

Stratégie d'acquisition de la SLRB

Opportunités de partenariat avec
le secteur privé

Aankoopstrategie van de BGHM

Mogelijkheden tot samenwerking
met de privésector



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting



LA SOCIÉTÉ DU LOGEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE: QUELQUES CHIFFRES CLÉ

DE BRUSSELE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ: ENKELE SLEUTELCIJFERS

Logements dans la Région Bruxelloise	40.000	Woningen in het Brussels Gewest
Du parc de logements régional	7%	Van het gewestelijke woningenbestand
Ménages sur la liste d'attente	51.000	Gezinnen op de wachtlijst
Logements réceptionnés pour Plan Régional du Logement et Alliance Habitat depuis mai 2019	719	Woningen opgeleverd voor Gewestelijk Huisvestingsplan en Alliantie Wonen sinds mei 2019
Acquisitions clé-sur-porte depuis mai 2019	509	Sleutelklare aankopen sinds mei 2019

LA SOCIÉTÉ DU LOGEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE: QUELQUES CHIFFRES CLÉ

DE BRUSSELE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ: ENKELE SLEUTELCIJFERS

Nouveaux logements sociaux avant mai 2024

5.433

Nieuwe sociale woningen vóór mei 2024

Acquisitions via le Plan d'Urgence Logement,
action 2

650

Aankopen via Noodplan voor Huisvesting,
actie 2

Budget supplémentaire en 2021 pour
constructions & acquisitions par le Plan
d'Urgence Logement

150.000.000

Extra budget in 2021 voor bouw &
aankopen door Noodplan Huisvesting

4 TYPES DE PARTENARIAT

4 SOORTEN PARTNERSCHAPPEN



1 Acquisitions classiques:

Klassieke aankopen:

1A Terrains ou immeubles à réaffecter

Te herbestemmen gronden of gebouwen

1B Immeubles de logements ou ensembles de logements existants

Bestaande woongebouwen of woongehelen

1C Acquisition en droit de préemption

Aankoop met voorkeurrecht



2 Acquisitions clé-sur-porte d'immeubles de logements neufs

Sleutelklare aankopen van nieuwe woongebouwen

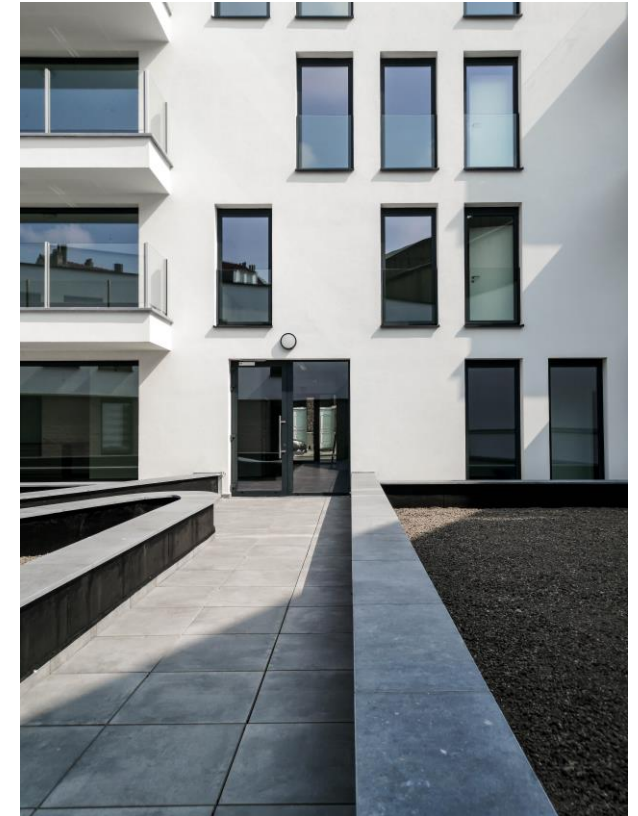


3 Design & Build Plus

Design & Build Plus



4 PUBLIC HOUSING PARTNERSHIP





1A: ACQUISITIONS CLASSIQUES: TERRAINS OU IMMEUBLES A RÉAFFECTER

1A: KLASSIEKE AANKOPEN: TE HERBESTEMMEN GRONDEN OF GEBOUWEN

LUTTRE – FOREST: 71 LOGEMENTS + BUREAUX

LUTTRE – VORST: 71 WONINGEN + KANTOREN



2024

Architecte : **Matador**
Architect :

Ancien immeuble de bureaux à reconvertir en logements
Oud kantoorgebouw wordt omgevormd tot woningen

Récupération d'un maximum d'éléments du bâtiment actuel
Hergebruik van zoveel mogelijk elementen van het huidige gebouw



1A: ACQUISITIONS CLASSIQUES: TERRAINS OU IMMEUBLES A RÉAFFECTER

1A: KLASSIEKE AANKOPEN: TE HERBESTEMMEN GRONDEN OF GEBOUWEN

VERDUN – HAREN



2017



Terrain à construire en fond de parcelle
Bouwgrond in binnengebied



1A: ACQUISITIONS CLASSIQUES: TERRAINS OU IMMEUBLES A RÉAFFECTER

1A: KLASSIEKE AANKOPEN: TE HERBESTEMMEN GRONDEN OF GEBOUWEN

PETITE ILE-CITYGATE II – ANDERLECHT : 364 LOGEMENTS + ECOLE + ESPACE ACTIVITES ECONOMIQUES
KLEIN EILAND-CITYGATE II – ANDERLECHT: 364 WONINGEN + SCHOOL + RUIMTE ECONOMISCHE ACT.



2016

Architectes : **Société Momentanée SBa/KSA/AHA/noA**
Architecten :



Ancienne zone industrielle à transformer en un nouveau quartier avec mixité de fonctions
Voormalig industriegebied wordt omgevormd tot nieuwe wijk met mix van functies

Projet conjoint SLRB et Citydev + implication Commune d'Anderlecht
Gezamenlijk project BGHM en Citydev + betrokkenheid gemeente Anderlecht



1B: ACQUISITIONS CLASSIQUES: IMMEUBLES OU ENSEMBLES DE LOGEMENTS EXISTANTS

1B: KLASSIEKE AANKOPEN: BESTAANDE WOONGEBOUWEN OF WOONGEHELEN

CORBEAU – SCHAARBEEK: 9 LOGEMENTS + ESPACE COMMUNAUTAIRE

RAAF – SCHAARBEEK: 9 WONINGEN + GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE



2020

Architectes : Ariade / Art 48

Architecten :



Logements pour personnes âgées dans une petite copropriété
Woningen voor ouderen in een kleine mede-eigendom

Local communautaire pour une asbl qui organise des activités pour les habitants
Gemeenschappelijke ruimte voor een vzw die activiteiten voor de bewoners organiseert



2: ACQUISITIONS CLÉ-SUR-PORTE D'IMMEUBLES DE LOGEMENTS NEUFS

2: SLEUTELKLARE AANKOPEN VAN NIEUWE WOONGEBOUWEN

BIEBUYCK – NEDER-OVER-HEEMBEEK: 42 LOGEMENTS

BIEBUYCK – NEDER-OVER-HEEMBEEK: 42 WONINGEN



2021

Développeur/Ontwikkelaar:

Architectes/Architecten :

Entrepreneur/Aannemer :

NV Solidum

A2o-architecten

Democo

Grand jardin commun abordé
Grote gemeenschappelijke tuin

Appartements très lumineux
Veel lichtinval in de appartementen





2: ACQUISITIONS CLÉ-SUR-PORTE D'IMMEUBLES DE LOGEMENTS NEUFS

2: SLEUTELKLARE AANKOPEN VAN NIEUWE WOONGEBOUWEN

CORBEAU 17 – SCHAARBEEK: 18 LOGEMENTS

RAAF 17 – SCHAARBEEK: 18 WONINGEN



2020

Développeur/Ontwikkelaar:
Architectes/Architecten :
Entrepreneur/Aannemer :

Laurilan
Groupe Gamma Architecte
Laurilan

Appartements à rue et maisons en fond de parcelle
Appartementen aan straatkant en huizen aan binnenzijde

Appartements très lumineux
Veel lichtinval in de appartementen





2: ACQUISITIONS CLÉ-SUR-PORTE D'IMMEUBLES DE LOGEMENTS NEUFS

2: SLEUTELKLARE AANKOPEN VAN NIEUWE WOONGEBOUWEN

EMAILLERIE – MOLENBEEK: 42 LOGEMENTS (SUR 79)

EMAILLERIE – MOLENBEEK: 42 WONINGEN (VAN DE 79)



2019

Développeur/Ontwikkelaar:
Architectes/Architecten :
Entrepreneur/Aannemer :

Belgian Land
L'Escaut
Socatra

Grandes terrasses et grand jardin commun
Grote terrassen en grote gemeenschappelijke tuin

Acquisition en copropriété 42/79 logemets
Aankoop in mede-eigendom 42/79 woningen

BL BelgianLand
QUALITY HOMES FOR EVERYONE



2: ACQUISITIONS CLÉ-SUR-PORTE D'IMMEUBLES DE LOGEMENTS NEUFS

2: SLEUTELKLARE AANKOPEN VAN NIEUWE WOONGEBOUWEN

PIERRERIES – LAEKEN: 82 LOGEMENTS

PIERRERIES – LAKEN: 82 WONINGEN



2019

Développeur/Ontwikkelaar:
Architectes/Architecten :
Entrepreneur/Aannemer :

Belgian Land
una | a
Socatra



Grandes terrasses et jardin commun
Grote terrassen en gemeenschappelijke tuin

Grand projet de 82 logements, bureaux au rez-de-chaussée
Groot project van 82 woningen, kantoren op benedenverdieping



3: DESIGN & BUILD +

REYERS – SCHAARBEEK: 84 LOGEMENTS

REYERS – SCHAARBEEK: 84 WONINGEN



2016

Architectes/Architecten :
Entrepreneur/Aannemer :

BEAI/LVE
Houyoux Construct



Logements passifs
Passiefwoningen

Reçu prix pour qualité architecturale
Prijs ontvangen voor architecturale kwaliteit



3: DESIGN & BUILD +

ERNOTTE – IXELLES: 316 LOGEMENTS

ERNOTTE – ELSENE: 316 WONINGEN



2016

Architectes/Architecten :
Entrepreneur/Aannemer :



BEAI/Architectes Associés
Jacques Delens



Aménagement optimal du terrain
Optimale terreininrichting

Nombreuses typologies de logements
Veel verschillende woningtypes



3: DESIGN & BUILD +

LENNIK – ANDERLECHT: 200 LOGEMENTS

LENNIK – ANDERLECHT: 200 WONINGEN



2011

Architectes/Architecten :
Entrepreneur/Aannemer :

BEAB/Altiplan
Thomas & Piron



Mixité de logements sociaux et moyens
Mix van sociale woningen en woningen voor middeninkomens

Projet 101^e: implication habitants
Project 101^e: betrokkenheid bewoners



4: PUBLIC HOUSING PARTNERSHIP

MARCHÉ DE PROMOTION SUR TERRAIN PRIVÉ OPDRACHT PROMOTIE PRIVAAT TERREIN



Promoteur dispose d'une maîtrise foncière (19 communes bruxelloises)
Promotor controle over de grond (19 Brusselse gemeenten)



Décembre 2021
December 2021



Promoteur développe logements (= maître d'ouvrage)
Promotor bouwt woningen (= bouwheer)



SLRB finance développement du projet par état d'avancement
BGHM financiert ontwikkeling van project naarmate vordering



SLRB acquiert foncier après octroi du permis d'urbanisme
BGHM verwerft grond na uitreiking van stedenbouwkundige vergunning



4: PUBLIC HOUSING PARTNERSHIP

PROCÉDURE NÉGOCIÉE AVEC PUBLICITÉ

ONDERHANDELINGSPROCEDURE MET BEKENDMAKING

- ▶ **Plusieurs adjudicataires** possibles dans le but d'atteindre un objectif de 400 logements
Verschillende opdrachtnemers mogelijk met als doel het bereiken van een streefcijfer van 400 woningen
- ▶ But recherché = Attribuer tôt le marché pour **sécuriser l'opération** et de continuer à faire évoluer le projet
Doel = Vroegtijdige toewijzing van de opdracht om de **operatie veilig te stellen** en het project verder te ontwikkelen
- ▶ Relancer ce marché régulièrement.
Limite des candidatures : **14/02/2022**
Deze opdracht regelmatig opnieuw publiceren.
Uiterste datum voor de indiening van de kandidaturen: **14/02/2022**



4: PUBLIC HOUSING PARTNERSHIP

NOUVEAUTÉS

NIEUWIGHEDEN

- ▶ Fast lane: procédure accélérée pour projets > 25% logements sociaux (superficie plancher)
Fast lane: versnelde procedure voor projecten > 25% sociale woningen (grondoppervlakte)
- ▶ Principe financier: validation du prix par le CAIR
Financieel principe: validatie van de prijs door het GCAO
- ▶ Minimum 4 logements par projet
Minimum 4 woningen per project
- ▶ Possibilité de développer projets mixtes
Mogelijkheid om gemengde projecten te ontwikkelen



4: PUBLIC HOUSING PARTNERSHIP

AVANTAGES - VOORDELEN

- ▶ Promoteur est maître d'ouvrage
Promotor is bouwheer
- ▶ Précommercialisation garantie par la SLRB
Voorcommercialisering gegarandeerd door de BGHM
- ▶ Procédure claire et encadrement des différents délais (+ possibilité fast lane)
Heldere procedure en omkadering van de verschillende termijnen (+ mogelijkheid fast lane)
- ▶ PLURIATTRIBUTAIRE dans le cadre des 400 logements – pas de concours // mise en concurrence
VERSCHEIDENE OPDRACHTNEMERS in het kader van de 400 woningen - geen wedstrijd // mededinging
- ▶ Soumissionnaire est **un promoteur** qui fait appel à des capacités de tiers
- Bureaux d'études (candi) + entreprises (exécution)
De inschrijver is **een promotor** die gebruik maakt van capaciteit van derden
- Ontwerpbureaus (kandi) + aannemers (uitvoering)



4: PUBLIC HOUSING PARTNERSHIP

EXIGENCES MINIMALES DU DEVELOPPEMENT - MINIMUMVEREISTEN INZAKE ONTWIKKELING

- Doit être dans une **zone résidentielle** ou faire **partie d'un plan d'aménagement** approuvé autorisant le développement de logements en Région de Bruxelles-Capitale
Moet gelegen zijn in **woongebied** of **deel uitmaken van** een goedgekeurd **plan van aanleg** dat de ontwikkeling van woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest toelaat
- Doit être dans **un rayon d'environ 2km d'au moins trois équipements de base**
Moet gelegen zijn binnen **een straal van ongeveer 2km van minstens drie basisvoorzieningen**
- **Minimum 4 logements**
Minimum 4 woningen
- **Au minimum 25% des logements du projet est consacré à du logement public** (en termes de nombre de logement) - pouvant s'inscrire dans un développement plus important, fonctions mixtes ou autres types de logements. Copropriété autorisée. (Reste non financé par la SLRB)
Minstens 25% van de woningen van het project zijn openbare woningen (wat het aantal woningen betreft) – kunnen deel uitmaken van een bredere ontwikkeling, gemengde functies of andere woningtypes.
Mede-eigendom toegestaan. (Rest niet gefinancierd door de BGHM)



4: PUBLIC HOUSING PARTNERSHIP

EXIGENCES MINIMALES DU DEVELOPPEMENT - MINIMUMVEREISTEN INZAKE ONTWIKKELING

- ▶ Les **sols pollués ne seront acceptés qu'à condition que l'assainissement soit à la charge exclusive du soumissionnaire** et que ceci soit repris dans l'acte de vente à charge du vendeur.
Verontreinigde bodems zijn enkel aanvaardbaar op voorwaarde dat de sanering uitsluitend op kosten van de inschrijver gebeurt en deze in de verkoopakte ten laste van de verkoper wordt vermeld.
- ▶ Le soumissionnaire doit prouver qu'il dispose du terrain, d'une **promesse d'achat effective** portant exclusivement sur la totalité du terrain en pleine propriété et de ses éventuelles constructions ou d'un mandat valable émanant du propriétaire.
De inschrijver moet bewijzen dat hij beschikt over de grond, een **effectieve aankoopbelofte** die uitsluitend betrekking heeft op de volledige grond in volle eigendom en de eventuele constructies erop of over een geldig mandaat van de eigenaar.



4: PUBLIC HOUSING PARTNERSHIP

EXIGENCES ET PRESCRIPTIONS QUANT AU PROGRAMME DES LOGEMENTS*:

VEREISTEN EN VOORSCHRIFTEN VAN HET WONINGENPROGRAMMA*:

La ventilation par type de logement est reprise dans le tableau ci-dessus et comprend minimum 30 % d'habitations constituées de trois chambres ou plus.

De uitsplitsing per woningtype is opgenomen in onderstaande tabel en omvat minstens 30% woningen met drie slaapkamers of meer.

	Pourcentage
Logement 1 Chambre	30%
Logement 2 Chambres	40%
Logement 3 Chambres et plus	30%

*En fonction des SISF – communiqué après sélection candidature

*In functie van de OVM's - meegedeeld na selectie van de kandidaat



4: PUBLIC HOUSING PARTNERSHIP

- **URBANITE – STEDELIJKHEID**

Qualités architecturales et paysagères du projet

Architecturale en landschappelijke kwaliteiten van het project

- **HABITABILITE - BEWOONBAARHEID**

Qualités fonctionnelles du projet et qualités relationnelles générées par son architecture

Functionele kwaliteiten van het project en relationele kwaliteiten die gegenereerd worden door de architectuur ervan

- **DURABILITE - DUURZAAMHEID**

Sur base des 9 thématiques du Référentiel Quartiers Durables

Op basis van de 9 thema's van het Referentiekader Duurzame Wijken

- **TECHNICITE - TECHNISCHEIT**

L'intégration conceptuelle et la cohérence mutuelle des réponses techniques

De conceptuele integratie en onderlinge samenhang van de technische antwoorden

- **PRIX - PRIJS**

Prix maximum déterminé par le CAIR

Door het GCAO vastgelegde maximumprijs

- **DELAI - TERMIJN**

Crédibilité du planning en regard du concept, des matériaux et techniques proposés + méthodologie pour la maîtrise du planning

Geloofwaardigheid van de planning rekening houdend met het concept, de voorgestelde materialen en technieken + methodologie om de planning te controleren



4: PUBLIC HOUSING PARTNERSHIP

PRINCIPES FINANCIERS – FINANCIËLE PRINCIPES

- **Validation des prix par le CAIR**
Prijsvalidatie door het GCAO
- A l'offre: le soumissionnaire **DOIT** obtenir 100% au critère prix
Bij de offerte: de inschrijver **MOET** 100% behalen op het prijscriterium
- **Marché forfaitaire** (prix du projet validé par le CAIR au stade de l'offre = prix forfaitaire)
Forfaitaire opdracht (in de offertefase door het GCAO gevalideerde prijs van het project = forfaitaire prijs)
- **Le budget** pourrait cependant être **revu** uniquement à ces deux stades :
 - Après l'établissement de l'avant-projet
 - Après obtention du permis=> Le prix devra être revalidé par le CAIR.

Het budget zou evenwel enkel in de volgende twee fasen kunnen worden **herzien**:

- Na de opstelling van het voorontwerp
 - Na het verkrijgen van de vergunning
- => De prijs moet opnieuw door het GCAO worden gevalideerd.



4: PUBLIC HOUSING PARTNERSHIP

PRINCIPES FINANCIERS – FINANCIELE PRINCIPES

- La **SLRB ACQUIÈRT** le foncier après l’octroi du permis d’urbanisme.
De **BGHM KOOPT** de grond nadat de stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt.
- La **SLRB FINANCE** le développement du projet pour sa quote-part par état d’avancement.
De **BGHM FINANCIERT** haar aandeel in de ontwikkeling van het project per vorderingsstaat.
- Le promoteur devra s’engager sur le prix et la qualité des logements.
De promotor moet zich engageren op het vlak van de prijs en de kwaliteit van de woningen.



4: PUBLIC HOUSING PARTNERSHIP – 5 NEXT STEPS

- Délais en fonction des délais remis à l'offre
- Termijnen in functie van de termijnen die bij de offerte werden ingediend



RECAPITULATIF - SAMENVATTING



	Acquisitions Clé-sur-porte Sleutelklare aankopen	Design & Build Plus	Public Housing Partnership
Marché Public - Overheidsopdrachten			
Pu délivré – SV uitgereikt			
Maîtrise d’ouvrage SLRB – Bouwheerschap BGHM			
Implication SLRB/SISP conception – Betrokkenheid BGHM/OVM ontwerp			
Promoteur interlocuteur – Promotor contactpersoon			
Equipe pluridisciplinaire – Multidisciplinair team			
Sécurisation rapide de l’opération – Snelle veiligstelling van de operatie			
Validation des prix par le CAIR – Prijsvalidatie door het GCAO		 * Uniquement terrain * Enkel grond	
Minimum log. projet – Minimum won. project	12	12	4

[VENDRE, CONSTRUIRE ET RÉNOVER >](#)

Secteur privé

Vous êtes promoteur immobilier, développeur ou entrepreneur actif dans la Région bruxelloise et vous désirez vendre un projet ?

La SLRB offre différents types de partenariats pour acquérir vos projets:

- Acquisitions via le Public Housing Partnership
- Acquisitions de terrains ou d'immeubles à réaffecter
- Acquisitions d'immeubles ou ensembles de logements existants
- Acquisitions clé-sur-porte d'immeubles ou ensembles de logements neufs
- Acquisitions immobilières via partenariat de développement DB+

[DEMANDE DE PARTENARIAT ET QUESTIONS](#)

<https://slrb-bghm.brussels/fr/vendre-construire-et-renover/secteur-prive>
<https://slrb-bghm.brussels/nl/verkoop-bouwen-en-renoveren/prive-sector>



acquisitions@slrb.brussels / aankopen@bghm.brussels



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

