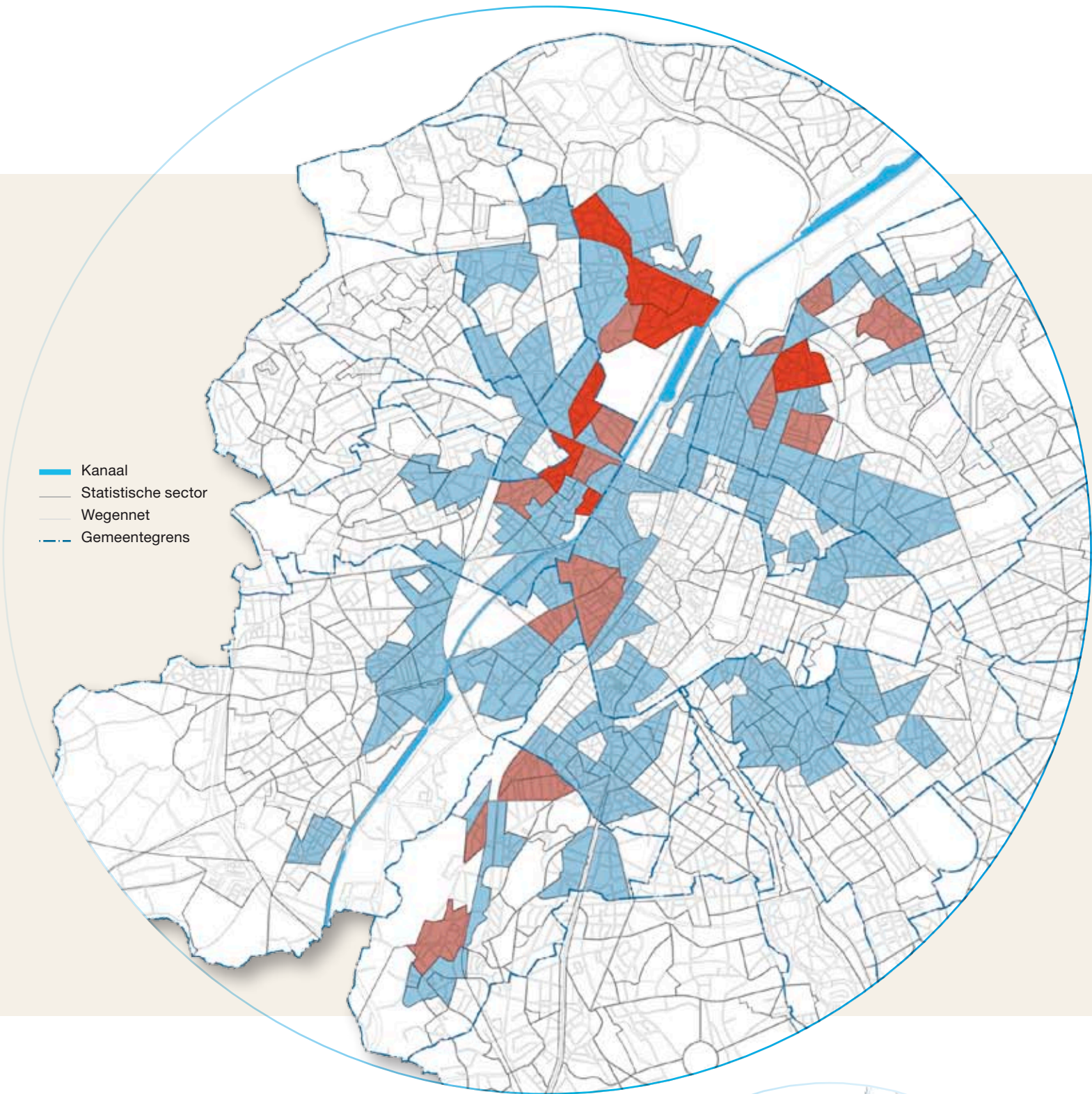







Kaart 19_ Premies voor gevelverfraaiing Aantal premies	
	1 tot 10
	11 tot 20
	21 tot 30
	31 tot 37

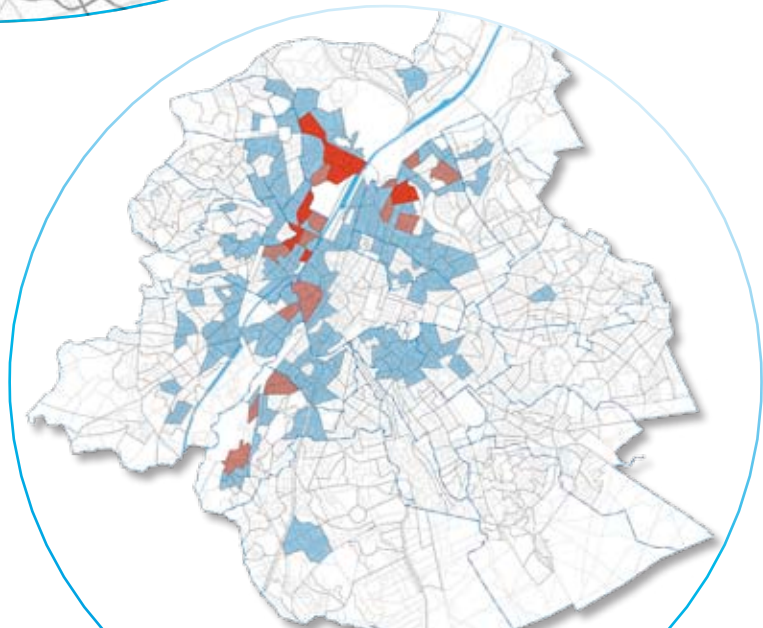
Bron: BROH-Huisvesting



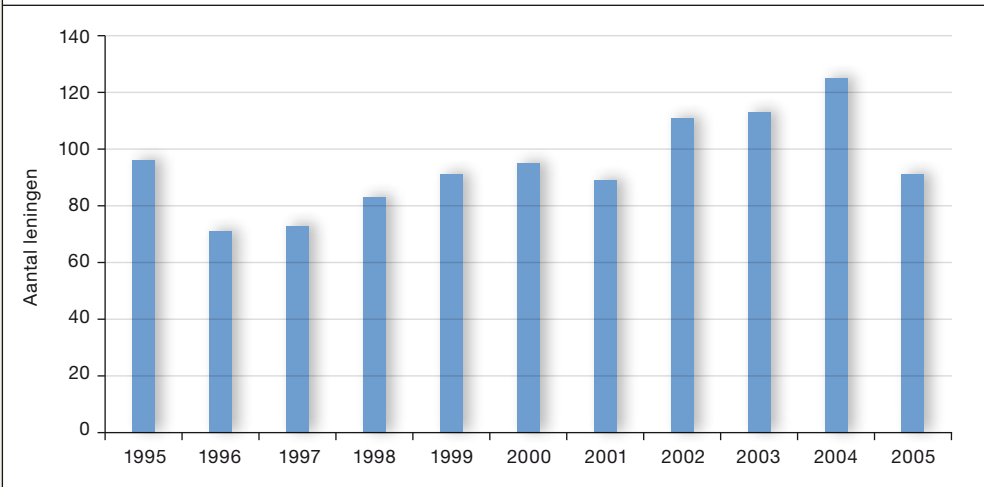


Kaart 20_ Hypothecaire leningen	
	1 tot 10
	11 tot 20
	21 tot 33

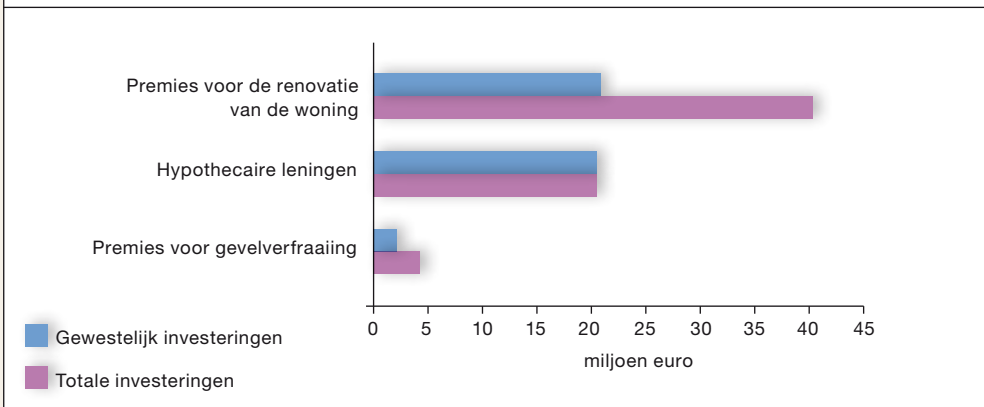
Bron: Woningfonds



Grafiek 13_ Evolutie van het aantal hypothecaire leningen die het Fonds toekende van 1995 tot 2005



Grafiek 14_ Verhouding tussen de investeringen van het Gewest en de totale investeringen op het gebied van steun aan particulieren³⁹



³⁹ De totale geschatte investeringen bestaan uit de gewestelijke subsidies en de investeringen van particulieren, SHM's en stadsvernieuwingsverenigingen.

Balans van het huisvestingsbeleid

Het is nog te vroeg om een precieze balans op te maken en de impact van het huisvestingsbeleid te meten. De verschillende programma's bereiken hun volledige effect pas vanaf 2003-2004.

De vergelijking van de resultaten van de volkstelling van 1991 en van de sociaal-economische enquête van 2001 toont een globale verbetering van de toestand van de woningen in het Brussels Gewest, vooral in de wijken in de RVOHR.

We kunnen de volgende vaststellingen doen:

- de meest kritieke situaties zijn minder geografisch geconcentreerd;
- het aantal woningen zonder comfort was hoger in de RVOHR in 1991. Het percentage woningen met comfort is globaal gestegen met 15% tussen 1991 en 2001, met stijging hoger dan 15% voor de statistische sectoren van de gemeenten Anderlecht, Elsene, Molenbeek, Sint-Gillis en Vorst die zijn gelegen in de RVOHR;
- de grootte van de woningen is eveneens gestegen: het aantal kleine woningen (tot 54 m²) is gedaald ten voordele van een groter aantal woningen van gemiddelde grootte (van 55 tot 104 m²), met een stijging van 3,7% in de RVOHR.

Toekomstplan voor de huisvesting

Het Plan voor de Toekomst van de Huisvesting werd aangenomen aan het einde van de legislatuur in 2004 en voortgezet door de huidige meerderheid, onder impuls van de opeenvolgende staatssecretarissen voor huisvesting. Het voorziet de realisatie van 5.000 woningen, waarvan 3.500 sociale woningen en 1.500 middenklassewoningen.

Dit programma moet de spanning tussen het aanbod en de vraag verminderen en een antwoord bieden op de problemen van de vastgoedmarkt ten opzichte van de groei van de Brusselse bevolking.

Het Plan voor de Toekomst van de Huisvesting is onder andere gebaseerd op de verhoging van de financiële middelen van de bestaande overheidsorganismen en de ontwikkeling van een andere financieringswijze gebaseerd op een publiek-private samenwerking.

De uitvoering van het programma is gebaseerd op de resultaten van het kadaster dat werd uitgewerkt door het Gewest, dat 1,2 miljoen m² onbewoonde en bebouwbare onroerende goederen telt.

Op basis van deze vaststellingen bevordert het Gewest de productie van een groot aantal middenklassewoningen in de RVOHR en tracht het de productie van een groot aantal sociale woningen buiten de RVOHR te concentreren, om een zekere sociale mix te verzekeren en een toename van de verarming in deze ruimte te voorkomen.

Er zijn in het eerste semester van 2007 vier bouwfasen gepland voor een totaal van 3.500 geprogrammeerde woningen:

Fase 1

677 woningen waarvan 217 sociale woningen op het grondgebied van de gemeente Molenbeek, Ukkel en de Stad Brussel en 65 middenklasse-huurwoningen in Jette.

Fase 2

800 woningen waarvan 320 sociale woningen in Berchem, de Stad Brussel en Sint-Lambrechts-Woluwe; 30 middenklassewoningen in de Stad Brussel en Sint-Lambrechts-Woluwe. Er werden overéénkomsten gesloten met de Gewestelijke investeringsmaatschappij voor Brussel (GIMB), de Stad Brussel en zijn OCMW om 300 woningen te realiseren, waarvan men het programma aan het uitwerken is.

Fase 3

1.163 huurwoningen - Anderlecht (350 eenheden), Evere (90 eenheden), Schaarbeek (190 eenheden), Sint-Lambrechts-Woluwe (100 eenheden), de Stad Brussel (300 eenheden) en Ukkel (90 eenheden).

Fase 4

120 woningen in Ganshoren.

We zien hier dus een positieve impact van het gevoerde beleid op de globale woonkwaliteit. Ook al zijn de wijken in de RVOHR bezig aan een inhaalbeweging, toch is die onvoldoende, aangezien het aantal gekende woningen zonder comfort nog steeds groter is in de RVOHR dan in de rest van het gewestelijke grondgebied.

Ter verdediging van deze bescheiden vooruitgang: de resultaten van de uitbreiding van de programma's inzake huisvesting (vanaf 2000) kunnen natuurlijk nog niet teruggevonden worden in de gegevens van de sociaal-economische enquête; hetzelfde geldt voor het sneeuwbaaleffect van deze publieke ingrepen op het gedrag van privé-investeerders.

Huidige beleidslijnen

Het regeerakkoord 'Een toekomst en een ambitie voor Brussel' van 2004 legt sterk de nadruk op het nemen van maatregelen om betaalbare woningen te garanderen voor de meest achtergestelde bewoners en voor huishoudens met een laag of gemiddeld inkomen, en stelt het volgende: *De Regering moet in heel haar handelen in de eerste plaats alle initiatieven aanmoedigen, ook op plaatselijk vlak, die kunnen leiden tot een groter aantal openbare woningen. Deze uitbreiding is een belangrijk instrument om deze markt te reguleren.*

De prioriteit aan de productie van woningen in het kader van de Wijkcontracten wordt sinds 2004 nog versterkt. De verhoging van de jaarlijks toegekende middelen voor de programma's van de Wijkcontracten sinds 2004 (25 miljoen euro in 2004, 30 miljoen euro in 2005, 36 miljoen euro in 2006 en 2007) moet een toename van de woningproductie mogelijk maken.

De doelstelling van het Gewest om woningen te produceren met het oog op een sociale mix wordt herbevestigd bij elke nieuwe lichterij Wijkcontracten. Het gaat om de productie van woningen die overeenstemmen met sociale huisvesting voor bewoners met een laag inkomen, maar ook om de productie van middenklassewoningen om nieuwe bewoners aan te trekken naar de kwetsbare centrumwijken.

Eind 2006 is de productie van 259 woningen gestart, waarvan 255 in Luik 1 (65 afgewerkt, 190 in aanbouw) en 4 afgewerkte in Luik 2.

De programma's voor 2006 die zijn goedgekeurd door de Regering zouden moeten leiden tot de productie van meer dan 270 woningen in de komende jaren (185 woningen die overeenstemmen met sociale huisvesting, een zestigtal middenklassewoningen en ongeveer twintig woningen voor de vrije markt).

De Regering vraagt eveneens aan de gemeenten om voorrang te geven aan het gebruik van het voorkeepsrecht voor gebouwen in zones waarvan het belang werd aangetoond door de studie die wordt gemaakt bij de opstelling van het basisdossier. Er moeten voldoende middelen worden voorzien om de aankoop van onroerende goederen te financieren.

Het Meerjarenplan van de GOMB voorziet het vervolg van de projecten die werden gestart in de voorgaande jaren en de lancering van nieuwe projecten. Overeenkomstig het Regeerakkoord is het de bedoeling om in te grijpen in de prioritairere interventiezones: de RVOHR, de GGB's (Thurn & Taxis, Weststation, Kruidtuin, Josafat) en de Hefboomgebieden (Vorst, Zuid, Kanaal, Europa en Schaarbeekvorming).

Het Plan voorziet middelen voor de aankoop van nieuwe terreinen en nieuwe gebouwen in de perimeters van de Wijkcontracten of in de onmiddellijke omgeving van de lopende projecten.

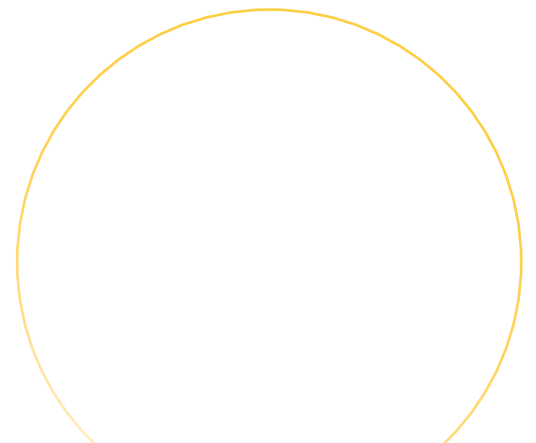
Onder de andere initiatieven noemen we de SHM's die een steeds groter patrimonium beheren dat nu 2.000 woningen bedraagt en het programma van de Afzonderlijke onroerende goederen, met de realisatie van 281 woningen in 2007.

Het voorkeepsrecht

De relatief beperkte toepassingsgebieden van het voorkeepsrecht, zoals dat werd ingevoerd in 2003, en de moeilijke technische procedure kunnen verklaren dat dit instrument voor bodembeheer en speculatiebestrijding bijzonder weinig wordt gebruikt door de overheden.

Om iets te doen aan deze lacunes besloot de Regering in 2007 de toepassingsgebieden van de voorkeepsrecht uit te breiden, zodat het voorkeepsrecht kan worden gebruikt voor de strijd tegen leegstand en verwaarlozing van gebouwen, voor het realiseren van middenklassewoningen, het doen heropleven van handelswijken en de renovatie of bestemmingswijziging van gebieden met economische activiteiten.

Eenmaal van kracht zullen deze wijzigingen de overheid, waaronder de gemeenten, een krachtiger en makkelijker instrument geven om mee te werken.



De herwaardering van de openbare ruimte

Als gevolg van het beleid dat een bevoorrechte plaats toekende aan de auto tijdens de jaren '60 tot '80 was de openbare ruimte in 1989 in redelijk slechte staat.

Vanaf de jaren '90 spande het Gewest zich in om de investeringen van de gemeenten een nieuwe impuls te geven via het subsidiëren van werken en het opstellen van een geïntegreerd beleid in de Wijkcontracten door middel van een apart luik voor de openbare ruimte.

Het GewOP bevestigde dit beleid in 2002 en nam zich voor om grote inspanningen te doen voor de herwaardering van de openbare ruimte, zowel kwalitatief als kwantitatief. Het was de bedoeling om de straten, pleinen en voetpaden aangenamer (opstelling van een verlichtingsplan, harmonieuze keuze van straatmeubilair) en gebruiksvriendelijker te maken, met meer groen (aanleg van groenruimten en groenstroken, groenvoorziening aan gevels en binnenin huizenblokken), toegankelijker voor de wijkbewoners (beperking van de parkeermogelijkheden en van het autoverkeer), veiliger en daardoor aantrekkelijker, vooral in het centrum van de stad.

In het kader van deze inventaris is de analyse beperkt tot de heraanleg van de openbare ruimte met de meest zichtbare impact op de leefomgeving. In principe zijn onderhoudswerkzaamheden dus niet opgenomen⁴⁰.

Hoewel de inventaris betrekking heeft op de investeringen in de RVOHR leek het relevant om de heraanleg van aangrenzende en overlappende ruimten eveneens te vermelden.

De heraanleg van gemeentelijke en gewestelijke wegen en voetpaden⁴¹

De herwaardering van de openbare ruimte betreft alle wijken van de RVOHR.

148,34 hectare wegen waarvan 76,34 hectare gemeentewegen en 72,02 hectare gewestwegen hebben redelijk grote werkzaamheden ondergaan. Het betreft werken aan de bestrating en asfaltering, nivellering, heraanleg van kruispunten, groenstroken en vaak de aanpassing van het wegprofiel van gevel tot gevel om het comfort en de veiligheid van zwakke weggebruikers te verhogen.

Daarbij komt de herstelling van 127,8 km gemeentelijke voetpaden en 37,5 km gewestelijke voetpaden, dus een totaal van 165,34 km.

Zoals kaart 21 laat zien, hebben de meeste ingrepen betrekking op gemeentewegen. We vinden belangrijke realisaties in de wijken Kuregem in Anderlecht, Historisch-Molenbeek, Brabant en Collignon in Schaarbeek en de wijken rond het Zuidstation in Anderlecht en Sint-Gillis.

Het zijn de meest beschadigde gemeentewegen die worden heraanlegd, meestal in het kader van de Wijkcontracten en de Initiatiefwijken. Vanaf 2001 stijgt het aantal heraanlegoperaties in de openbare ruimte aanzienlijk door de systematische interventie van Beliris.

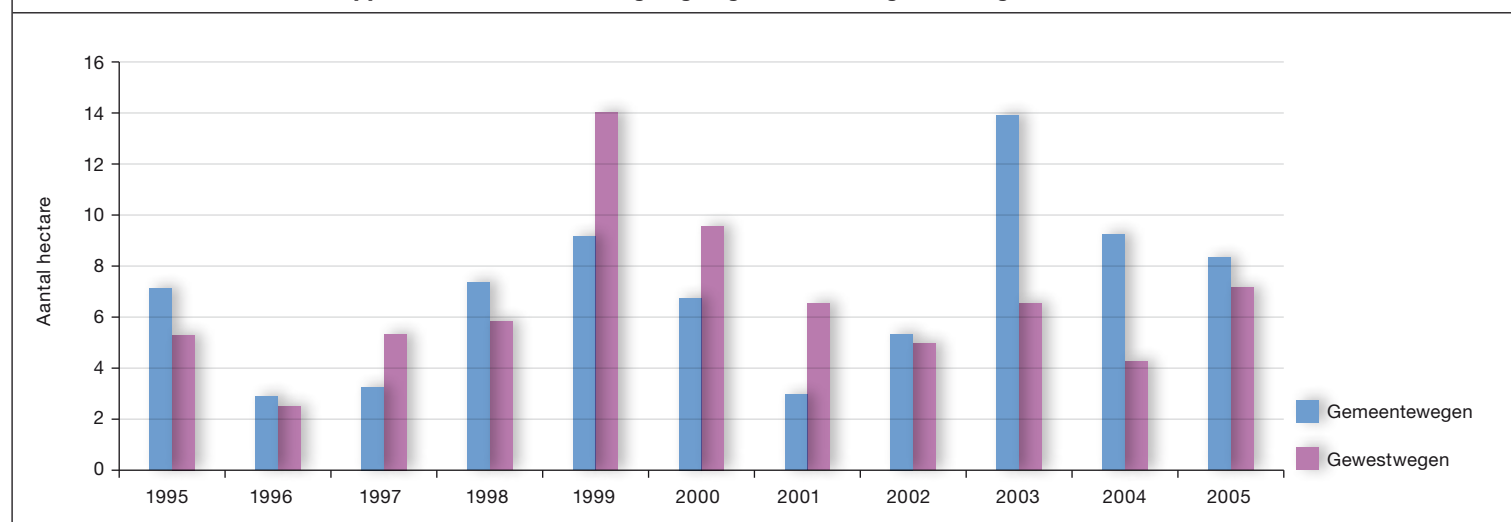
De belangrijkste herstelwerken aan de gewestwegen, gefinancierd door het BUW en Beliris, zijn geconcentreerd rond de grote stations (Zuid- en Noordstation) en de grote verkeersassen (koninklijk traject, Haachtsesteenweg, Bergensesteenweg, Ninoofsesteenweg).

In zijn geheel genomen is het aantal hectare heraangelegde gemeente- en gewestwegen sinds 1995 gestegen. Er zijn nogal grote schommelingen van jaar tot jaar, omdat de renovatie gebeurt op basis van de behoefte en niet op een systematische manier.

40 Sommige operaties die zijn gerealiseerd dankzij de gesubsidieerde werken kunnen echter zijn opgenomen in de kaarten, omdat het onmogelijk is om een onderscheid te maken tussen onderhoud en renovatie in de dossiers.

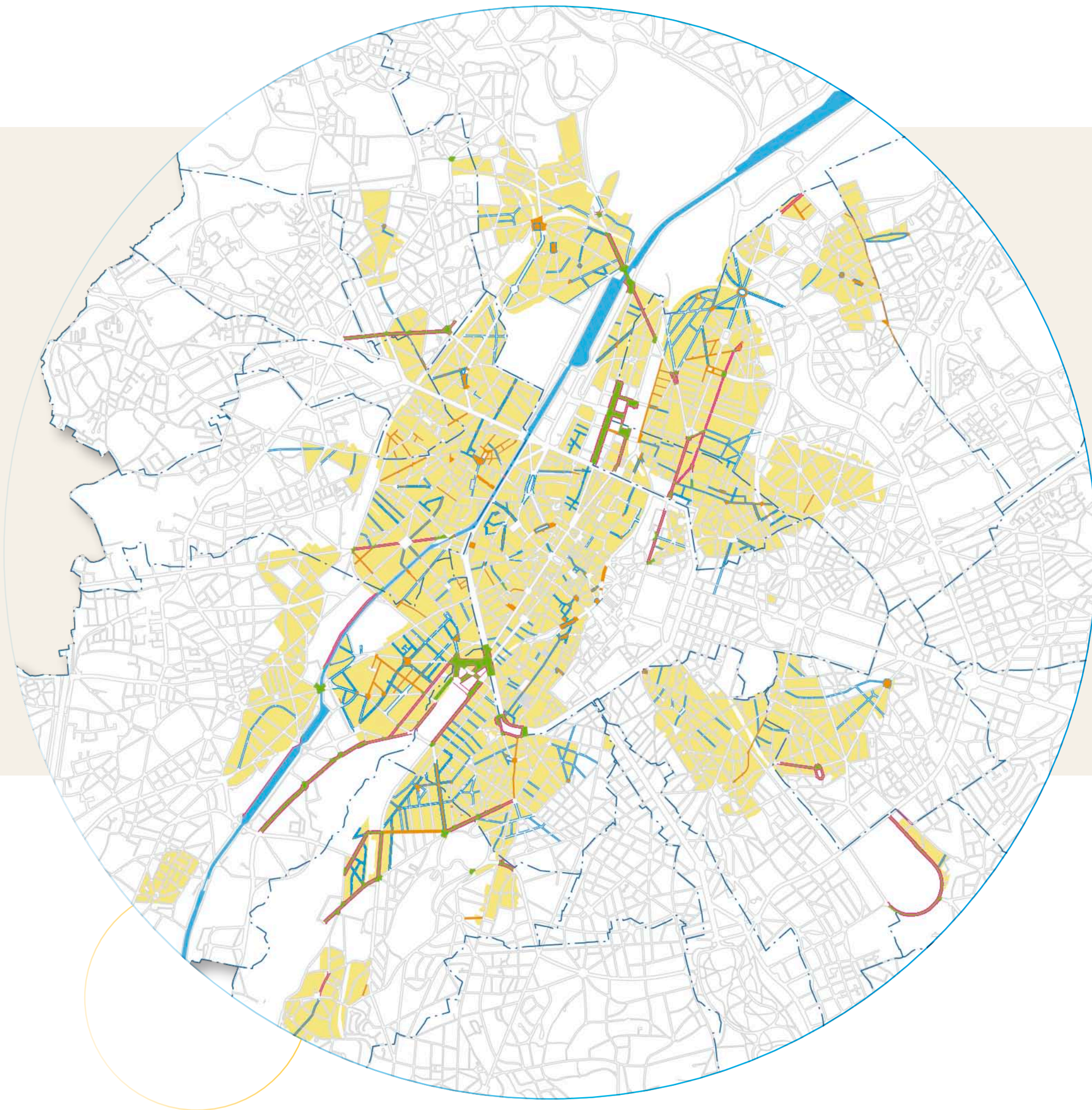
41 Om technische redenen was het niet altijd mogelijk om exact alle vernieuwde stukken op te nemen. De voorstelling van de operaties is dus een schatting.

Grafiek 15 Evolutie van de oppervlakte van de heraangelegde gemeente- en gewestwegen van 1995 tot 2005





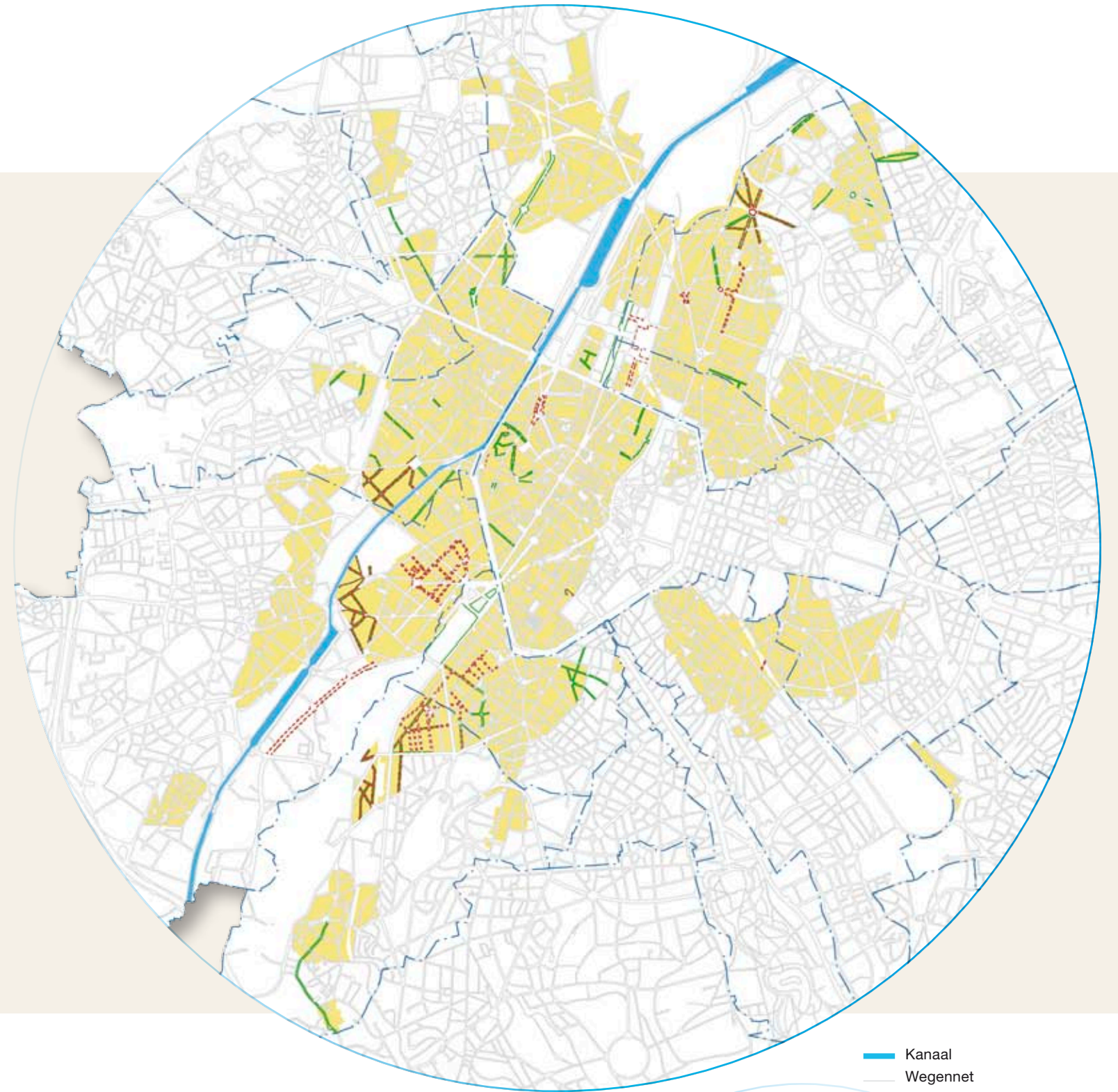
Luchtvaartplein, Anderlecht, Wijkcontract Péqueur-Luchtvaart, 2006. Architect: D+A International.



- Kanaal
- Wegennet
- Gemeentegrens
- RVOHR

Kaart 21_ De herwaardering van de openbare ruimte	
	Gemeentewegen
—	Gemeentelijke voetpaden
	Gewestwegen
—	Gewestelijke voetpaden

Bron: BROH-Stadsvernieuwing / BPB-Gesubsidieerde werken / BUV-Wegen / Beliris



**Kaart 22_ Groenvoorziening
en verbetering van de verlichting**

-----	Verlichting
-----	Groenvoorziening

Bron: BROH-Stadsvernieuwing / Beliris

- Kanaal
- Wegennet
- - Gemeentegrens
- RVOHR

Daarnaast zijn een vijftiental operaties (kaart 22) gerealiseerd voor de verbetering van de verlichting en de groenvoorziening van de wegen (bomen en aanplantingen). Deze realisaties gebeuren in aanvulling op de heraanleg van wegen en voetpaden in het kader van Wijkcontracten of op zichzelf.

Ter illustratie noemen we de groenvoorziening langs de voetpaden van de Veeartsenijwijk in Anderlecht.

Globaal heeft het Gewest 74,6 miljoen euro uitgegeven aan gemeente- en gewestwegen, (met inbegrip van de herstelling van voetpaden), waarvan 31,9 miljoen aan gemeentewegen en 42,7 miljoen aan gewestwegen.

De investering van het Gewest in de herwaardering van de openbare ruimte kwam later dan die in de huisvesting. Vanaf de jaren 2000 kenden de wegwerkzaamheden een grote stijging, vooral met de Initiatiefwijken en de intensivering van de werken in het kader van de Wijkcontracten, dit mede dankzij de toenemende financiële participatie van Beliris.

De balans van de operaties op het gebied van de wegenwerken is globaal positief, met name in verband met de hoeveelheid operaties die sinds 1995 in de wijken zijn uitgevoerd.

Niettemin varieert de aanpak van de openbare ruimte (keuze van materialen, parkeerbeleid,...) nogal van gemeente tot gemeente. Deze situatie vormt een zeker probleem in termen van harmonisering, kwaliteit en vooral onderhoud.

Aanleg en heraanleg van groene en recreatieve ruimten

Er zijn weinig openbare groene ruimten (parken en pleinen) in de RVOHR. Het Gewest en de gemeenten hebben zich in het kader van verschillende programma's ingespannen om de bestaande groene ruimten te renoveren en nieuwe ruimten te creëren in de dichtst bebouwde wijken, vaak met het benutten van niet- of ondergebruikte terreinen.

Er zijn 2 types groene ruimten (kaart 23):

- nieuwe groene ruimten: dit zijn parken die zijn aangelegd op initiatief van de gemeenten of het Gewest (het Dauwwijkpark in Anderlecht, het Liedekerkepark in Sint-Joost, het Gaucheretpark in Schaarbeek, het Hallepoortpark tussen Sint-Gillis en de Stad Brussel).
- recreatieve ruimte: dit zijn kleine oppervlakten op wijkniveau, gerealiseerd op braakliggend terrein, waar speeltuigen en banken worden geïnstalleerd.

Deze realisaties gebeuren in het kader van Initiatiefwijken, Wijkcontracten en Gesubsidieerde werken.

Daarnaast is het Gewest gestart met de renovatie van grote gemeentelijke en gewestelijke parken, meestal aan de rand van de RVOHR, die worden opgenomen in dit overzicht omdat ze ook rechtstreeks door de bewoners van de aanpalende wijken worden gebruikt: het Leopoldpark in de Stad Brussel, het Josaphatpark in Schaarbeek (waarvan de renovatie nog bezig is),... Deze operaties wor-

den meestal geleid door Leefmilieu Brussel - BIM en krijgen een substantiële tegemoetkoming van Beliris.

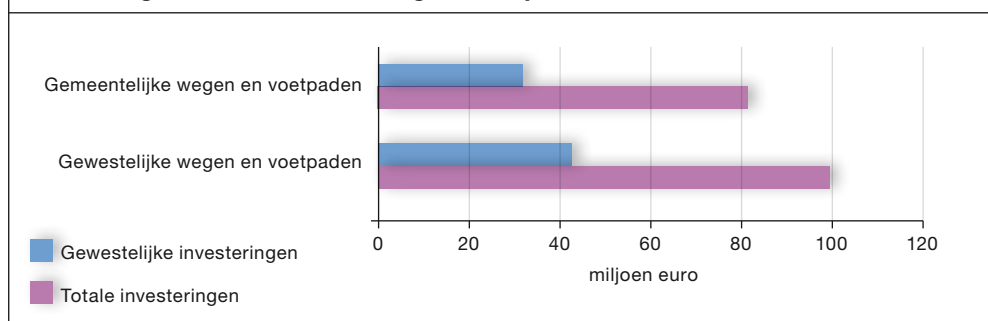
Ook enkele pleinen zijn heraangelegd, zoals het Pantsertroupenplein en het plein van de Sint-Michiels- en Sint-Goedelekathedraal in de Stad Brussel.

Er zijn zo'n tien pleinen met speeltuigen voor kinderen of sportvoorzieningen aangelegd in het kader van de renovatie van de groene ruimte of op autonome manier. Hiervan noemen we: het Fontainaspark en het Skatepark in de buurt van het Kapellekerkstation in de Stad Brussel, het minivoetbalterrein in de wijk Kuregem te Anderlecht.

De financiering van de operaties voor de groene ruimten met inbegrip van de recreatieve voorzieningen⁴³ wordt voor meer dan de helft gedekt door gewestelijke middelen:

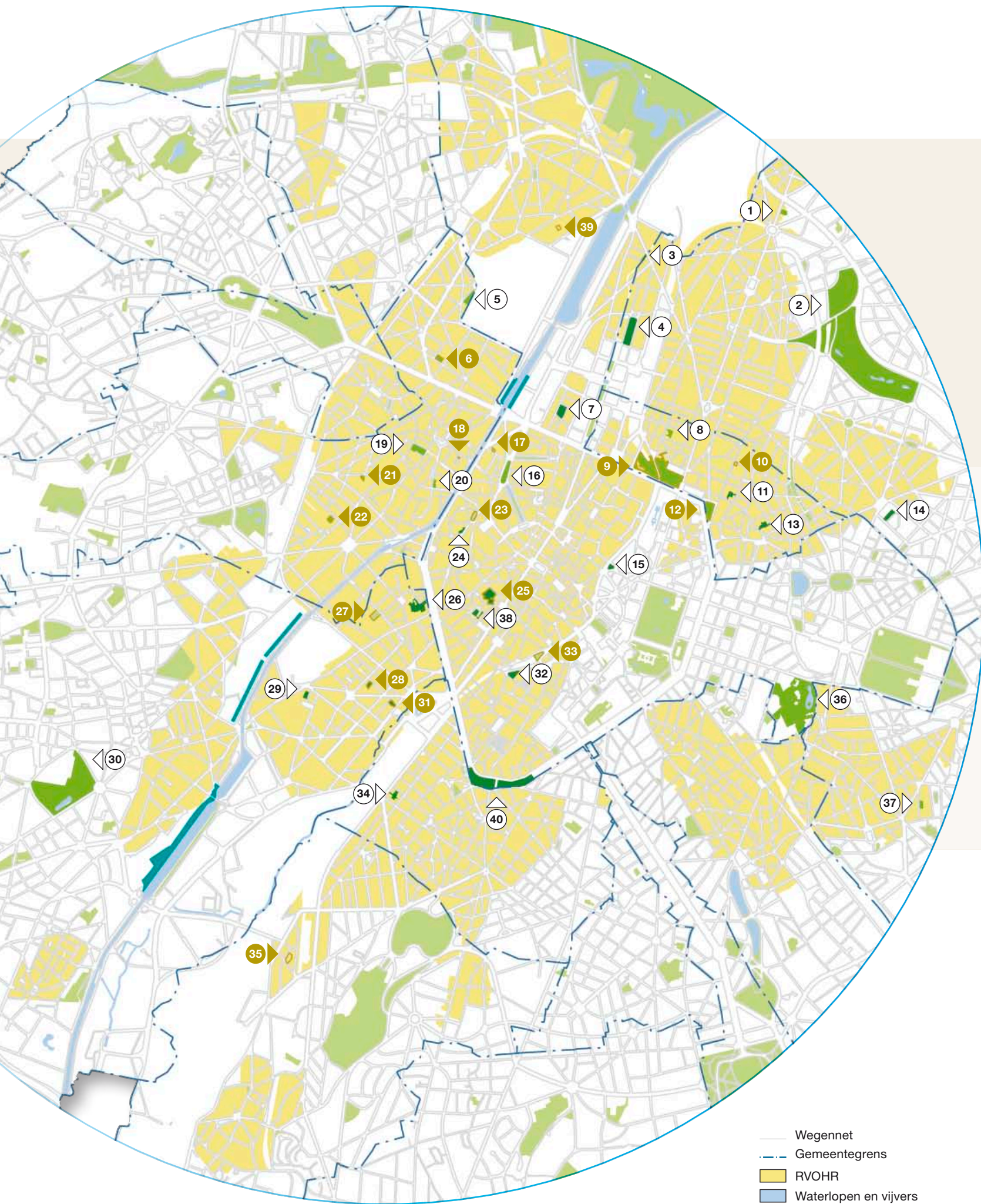
- voor de aanleg van nieuwe groene ruimten heeft het Gewest 6,4 miljoen euro uitgegeven, meer dan 2/3 van de globale uitgaven;
- het Gewest heeft meer dan 4,7 miljoen euro gewijd aan de heraanleg van groene ruimten, wat meer dan de helft van de globale uitgaven is;
- het Gewest heeft ook meer dan 1,9 miljoen euro geïnvesteerd in het kader van de aanleg van recreatieve voorzieningen.

Grafiek 16_ Verhouding tussen de investeringen van het Gewest en de totale investeringen inzake herwaardering van de openbare ruimte⁴²

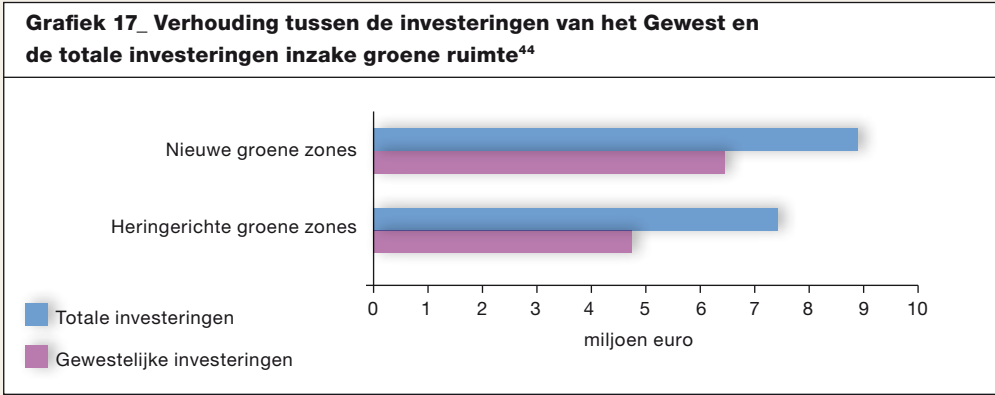


⁴² De totale investeringen bestaan uit de gewestelijke subsidies en de investeringen van de gemeenten (met uitzondering van de operaties in het kader van de Initiatiefwijken) en van Beliris.

⁴³ In dit geval zijn de werkingsuitgaven geïnventariseerd, aangezien alleen die de investering uitmaken.



- Wegennet
- - Gemeentegrens
- RVOHR
- Waterlopen en vijvers



Skate Park, Ursulinenstraat, Stad Brussel, Leefmilieu Brussel - BIM, 2006. Architecten: Olivier Bastin en Sinan Logie.

Groene zones

- 1. Lacroixpark
- 2. Josaphatpark
- 3. Zenne
- 4. Gaucheretpark
- 5. Lakenveld
- 7. Harmoniestraat
- 8. Sint-Franciscuspark
- 9. Kruidtuin
- 11. Nogueirapark
- 12. H. Fricksquare
- 13. Liedekerkepark
- 14. Dailly kazerne
- 15. Tuin van de kathedraal
- 16. Pantserstroepensquare
- 19. Bonneviepark
- 20. Gentsesteenweg
- 21. Kortrijkstraat
- 22. Decockruimte
- 24. Haseldonckx
- 25. Fontainaseiland
- 26. Dauwpark
- 28. Jorezruimte
- 29. Grondelpark
- 30. Astridpark
- 31. Grisarruimte
- 32. Brigitinnen
- 34. Verhaegen
- 36. Leopoldpark
- 37. Jouet-Reypark
- 38. Pottenbakkerseiland
- 40. Hallepoort

Speel- en sportzones in open lucht

- 6. Sint-Remyruimte
- 10. Grensstraat
- 17. Houthulstbosstraat
- 18. Haubrechtsstraat
- 23. Grootsermentsquare
- 27. Minifoot Liverpool
- 33. Ursulinenquare
- 35. Vroegegroenten
- 39. Schipperssteegje

⁴⁴ De totale investeringen bestaan uit de gewestelijke subsidies en de investeringen van de gemeenten (met uitzondering van de operaties in het kader van de Initiatiefwijken), van Beliris en de Europese Unie (1 operatie).

Kaart 23_ Groene ruimte en speelruimte in open lucht

①	Herinrichting en nieuwe groene zones
⑥	Speel- en sportzones in open lucht
■	Nieuwe groene zones
■	Heringerichte groene zones
■	Oevers van waterlopen
■	Andere belangrijke groene zones



Park Groene Koningin, Paleisstraat en Groenstraat, Schaarbeek, Doelstelling 2, Wijkcontract Groen-Brabant, 2007. Architecten: V. Deketelaere, L. De Raeve, P. Serck. Landschapsarchitect: Eric Dhont.

Kanaaloevers

Het kanaal vormt van oudsher een breuk in het stadsweefsel, een scheiding tussen het stadscentrum en de industriële wijken in het westen. Om de impact van deze breuk te verminderen en de haven te openen naar de stad, zijn het Gewest en de Haven gestart met de renovatie van de kanaaloevers.

- in het zuiden: heraanleg van de Demetskaai door het BUV en de Biestebroeckkaai door het BUV en de Haven van Brussel in wandelgebieden voor een totaalbedrag van 2,6 miljoen euro;
- in het noorden: heraanleg van de oevers van het Becobekken door de Haven van Brussel en Leefmilieu Brussel - BIM in 1999 en 2003 voor een totaalbedrag van 5,5 miljoen euro.

Dankzij deze werken konden deze locaties opnieuw in gebruik worden genomen, onder andere voor de organisatie van evenementen als Brussel Bad.

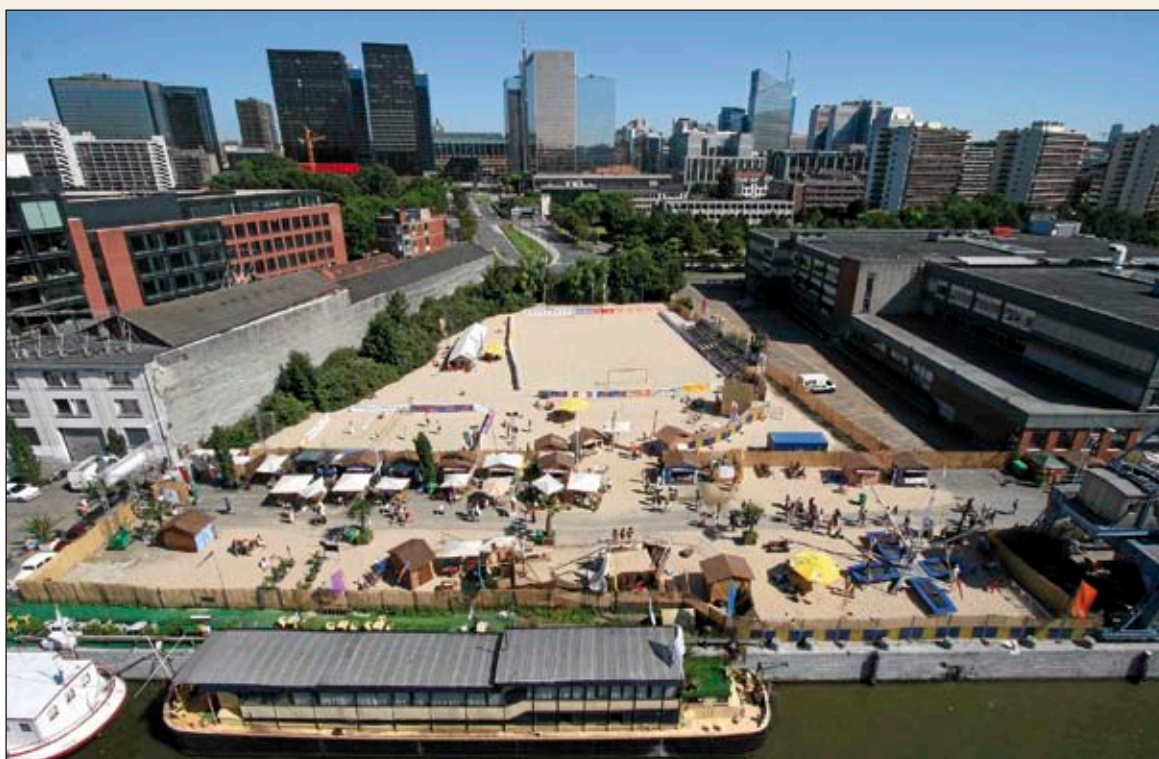
De Haven van Brussel wil zijn inspanningen voortzetten. In het 'Masterplan 2015' worden een reeks strategieën uitgewerkt, waaronder het plaatsen van uniform straatmeubilair van noord tot zuid en de waardering van de haveninfrastructuur, met eenmalige ingrepen zoals de behandeling van de sluisen, toeristische activiteiten en recreatieve activiteiten langs het water, een verlichting- en landschapsplan, enz.

Het centrale gedeelte tussen het Saincteletteplein en de Ninoofsepoort wordt grondig aangepakt om de mobiliteit te verbeteren, de snelheid van het openbaar vervoer te verhogen, de esthetische

waarde van de locaties en de verbinding tussen beide oevers te verbeteren door de aanleg van nieuwe bruggen. Dit project zal de kroon vormen op de reeds geleverde inspanningen.



*Becobekken, Stad Brussel, Haven van Brussel, Leefmilieu Brussel - BIM, 2002.
Architect-landschapsarchitect: Wolfgang Vahsen.*



Brussel Bad, Stad Brussel.

Buurtvoorzieningen

Hoewel de wijken van de 'arme sikkel' dichtbevolkt zijn en een vaak kwetsbare bevolking hebben, waren buurtvoorzieningen en buurtdiensten hier minder aanwezig dan in meer gegoede wijken.

Met de steun van het Gewest hebben de gemeenten getracht om deze achterstand geleidelijk in te halen via de Wijkcontracten, en vooral door de Initiatiefwijken, waar het accent ligt op de openbare ruimte en het opstarten van buurtvoorzieningen. Deze initiatieven zijn aangevuld met Europese programma's.

Het GewOP bevestigt de noodzaak om het aanbod in buurtvoorzieningen te verhogen en de productie ervan systematisch te integreren in het stadsvernieuwingsbeleid, met *een speciale aandacht voor kinderopvangvoorzieningen*.

We zien een concentratie van buurtvoorzieningen geproduceerd tijdens de periode 1995-2005 in de wijken in het centrum en het westen van de RVOHR, precies daar waar de noden het hoogste waren: het westen van de Vijfhoek, historisch Molenebeek en Kuregem.

Kaart 24 toont acht types van voorzieningen: sociale en gemeenschappelijke voorzieningen, jongerencentra, culturele en artistieke centra, sportvoorzieningen, kinderopvangplaatsen, centra voor beroepsopleiding, tewerkstellingshuizen en informaticaplekken.

Het grootste deel van de 66 voorzieningen zijn multifunctioneel en bieden meerdere activiteiten aan onder één dak.



Sportzaal Van Volxem, Van Volxemlaan, Vorst, Doelstelling 2, 2006. Architecten: Jean-Philippe Caufriz, Architectenbureau Nicolas Gouygou.



Sporten cultureel centrum Noordpool, Antwerpsesteenweg, Stad Brussel, Wijkcontract Noord en Doelstelling 2, 2005. Architect: Bureau d'engineering et d'architecture industrielle.

Sociale en gemeenschappelijke voorzieningen (type buurthuis of verenigingslokaal) vormen de belangrijkste productie, met 23 gecreëerde locaties. In sommige gemeenten 1 tot 3 nieuwe voorzieningen in 2005 en zelfs 5 in Anderlecht en de Stad Brussel.

Eind 2005 was een twintigtal voorzieningen in aanbouw of onderzoek: 8 daarvan zijn reeds geopend voor het publiek, waaronder 3 buurthuizen in 2006 en 2007.

De sportzalen, 9 in totaal, liggen vooral in het westelijke gedeelte van de RVOHR, in de gemeenten Anderlecht, Koekelberg, Molenbeek, Schaarbeek en Sint-Gillis. Sinds 2006 is gestart met de aanbouw van 4 nieuwe zalen.

Cultuur- en jeugdcentra zijn minder talrijk: er zijn 4 culturele voorzieningen in het noorden van de perimeter en 2 jongerencentra. Sinds 2006 zijn 2 nieuwe culturele voorzieningen geopend (3 andere zijn in de ontwerpfase), evenals een jongerencentrum.

Er zijn slechts 6 kinderopvangvoorzieningen (crèche, kinderdagverblijf) gecreëerd: 2 in de Stad Brussel en Anderlecht, één in Schaarbeek en Sint-Gillis. De meeste kinderopvangplaatsen bevinden zich in Buurthuizen.

Sinds 2006 zijn 2 nieuwe crèches geopend en 8 andere zijn in aanbouw of in ontwerp.

De centra voor beroepsopleiding (meestal plaatsen waar opleiding wordt gegeven aan mensen die in een sociaal beroepsopleidingstraject zitten): er werden 11 voorzieningen geopend tijdens de bestudeerde periode. De gemeente Sint-Gillis alleen al heeft 4 voorzieningen van dit type. De andere bevinden zich in Anderlecht, Molenbeek en de Stad Brussel. Deze centra zijn meestal gevestigd in oude opgeknapte gebouwen.

Het kinderdagverblijvenplan

Uit diverse studies van het Gewest bleek een groot gebrek aan kinderopvangplaatsen en een groot verschil in aanbod tussen gemeenten. Dit betreft vooral de gemeenten van de eerste kroon.

In het regeerakkoord 'Een toekomst en een ambitie voor Brussel' verbindt het Gewest zich ertoe om het opvangaanbod te verhogen en het verschil in aanbod tussen de gemeenten te verminderen. Om dit project tot een goed einde te brengen, vroeg het Gewest aan alle betrokken instanties, met name aan de verschillende Gemeenschappen, samen te werken aan het overbruggen van de administratieve en/of reglementaire obstakels.

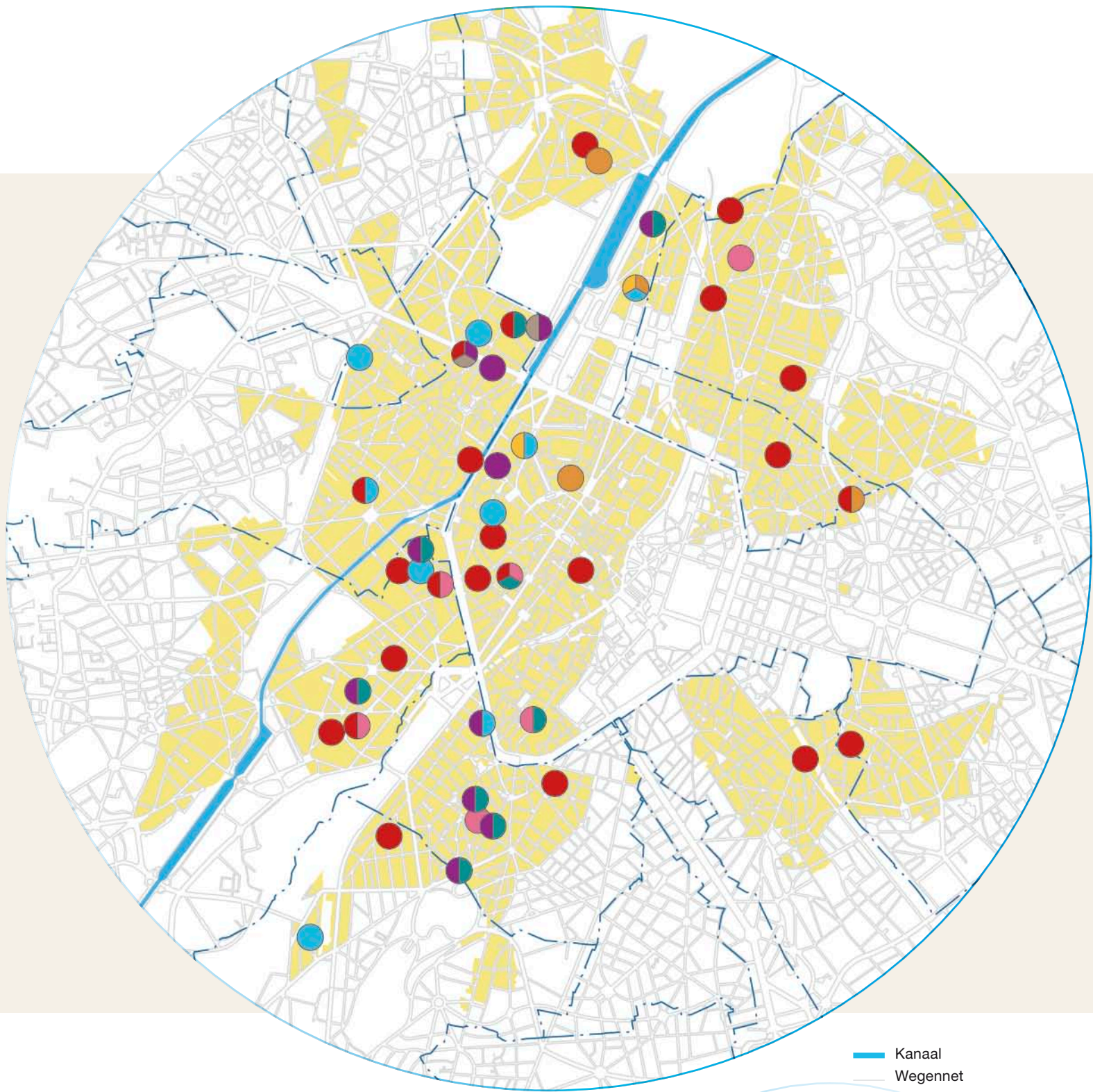
De problematiek van de kinderopvang werd een prioritaire doelstelling en krijgt bijzondere aandacht in het kader van:

- de programma's van de Wijkcontracten: minimaal één kinderopvangstructuur creëren per programma (Luik 5);
- de EFRO-programmering 'Doelstelling 2013': 150 nieuwe opvangplaatsen creëren in de PLIZ;
- de GOMB: kinderopvang creëren in bepaalde industriezones en in bepaalde gecreëerde woningen;
- Actiris: terbeschikkingstelling van gesco-plaatsen.

Om de een nieuwe impuls te geven en de doelstellingen van 2004 te halen, lanceerde de Regering in maart 2007 een 'Kinderdagverblijvenplan' en besloot om de gemeenten financieel te steunen (3 miljoen euro per jaar) in de renovatie of bouw van crèches om de doelstellingen te halen. Er wordt een 'Task Force' opgericht, gecoördineerd door het Gsso, met daarin afgevaardigden van het Office de la Naissance et de l'Enfance (ONE), Kind en Gezin, de VGC, Actiris, de Administratie van de Lokale Overheden, de Directie Stadsvernieuwing, de Coördinatie- en Beheercel van EFRO en het Centre d'expertise et de ressources pour l'enfant (CERE) om de promotoren te begeleiden bij de administratieve aspecten.



Kinderopvang Elmer West, Fernand Brunfautstraat, Molenbeek, Wijkcontract Bronsfabriek-Pierron en Doelstelling 2, 2007. Architecten: Eric Willemart en Hubert Burtonboy.



Kaart 24_ Buurtvoorzieningen	
■	Buurthuis of gemeenschappelijke ruimte
■	Huis van het Werk
■	Centrum voor beroepsopleiding
■	Jeugdcentrum
■	Kinderopvang
■	Indoor sportinfrastructuur
■	Artistiek of cultureel centrum
■	Informaticaruimte

Bron: BROH-Stadsvernieuwing / GOMB / Beliris

- Kanaal
- Wegennet
- - - Gemeentegrens
- RVOHR

In Molenbeek werd een Huis van het Werk geopend. Sinds 2006 zijn er nog twee geopend (in Schaarbeek en Sint-Gillis).

In de strijd tegen de digitale kloof heeft het Gewest de realisatie van 9 openbare informaticaruimten geondersteund, waarvan 6 zijn gevestigd in een bedrijvencentrum.

Grafiek 18 toont een toename van het aantal voorzieningen dat werd gecreëerd sinds 1995. Vanaf de jaren 2000 schommelt het jaarlijkse gemiddelde rond de 10 voorzieningen. Deze stijging is te danken aan verschillende programma's: Wijkcontracten, Initiatiefwijken en Europese programma's.

Het programma Urban II dat loopt van 2000 tot 2006 wordt hier niet opgenomen, omdat de projecten in 2005 nog niet waren afgerond. Er werden wel een twintigtal voorzieningen voltooid in 2006-2007.

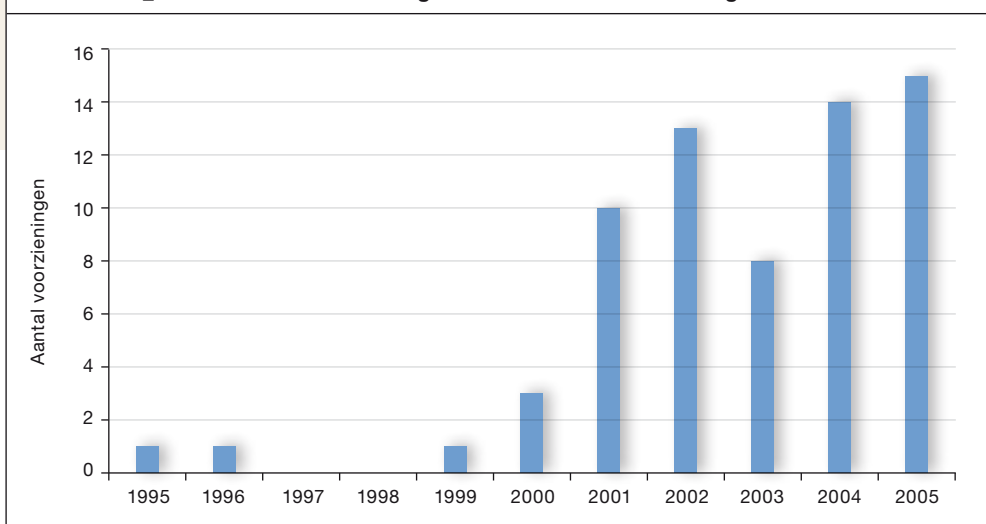
De financiële bijdrage van het Gewest bedraagt 14,6 miljoen euro voor het geheel van buurtvoorzieningen op een totaalbedrag van 32,7 miljoen euro.

Al te vaak ondervinden de lokale overheden problemen om deze voorzieningen goed te laten functioneren na de financieringsperiode van het Gewest, wat jammergenoeg soms leidde tot de stopzetting ervan. Daarom besloot het Brusselse Gewest om slechts nieuwe infrastructures te financieren indien de gemeenten een beheerplan hebben ingediend voor het aangaan van partnerschappen met instanties die het voortbestaan kunnen garanderen.

Webateliers, Fortstraat, Sint-Gillis, Urban II, 2006, Designer: Olivier Baudoux.



Grafiek 18_ Evolutie van het aantal gecreëerde buurtvoorzieningen van 1995 tot 2005



Het Contract voor Economie en Tewerkstelling (CET)

Met de financiering van lokalen voor beroepsopleidingen en tewerkstellingshuizen sluiten de stadsvernieuwingsprogramma's aan bij het streven naar een het verminderen van de werkloosheid en naar het economisch weer op de kaart zetten van de wijken. Hierbij zijn ze zelfs voorlopers op het Contract voor Economie en Tewerkstelling (CET). Dit streven is een prioriteit geworden in de uitwerking van de Wijkcontracten en in de programmering van het EFRO 2007-2013. De operaties onder de rubriek 'Versterking van de buurtinfrastructuur gekoppeld aan tewerkstelling en opleiding' zijn dan ook bedoeld om de uitrusting te steunen van 6 opleidingsvoorzieningen, gekoppeld aan de prioritaire sectoren van het CET.

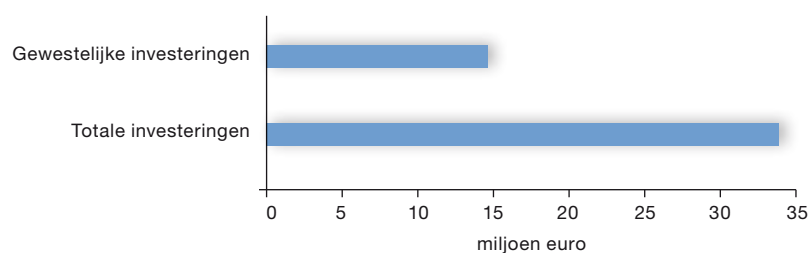
Het CET werd getekend op 3 maart 2005 door de Regering en de sociale partners en voorziet een reeks in overleg genomen acties die prioritair zijn gericht op de vermindering van de werkloosheid en de economische heropleving van het Gewest.

Het CET wil het aantal arbeidsplaatsen en de toegang tot tewerkstelling voor de Brusselaars verhogen door bedrijven opnieuw in het centrum van het beleid te zetten. Enkele voorbeelden van prioritaire actiepunten:

Actiepunt 3 'Ontwikkeling van de lokale dienstverlening aan werkzoekenden' wil onder andere 'Tewerkstellingshuizen' oprichten in elke gemeente. Het gaat om een plaats waar werkzoekenden begeleid kunnen worden bij de stappen die ze moeten zetten en bij het vinden van de diensten die hen kunnen helpen. Dit beleid wordt parallel ontwikkeld met de uitvoering van het beheercontract van Actiris, dat het aantal en de rol van de lokale antennes geleidelijk wil vergroten. Actiris zal op termijn alle diensten voor de inschrijving en begeleiding van werkzoekenden in hun gemeente aanbieden. Het is de bedoeling om alle diensten die Actiris, gemeente, OCMW evenals de lokale organisaties voor opleiding en socioprofessionele inschakeling aanbieden aan werkzoekenden te concentreren op één plaats per gemeente.

Actiepunt 8 'Ontwikkeling van centra voor beroepenreferenties' voorziet de realisatie van 5 structuren van dit type (met als thema: bouw, nieuwe technologieën, agro-alimentaire sector,...), bedoeld om het verschil tussen vraag en aanbod van arbeidsplaatsen te verkleinen. In één ruimte verenigen zij een geheel van moderne voorzieningen voor beroepsopleidingen voor jongeren in het beroeps- en technisch onderwijs, leercontracten, socioprofessionele inschakeling van werkzoekenden en permanente bijscholing van werknemers. Zij hebben ook de taak om leerkrachten uit het beroepsonderwijs bij te scholen. De Centra worden gefinancierd via een publiek-private samenwerking en met medewerking van het beroepsonderwijs.

Grafiek 19_ Verhouding tussen de investeringen van het Gewest en de totale investeringen in buurtvoorzieningen



Economische infrastructuren

Het Gewest heeft gebruik gemaakt van de Europese programma's (Urban I, Urban II en Doelstelling 2) om projecten voor het creëren van economische infrastructuren te lanceren. In het kader van het programma Doelstelling 2 verbond het Gewest zich er toe om infrastructuren ter beschikking te stellen voor de mogelijke vestiging van bedrijven en dienst- en adviesverlenende instanties die zich in de zone willen vestigen en de volgende voorzieningen te creëren:

- Bedrijvencentra, door oude en leegstaande sites op te knappen voor kantoor- en atelierruimten waarin startende bedrijven in gunstige omstandigheden kunnen worden onthaald, met onder andere begeleiding en administratieve ondersteuning;

- Lokale economieloketten (LEL), dat wil zeggen advies- en consultancykantoren voor starters die een bedrijf willen opzetten;

De 8 Bedrijvencentra (waarvan er 6 eind 2005 waren geopend) zijn relatief verspreid over de RVOHR, ten minste in het westelijke gedeelte (de gemeenten in het oosten van de Vijfhoek vallen niet onder de perimeters van de Structuurfondsen).

Het Gewest heeft in 2006 een evaluatie van de Bedrijvencentra en LEL's laten uitvoeren om een balans op te maken van deze instrumenten voor economische ontwikkeling van de wijken. De evaluatie is positief voor de ontvangst van nieuwe bedrijven en het creëren van arbeidsplaatsen,

maar doet enkele aanbevelingen voor het garanderen van het voortbestaan en een grotere daadkracht van deze centra. Deze aanbevelingen zijn vertaald in een voorontwerp van ordonnantie. Deze bepaalt de voorwaarden voor erkenning en subsidiëring door de Regering en de verplichtingen waaraan de Bedrijvencentra en LEL's moeten voldoen. Een netwerk zou hun acties beter moeten coördineren.

De installatie van de Bedrijvencentra leverde talloze directe (ondernemers, werknemers) en indirecte (catering, leveranciers, enz.) arbeidsplaatsen op.

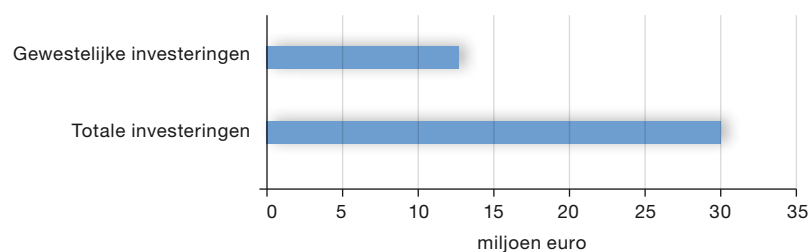
Daarnaast werd een aantal LEL's gevestigd in de Bedrijvencentra. Aangezien de oprichting daarvan eerder te maken heeft met uitrustings- en werkingskosten, zijn ze niet opgenomen in de kaart. Door deze LEL's gelegen in Schaarbeek, Molenbeek, Sint-Gillis, Anderlecht en de Stad Brussel, werden potentiële ondernemers aangetrokken die zich in de betrokken gemeenten installeerden.

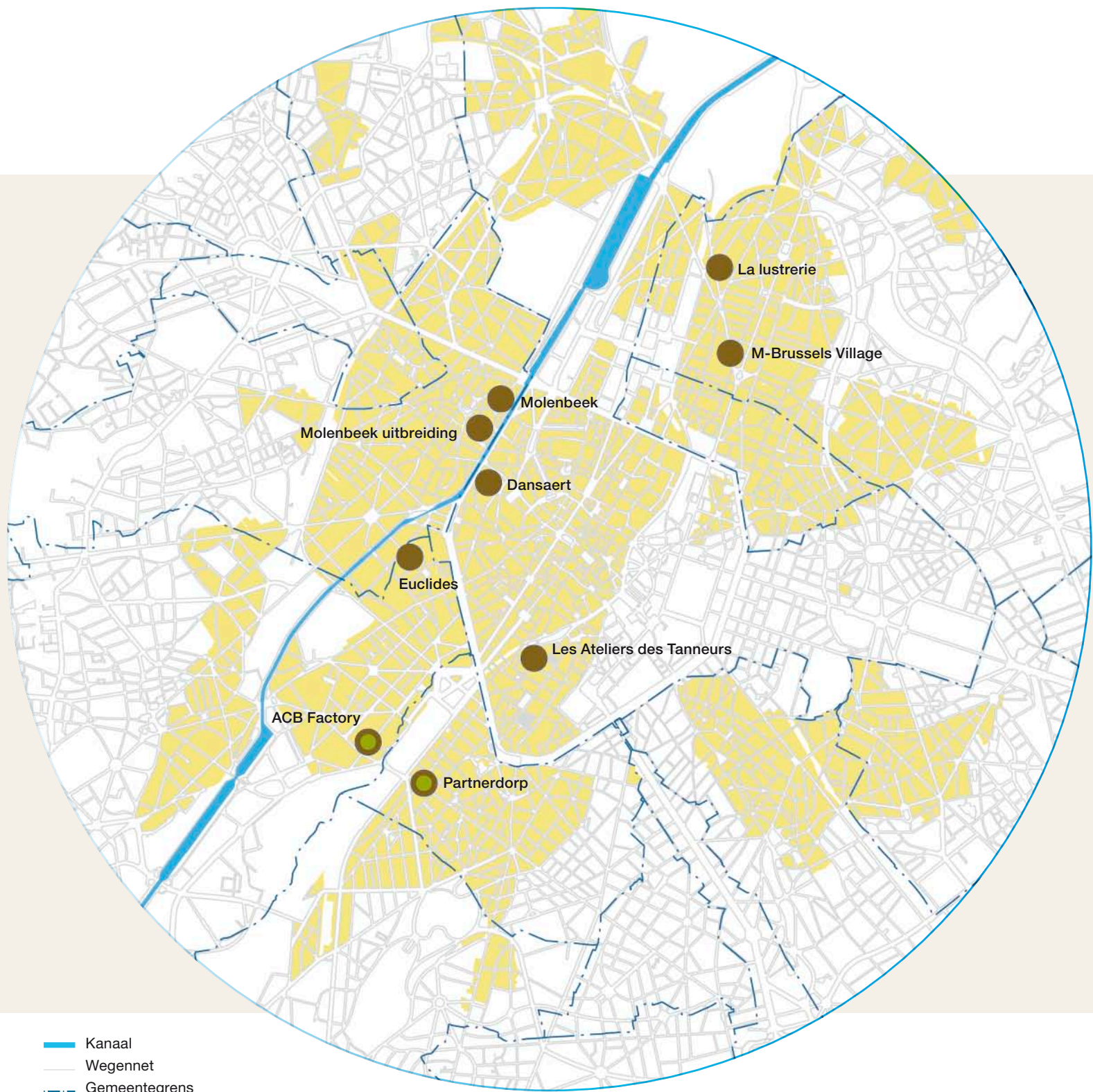
Het Gewest heeft 12,7 miljoen euro geïnvesteerd in het creëren van deze economische infrastructuur op een totale investering van 30 miljoen euro.



Bedrijvencentrum M-Brussels Village,
Paleizenstraat, Schaarbeek, Doelstelling 2, 2003.
Architect: ASSAR Groep.

Grafiek 20_ Verhouding tussen de investeringen van het Gewest en de totale investeringen in economische infrastructuren





- Kanaal
- Wegennet
- Gemeentegrens
- RVOHR

Kaart 25_ Economische infrastructuur

- Bestaand openbaar bedrijvent centrum
- Bedrijvent centrum nog niet functioneel in 2005

Bron: BROH-Stadsvernieuwing / GOMB / Beliris

Bedrijvent centra	Aantal gevestigde bedrijven op 31.12.2005	Aantal arbeidsplaatsen op 31.12.2005
Euclides (Anderlecht)	28	89
Dansaert (Brussel)	38	239
M-Brussels Village (Schaarbeek)	68	161
La lustrerie (Schaarbeek)	6	21
Les Ateliers des Tanneurs (Brussel)	9	22
Bedrijvent centrum van Molenbeek	29	84
ACB Factory (Anderlecht)	-	-
Partnerdorp (Sint-Gillis)	-	-

Restauratie van monumenten

De bescherming van het patrimonium (Monumenten en Landschappen) draagt aanzienlijk bij tot de verbetering van de leefomgeving, het positieve imago en de aantrekkelijkheid van de stad.

Sinds 1989 heeft het Gewest zijn achterstand op dit vlak geleidelijk ingehaald⁴⁵. Er is een gewestelijke wetgeving ingevoerd en er zijn thematische en chronologische beschermingscampagnes gevoerd. De budgettaire middelen zijn verhoogd om te kunnen voldoen aan de subsidieaanvragen voor de restauratie van geklasseerde gebouwen.

Het Brusselse erfgoed is rijk en gevarieerd: culturele en administratieve monumenten, woningen (vaak privé), groenvoorzieningen met een hoge waarde en kunstwerken.

In dit overzicht zijn alleen die operaties opgenomen die een gewestelijke bijdrage hebben ontvangen tijdens de periode 2002-2005⁴⁶: er zijn 35 gesubsidieerde restauratie geïnventariseerd. Die betreffen eerder het privé-domein (24 realisaties) dan het publieke domein (11 realisaties).

De subsidies voor de restauratie van het patrimonium bedragen 16,4 miljoen euro voor 3 jaar: 10,5 miljoen euro voor het openbare patrimonium en 5,9 miljoen euro voor het particuliere patrimonium. Het onevenredige verband tussen de toegekende bedragen en het aantal operaties wordt verklaard door het feit dat het openbare patrimonium vooral

bestaat uit grote gebouwen (kerken of gemeentehuizen,...), waarvan de restauratie meer middelen vereist, terwijl het particuliere patrimonium bestaat uit woningen.

De gerestaureerde goederen bevinden zich vooral in het centrum van Brussel aangezien het grootste gedeelte van het patrimonium daar is geconcentreerd.

Over het geheel genomen beslaan de subsidies die zijn toegekend door het Gewest meer dan de helft van het geschatte bedrag van de investeringen.

Voor de werken aan de geklasseerde gebouwen moet vaak een beroep worden gedaan op gespecialiseerde bedrijven en ambachtelijke restaurateurs, zowel voor de buitenkant als voor de binnenge- deelten.

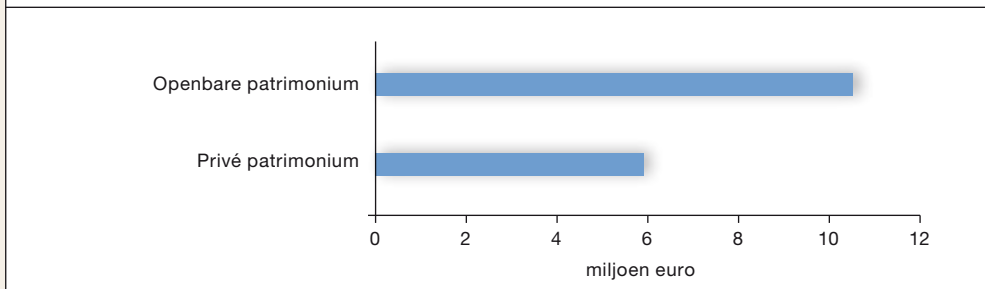


45 Tussen 1980 en 1988 valt Monumenten en Landschappen onder de bevoegdheid van de Franse en Vlaamse Gemeenschap.

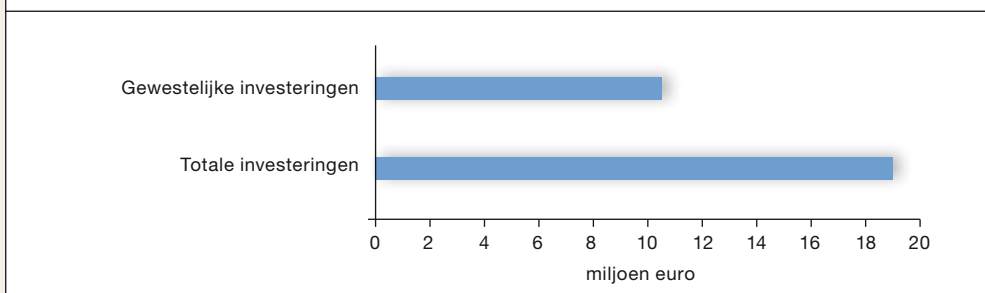
46 De gegeven datum correspondeert met de laatste fase van de werken.

**Renovatie van het openbaar patrimonium,
Atriquehuis, Haachtsesteenweg, Schaarbeek,
BROH-Monumenten en Landschappen,
Gemeente Schaarbeek, 2005.
Architect: Francis Metzger, Ma2.**

Grafiek 21_ Bedrag van de uitgave van het Gewest voor de restauratie van het beschermd patrimonium



Grafiek 22_ Verhouding tussen de uitgaven van het Gewest en de globale uitgaven voor de restauratie van het openbare patrimonium⁴⁷



Bovendien zijn de werken vaak verspreid over zeer lange periodes (vijf jaar en langer). Deze elementen verklaren de hoge bedragen voor deze restauraties.

Beliris draagt eveneens bij aan de restauratie van bepaalde gebouwen en monumenten (Atomium, Koninklijke Vlaamse Schouwburg, Kerk van Laken,...). Aangezien deze werken in 2006 nog niet waren voltooid, zijn deze niet opgenomen in de inventaris.

⁴⁷ De globale uitgaven bestaan uit de gewestelijke subsidies en de investeringen van de gemeenten (met uitzondering van de operaties in de Initiatiefwijken) en OCMW's, evenals Beliris.



Het huis van culturen en sociale samenhang, Mommaertsstraat, Molenbeek, BROH-Monumenten en Landschappen, Beliris, in afwerking, Architect: Marie-Noëlle Stassart

Verbetering van de mobiliteit

Op het gebied van mobiliteit wil het GewOP een mobiliteitsbeleid voeren dat zowel op de verplaatsingen als op het parkeren betrekking heeft en dat kadert in de verbetering van de openbare ruimte, het levenskader en de bescherming van de woonwijken, ondermeer door middel van een kwaliteitsgericht beleid van openbare werken en een verschuiving van autogebruik naar andere vervoersmiddelen.

Het Regeerakkoord van 2004 bevestigt deze beleidskeuzes en voorziet de voortzetting van de logica van het IRIS-Plan, dat streeft naar een beter evenwicht tussen de verschillende vormen van verplaatsing en de beperking van de verkeershinder.

Het Gewest doet inspanningen op de volgende gebieden:

- verbetering van het aanbod van openbaar vervoer: uitbreiding van de metrolijnen, renovatie van bestaande stations, het VICOM-programma (verhoging van de commerciële snelheid van de voertuigen door trams en bussen in een eigen bedding te laten rijden, door kruispunten beter aan te leggen, verkeerslichten op afstand te bedienen, enz.), dichter netwerk, opstarten van een nachtelijke dienstregeling, vernieuwing van de tramsporen, vernieuwing van het voertuigenpark (bussen, trams en metro);

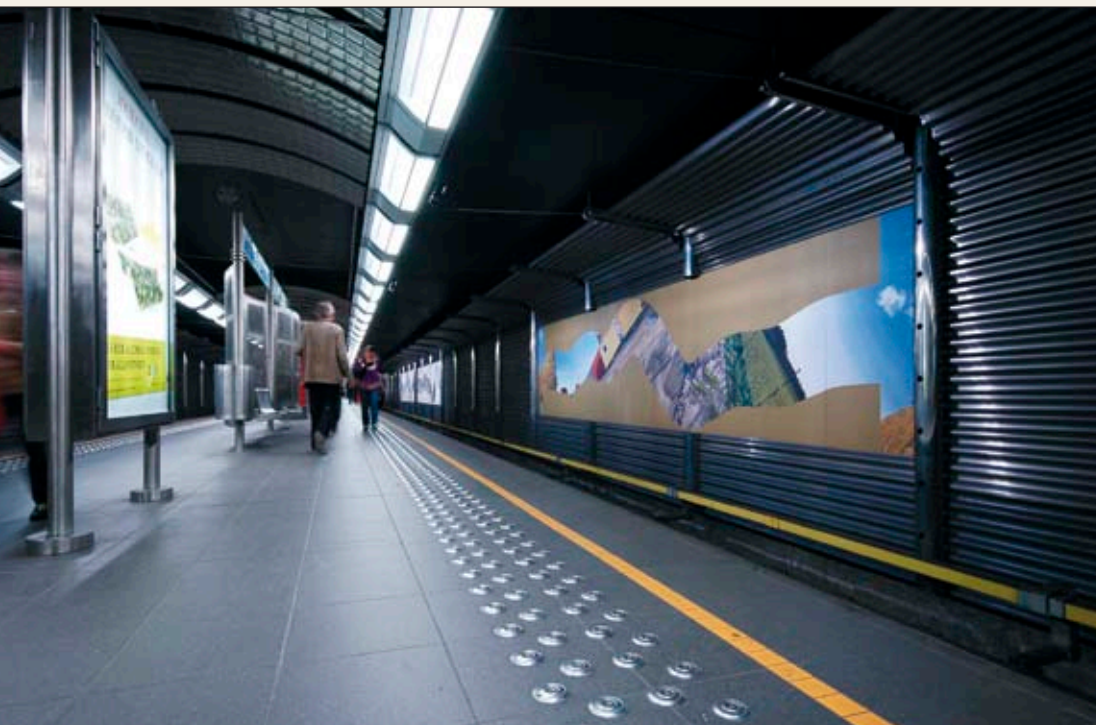
- promotie van zachte vervoerswijzen, zoals de geleidelijke ontwikkeling van de gewestelijke en gemeentelijke fietsroutes (invoering van Beperkt Eénrichtings Verkeer).

Alleen de bijdragen aan het metro- en pre-metro-netwerk zijn opgenomen in dit overzicht, omdat de andere niet in kaart zijn gebracht⁴⁸. Er zijn 2 types:

- › De renovatie van 8 metro- en pre-metrostations gefinancierd door BUV-DIOV in samenwerking met de MIVB en Beliris. Het betreft de stations: De Brouckère, Simonis, Lemonnier, Naamsepoort, Kruidtuin, Anneessens, Beurs en Rogier.

De werken hadden meestal betrekking op grondige renovaties: waterdichtheid, schilderwerk, verbetering van binnen- en buiteningen, toegang voor mensen met verminderde mobiliteit door middel van liften, heraanleg van perrons en tussenverdiepingen, installatie van nieuwe verlichting, enz.

De gewestelijke bijdrage bedroeg 7,4 miljoen euro.



Metrostation Het Rad, Anderlecht, BUV-DIOV, Beliris, 2002. Architect: Michel Cooremans-Suy.

⁴⁸ De gegevens over de mobiliteit zijn afkomstig van vier verschillende administraties. Aangezien deze gegevens versnipperd zijn, is het moeilijk om ze op een juiste manier aan elkaar te koppelen. Voor de fietsroutes is dezelfde moeilijkheid gebleken.

› **Uitbreiding van de metrolijnen:**

De verlenging van lijn 1B naar Erasmus: in 1999 werden 5 stations in dienst genomen. Van die vijf stations ligt alleen Het Rad in de RVOHR. De bouw van dit station werd gefinancierd door het Gewest ter waarde van 10,6 miljoen euro en door Beliris voor een bedrag van 0,82 miljoen euro.

De verlenging van lijn 2 om de Kleine Ring te sluiten tegen eind 2007, door de bouw van station Delacroix, dat werd geopend in 2005 (16 miljoen euro ten laste van het Gewest en 14 miljoen van Beliris).

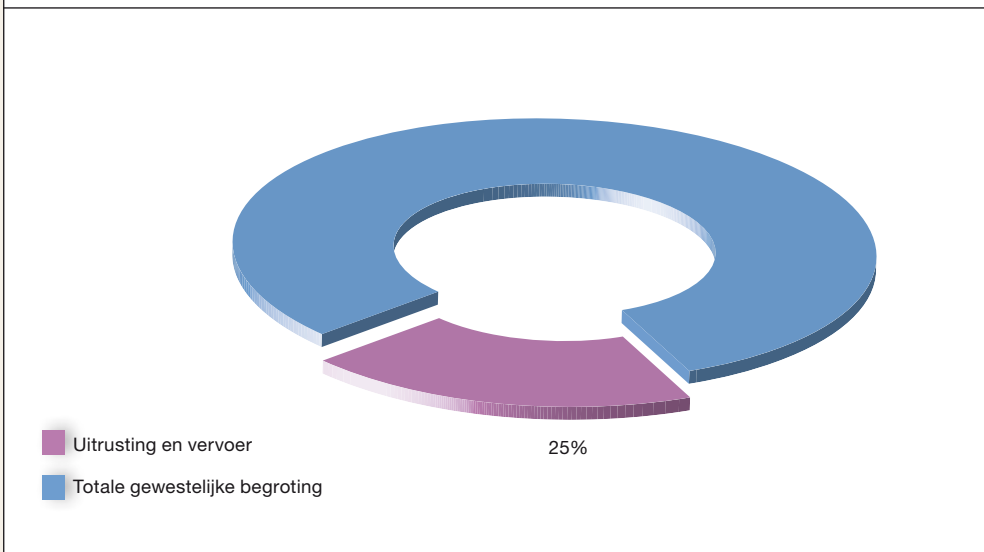
Zowel de renovatie van de stations als de bouw van nieuwe stations geeft over het algemeen aanleiding voor het aanbrengen van decoratieve elementen door lokale kunstenaars (beleid dat ontstond in de jaren '70).

Het ontwerp, de installatie en het onderhoud van de kunstwerken in de stations De Brouckère, Delacroix, het Rad en Kruidtuin bedroeg 720.000 euro ten laste van het Gewest.

Een performant netwerk van openbaar vervoer vereist hoge investerings- en onderhoudskosten. Sinds het ontstaan van het Gewest vormt het budget voor Uitrustingen en Vervoer het grootste gedeelte van de gewestelijke begroting.

Sinds 2007 is dit beleid nog versterkt: voortzetting van het VICOM-programma, het opstarten van het systeem van nachtbussen (Noctis), aankoop van rollend materiaal zoals trams, bussen of metrostellen van het 'Boa'-type.

Grafiek 23_ Deel van de gewestelijke begroting toegekend aan Uitrusting en vervoer



De financiering van de operaties

Grafiek 24 toont de belangrijkste investeringen tijdens periode van 1995 tot 2005.

Van alle realisaties vormen de programma's van de Wijkcontracten samen met de Initiatiefwijken de grootste bedragen, met iets meer dan 60 miljoen euro. Daarna volgen de programma's die uitsluitend zijn gewijd aan de productie van woningen: GOMB, Afzonderlijke onroerende goederen en Huurondersteuning, die elk ongeveer 40 miljoen euro hebben gekregen.

In de periode die wij onderzochten, zijn de bedragen voor de programma's Doelstelling 2 (8,8 miljoen euro) en Urban (1,1 miljoen euro) laag. Aangezien de concrete realisatie van de projecten pas laat van start is gegaan, waren de werken nog niet afgerond op 31 december 2005.

De realisaties van de GOMB zijn goed voor een redelijk hoog bedrag: meer dan 100 miljoen euro, hoofdzakelijk als gevolg van de hoge kosten van de renovatiewerken.

De Federale Staat heeft via Beliris 121,7 miljoen euro geïnvesteerd. De participatie van Beliris in de Wijkcontracten en in Urban II is daarentegen redelijk beperkt, als gevolg van de vertraging in de werkzaamheden.

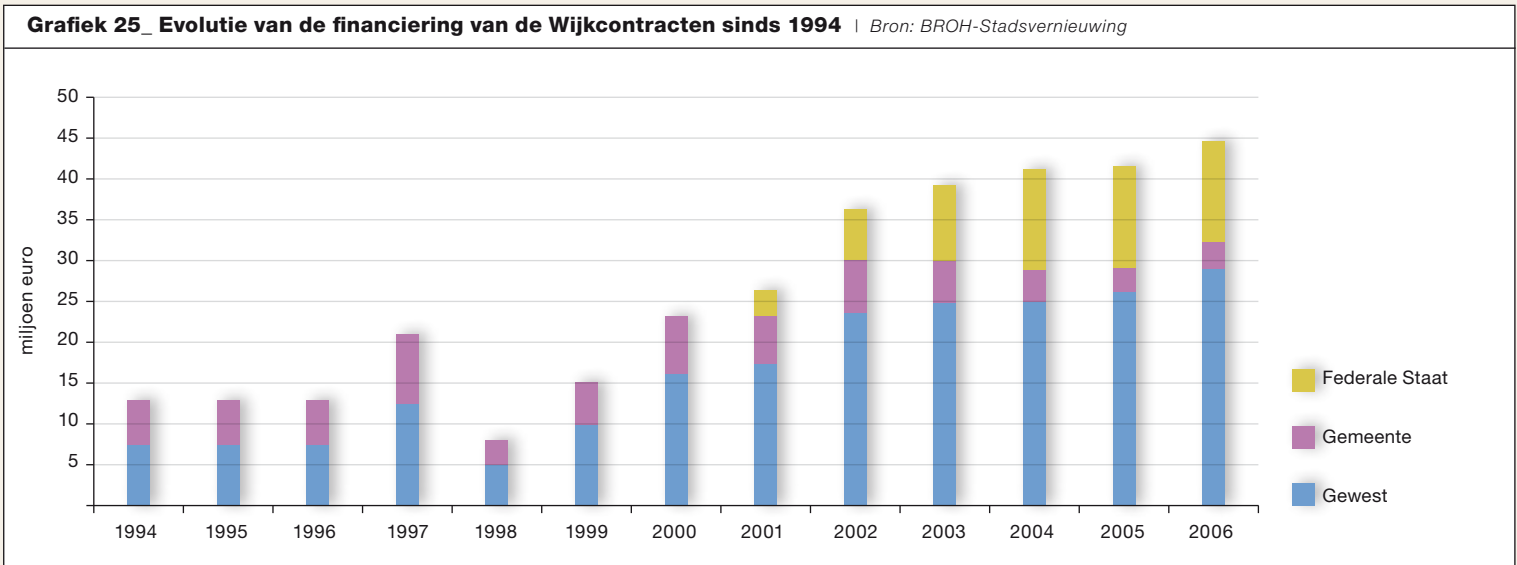
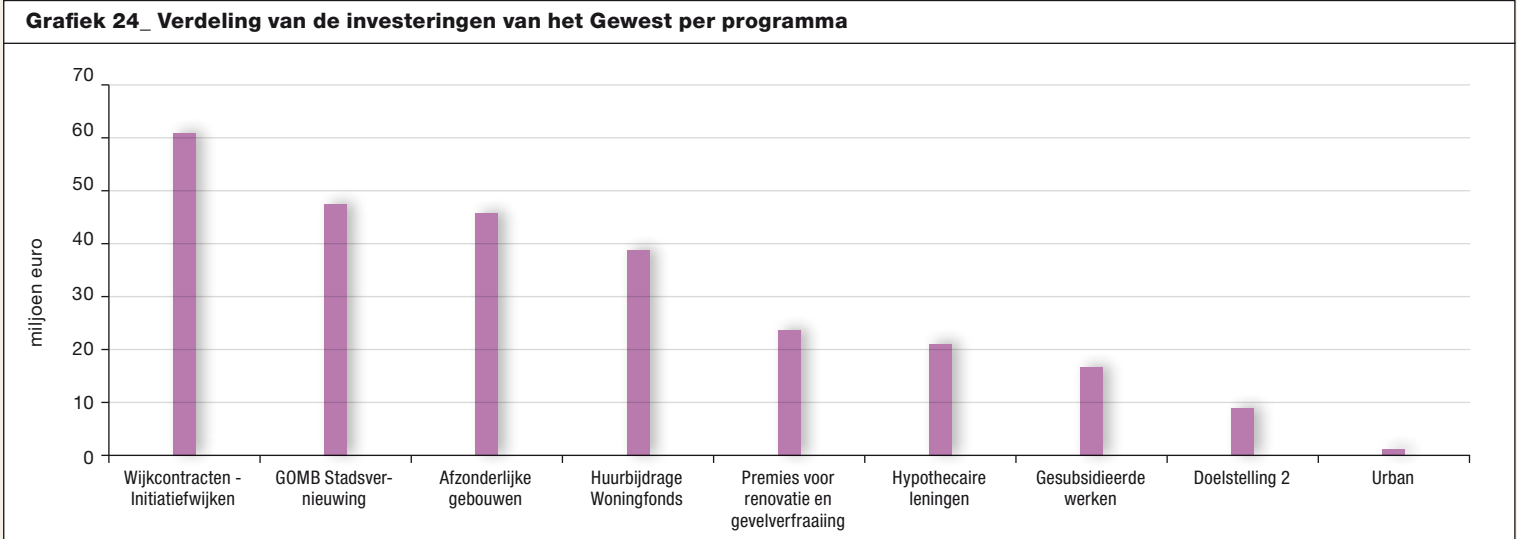
De significante stijging van de financiële middelen voor de gewestelijke stadsvernieuwingsprogramma's wordt gedeeltelijk verklaard door de diversificatie van de financieringsbronnen: Gewest, Federale Staat, Europa en gemeenten, en door de toename van de middelen binnen de programma's. Daarnaast worden de Wijkcontracten sinds 2000 elk jaar gelanceerd, waardoor de globale investeringen stijgen.

Zo voorziet de begroting 2007 een bedrag van 36 miljoen euro (stijging van 60% over 3 jaar) voor 2 nieuwe zones: Sint-Gillis (Fontainas) en Molenbeek (Westelijke oever) en 2 'hernemingen': Anderlecht (Lemmens) en Stad Brussel (Rood Huis).

De toegekende subsidies aan de gemeenten zijn voor bijna 90% gebruikt. Dit hoge percentage bewijst de operationaliteit van dit mechanisme in termen van realisaties.

De voorziening van de Wijkcontracten ondervindt niettemin enkele moeilijkheden. Het evaluatierapport van de Wijkcontracten vermeldt reeds de trage en complexe administratieve procedures voor de aankoop van de goederen, wat een belangrijke rem vormt voor de realisatie van de werkzaamheden: *De gemeenten moeten lange administratieve procedures volgen en niet zelden kunnen de operaties niet worden geconcretiseerd omdat het goed voor het einde van de procedure aan privé-kopers is verkocht.*





Conclusies en vooruitblik

3



Op enkele maanden van de twintigste verjaardag van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest leek het noodzakelijk om een balans op te maken van het geterritorialiseerde beleid om na te gaan in hoeverre de richtingen, waarvoor werd gekozen in het kader van de gewestelijke strategieën opportuun zijn geweest. Dit werk is niet volledig, maar biedt wel een overzicht van de realisaties van de overheid binnen de RVOHR over een bepaalde periode, dat voldoende is om de eerste besluiten te trekken. Dit overzicht wil echter ook kritisch zijn, in de zin dat het niet voorbij wil gaan aan de aanpassingen die het beleid moet ondergaan of al heeft ondergaan, dankzij de huidige beleidskeuzes van de regering. Brussel verandert onmiskenbaar, mede dankzij het gevoerde beleid. Brussel moet echter ook sociaal-economisch evolueren om deze ontwikkeling te laten slagen, vooral in de meest kwetsbare delen van de stad.

Het succes: grote investeringen in stadsvernieuwing

Brussel kon een nieuwe weg inslaan op het gebied van zijn ruimtelijke ordening, sinds de oprichting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 1989. Hierdoor konden de Brusselaars het lot van de stad in eigen handen nemen, een coherente visie voor de ontwikkeling van de stad definiëren via het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP) en een aantal geïntegreerde voorzieningen opstarten.

In meerdere Europese landen is een beleid ingevoerd dat zich concentreert op de meest achtergestelde stadsdelen om de achterstand van die gebieden weg te werken⁴⁹. Brussel vormt daarop geen uitzondering, omdat er een tegengestelde territoriale ontwikkeling is in enerzijds de 'rijke' tweede kroon (met uitzondering van enkele meer achtergestelde gebieden) en anderzijds het centrum en de eerste kroon, waar de sociale problemen zich concentreren in een zeer dichtbevolkte stedelijke omgeving.

Vanaf de jaren '70 is er sprake van de territorialisering van het beleid.

De Brusselse overheid begreep al heel snel dat een coherente visie op de ontwikkeling van de oude wijken essentieel was voor de ontwikkeling van het gehele stedelijke gebied. Indien Brussel de dualiteit in de stad zou aanvaarden, dan zou het zich niet kunnen positioneren als hoofdstad, laat staan als de hoofdstad van Europa.

Na de analyse van het grondgebied moest dus worden geïnvesteerd in de achtergebleven gebieden om de geografische kloof tussen de twee 'delen' van Brussel te dichten. Op grond daarvan werd een stedelijk beleid gedefinieerd.

Hierdoor is de 'fysieke' leefomgeving (herwaardering van de openbare ruimte, renovatie en bouw van woningen,...) van de meeste wijken in de RVOHR de laatste jaren sterk gewijzigd. Uiteraard moeten sommige zones nog worden aangepakt, hetzij omdat de overheidsactie tot nu toe te beperkt is geweest en niet heeft geleid tot een radicale verandering, hetzij omdat de investeringen nog niet zijn uitgevoerd (de helft van de Wijkcontracten is nog niet beëindigd).

⁴⁹ Als voorbeeld verwijzen we de lezer naar Cahier 3 van het Gsso dat de stadsobservatie in Frankrijk bespreekt.



De Wijkcontracten, die worden gedefinieerd als stadsvernieuwingsprogramma's in de strikte zin van het woord, zijn de beste voorbeelden van een duurzame investering in een wijk. Het is duidelijk dat de overheid sinds 2005 tracht om het gebrek aan acties in bepaalde gebieden te verhelpen. Ten eerste door de budgettaire middelen voor stadsvernieuwing sterk te verhogen. Daarnaast kent de Brusselse regering elk jaar stadsvernieuwingsprogramma's toe aan gebieden die nog niet in aanmerking kwamen, maar ook in gebieden waar al een programma heeft plaatsgevonden, maar die nog steeds een duidelijke structurele kwetsbaarheid vertonen of die een 'gentrificatie-effect' hebben gekend, dat moet worden gecorrigeerd om een sociale mix te behouden.

Niettemin blijft de balans die dit overzicht presenteert positief en die zal nog positiever worden op het moment dat alle projecten die de laatste jaren zijn gelanceerd, worden voltooid. We moeten echter kritisch waken over het onderhoud van die realisaties. Het vernieuwen van een openbare ruimte vereist dat de overheid de kwaliteit kan behouden, omdat anders het spookbeeld van de stedelijke destructurering opdoemt.

Het hier gepresenteerde overzicht heeft effect op de algemene levenskwaliteit van de bewoners van deze wijken. Vaak worden bepaalde negatieve fenomenen uitgewist door een succesvol stadsvernieuwingsproject. We noemen onder andere het gevoel van onveiligheid, het opsluiten binnen de eigen muren en de angst voor anderen, het gevoel van niet thuis te horen in de eigen wijk, zwerfvuil,...

We zien dat de oudere en de nieuwe bewoners zich de wijk (opnieuw) toe-eigenen en een nieuwe achteruitgang van hun omgeving niet accepteren.

Brussel verandert... De meeste wijken van de RVOHR hebben een opknabbeurt gekregen waardoor ze een beter imago hebben gekregen. Vaak zijn wijken niet goed bekend, met uitzondering van de wijken die bezoekers doorkruisen, hoofdzakelijk in de Vijfhoek, het toeristische gedeelte van Brussel. Niettemin kan ook het beeld dat sommigen hebben van deze wijken, schadelijk zijn voor de ontwikkeling van het stadsgewest.



Het probleem: de sociaal-economische situatie van de wijken

De algemene levensomstandigheden in de RVOHR zijn verbeterd, maar we kunnen niet ontkennen dat de sociaal-economische situatie van de bewoners vaak dramatisch is. Bovendien kunnen deze problemen structureel worden.

Nochtans draagt Brussel voor 20% bij tot de toegevoegde waarde van het land en bevindt het zich systematisch in de top 5 van de economische ranglijst van Steden en Regio's van Europa. Brussel is dus een belangrijke economische pool, wat samenhangt met zijn statuut als internationale stad en hoofdstad. Het biedt ook de meeste arbeidsplaatsen in België, met meer dan 675.000 banen, maar meer dan de helft daarvan wordt ingevuld door pendelaars uit de twee andere gewesten.

Daarentegen wordt een groot gedeelte van de bevolking in de RVOHR geconfronteerd met de twee belangrijkste structurele problemen: de toegang tot de arbeidsmarkt en tot huisvesting.

De tewerkstelling van de Brusselaars is het probleem

Brussel biedt over het algemeen hooggeschoolde banen aan, als gevolg van zijn statuut als dienstverlenende stad. We weten dat de actieve Brusselse bevolking een hoger kwalificatieniveau heeft dan de andere twee gewesten, maar tegelijkertijd heeft Brussel tevens het grootste aandeel zeer laag gekwalificeerde mensen.

Deze laatste bevolkingsgroep is hoofdzakelijk geconcentreerd in de kwetsbare wijken, aangezien zich daar het grootste aantal ondergekwalificeerde uitkeringsgerechtigde volledig werklozen (UVW) van het Gewest bevindt. In 2002 en binnen de RVOHR waren er 55,6% UVW's die al langer dan 1 jaar werkloos zijn, wat neerkomt op 8,1% van de actieve bevolking (terwijl deze categorie op het niveau van het gehele Gewest 5,1% vertegenwoordigt)⁵⁰. Bij de werklozen moeten we ook de mensen met een leefloon tellen... Daar voegen we nog aan toe dat de wijken van de RVOHR vooral een jonge bevolking hebben, die ten dele afkomstig is uit de economische immigratie.

Deze situatie heeft grote sociale consequenties voor de mensen zelf (gebrek aan inkomen, moeilijkheden om degelijke huisvesting te vinden,...) en voor de wijken waarin ze wonen (achterstand in de economische ontwikkeling,...). Dientengevolge is de economische ontwikkeling van het Gewest de belangrijkste prioriteit voor de Regering.

Sinds het regeerakkoord 'Een toekomst en een ambitie voor Brussel' heeft de overheid van het Gewest bewezen dat ze ernaar streeft om dynamiek te brengen in de maatschappelijke dialoog in Brussel en de sociale en economische partijen van het Gewest op hun verantwoordelijkheid te wijzen. Deze situatie heeft geleid tot het opstellen van het Contract voor Economie en Tewerkstelling (CET), dat gezamenlijke acties formuleert, gericht op twee strategische prioriteiten:

- ▶ de verlaging van de Brusselse werkloosheid door het creëren van arbeidsplaatsen en een betere toegang tot werk voor de Brusselaars, voornamelijk door een versterking van het opleidingsproces;
- ▶ de economische ontplooiing van het Gewest door bedrijven weerom centraal te plaatsen in de bekommernissen van de stad.

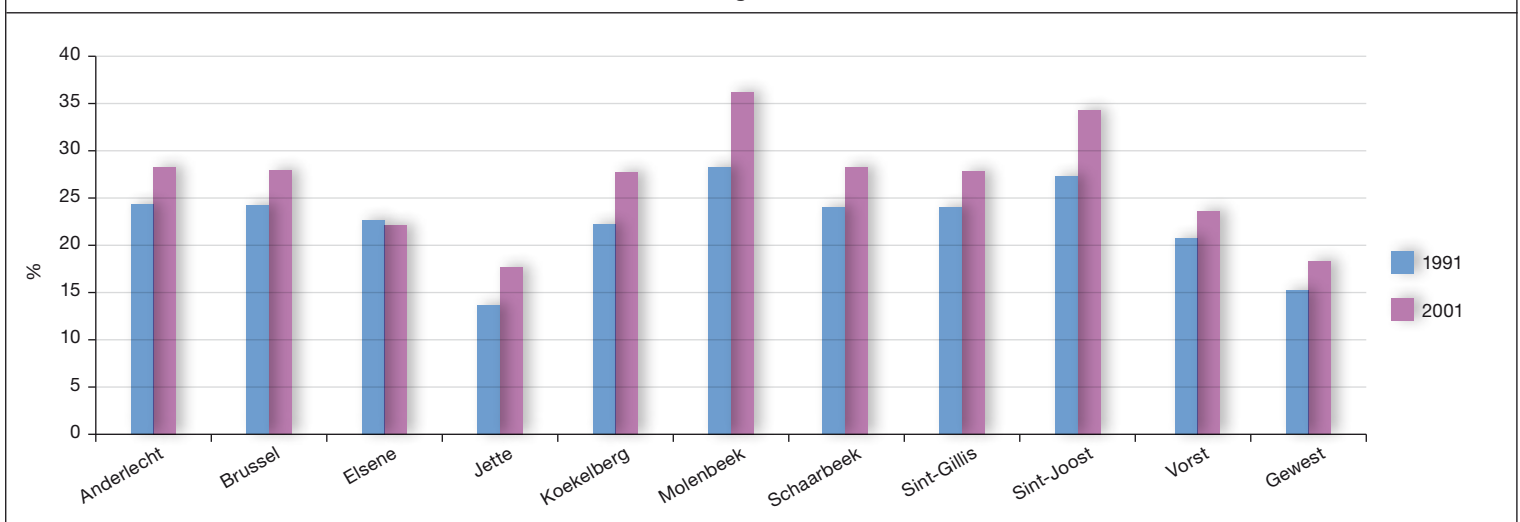
Het initiatief dat werd goedgekeurd in het kader van het territoriale beleid, wordt begeleid door een reeks principes:

- ▶ een voluntaristische benadering die solidariteit en innovatie in het hart van het gewestelijke beleid plaatst;

⁵⁰ BISA, Statistische indicatoren van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, blz. 668 tot 743, 2006

⁵¹ GSSO, Een analyse van de evolutie van de RVOHR in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tussen 1991 en 2001, 2006.

Grafiek 26_ Evolutie van het % werkzoekenden 1991-2001 in de gemeenten van de RVOHR⁵¹



- › een transversale visie op de duurzame ontwikkeling van de stad, die betrekking heeft op economie, werkgelegenheid, stedenbouw, milieu, huisvesting en mobiliteit;
- › een gezamenlijke en participatieve aanpak die is gericht op de oplossing van de problemen en een contractualisering van de relaties met de belangrijkste economische, sociale en publieke partners.

Uiteraard had dit plan belangrijke gevolgen voor de evolutie van het geterritorialiseerde beleid, voornamelijk inzake een betere coördinatie van alle voorzieningen. Hierdoor kunnen de sociaal-economische acties worden geconcentreerd op een specifieke zone.

Luik 5 van de Wijkcontracten wordt vanaf dat moment het sociaal-economische luik van de stadsvernieuwing. De prioriteiten van het CET vormen de rode draad voor de acties die worden geconcentreerd binnen een duidelijk afgebakende perimeter.

Een van de beste voorbeelden zijn de Wijkcontracten, die leiden tot de oprichting van de Huizen van het werk. Zij ontstaan door het samenvoegen van alle tewerkstellingsdiensten in de gemeente (PWA, Mission Locale, OCMW, gemeente,...) en een vertegenwoordiging van het tewerkstellingsorgaan van het Gewest (Actiris). Deze projecten creëren één unieke buurtvoorziening die de werkzoekende begeleidt bij de stappen die hij moet zetten en de weg toont naar de diensten die tot zijn beschikking staan.

Verscheidene andere initiatieven bieden een antwoord op de specifieke problemen van de doelgebieden (in verband met de netheid, de bestrating, nieuwe diensten aan de bevolking,...) door de integratie van opleidings- en tewerkstellingsaspecten, een context die meestal leidt tot een zekere dynamiek in de betreffende wijken.

Op dit moment is het uiteraard nog te vroeg om een volledige balans op te maken van deze acties. Om een idee te geven van de omvang van de acties: de Wijkcontracten 2005-2009 leiden tot de directe tewerkstelling van een zeventigtal mensen en de opleiding van bijna 150 mensen.

In 2006 zijn de **Handelswijkcontracten** grondig herzien om hun economische doelstellingen ambitieuzer te maken.

Van een voorziening voor commerciële acties zijn ze, door toedoen van het gewestelijke agentschap 'Atrium', uitgegroeid tot instrumenten voor de transversale ontwikkeling van de handelswijken in de RVOHR die in verval zijn of die aan het heroplevens zijn.

Parallel met de aantrekkingskracht en de ruimtelijke ordening van de gebieden, blijft het belangrijkste werkkterrein van "Atrium" de economische activiteit, door middel van een voluntaristische actie op het gebied van de retail. Met de financiering van het CET kon het Atrium ondersteuning bieden aan winkelluitbaters of investeerders die zich willen vestigen in de wijken. Het principe is als volgt: of

het Atrium neemt de winkeliers mee in de wijken met een 'retail tour', of de winkeliers wenden zich tot het Atrium om een commerciële ruimte te vinden die voldoet aan hun behoeften.

De partners zijn eveneens verbonden met de belangrijkste economische instrumenten van de overheid (Brussels Agentschap voor Ondernemingen, GOMB, Lokale Economieloketten) of van privépartners. Atrium wordt ongetwijfeld een onontbeerlijke partner in Brussel op het gebied van de vernieuwing van de meest achtergestelde handelswijken.

We vermelden eveneens dat het Agentschap een van de overheidsorganen is die directe arbeidsplaatsen verschaft (meer dan 100 mensen tewerkgesteld in de wijken, waarvan een deel mensen die terugkeren op de arbeidsmarkt) en uiteraard ook indirecte banen door het creëren of behouden van commerciële activiteit.

Daarnaast konden met de steun van de Europese fondsen van 'Doelstelling 2', lokale instrumenten voor steun aan investeerders bij hun economische activiteit worden gecreëerd of ondersteund.

De **Bedrijventra** en **Lokale Economieloketten** zijn uitgegroeid tot de belangrijkste actoren voor het economische heroplevingsbeleid in de wijken van de RVOHR. Ze krijgen ook financiële steun in het kader van het CET.



Op dit moment tellen de Bedrijvencentra, privé-ondernemingen maar met overheidsparticipatie, bijna 250 ondernemingen en stellen ze bijna 850 mensen te werk.

De Loketten helpen bij het aanwakkeren van economische dynamiek en het ondersteunen van de beste 'business plans', die worden ingediend door mensen uit de wijk (zoals handelaars) of door nieuwe investeerders.

Op basis van deze bemoedigende resultaten besloot de Regering deze initiatieven duurzaam te ondersteunen en te versterken door ze te kaderen in een wetgevende tekst (ordonnantie).

De toekomstige Europese fondsen 'Doelstelling 2013' zijn illustratief voor deze politieke wil om de economische dynamiek te vergroten door de middelen te concentreren in een prioritaire zone, in dit geval de zone langs het kanaal.

Er wordt een strategie uitgewerkt voor de concurrentiekracht en territoriale cohesie via het opstellen van een Operationeel Programma (waarvan de uitwerking wordt gefinancierd door het CET), zoals gevraagd door de Europese Commissie.

Deze strategie is gericht op:

- › *de ondersteuning van het ontwikkelen en creëren van economische activiteiten* in de wijken van de betreffende zone (ten aanzien van het onvolledige aanbod aan ondernemers en bedrijven), door het mogelijk maken van de financiering van nieuwe projecten, het ter beschikking stellen van ruimten van 500 tot 1.000 m² voor

groei-bedrijven, advies- en onthaaldiensten, ondersteuning bij investeringen,... De sectoren die arbeidsplaatsen creëren (bouw, buurthandel, horeca, non-profitdiensten) en economische sectoren die inspelen op de specifieke kenmerken van de achtergestelde wijken krijgen de voorrang: ambachten, toerisme, kleinschalige productie, voedingsverwerkende activiteiten, artistieke creatie, afvalverwerking en sociale economie.

- › *de ondersteuning van het oprichten van een stedelijke ontwikkelingspool rond de economische milieusector*, om de ontwikkelingsdynamiek van de innovatiepolen van het CET te steunen (het programma geeft voorrang aan activiteiten in verband met de energieprestaties van gebouwen en de recycling van afvalstoffen).
- › *de verbetering van de aantrekkingskracht en het imago van de kwetsbare wijken* en in het bijzonder de kanaalwijk. De activiteiten zijn geconcentreerd op de sectoren die bijdragen tot het herstel van de aantrekkelijkheid van de wijken en het bevorderen van de functionele mix: handel, toerisme en vrijetijdsbesteding. Er is ook veel werk verricht op het gebied van het imago van de prioritaire interventiezone en de daartoe behorende wijken. De interventie van het EFRO is complementair aan de bestaande instrumenten voor stadsvernieuwing, met name rekening houdend met de supralokale dimensie van de behoeften op het vlak van imago en aantrekkingskracht.

- › *de versterking van de buurtinfrastructuur in samenhang met werkgelegenheid en opleiding*, die beantwoordt aan het gebrek aan infrastructuur in de kinderopvang en die past in het streven naar de integratie op de arbeidsmarkt. Daarnaast betreft dit een aanpassing van de opleidingsmiddelen ter ondersteuning van de sectorale dynamiek die hiervoor in aanmerking komt. De interventie van het EFRO is complementair aan het beleid van de gewestelijke en gemeenschappelijke instellingen die bevoegd zijn op het gebied van werkgelegenheid, kinderopvang en opleiding.

Het programma 'Doelstelling 2013' is een ambitieus programma dat de economische activiteit in de meest kwetsbare wijken wil versterken, zowel door de aanbreng van privékapitaal als door een brede samenwerking met de overheidsactoren van de territoriale ontwikkeling. 'Samen investeren in stadsontwikkeling' vat in één zin samen wat de gewestelijke overheden willen bereiken, door op te roepen tot projecten die voor de zone een sociaal-economische meerwaarde opleveren.

Brussel verandert in zijn economische ambitie...

Het CET maakte het mogelijk de goede vragen te stellen en te trachten daarop antwoorden te vinden door te werken aan de economische ontwikkeling en de toegang te voorzien tot werkgelegenheid voor de maatschappelijk meest kwetsbare mensen. Het geterritorialiseerde beleid past zeker in deze dynamiek.



Huisvesting kan een factor van uitsluiting zijn

In de jaren '70 kende Brussel een probleem in verband met de veroudering van het vastgoed in de wijken van de huidige RVOHR. Deze situatie is het gevolg van grote strategische projecten die tot doel hadden van Brussel een gebruiksstad te maken en van het gebrek aan investeringen door grondeigenaars. Als gevolg van de periodes van stedelijk verzet, waaruit bewegingen ontstonden die wilden herinvesteren in de stad als levensruimte, kon de overheid een beleid voeren om het vastgoed te renoveren, dat echter niet het verwachte effect had.

Pas met de oprichting van het Brussels Gewest kon de overheid met verschillende beleidsplannen rond huisvesting tot een gedeeltelijke regulering van de vastgoedmarkt, die sinds enkele jaren een steile groei doormaakt in Brussel.

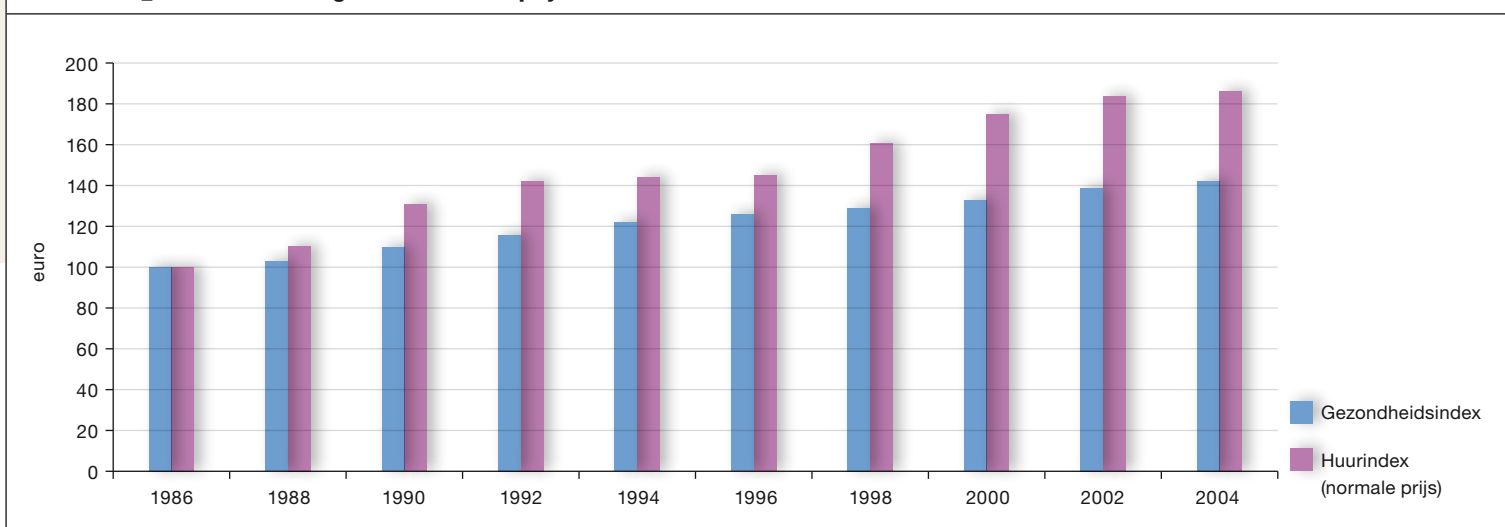
In elke gemeente van de RVOHR zijn de huren in 2006 met ongeveer een derde gestegen ten opzichte van 1992. Deze situatie leidt ertoe dat de meest achtergestelde huishoudens geen toegang hebben tot degelijke en aangepaste huisvesting. Vaak bevinden zij zich in woningen van een middelmatige kwaliteit in de meest dichtbevolkte wijken. Deze situatie kan nog verergeren, omdat sommige weinig scrupuleuze eigenaars profiteren van mensen in een zwakke sociaal-economische situatie om hun graantje mee te pikken van de stijging van de huurprijzen. De huisjesmelkers zijn vaak eigenaar van gebouwen van een lage kwaliteit, die ze soms verhuren aan mensen die illegaal verblijven in Brussel.

De situatie is nog zorgwekkender omdat er meer huurders zijn dan bewoners-eigenaars in Brussel (meer dan 50% huurders, tegenover 27% in Vlaanderen en 31% in Wallonië)⁵².

Het hoge percentage huurders in Brussel is hoofdzakelijk het gevolg van het tijdelijke verblijf van internationale kaderleden en door de lage koopkracht van sommige bewoners.

De toegang tot eigendom is uitermate moeilijk door de vastgoedprijzen, zelfs voor mensen met een gemiddeld inkomen. Dat is zeker een van de oorzaken van de stadvlucht (samen met de keuze voor de levenskwaliteit die sommigen - vaak mensen met kinderen - buiten Brussel kunnen vinden).

Grafiek 27_ Evolutie van de gemiddelde huurprijzen in het Brussels Gewest van 1986 tot 2004⁵³



⁵² BGHM, *Info* n°49. Trimestriële bulletin van de BGHM, januari-februari-maart 2007.

⁵³ Zimmer, P., "Les évolutions démographiques et socio-économiques de la Région de Bruxelles Capitale depuis 1990", *Courrier hebdomadaire* n°1948-1949, CRISP, 2007.

Het is nochtans opmerkelijk dat Brussel een zeer betaalbare stad is in vergelijking met andere Europese hoofdsteden, vooral Londen en Parijs. Vooral internationale kaderleden kunnen genieten van deze aantrekkelijke vastgoedmarkt, die bovendien vaak beantwoordt aan een moeilijke toegang tot huisvesting in hun land van herkomst.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest schommelt de recente aankoopprijs voor een huis van gemiddelde grootte rond de 300.000 euro⁵⁴ en voor een appartement rond de 190.000 euro. De gemeenten binnen de RVOHR hebben prijzen die onder het gemiddelde vallen. Anderlecht, Jette, Molenbeek en Sint-Joost zijn de goedkoopste gemeenten. Een groot aantal gemeenten heeft echter ook een aanzienlijke stijging van de vastgoedprijs meegemaakt. Dat is het geval voor de Stad Brussel, Sint-Gillis en Vorst. Elsene onderscheidt zich duidelijk van de andere gemeenten met de hoogste prijzen voor de aankoop van een huis of een appartement.

We moeten eveneens opmerken dat de Brussels bevolking aanzienlijk is gegroeid, en vooral in de RVOHR (+1,9% in het gehele Gewest tegenover 3,7% in de RVOHR tussen 1991 en 2002)⁵⁵. De demografische en sociologische evolutie van Brussel leidt automatisch tot huisvestingsbehoeften. Bovendien is Brussel een belangrijke stedelijke entiteit als gevolg van zijn geografische ligging, waardoor zij de immigratie van buitenlandse bevolkingsgroepen aantrekt. Deze groepen zijn hetzij kwetsbaar en vestigen zich vaak in de centrumwijken, hetzij meer gegoed en dan vestigen ze zich meestal in de tweede kroon. Deze situatie maakt het niet mogelijk om de kloof tussen het centrum en de tweede kroon in het Gewest duurzaam op te heffen.

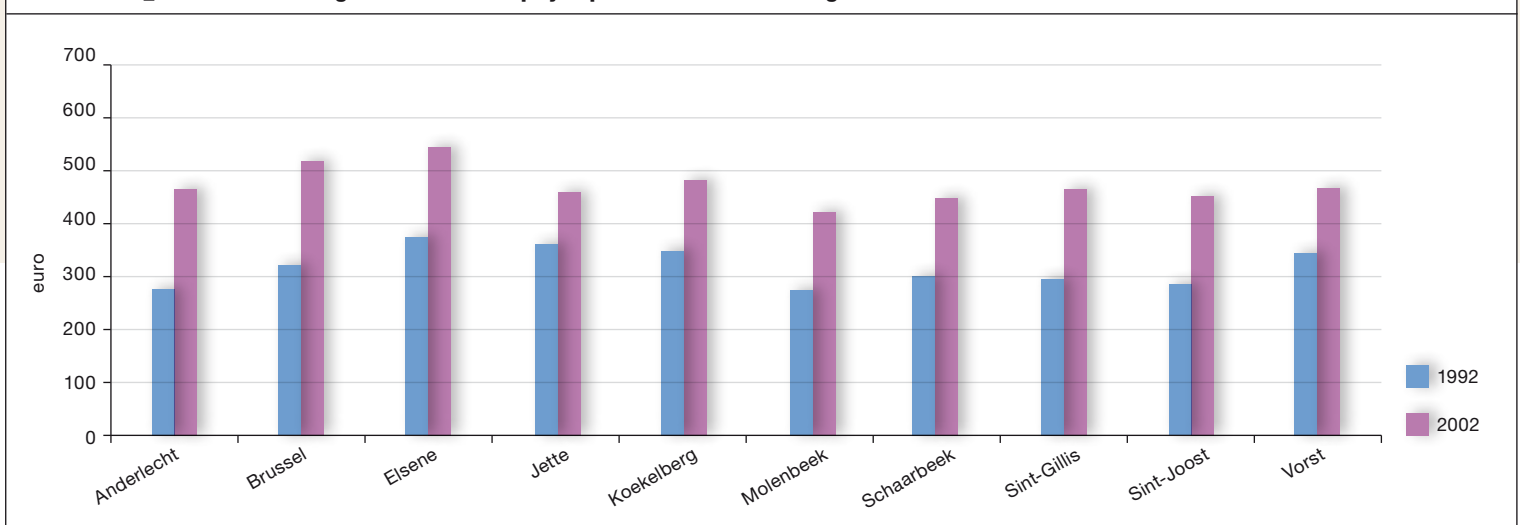
Dit overzicht toont duidelijk aan dat de renovatie- en bouwwerkzaamheden in het kader van de Wijkcontracten, Afzonderlijke onroerende goederen, de GOMB, het Woningfonds en de sociale huisvesting weliswaar ambitieus waren, maar niettemin onvoldoende voor een voluntaristische regulering. De meeste Europese steden hebben een veel uit-

gebreidere strategie voor openbare huisvesting ontwikkeld dan Brussel. We stellen vast dat slechts gemiddeld 10% van de gewestelijke huurmarkt in overheidshanden is.

Nochtans hebben alle gewestelijke voorzieningen of structuren de afgelopen jaren meer financiële middelen gekregen. Hoewel sommige beleidskeuzes duidelijk waren gericht op 'herstel', kunnen we toch de operaties van de GOMB en het Huisvestingsplan naar voren schuiven als regulerende instrumenten van een zekere omvang.

Brussel verandert in zijn reguleringsbeleid van de huisvesting... Het huisvestingsbeleid is logischerwijze de tweede prioriteit van de regering. Dit beleid moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van de huisvesting die wordt aangeboden aan de meest kwetsbare bewoners, maar moet ook de fiscale dynamiek in Brussel bevorderen, door - vaak jonge - huishoudens uit de middenklasse te behouden of aan te trekken in de centrumwijken. De financiële situatie, en dus de interventiestrategie, van de betrokken gemeenten, vereist dit...

Grafiek 28_ Evolutie van de gemiddelde huurprijs op de huurmarkt in de gemeenten van de RVOHR tussen 1992 en 2002⁵⁶



54 Trends tendances, Evolution des prix des biens immobiliers, édition spéciale 2007 / L'Echo, Le guide immobilier 2006, mai 2006

55 BISA, Statistische indicatoren van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, blz. 668 tot 743, 2006

56 Zimmer, P., "Les évolutions démographiques et socio-économiques de la Région de Bruxelles Capitale depuis 1990", *Courrier hebdomadaire n°1948-1949*, CRISP, 2007.

De financiële situatie van de gemeenten is verontrustend

Het inkomen van de actieve bevolking in de RVOHR is lager dan van de totale gewestelijke bevolking. Maar we moeten dit nuanceren met de observatie van het verschijnsel van een inhaalbeweging: de evolutie van de inkomens verloopt twee keer sneller bij de inwoners van de RVOHR dan bij de gewestelijke bevolking (cijfers tussen 1996 en 2002). Indien we de verhouding tussen de totale inkomens en het aantal belastingaangiften als indicator nemen, dan constateren we het tegenovergestelde, aangezien de evolutie hiervan twee keer minder groot is in de RVOHR dan in het gehele Gewest⁵⁷. Dit verschil wordt redelijk eenvoudig verklaard door het lage aantal belastingbetalers binnen de actieve bevol-

king (indien een bepaalde inkomensdrempel niet wordt bereikt, dan moet geen belastingaangifte worden ingediend).

De bovenstaande opmerkingen illustreren de sociologische situatie van de RVOHR. Zoals gezegd, dit gebied verzamelt de meest kwetsbare bewoners van Brussel. Niettemin bemerken we eveneens de vestiging van nieuwe bewoners, gelieerd aan een trend die we kunnen vergelijken met een tendens van 'culturele gentrificatie' van sommige delen van het grondgebied.

Deze nieuwkomers zorgen echter niet voor een radicale verandering van de sociologische en dus financiële structuur van de betrokken gemeenten. Af te lezen aan de gemeentebegrotingen, leidt de evolutie

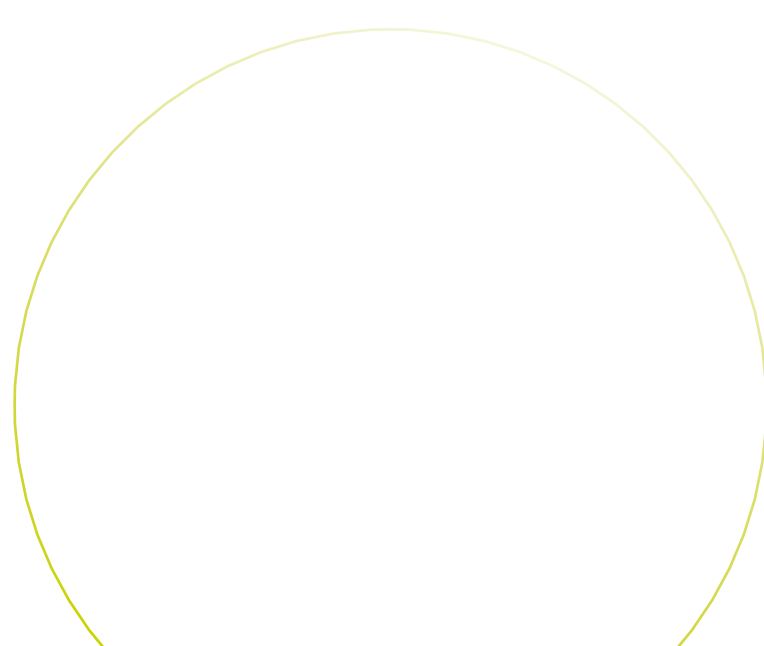
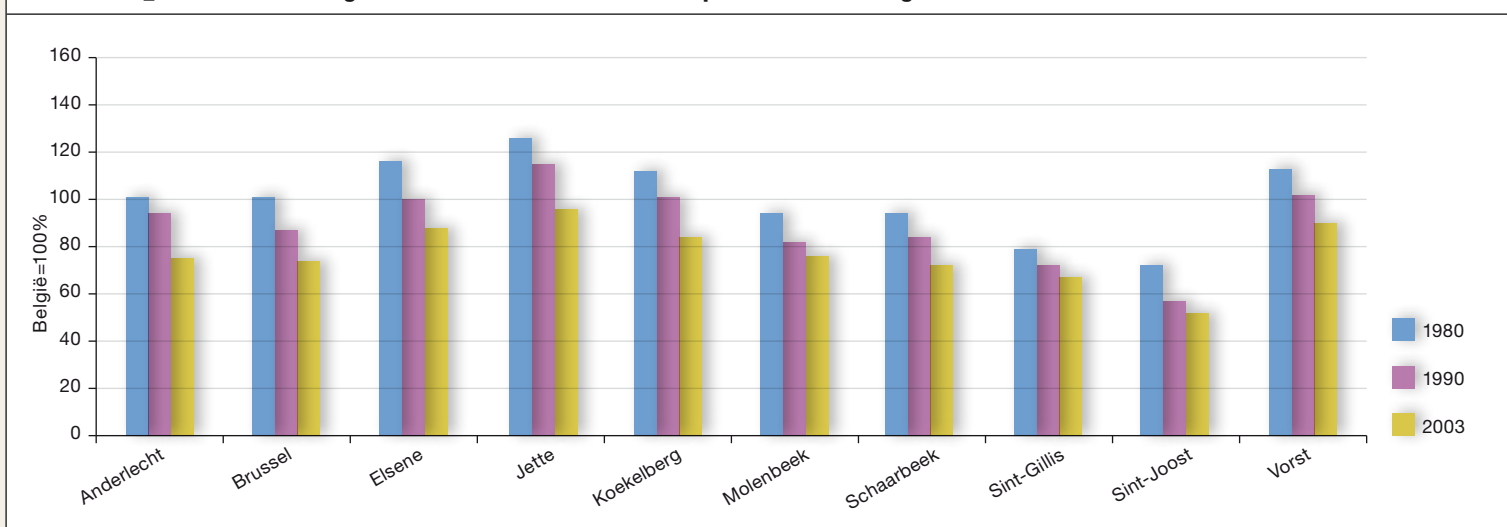
van de inkomsten uit de belasting van fysieke personen er niet toe dat de betrokken gemeenten hun financiële toekomst met meer zekerheid tegemoet kunnen zien.

De financiële situatie van de gemeenten is echter een sociale barometer. De meeste gemeenten met een gedeelte van hun grondgebied in de RVOHR hebben een herstelplan of zijn op zoek naar structurele financiering om hun bevolking een kwalitatieve dienstverlening te kunnen bieden.

57 BISA, Statistische indicatoren van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, blz. 668 tot 743, 2006

58 Zimmer, P., "Les évolutions démographiques et socio-économiques de la Région de Bruxelles Capitale depuis 1990", *Courrier hebdomadaire n°1948-1949*, CRISP, 2007.

Grafiek 29_ Evolutie van het gemiddelde belastbare inkomen per inwoner in de gemeenten van de RVOHR 1980-2003⁵⁸



Deze gemeenten worden geconfronteerd met bijzonder hoge lasten, op het gebied van veiligheid, maatschappelijke hulp,... Aangezien ze echter een grotendeels kwetsbare groep van bewoners hebben, die met hun lage inkomens slechts een zeer beperkte bijdrage kunnen leveren, zijn de gemeenten vaak gedwongen om bijkomende inkomsten (taksen) te ontvangen, vooral ten laste van andere economische actoren, met name de bedrijven. De Regering wilde deze situatie echter reguleren door een fiscaal compensatiefonds op te richten dat de gemeenten een financiering kan toekennen indien zij bepaalde economische taksen opheffen, om de herontplooiing van activiteiten in de meest kwetsbare gemeenten te bevorderen.

Het Gewest biedt ook hulp aan gemeenten in de vorm van de Algemene Dotatie aan Gemeenten (ADG), waarmee de verschillen kunnen worden gecorrigeerd door een mechanisme van solidariteit gelieerd aan sociaal-economische criteria, zoals het aantal ontvangers van een leefloon, de oppervlakte van de RVOHR op het gemeentelijk grondgebied, enz.

Brussel verandert op het niveau van het lokale bestuur... De gewestelijke overheid streeft ernaar om een globale en coherente visie op de stadsontwikkeling te coördineren, maar de gemeenten blijven de onmisbare eerstelijnsactoren. Vaak is het op lokaal niveau dat maatschappelijke evoluties, nieuwe sociale behoeften en de bekommernissen van de bevolking het eerst worden geconstateerd.

De doelstelling van het 'Lokaal bestuursplan', dat we verderop bespreken, is de invoering van moderne beheerinstrumenten in de gemeenten waarmee deze hun werking en de doeltreffendheid van de diensten die ze elke dag aan de Brusselaars verlenen kunnen optimaliseren.



De toekomst: een doeltreffend bestuur voor een coherente ontwikkeling

Het **Contract voor Economie en Tewerkstelling** is bedoeld om de bestaande overheidsinstrumenten te moderniseren en op niveau te brengen, om doeltreffend te kunnen antwoorden op de uitdagingen van het Gewest en de verwachtingen van zijn partners, met name door het sluiten van partnerships tussen de publieke en particuliere sectoren, de organisatie van netwerking van de actoren en het stimuleren van een evaluatiecultuur.

Het tweede grootschalige wetgevingsproject streeft naar de versterking van de internationale rol van Brussel, door alle Brusselaars hiervan te laten profiteren. Het **Internationale Ontwikkelingsplan** moet beantwoorden aan de behoeften van het Gewest in termen van grote infrastructuurwerken (Congrescentrum, winkelcentrum, stadion,...), maar ook in termen van comfortverhogende infrastructuur (metro,...), die de economie dynamiek inblazen. Dit Plan moet ook strategieën voor citymarketing ontwikkelen, waardoor Brussel op termijn kan worden gepositioneerd als belangrijke Europese stad.

Deze twee strategische documenten zijn eveneens bestuursinstrumenten, die de complexe besluitvorming in Brussel moeten overstijgen. Brussel is immers niet alleen een volwaardig gewest in België, maar tevens zijn hoofdstad en de hoofdstad van Europa.

In die context moeten we dit gedeelte van het overzicht beëindigen met de vermelding van de eerste pistes die de rol van het geterritorialiseerde beleid in Brussel zullen versterken en die vooral zijn bedoeld om de sociale en geografische kloof tussen de Brusselaars te verkleinen. We presenteren hier vijf pistes, die moeten leiden tot een bestuurscultuur waarin elk overheidsniveau en elke betrokkene een plaats heeft om deel te nemen aan de stedelijke ontwikkeling van het Belgische stadsgewest.

Eerste piste: stedelijke mutaties observeren

De verschillende wijken van het Brusselse grondgebied kenden elk hun specifieke evolutie. Deze ruimtelijke differentiatie vereist een nauwgezette en genuanceerde interpretatie van de situatie om doelgerichte acties te kunnen ondernemen.

Elk stadsbeleid moet gebaseerd zijn op een exacte diagnose van het grondgebied om de geschikte en doeltreffende maatregelen te ontwikkelen. Stadsobservatie is overigens een courante praktijk in veel Europese landen (zoals Frankrijk, Nederland, Duitsland, Groot-Brittannië). Ze beschikken over informatiesystemen voor het opvolgen van de stedelijke, geografische, sociale en economische evoluties op het grondgebied van verschillende steden en dit op een voldoende nauwkeurige schaal om ervoor te zorgen dat de maatregelen relevant zijn.

In die context heeft de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het Gsso de opdracht gegeven om een '**wijkmonitoring**' te ontwikkelen, die regelmatig zal worden bijgewerkt en die moet toelaten om de evolutie van alle Brusselse wijken in hun diverse facetten te volgen en te begrijpen, om de doeltreffendheid van het stedelijk beleid en in het bijzonder de investeringen in de stadsvernieuwing te verbeteren.

In het kader van het ontwerp van deze monitoring heeft het Gsso een voorbereidend evaluatieproces opgezet over het concept van stadsobservatie, door middel van een analyse van de mechanismen die zijn ontwikkeld in België en in de buurlanden (onder diverse benamingen, zoals monitoring, observatorium, waakmiddel, barometer,...).

De conclusies dienden als basis voor de evaluatie over de vorm en de inhoud van de toekomstige monitoring van de Brusselse wijken, die zal beantwoorden aan **drie hoofddoelstellingen**:

1. een instrument zijn voor de **kennis** van de evolutie van de wijken;
2. een instrument zijn voor **hulp** bij de besluitvorming;
3. een instrument zijn voor de **opvolging in de tijd**.



Als **geïntegreerd kennisinstrument** biedt de wijkmonitoring een transversaal beeld van de Brusselse wijken, vanuit de verschillende facetten (demografie, sociaal, economie, huisvesting, vastgoed, gezondheid, leefomgeving, mobiliteit, enz.), zowel vanuit hun eigen evolutie als in vergelijking met andere wijken. Het is een weerspiegeling van de omgeving en de omstandigheden waarin de Brusselselaars leven, met nadruk op de ruimtelijke ongelijkheden. In dat opzicht is het van belang voor het gehele gewestelijke grondgebied en zal het diverse gegevensbronnen verenigen.

Als **besluitvormingsinstrument** biedt het zicht op de ongelijkheden in de sociale, economische en stedenbouwkundige ontwikkeling van de wijken en op de zones waar de moeilijkheden zijn geconcentreerd, zodat het mobiliseren van de intragewestelijke solidariteit is gerechtvaardigd. Op basis van een beperkte reeks doelgerichte indicatoren zullen de grote tendensen waarmee de wijken worden geconfronteerd (verbetering, stagnering, verslechtering) snel kunnen worden geïdentificeerd. Dat zal dienen als referentiekader bij de uitwerking van het beleid dat de stedelijke ongelijkheid wil bestrijden, maar ook bij de contextuele evaluatie van dat beleid.

In die optiek zal de monitoring het mogelijk maken om het belang van de grenzen van de RVOHR te verifiëren, op basis van de vaststellingen over de evolutie van de wijken, en om dit gebied eventueel aan te passen als gevolg van de geobserveerde evoluties. Zo zal een zone voor stadsvernieuwing worden bepaald waarin de verschillende aspecten van het stadsbeleid (fiscaal beleid, werkgelegenheidsbeleid en economisch ontwikkelingsbeleid,

huisvestingsbeleid, maatschappelijk integratiebeleid, enz.) worden uitgewerkt op basis van de behoeften.

Tot slot zal de monitoring als **opvolgingsinstrument** regelmatig worden bijgewerkt in functie van de actualisering van de database, maar ook worden uitgebreid in functie van toekomstige studies en specifieke behoeften. De start is voorzien in de loop van 2008, waarna het systeem zal worden beheerd en geactualiseerd door het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA).

Om de duurzaamheid van het instrument concreet uit te werken, zal de observatie worden geïntegreerd in de Brusselse Verordening voor Ruimtelijke Ordening (BVRO) als een strategie waarop het gehele stadsbeleid in Brussel is gebaseerd. Het volgende Gewestelijke Ontwikkelingsplan zal rekening houden met de analyse in het kader van deze 'Wijkmonitoring' en zal de nieuwe zone voor stadsvernieuwing presenteren. Die zone zal een reeks gewestelijke beleidsopties territorialiseren die in het eerste hoofdstuk van dit overzicht werden gepresenteerd.

Op die manier beschikken de gewestelijke actoren over nauwkeurige kwantitatieve en kwalitatieve statistische informatie, die hen zal helpen bij de uitwerking en de opvolging van het overheidsbeleid.

Aangezien de monitoring een redelijk fijnmazige observatie mogelijk moet maken, is deze gebaseerd op een verdeling van het gewestelijke grondgebied in eenheden die kleiner zijn dan gemeenten en die '**wijken**' worden genoemd.

Deze wijken beantwoorden aan de 2 volgende doelstellingen:

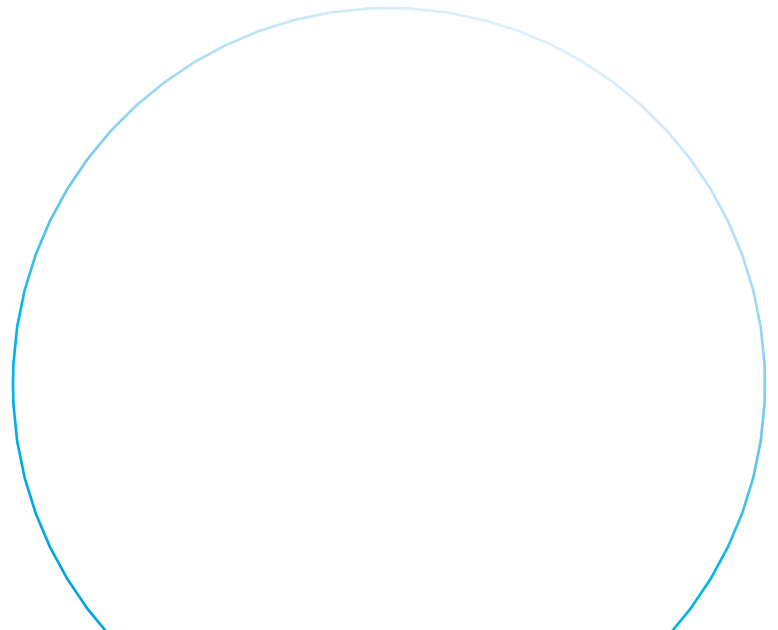
1. ze voldoen aan bepaalde **observatiecriteria** waarmee een optimale indeling van het gehele gewestelijke grondgebied kan worden voorgesteld;
2. ze bieden een relevante **indeling**, die met andere woorden correspondeert met een zekere realiteit op het terrein.

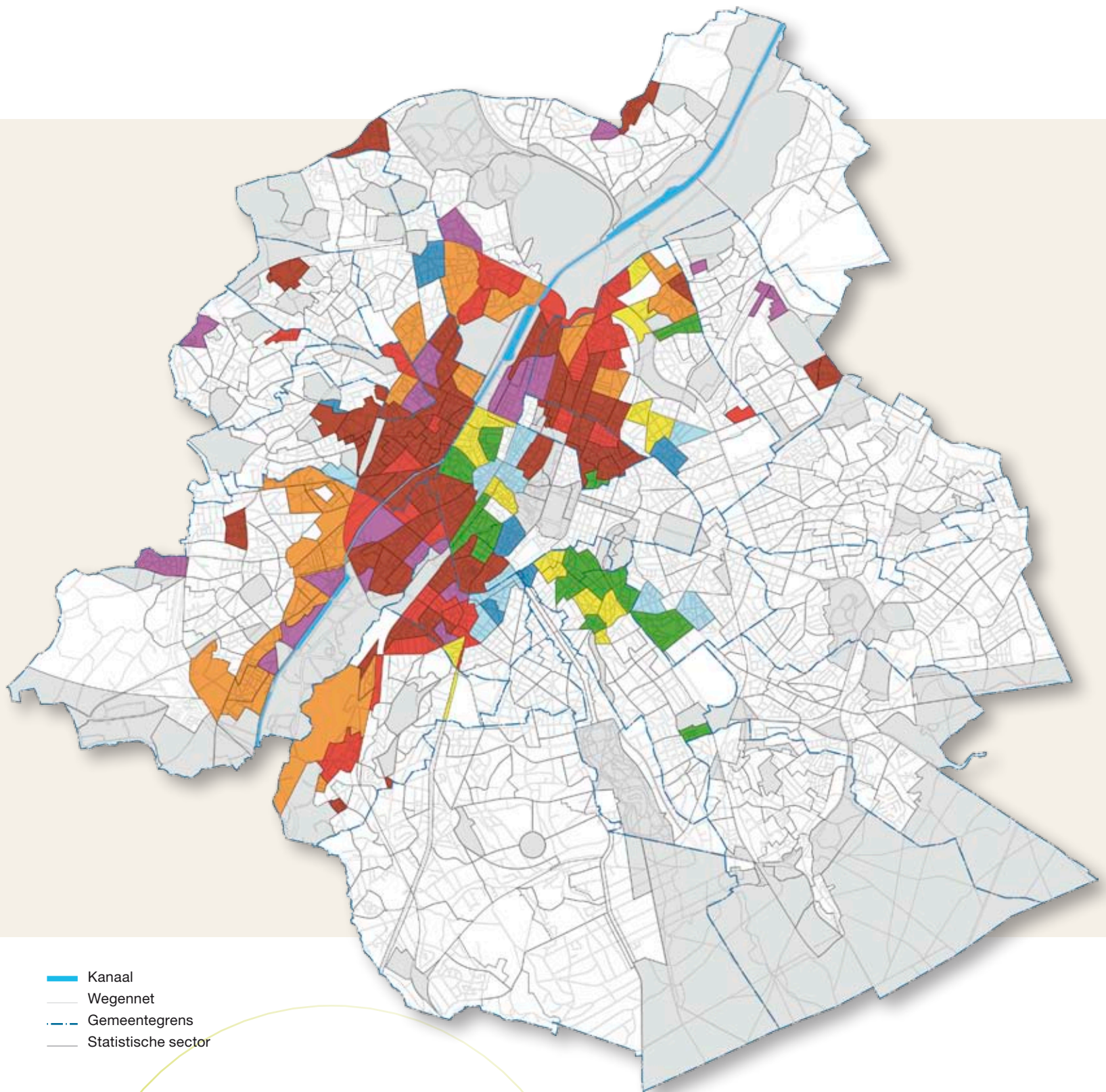
In vergelijking met indelingen die zijn gebaseerd op de sociaal-economische eenvormigheid van de bewoners, is de hier voorgestelde benadering anders: de wijk wordt vooral beschouwd als **een leefruimte waarin zich een niet verwaarloosbaar deel van de dagelijkse activiteiten afspeelt en waarmee de bewoners zich identificeren**. De wijk wordt beschouwd als een polarisatieplaats (winkels, scholen en meer algemeen een gevoel van identificatie) en heeft meestal een specifieke benaming.

De concrete doelstelling van dit project was de opbouw van een database, dus de afbakening van de wijken moet noodzakelijkerwijs rekening houden met de volgende elementen:

► **de beschikbaarheid van gegevens:**

de geografische schaal van de gegevens bepaalt de schaal van de indeling in wijken. De meeste statistische gegevens die het NIS (de belangrijkste gegevensbron waarover we beschikken voor alle gemeenten) publiceert, zijn beschikbaar op het niveau van de statistische sectoren. De wijken moeten dus een som van statistische sectoren zijn. Het is fundamenteel om deze regel te respecteren om dezelfde gegevens voor alle gemeenten te verkrijgen.





- Kanaal
- Wegennet
- - Gemeentegrens
- Statistische sector

De geografische analyse van de verschillende aspecten van de achterstelling toont een 'arme sikkels', waarin alle moeilijkheden zijn geconcentreerd in de negentiende-eeuwse industriële wijken in het westen van het Gewest. De meest sociaal-economisch achtergestelde wijken zijn op dit moment versnipperd en eerder verspreid over het westen van Brussel. Ten oosten van deze 'arme sikkels' bevinden zich de wijken die problemen hebben met de huisvestingsmarkt en/of de kwaliteit van de huisvesting. In tegenstelling tot de eerste westelijke kroon is de situatie in de wijken binnen de Vijfhoek en de eerste kroon ten zuidoosten van Brussel verbeterd. Hierbij moeten we echter opmerken dat een wijk om diverse redenen zijn achterstelling kan overwinnen, maar indien het statuut van de bevolking niet verbetert, wordt deze genoodzaakt te verhuizen zodat het probleem zich enkel verplaatst. Indien we deze wijken samen nemen, dan wordt hier 40% van de gewestelijke bevolking met de grootste problemen gegroepeerd.

› **respect voor de persoonlijke levenssfeer:** als men op infra-communale schaal werkt wordt men snel geconfronteerd met kleine aantallen. Hoe kleiner het bevolkingsaantal, hoe specifieker de waargenomen fenomenen en hoe groter de mogelijkheid om de persoon te identificeren op wie het vastgestelde fenomeen betrekking heeft.

› **de statistische waarde van de berekende indicatoren:** het probleem van de kleine aantallen kan eveneens een niet verwaarloosbaar gevolg hebben voor de statistische waarde van de verkregen invullingen voor bepaalde indicatoren. Om vergelijking mogelijk te maken, moeten we dus te kleine eenheden vermijden.

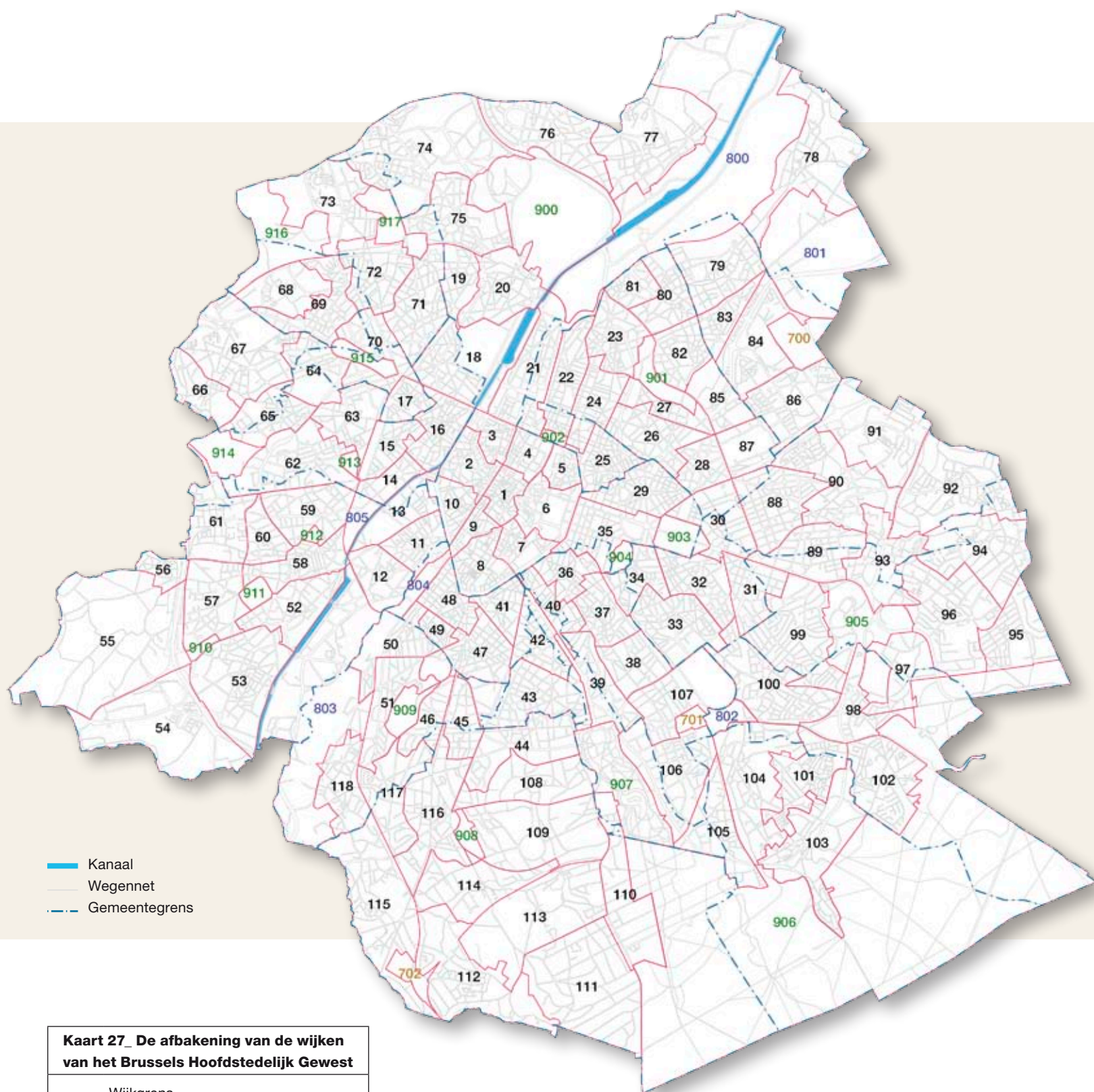
Rekening houdend met deze verschillende elementen zijn **10 criteria** geselecteerd.

1. De wijk vormt een gebied dat bestaat uit één aaneengesloten geheel.

2. De wijk vormt een som van statistische sectoren die geografisch op elkaar aansluiten.
3. De wijk moet overeenstemmen met een bevolkingscentrum waar de burgers samenleven op een territorium dat hun gemeenschappelijke levensruimte vormt.
4. De wijk houdt rekening met polarisatiecentra (handelskernen, voorzieningen,...). Zo zijn er eerder dynamische en multifunctionele wijken tegenover eerder monofunctionele (residentiële) wijken.
5. De grenzen van de wijken respecteren in de mate van het mogelijke de voormalige historische grenzen, voor zover deze gebieden een bevolking onderscheiden die verschilt in gedragingen en mentaliteit.
6. De wijken hebben een vergelijkbare oppervlakte, maar zijn doorgaans kleiner in gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid.

7. De precieze grenzen van een wijk houden, indien relevant, rekening met de fysieke grenzen (grote verkeersaders, spoorwegtracés,...).
 8. De verdeling van het grondgebied van een gemeente in wijken gebeurt dusdanig dat elke woning en elke burger die er regelmatig verblijft slechts aan één enkele wijk en de corresponderende bevolking wordt toegekend.
 9. Er moet worden vermeden om te kleine eenheden te maken, dat wil zeggen met te weinig personen.
 10. Het subjectieve karakter van het gevoel om tot een wijk te behoren kan in overweging genomen worden als een van de criteria om de wijken af te bakenen,
- Daarnaast houdt deze indeling rekening met de reeds bestaande, vooral gemeentelijke, indelingen.

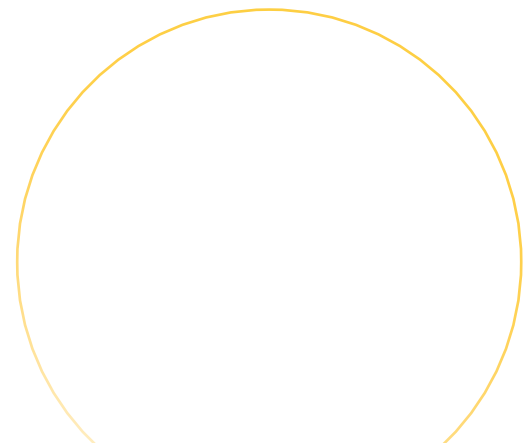
Kaart 26: Indeling van de statistische buurten naar hun graad van achterstelling	
<i>Gebaseerd op de studie Wijkmonitoring, UCL-GéDAP, Cosmopolis-VUB, ULB-IGEAT, ISEG-KUL, Interface Demography-VUB</i>	
	40% van de bevolking wonend in de meest achtergestelde buurten op basis van een synthese-index inzake achterstelling
	40% van de bevolking wonend in de meest achtergestelde buurten op basis van een synthese-index inzake achterstelling en 30% wonend in de meest achtergestelde buurten inzake arbeidsmarkt
	40% van de bevolking wonend in de meest achtergestelde buurten op basis van een synthese-index inzake achterstelling en 30% wonend in de meest achtergestelde buurten inzake huisvestingsmarkt
	40% van de bevolking wonend in de meest achtergestelde buurten op basis van een synthese-index inzake achterstelling en 30% wonend in de meest achtergestelde buurten inzake woonkwaliteit
	40% van de bevolking wonend in de meest achtergestelde buurten op basis van een synthese-index inzake achterstelling en 30% wonend in de meest achtergestelde buurten inzake arbeidsmarkt en huisvestingsmarkt
	40% van de bevolking wonend in de meest achtergestelde buurten op basis van een synthese-index inzake achterstelling en 30% wonend in de meest achtergestelde buurten inzake arbeidsmarkt en woonkwaliteit
	40% van de bevolking wonend in de meest achtergestelde buurten op basis van een synthese-index inzake achterstelling en 30% wonend in de meest achtergestelde buurten inzake huisvestingsmarkt en woonkwaliteit
	40% van de bevolking wonend in de meest achtergestelde buurten op basis van een synthese-index inzake achterstelling en 30% wonend in de meest achtergestelde buurten inzake arbeidsmarkt, huisvestingsmarkt en woonkwaliteit
	Weinig bevolkte gebieden (<200 inwoners)



- Kanaal
- Wegennet
- Gemeentegrens

Kaart 27_ De afbakening van de wijken van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	
—	Wijkgrens
111	Woonwijk
906	Groene wijk
803	Industriewijk
702	Kerkhof

Bron: Wijkmonitoring, UCL-GèDAP, Cosmopolis-VUB, ULB-IGEAT, ISEG-KUL, Interface Demography-VUB.



Tweede piste: de instrumenten permanent evalueren

Tijdens deze legislatuur zijn talloze instrumenten voor stadsvernieuwing geëvalueerd. We denken aan de Bedrijvencentra, Wijkcontracten, Handelswijkcontracten en de programma's van de structuurfondsen.

Dankzij deze evaluaties konden deze instrumenten worden aangescherpt en aangepast in functie van de beleidsprioriteiten. Een eenmalige evaluatie van een voorziening is echter niet voldoende om een beleid dynamisch en doeltreffend te maken. Deze evaluaties worden herhaald in functie van de grote werkingsfasen van de voorziening in kwestie.

Ter illustratie: de Wijkcontracten zijn het voorwerp van een permanente evaluatie met vijf doelstellingen.

1. Continue evaluatie: opvolging van de lopende programma's, waardoor de overheid op het juiste moment kan ingrijpen in geval van problemen of indien bepaalde heroriënteringen van de programma's of projecten noodzakelijk blijken.
2. Een kwaliteitsvolle evaluatie van de diagnoses en de coherentie tussen de diagnoses en programma's, om indien nodig verbeteringen voor te stellen.

3. Een evaluatie van de werking van de procedures en termijnen, met het naar voren brengen van de sterke en zwakke punten van het actiesysteem en eventuele voorstellen voor verbetering.
4. Een balans van de uitgevoerde realisaties, vergezeld van indicaties over de ervaren moeilijkheden. Dit dient om na te gaan of de geplande projecten inderdaad zijn uitgevoerd en zo niet, om de belemmeringen van die uitvoering ongedaan te maken.
5. Een openheid naar de evaluatie van de resultaten en effecten. Naast de evaluatie van de werking en de realisaties, is de centrale vraag: zijn de doelstellingen van stadsvernieuwing bereikt door de uitgevoerde realisaties? Met andere

woorden, dragen de operaties bij tot aantrekkelijker wonen, een grotere sociale en functionele mix in de stad, een betere levenskwaliteit? Worden er aanzuigende effecten geobserveerd? Er wordt nagedacht over de uitwerking van criteria en indicatoren voor het behalen van de doelstellingen.

De evaluatiecultuur is dus bedoeld om kritisch te zijn en na te gaan of de oriëntaties die bij de start werden gedefinieerd inderdaad zijn uitgevoerd. Dit alles draagt bij tot een efficiënt bestuur.



Derde piste: de acties tussen de verschillende actoren en instrumenten coördineren

De conclusies van de evaluaties ondersteunen dat de coördinatie tussen de verschillende beleidsplannen en betrokkenen binnen de stadsontwikkeling vaak een zwaktepunt is van de voorzieningen. We moeten dus **de partnerschappen versterken en de goede afstemming van de verschillende beleidsopties en voorzieningen controleren**.

Enkele voorbeelden illustreren in dit kader de oriëntaties van deze legislatuur om deze coördinatie te verbeteren.

- ▶ Voor elk Wijkcontract worden tijdens de studiefase partnerschappen georganiseerd tussen de gemeente en de gewestelijke partners op wie de beleidsoriëntaties van de Regering betrekking hebben. De belangrijkste actoren zijn de GOMB, het Woningfonds, het BUV, Beliris, Net Brussel, Leefmilieu Brussel, Actiris en de gemeenschapsorganen.
- ▶ Voor de handelskernen worden de strategieën die zijn ontwikkeld door Atrium geïntegreerd in de uitwerking van de Wijkcontractprogramma's wanneer die plaatsvinden in een perimeter waarin een handelswijk onder contract is gelegen.
- ▶ Voor sommige GGB's en Hefboomgebieden moet een synergie worden gecreëerd met de Wijkcontracten om in het richtschema een coherente ontwikkeling met de randwijken te verzekeren.
- ▶ Voor het Kinderdagverblijvenplan (waarvan de coördinatie in handen is van het Gsso) heeft de samenwerking tussen het Gewest en alle

gemeenschapsinstellingen, Kind & Gezin en ONE, de ambitie om het aantal plaatsen aan te bieden die noodzakelijk zijn om de behoeften te lenigen van de gezinnen met kinderen.

- ▶ Voor de programmering van de EFRO-fondsen 'Doelstelling 2013' heeft een brede samenwerking, gecoördineerd door het Gsso, tussen de sociaal-economische actoren van Brussel ertoe geleid dat een Operationeel Programma werd opgesteld dat resoluut is gericht naar een samenwerkende en participatieve dynamiek.

Het Gewest moet echter **meer kunnen bereiken bij de voorbereiding, bevordering en coördinatie van de ruimtelijke ordening van het grondgebied en de begeleiding van economische mutaties**. Het moet kwaliteitsvolle stedelijke projecten kunnen anticiperen, stimuleren en beheren.

Het Gewestelijk Ontwikkelingsplan, het Internationaal Ontwikkelingsplan en de richtschema's van de Gebieden van Gewestelijk Belang en de Hefboomgebieden zijn voorbeelden van dit gewestelijk streven naar coherentie. De reconversie van de kanaalzone door middel van het Contract voor Economie en Tewerkstelling en het Operationele Programma EFRO 'Doelstelling 2013' zijn voorbeelden van de begeleiding van economische mutaties.

Als stedelijk beleidsorgaan (met exclusieve bevoegdheden of gedeeld met de gemeenten) moet het Gewest meer in staat zijn om partnerschappen en projecten te ontwikkelen op een schaal die de publieke institutionele en budgettaire hiërarchie overstijgt. Het moet gemeenschappelijke instrumenten ontwikkelen waarmee de verschillende

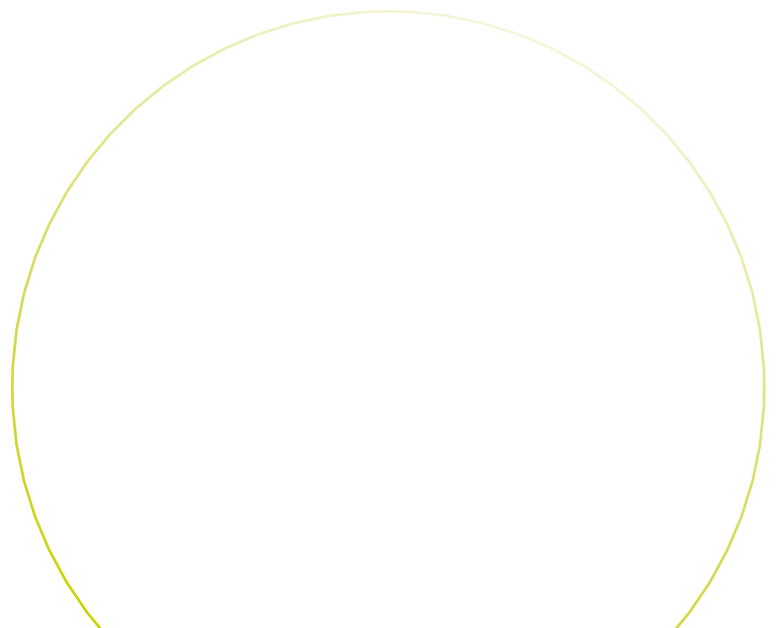
partners, van wie de belangrijkste de gemeenten zijn, aan doeltreffendheid kunnen winnen.

Frankrijk heeft Stedenbouwkundige Agentschappen gecreëerd om deze coördinerende en stimulerende rol te ontwikkelen. Op dezelfde manier moet Brussel een strategische structuur uitwerken voor een verbeterd bestuur inzake ruimtelijke ordening en stadsvernieuwing. Deze doelstelling moet uitmonden op een coherent stedelijk beleid in Brussel, bestemd om te beantwoorden aan de doelstellingen die in het GewOP en in de strategische teksten (met name het IntOP) zijn opgenomen.

De opdrachten van een toekomstig 'Agentschap voor territoriale ontwikkeling' moeten steunen op twee pijlers:

1. **Territoriaal partnerschap** met het oog op de ontwikkeling van een, door alle gewestelijke en lokale actoren, gedeelde kennis van het grondgebied en ontwikkelingsinstrumenten.
2. **Territoriale ontwikkeling** met het oog op het anticiperen, rechtvaardigen en verklaren van de ontwikkelingskeuzes voor het gewestelijke grondgebied aan alle gewestelijke, lokale en andere actoren.

De observatie van de stedelijke mutaties, de ontwikkeling van doeltreffende instrumenten voor het beheer van het grondgebied, de planning van de grote stadsgebieden en van de economische mutaties, de communicatie over de projecten die gelinkt zijn met de stedelijke ontwikkeling, het zijn zoveel opdrachten die echter door éénzelfde structuur moet kunnen worden vervuld zodat een daadwerkelijk partnership een feit wordt.



Vierde piste: prospectieve strategieën en citymarketingstrategieën formuleren

Het anticiperen van stedelijke scenario's wordt een primordiale opdracht voor de ontwikkeling van een stad. Die opdracht is bijzonder belangrijk voor Brussel, dat historisch gezien een ontwikkeling gelieerd aan financiële belangen heeft gekend, voordat het Brussels Gewest werd opgericht.

De meeste Europese landen nemen dit soort initiatieven om een beleid op lange termijn te kunnen ontwikkelen, de voorwaarde voor een geslaagde ontwikkeling. Nadenken over de toekomst van een gebied, in het kader van een globale strategie, beantwoordt aan de verwachtingen van zowel de bewoners als de toekomstige investeerders, voor wie de risico's zullen verminderen.

Het Brussels Gewest startte met deze aanpak via de uitwerking van richtschema's van de grote strategische gebieden en prospectieve schema's van de handelswijken onder contract.

In het geval van de richtschema's gaat het onder meer over het bepalen van de beste bestemmingen voor grote grondreserves of wijken in ontwikkeling, waarbij ze worden gekaderd in een context die rekening houdt met een grotere omgeving (aangrenzende wijken). Daartoe wordt een breed overleg gevoerd met de bewoners van de omliggende wijken, zodat zij hun mening kunnen geven over de toekomst van hun nabije omgeving. De richtschema's maken het eveneens mogelijk om te antwoorden op de behoeften die zijn bepaald in de grote strategische teksten. Daarbij denken we automatisch aan de vergroting van het woningaanbod vanuit het streven naar een stedelijke mix.

Voor de prospectieve schema's gaat het om het uittekenen van een toekomst voor de handelswijken die achteruitgaan, door het definiëren van hun stedenbouwkundige en sociaal-economische oriëntatie, vanuit de doelstelling van marketing naar potentiële investeerders. Dit initiatief, dat wordt gecoördineerd door Atrium, bestaat uit vier grote fasen:

1. sterke en zwakke punten van de verschillende wijken vaststellen, de mogelijkheden analyseren;
2. alle besluitvormers en belanghebbenden verzamelen voor overleg over de toekomst van de wijk;
3. een concept en een beeld van de toekomst van de wijk creëren;
4. de operationele maatregelen, de belangrijkste opties voor interventies en de nodige middelen bepalen.

Deze strategie zou veralgemeend moeten worden in het kader van prospectieve studies voor de wijken die zijn gedefinieerd door de monitoring en die tekenen van kwetsbaarheid vertonen.

Daarnaast hebben de wijken van de RVOHR nood aan erkenning van hun sterke punten. Dit overzicht toont de successen van het stadsvernieuwingsbeleid, dat het negatieve beeld van een groot aantal van deze wijken heeft kunnen omdraaien. Toch blijft dit negatieve beeld vaak nog verankerd in het collectieve onderbewustzijn, zelfs bij de bevolking die er woont.

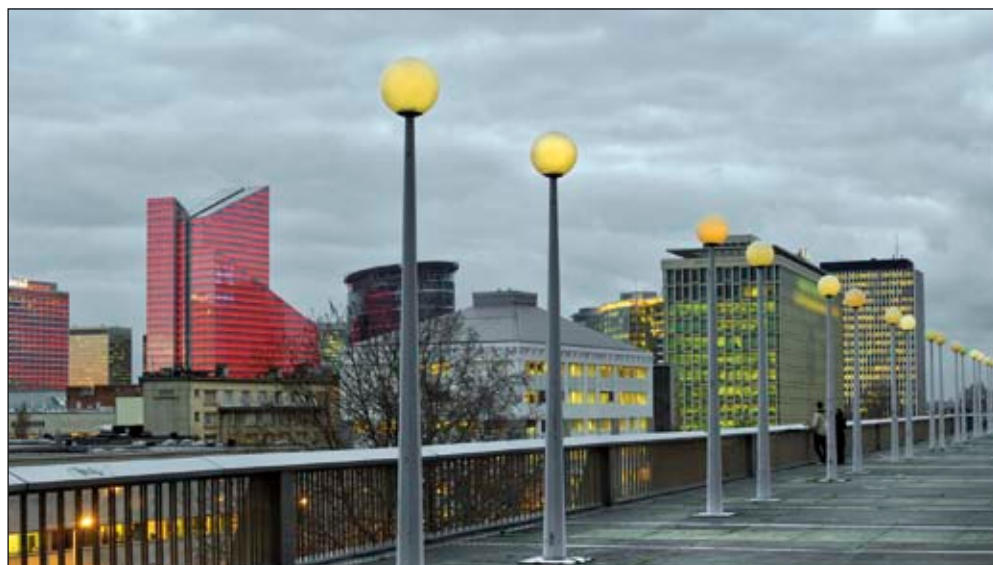
Om deze situatie om te keren en een grotere investering van particuliere partners te bereiken (een investering die ruimschoots ten goede moet komen aan de bewoners van de wijk), moet een imagostrategie worden uitgewerkt.

Stadsmarketing of citymarketing is nog geen bekende praktijk in Brussel. Het Internationale Ontwikkelingsplan of meer doelgerichte initiatieven (zoals het initiatief in het kader van 'Doelstelling 2013') zullen een onontbeerlijke beweging in gang zetten in het kader van een volutaristische stedelijke ontwikkeling.

We kunnen constateren dat de meeste grote steden (inclusief steden van middelgroot belang) de afgelopen tien jaar strategieën ('city marketing') hebben uitgewerkt om zich te positioneren op de grote internationale markten van toerisme en commerciële investeringen.

Het klopt dat Brussel niet heeft gewacht om een volutaristisch beleid te voeren in zeer verschillende sectoren, zoals ruimtelijke ordening, het imago van Brussel of de promotie van de MICE-sector, waarbij al deze initiatieven pasten in een stadsmarketingbeleid... maar vaak zonder het te weten.

Stadsmarketing is dus een instrument dat is bedoeld om een stadsproject uit te werken en moet de lopende acties (of mutaties) zowel bekendmaken als structureren. Het betreft dus een overkoepelende visie, een visie van de stad vanuit het aspect van de promotie (internationaal, commercieel, vastgoed, toerisme,...) en vanuit het bestaansrecht van de stad als woonplaats (sociale en politieke punten).



De doelstelling is om enerzijds bezoekers en (Belgische en buitenlandse) investeerders aan trekken en anderzijds de bewoners ertoe aan te zetten om zich deze visie van de stad eigen te maken. Met andere woorden, citymarketing bestaat uit projecten die voortvloeien uit het beleid (wijkwerking, renovatie, ruimtelijke structuur,...) en projecten die voortvloeien uit het imago van de stad.

Stadsmarketing kan zich ook toespitsen op een specifiek deel van de stad, dat zulke duidelijke kenmerken heeft dat het gebied zelf een bekend of potentieel bekend 'merkimago' kan dragen, in het kader van een globale strategie.

Om zich internationaal te onderscheiden, definiëren sommige steden één of meerdere promotieproducten binnen hun stadsmarketingstrategie, bijvoorbeeld culturele producten of evenementen. Brussel kan zonder enige twijfel kapitaliseren op zijn rijke geschiedenis, zijn cultuur, zijn erfgoed en zijn tradities die de stad internationale bekendheid verschaffen.

Zeer grootschalige infrastructuurwerken bestaan echter niet, wat impliceert dat het onmogelijk is om evenementen aan te trekken of op te zetten die een internationaal publiek kunnen trekken. Bovendien worden veel evenementen die in Brussel worden georganiseerd niet altijd zodanig in de schijnwerpers gezet dat ze een internationale uitstraling kunnen hebben.

We moeten hier ook aan toevoegen dat Brussel niet wordt geassocieerd met een sterke economische of culturele activiteit, zoals Londen de hoofdstad van financiën en verzekeringen is, Parijs de hoofdstad van mode, Milaan van mode en design, enz.

Het is dus belangrijk om belanghebbende en symbolische projecten te identificeren waarmee de bestaande acties beter geïnterpreteerd kunnen worden. Deze algemene doelstelling van de zichtbaarheid is van belang op internationaal vlak, om de concurrentiekracht van Brussel te vergroten en de schijnwerpers op de stad te laten richten, en op intern vlak, waar de participatie en mobilisatie van de Brusselaars essentieel is.

Er bestaat geen vooraf gedefinieerde methode om een stadsmarketingstrategie te voeren. Die methode moet worden gecreëerd op basis van de context waarin men zich bevindt (bijvoorbeeld het 'verkoppen' van het imago van een toeristisch centrum is

niet hetzelfde als het geven van een 'merkimago' aan een groot structuurproject voor de stad). Maar op basis van duidelijk gedefinieerde doelstellingen moet men overgaan tot de analyse van de positionering in verband met het gewestelijke territorium, de risico's en mogelijkheden identificeren om daarna de methodologische en operationele doelstellingen te bepalen.

De prospectieve strategieën en stadsmarketingstrategieën zijn dus onvermijdelijk **om de meest kwetsbare wijken uit hun isolement te halen en de nodige bekendheid te geven om zo investeringen aan te trekken.**



Vijfde piste: bijdragen tot het financiële herstel van de gemeenten

De gemeenten zijn de geprivilegieerde partners van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Vaak kan het beleid dat op gewestelijk niveau wordt uitgewerkt pas naar behoren worden uitgevoerd in nauwe samenwerking met de lokale overheden.

Door hun nabijheid bij de bevolking en hun kennis van het terrein kunnen de gemeenten direct en op een waarneembare manier ingrijpen op de onmiddellijke omgeving van de bewoners. De lokale overheden bevinden zich in de eerste lijn om in te gaan op vragen van de bevolking.

Dat alles impliceert dat de gemeenten over voldoende financiële middelen moeten beschikken om te beantwoorden aan de vele verwachtingen die aan hen worden gesteld.

Echter, de laatste jaren heeft de verarming van de Brusselse bevolking en de toename van de opdrachten die de gemeenten moeten vervullen negatieve repercussies gehad op de algemene toestand van hun financiën, wat de kwaliteit van de openbare dienstverlening aan de bevolking in gevaar brengt.

Daarom was de Regering van oordeel dat de gemeenten dringend hulp moesten krijgen bij het saneren van hun financiële situatie, om te vermijden dat zij terechtkomen in een situatie van faillissement, die een einde zou maken aan de verlening van openbare basisdiensten aan de Brusselaars.

Er is al een eerste reeks maatregelen aangenomen om deze doelstelling te bereiken.

Zo is de Algemene Dotatie aan de Gemeenten substantieel verhoogd, er is een Fonds voor Fiscale Compensatie van 15 miljoen euro gecreëerd, er is een budget van 3 miljoen euro vrijgemaakt voor de renovatie/bouw van gemeentecrèches (in het kader van het Kinderdagverblijvenplan), en tot slot, wordt er een envelop van 30 miljoen euro per jaar besteed aan de verbetering van de financiële situatie van de gemeenten.

Maar de Regering wil eveneens, via haar 'Lokaal bestuursplan', inspanningen doen om een breder overleg te voeren over de werking van de gemeentelijke organen. De specialisatie van de taken die inherent zijn aan de werking van het bestuur, de complexe en technische dossiers, de stijgende noodzaak van een strikte boekhouding en begroting vereisen dat nieuwe instrumenten ter beschikking worden gesteld aan de gemeenten.



Ook al verandert Brussel, de stedelijke ontwikkeling is nog niet voltooid... Dit overzicht is vooral een document dat het debat moet aanwakkeren, in het bijzonder in het kader van de 'Week van de Stad', die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, onder leiding van het Gsso, organiseert in november 2007. Deze week zal twee hoofdthema's bespreken: de territorialisering van het beleid en het bestuur. Dit zijn de thema's die in het middelpunt zullen staan van de toekomst van het stedelijk beleid in Brussel en het volgende Gewestelijke Ontwikkelingsplan...

METHODOLOGISCHE BENADERING

De realisaties die tussen 1995 en 2005 een investering van de gewestelijke overheid hebben gekregen binnen de perimeter van de RVOHR en die passen in het stadsvernieuwingsbeleid, werden door het Gsso op basis van beschikbare databanken geïnventariseerd en in kaart gebracht.

De kaarten illustreren de resultaten van de inventaris en zijn gerealiseerd op basis van een geografisch informatiesysteem dat werd ontwikkeld bij het Gsso en de Urbis-plannen (V.2.3.0) van het Centrum voor Informatica van het Brussels Gewest (CIBG).

De presentatie van de RVOHR

- › De Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie is geen continue ruimte en bevat slechts de kadastrale percelen waarop woningen zijn gebouwd. Aangezien dit overzicht is bedoeld om de realisaties te inventariseren van de verschillende programma's en beleidskeuzes op het gebied van stadsvernieuwing, werd een externe contour of 'perimeter' rond deze mozaïek van eilanden getrokken, zodat ook de wegen, monumenten en openbare plaatsen, collectieve voorzieningen en economische infrastructuur erbij zijn inbegrepen.
- › De Ruimte werd gedefinieerd in het eerste GewOP (1995) en gewijzigd in 2002 (enkele huizenblokken werden toegevoegd, terwijl andere werden verwijderd). Om verwarring te vermijden, werd de perimeter die werd goedgekeurd in 2002 toegepast op de gehele periode (1995-2005).

Gegevensverzameling

Als gevolg van de pas latere centralisering van gegevens op digitale dragers (eind jaren '90), kon de gewestelijke administratie geen betrouwbare informatie geven over de vroegste perioden van sommige programma's of voorzieningen.

Dit is het geval voor:

- de jaren 1995 tot 2001 voor de restauratie van het patrimonium;
- de jaren 1995 tot 1998 voor de renovatie- en gevelverfraaiingspremies;
- de investeringen die werden goedgekeurd door de gemeenten in het kader van de Initiatiefwijken. Zij werden doorgegeven per programma en niet per project.

De periode van de inventaris

- › De inventaris bespreekt alleen de realisaties tussen 1 januari 1995 en 31 december 2005. Deze regel is strikt toegepast, met als gevolg dat sommige cijfers voor de geïnventariseerde realisaties lager zijn dan bepaalde cijfers die elders zijn gepubliceerd voor dezelfde periode en die ook lopende projecten of slechts goedgekeurde projecten (bestelde werken) bevatten.
- › Sommige projecten zijn gerealiseerd in fasen. De geselecteerde datum is de datum van de oplevering van de werken waardoor de infrastructuur operationeel werd, wat vaak overeenkomt met het einde van de eerste fase.

Investerings

- › De gebruikte termen zijn als volgt gedefinieerd:
 - investeringen: middelen die zijn goedgekeurd voor de realisaties (bouw, renovatie, wegwerkzaamheden,...), uitrustingskosten en werkingskosten niet inbegrepen;
 - gewestelijke investeringen: middelen die afkomstig zijn van gewestelijke administraties of andere instanties; het kan gaan om subsidies, premies of directe uitgaven;
 - totale investering: totaal van alle financiële middelen die zijn aangebracht door het Gewest en alle partners (gemeenten, OCMW's, Europese Unie, Federale Staat, OVM's, verenigingen, privé-ontwikkelaars, particulieren,...).
- › Het aandeel van de investeringen voor rekening van de partners van het Gewest en dus ook de globale investeringen, houden geen rekening met alle kosten die daadwerkelijk zijn ondersteund, om de volgende redenen:
 - de financiële bijdrage van de gemeenten kan hoger zijn dan het bedrag dat werd doorgegeven door de gewestelijke administratie, omdat sommige kosten niet voorkomen in de berekening van de subsidies;
 - de uitrustings- en werkingskosten zijn niet meegerekend in de inventaris; niettemin kunnen de investeringen van het Gewest, de gemeenten en Europa ook dit soort kosten dekken, dat is vooral het geval voor de 'buurtvoorzieningen' en de 'economische infrastructuur';
 - in het kader van de Initiatiefwijken was het niet mogelijk om voor elk project het aandeel van de gemeentelijke investeringen te isoleren: de investeringen die zijn vermeld in de grafieken voor de bijdragen aan de openbare ruimte en het creëren van voorzieningen zijn lager dan in werkelijkheid. Het globale bedrag van de gemeentelijke bijdrage is niettemin bekend voor elke Initiatiefwijk.
- › Sommige operaties kunnen verschillende soorten realisaties bevatten (bv. huisvesting, groene ruimte,...); deze operaties vormen meestal het voorwerp van één enkele openbare aanbesteding. Daardoor is de financiering voor elk type niet exact bekend. Er is een schatting gemaakt van de kosten voor elk type realisatie.

DE ADMINISTRATIES EN ORGANISATIES ACTIEF IN RENOVATIE BINNEN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

De gegevens die toelieten dit werk te realiseren, werden verzameld bij de administraties aangeduid met een asterisk.

Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting (BROH)

Communicatiecentrum Noord
Vooruitgangstraat 80 - 1035 Brussel
Tel: 02.204.21.11
<http://www.brussel.irisnet.be>

Directie Huisvesting*

Communicatiecentrum Noord
Vooruitgangstraat 80 - 1035 Brussel
Tel: 02.201.24.05

Directie Stadsvernieuwing*

Communicatiecentrum Noord
Vooruitgangstraat 80 - 1035 Brussel
Tel: 02.204.23.31

Directie Monumenten en Landschappen*

Communicatiecentrum Noord
Vooruitgangstraat 80 - 1035 Brussel
1035 Bruxelles
Tel: 02.204.25.75
<http://www.monument.irisnet.be>

Bestuur Uitrusting en Vervoer (BUV)

Communicatiecentrum Noord
Vooruitgangstraat 80 - 1035 Brussel
Tel: 02.204.21.11
<http://www.brussel.irisnet.be>

Directie Beheer en Onderhoud van de wegen (DBO)*

Communicatiecentrum Noord
Vooruitgangstraat 80 - 1035 Brussel
Tel: 02.204.22.51

Directie Infrastructuur van het Openbaar Vervoer (DIOV)*

Communicatiecentrum Noord
Vooruitgangstraat 80 - 1035 Brussel
Tél: 02.204.29.26

Bestuur Plaatselijke Besturen (BPB)*

Communicatiecentrum Noord
Vooruitgangstraat 80 - 1035 Brussel
Tel: 02.204.21.11
<http://www.brussel.irisnet.be>

Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest *

Zomerstraat 73 - 1050 Elsene
Tel: 02 504.32.11
<http://www.woningfonds.be>

Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM)*

Jourdanstraat 45-55 - 1060 Brussel
Tel: 0800.84.055
<http://www.bghm.irisnet.be>

Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor Brussel (GOMB)*

Gabrielle Petitstraat 6 - 1080 Brussel
Tel: 02.422.51.11
<http://www.gomb.irisnet.be>

Maatschappij voor het Intercommunale Vervoer te Brussel (MIVB)

Gulden Vlieslaan 15 - 1050 Brussel
Tel: 070.23.2000
<http://www.mivb.be>

Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA)

Kruidtuinlaan 20 - 1035 Brussel
Tél: 02.800.38.61

Gewestelijk Secretariaat voor Stedelijke Ontwikkeling (GSSO)

Adolphe Maxlaan 13-17 - 1000 Brussel
Tel: 02.500.36.36
<http://www.gssso.irisnet.be>

Regionaal agentschap voor de investering in de stad en het transversaal management van de handelswijken (ATRIUM)

Adolphe Maxlaan 13-17 - 1000 Brussel
Tel: 02.502.41.91
<http://www.atrium.irisnet.be>

Federatie van Sociale Verhuurkantoren (FSVK)

Van Arteveldestraat 151 - 1000 Brussel
Tel: 02.262.32.43
<http://www.fedais.be>

Brussels Instituut voor Milieubeheer (Leefmilieu Brussel-BIM)*

Gulledelle 100 - 1200 Brussel
Tel: 02.775.75.11
<http://www.ibgebim.be>

Net Brussel**Gewestelijk Agentschap voor Netheid**

De Broquevillelaan 12 - 1150 Brussel

Tel: 02.778.08.11

<http://www.netbrussel.be>**Haven van Brussel****Gewestelijke Vennootschap van de Haven van Brussel***

Redersplein 6 - 1000 Brussel

Tel: 02.420.67.00

<http://www.havenvanbrussel.irisnet.be>**Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer
– Directie Vervoerinfrastructuur (FODMV-DVI)***

Voorlopig Bewindstraat 9-15 - 1000 Brussel

Tel: 02.739.06.00

<http://www.beliris.be>**POD Maatschappelijke integratie****Federaal Grootstedenbeleid**

Anspachlaan 1 - 1000 Brussel

Tel: 02.509.82.55

<http://www.grootstedenbeleid.be>

LIJST VAN DE KAARTEN, TABELLEN EN GRAFIEKEN

- Kaart 1_ Prioritaire Interventiezones blz.15
 Kaart 2_ RVOHR in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest blz.16
 Kaart 3_ Leeftijdsstructuur van de bevolking binnen de RVOHR blz.17
 Kaart 4_ Structuur van de vreemdelingen binnen de RVOHR blz.18
 Kaart 5_ Werkloosheidsgraad binnen de RVOHR blz.19
 Kaart 6_ Mediaan inkomen per aangifte binnen de RVOHR blz.20
 Kaart 7_ Comfort van de woningen in de RVOHR blz.21
 Kaart 8_ De industriële en economische sites van de GOMB blz.25
 Kaart 9_ Gewestwegen blz.27
 Kaart 10_ De Wijkcontracten blz.31
 Kaart 11_ De Initiatiefwijken blz.33
 Kaart 12_ De "Europese" perimeters blz.35
 Kaart 13_ De PIZ en de Ontwikkelingszone blz.37
 Kaart 14_ Typologie van achtergestelde wijken blz.45
 Kaart 15_ De productie van woningen die overeenstemmen met sociale woningen per programma blz.48
 Kaart 16_ Productie van sociale woningen blz.51
 Kaart 17_ De creatie van geconventioneerde woningen blz.54
 Kaart 18_ Premies voor de renovatie van de woning blz.57
 Kaart 19_ Premies voor gevelverfraaiing blz.59
 Kaart 20_ Hypothecaire leningen blz.60
 Kaart 21_ De herwaardering van de openbare ruimte blz.65
 Kaart 22_ Groenvoorziening en verbetering van de verlichting blz.66
 Kaart 23_ Groene ruimte en speelruimte in open lucht blz.68
 Kaart 24_ Buurtvoorzieningen blz.73
 Kaart 25_ Economische infrastructuur blz.77
 Kaart 26_ Indeling van de statistische buurten naar hun graad van achterstelling blz.96
 Kaart 27_ De afbakening van de wijken van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest blz.99

Tabel 1_ De OVM's actief in de gemeenten van de RVOHR blz.23

Tabel 2_ De Wijkcontracten blz.30

- Grafiek 1_ Evolutie van de bevolking van het Gewest van 1961 tot 2005 blz.9
- Grafiek 2_ Woningen in het kader van het programma voor de Renovatie van huizenblokken van 1980 tot 1995 blz.10
- Grafiek 3_ Evolutie van de productie van sociale woningen van 1990 tot 1995 blz.40
- Grafiek 4_ Productie van woningen per type blz.47
- Grafiek 5_ Verhouding tussen de investeringen van het Gewest en de totale investeringen in woningen die overeenstemmen met sociale huisvesting blz.49
- Grafiek 6_ Evolutie van het aantal woningen die overeenstemmen met sociale huisvesting geproduceerd tussen 1995 en 2005 blz.49
- Grafiek 7_ Evolutie van het aantal woningen die overeenstemmen met sociale huisvesting geproduceerd tussen 1995 en 2005 per type programma blz.49
- Grafiek 8_ Evolutie van het aantal sociale woningen geproduceerd tussen 1995 en 2005 blz.50
- Grafiek 9_ Evolutie van het aantal geconventioneerde woningen geproduceerd door de GOMB tussen 1995 en 2005 blz.53
- Grafiek 10_ Verhouding tussen de investeringen van het Gewest en de totale investeringen in geconventioneerde woningen (enkel GOMB) blz.55
- Grafiek 11_ Evolutie van het aantal premies voor renovatie van de woning van 1999 tot 2005 blz.56
- Grafiek 12_ Evolutie van het aantal premies voor gevelverfraaiing van 1999 tot 2005 blz.58
- Grafiek 13_ Evolutie van het aantal hypothecaire leningen die het Fonds toekende van 1995 tot 2005 blz.61
- Grafiek 14_ Verhouding tussen de investeringen van het Gewest en de totale investeringen op het gebied van steun aan particulieren blz.61
- Grafiek 15_ Evolutie van de oppervlakte van de heraangelegde gemeente- en gewestwegen van 1995 tot 2005 blz.64
- Grafiek 16_ Verhouding tussen de investeringen van het Gewest en de totale investeringen inzake herwaardering van de openbare ruimte blz.67
- Grafiek 17_ Verhouding tussen de investeringen van het Gewest en de totale investeringen inzake groene ruimte blz.69
- Grafiek 18_ Evolutie van het aantal gecreëerde buurtvoorzieningen van 1995 tot 2005 blz.74
- Grafiek 19_ Verhouding tussen de investeringen van het Gewest en de totale investeringen in buurtvoorzieningen blz.75
- Grafiek 20_ Verhouding tussen de investeringen van het Gewest en de totale investeringen in economische infrastructuur blz.76
- Grafiek 21_ Bedrag van de uitgave van het Gewest voor de restauratie van het beschermd patrimonium blz.79
- Grafiek 22_ Verhouding tussen de uitgaven van het Gewest en de globale uitgaven voor de restauratie van het openbare patrimonium blz.79
- Grafiek 23_ Deel van de gewestelijke begroting toegekend aan Uitrusting en vervoer. blz.81
- Grafiek 24_ Verdeling van de investeringen van het Gewest per programma blz.83
- Grafiek 25_ Evolutie van de financiering van de Wijkcontracten sinds 1994 blz.83
- Grafiek 26_ Evolutie van het % werkzoekenden 1991-2001 in de gemeenten blz.87
- Grafiek 27_ Evolutie van de gemiddelde huurprijzen voor een woning in het Brussels Gewest van 1986 tot 2004 blz.90
- Grafiek 28_ Evolutie van de gemiddelde huurprijs op de huurmarkt in de gemeenten van de RVOHR tussen 1992 en 2002 blz.91
- Grafiek 29_ Evolutie van het gemiddeld belastbare inkomen per inwoner in de gemeenten van de RVOHR 1980-2003 blz.92

BIBLIOGRAFIE

AATL-Rénovation urbaine, *Rapport relatif aux programmes pour les quartiers d'initiatives élaborés par les communes*, 1998.

Archi+I, *Bilan des Contrats de Quartier 1997-2003 en Région de Bruxelles-Capitale*, 2005.

ATRIUM, *Toekomst en ambities voor de handelswijken, Strategisch Gewestplan 2006-2008. Handelswijkcontracten*. 2006.

BGHM, *Info n°49. Driemaandelijkse informatiebulletin van de BGHM*, januari-februari-maart 2007.

BGHM, *Tien jaar sociaal huisvestingsbeleid in Brussel*, 2001.

Brusselse Hoofdstedelijke Regering, *Algemene beleidsverklaring*, 2004.

Brusselse Hoofdstedelijke Regering, *Brussel, mijn stad, mijn toekomst. Gewestelijk Ontwikkelingsplan*, 2002.

Brusselse Hoofdstedelijke Regering, *Contract voor de Economie en de Tewerkstelling. Brussel 2005-2010*, 2005.

Brusselse Hoofdstedelijke Regering, *Doelstelling en Brusselse Hoofdstedelijke Regering. Jaarverslag 2006. Programmatie periode 2000-2006*, juli 2007.

Brusselse Hoofdstedelijke Regering, *Inleidende vaststelling van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan*, 2001.

Brusselse Hoofdstedelijke Regering, *Gewestelijk Ontwikkelingsplan*, maart 1995.

Brusselse Hoofdstedelijke Regering, *Leven in het hart van de wijken, 1993-2003: tien jaar wijkherwaardering in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*, 2003.

Brusselse Hoofdstedelijke Regering, *Programme européen Objectif 2. Evaluation: Rapport de synthèse. Centres d'entreprises. Guichets d'économie locale. Evaluation au 31 décembre 2005*, juni 2006.

Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse, *Statistische indicatoren van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Uitgave 2006*, Iris, 2006.

Conseil bruxellois de coordination sociopolitique (CBCS), *Les politiques urbaines. Quelles perspectives pour les Bruxellois?, Bis*, n°158, juni 2007.

CREAT, CRU, *Evaluation quantitative et qualitative des programmes de revitalisation. Serie 1999 tot 2006* (in uitvoering).

Deloitte, *Mise à jour de l'évaluation à mi-parcours du programme Objectif 2 en Région de Bruxelles-Capitale*, 2005.

Deloitte, *Mise à jour de l'évaluation intermédiaire du PIC URBAN II en Région de Bruxelles-Capitale*, 2005.

Deloitte & Touche, Aries, *Bilan des Contrats de Quartier 1994-2000 en Région de Bruxelles-Capitale: Mise en œuvre des programmes*, 2001.

DEXIA, *Sociaaleconomische typologie van de gemeenten*, Lokale financiën, augustus 2007.

FODMV-DVI, *Het 10-jarig Samenwerkingsakkoord van 15.06.1993 tussen de federale Staat en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*, 2003.

GOMB, *Activiteitenverslag 2006*, 2007.

GOMB, *Met de GOMB ligt Brussel binnen uw bereik*, 2007.

GSSO, *Partenariat public/privé dans les Contrats de quartier*, 2004.

GSSO, *Een analyse van de evolutie van de RVOHR binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tussen 1991 en 2001*, 2006 (interne nota).

Haven van Brussel, *Masterplan 2015 van de Haven van Brussel*, 2006.

L'Echo, *Le guide immobilier 2006*, mei 2006.

Merlin, P., Choay, F., *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Parijs, Presses Universitaires de France, 2000.

Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, *Welzijns- en gezondheidsatlas van Brussel-Hoofdstad*, Gemeenschappelijke gemeenschapscommissie, 2006.

Picqué C., *Etat des finances communales bruxelloises, 1995-2004. Une dégradation inquiétante*, persconferentie van 27 mei 2005.

Picqué C. *Pour Bruxelles. Entre périls et espoirs*, 1999, Racine.

Picqué C., *Etat des finances communales bruxelloises, Poursuite de la dégradation observée sur la période 1995-2004*, persconferentie van 20 april 2007.

Trends Tendances, *Evolution des prix des biens immobiliers*, speciale editie 2007.

ULB, KUL, ICEDD, *Dynamisch analyse van de buurten in moeilijkheden in de Belgische stadsgewesten*, Grootstedenbeleid, 2006.

Vanderhaegen, J. C., *La rénovation urbaine et son financement. Rapport annuel 1996*, Confédération Construction de Bruxelles-Capitale, 1997.

Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, *Jaarrapport. Begrotingsjaar 2004*, 2005.

Zimmer, P., *Le logement social bruxellois de 1989 à 2004*, BGHM, 2006.

Zimmer, P., *Les évolutions démographiques et socio-économiques de la Région de Bruxelles-Capitale depuis 1990*, *Courrier hebdomadaire n°1948-1949*, CRISP, 2007.

Op enkele maanden van de twintigste verjaardag van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest was het noodzakelijk om een algemene evaluatie te maken van het stadsbeleid, zodat de publieke en particuliere gewestelijke partners hierop hun toekomstvisie voor Brussel kunnen bouwen.

Dit werk bespreekt het territoriale beleid tussen 1995 en 2005 in de Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie, beter bekend onder de naam "RVOHR".

Dit gebied ondervindt grote moeilijkheden op het vlak van stedelijke, economische en sociale ontwikkeling. Hij is dan ook gedefinieerd als prioritaire interventiezone voor stadsvernieuwing in het Strategisch Plan van het Gewest en krijgt extra aandacht via de uitvoering van talloze renovatiebepalingen.

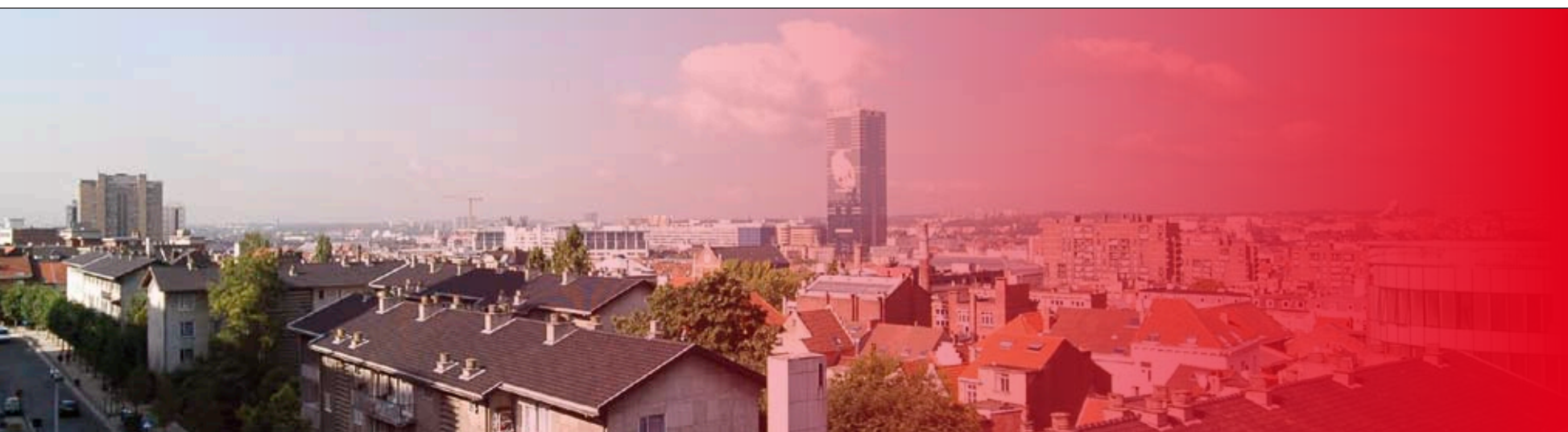
De resultaten van dit beleid worden geanalyseerd via een cartografisch en thematisch overzicht, dat de oorzaken voor de stedenbouwkundige ontwikkelingsachterstand van bepaalde wijken traceert en aangeeft welke operaties zijn gerealiseerd op het gebied van de bouw en verbouwing van woningen, de herwaardering van de openbare ruimte, de bouw van buurtvoorzieningen, de verbetering van de mobiliteit, enz.

Deze uitgave toont dus de resultaten van het overheidsbeleid en onderstreept eveneens de moeilijkheden die het Stadsgewest ondervindt in de gebieden met een ontoereikende sociaal-economische ontwikkeling, ook al bevindt het Gewest zich systematisch in de economische top vijf van de steden en regio's van Europa.

Tot slot poogt dit overzicht na te gaan met welke uitdagingen de gewestelijke partners worden geconfronteerd bij het dichten van de territoriale kloof die Brussel kenmerkt.

<http://www.brussel.irisnet.be>

<http://www.gssso.irisnet.be>



*Cette publication est aussi disponible en Français
This publication is also available in English*