

PROJECT ALLIANTIE WONEN « KWARTEL »

Informatievergadering van 10 mei 2022

Sprekers:

1. *Alexandre LEFEBVRE : Modérateur – Responsable Communication d’Alaube*
Moderator – Communicatieverantwoordelijke van Alaube
2. *Christelle JUAN : Modératrice néerlandophone – Impact Valley*
Nederlandstalige moderator – Impact Valley
3. *Nawal BEN HAMOU : Secrétaire d’Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement*
Staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting
4. *Daphné GODFIRNON : Directrice-gérante Le Logis Floréal (SISP)*
Directeur-zaakvoerder Le Logis Floréal (OVM)
5. *Taïssa BIELYSZEW : Directrice – Direction Développement de la SLRB*
Directrice – Directie Ontwikkeling van de BGHM
6. *Yves LEMMENS : Directeur général de la SLRB – Directeur-generaal van de BGHM*
7. *Bieke COMER: Présidente de la SLRB – Voorzitter van de BGHM*

A. PRESENTATIE

- *Organisation de la soirée – Verloop van de avond*
- *Mot de la Secrétaire d’État au logement - Woord van de Staatssecretaris voor Huisvesting*
- *Historique - Historiek*
- *Le protocole d’accord et orientations du projet - Memorandum van overeenstemming en richtsnoeren van het project*
- *Participation - Participatie*
- *Questions/réponses - Vragen/antwoorden*





B. VRAGEN/ANTWOORDEN

1. Olivier Deleuze, Burgemeester van de Gemeente Watermaal-Bosvoorde:

Het gemeentelijk huisvestingsplan van 2013, dat de bouw van woningen op het Kwartelveld omvatte, zoals te zien is op de dia van de presentatie die de geschiedenis schetst, bestaat niet meer in de legislatuur 2018-2024. Wij stellen een behoefte vast aan ontmoetingsplaatsen, een landbouwproject zoals dat op het terrein bestaat. Het is een instrument voor sociale samenhang dat iedereen nodig heeft, een groene long die voor iedereen openstaat. En de bouw van 70 woningen op het terrein zou het project van de Ferme du Chant des Cailles, de Kwartelzangboerderij, in gevaar brengen. De Kwartelzang betonneren zou een vergissing zijn.

De behoefte aan sociale en middenklassewoningen staat buiten kijf en Watermaal-Bosvoorde behoort als gemeente tot de koplopers wat het percentage sociale woningen betreft. Het Gewest stelde dat percentage vast op 15% en als alle gemeenten dat percentage zouden halen, zou dit de woonproblemen gedeeltelijk oplossen.

Deze dynamiek gaat echter door, met renovatie- en uitbreidingsprojecten, de bouw van woningen (met de projecten Aartshertogen Zuid en Aartshertogen Noord)

De gemeente steunt het bouwproject van 25 woningen op Zeegoden-Nimfen.

De gemeente heeft besloten een BBP op te stellen voor het Aartshertogengebied en stelt de bouw voor van 80 nieuwe woningen (30 woningen op het Tritomas-terrein, 25 op het terrein van Kleine Kwartel en 25 in het lager gelegen deel van het Kwartelveld). Zij heeft ook voorgesteld om 13 middenklassewoningen om te bouwen tot sociale woningen. Zodoende wordt ervoor gezorgd dat alle nieuwbouw zich buiten de perimeter van de Kwartelzangboerderij bevindt. Dat zijn 93 woningen in plaats van de 113 woningen die de BGHM wil. Helaas gaat de BGHM niet akkoord met dat voorstel.

De gemeente Watermaal-Bosvoorde telt 17% sociale woningen. En wij zijn er voorstander van om die dynamiek voort te zetten, maar niet tegen elke prijs. De gemeente kan niet instemmen met wat er hier vanavond is voorgesteld. Daarom zal de gemeente zich met alle rechtsmiddelen tegen dit project verzetten.

Antwoorden:

Daphné Godfirnon :

- Het project is een gemengd project met als doel de integratie van huisvesting, stadslandbouw en sociale cohesie. Het is niet de bedoeling het bestaande landbouwproject te verarmen. De activiteit op het land blijft behouden.
- De kwartelzangboerderij is niet tegen de bouw van woningen op het terrein.
- Aangezien het kwartelveld van zeer grote biologische waarde is, zou bebouwing op deze locatie schadelijk zijn voor de biodiversiteit. Andere alternatieven werden bestudeerd maar konden niet worden gekozen om technische, economische, financiële, stedenbouwkundige, normen (RRU, brandveiligheid) en de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit redenen.
- Er zij op gewezen dat 27% van de gemeente open ruimte is, hoewel de gemeente slechts 8% van het grondgebied van het Gewest vertegenwoordigt. Deze cijfers moeten worden gerelativeerd met de 3.000 m² die de constructies zullen vertegenwoordigen op de schaal van de gemeente en de regio. Het lijkt moeilijk de densiteit te verhogen in wijken waar ook een hoog percentage sociale woningen is en geen ruimte beschikbaar is.





Nawal Ben Hamou:

- Zoals uit de presentatie blijkt, is het allesbehalve de bedoeling om "het terrein te betonneren". Het project omvat de bouw van woningen met een grondinname van maximum 10% van de oppervlakte van een groot perceel van verscheidene hectaren, 15% doorlaatbare omgeving en 75% van het terrein zal volledig bestemd zijn voor landbouw en sociale samenhang.
- 15% sociale woningen is een minimum en het huidige percentage sociale huisvesting in Watermaal-Bosvoorde is historisch. Wij moeten nu in die richting doorgaan.

2. Buurtbewoner: Quote van Zuhail Demir: "bouwgrond is geen bouwrecht". Dat is een rechtselement dat u over het hoofd ziet. De uitvoerende macht is veroordeeld. Klimaatzaak. Alle beslissingen die vanavond op een twijfelachtige manier zijn voorgesteld, moeten worden herzien. Het debat gaat over wat u wilt aanvangen met een van de laatste groene gebieden in deze gemeente. In een tijd waarin het Gewest in een totaal vervallen staat verkeert, kantoren leeg staan, sociale woningen investeringen nodig hebben voor energierenovaties. U moet de milieueffecten en de alternatieven van een dergelijk bouwproject beoordelen vooraleer u het mag uitvoeren (milieuvergunning). U zegt dat u onovertuigende alternatieven hebt bestudeerd, dat is onzin. Ik heb de burgemeester een nota gestuurd waarin ik uitleg dat alternatieven kunnen zorgen voor 140 woningen zonder dat de energievoetafdruk significant toeneemt. Leg een minimum aan ernst aan de dag, concentreer u op het essentiële, pas de woningen aan de normen aan en herzie de doelstellingen van de klassering.

Antwoorden:

Daphné Godfirnon: Wij delen deze bezorgdheid over het milieu en de noodzaak om de doelstellingen van de klassering te herzien. Om de standpunten van de verschillende kabinetten (huisvesting & stedenbouw), in termen van kwaliteit, bewoonbaarheid en energieprestatie, tegenover elkaar te kunnen stellen, zetten wij ons ervoor in om woningen uit 1920 te kunnen isoleren en renoveren volgens de normen. Aangezien het erfgoedbeheerplan niet beantwoordt aan de klimaat- en energieuitdagingen, onderzoeken we hoe we het kunnen laten evolueren binnen een kader van duurzaamheid en respect voor het milieu en de huurders die er wonen.

Bieke Comer : klimaatzaak > woonzaak. Wonen is een grondrecht. Organisaties stellen overheid in vraag ivm woningen. Het is niet omdat klimaatzaak te traag vooruitgaat, dat het grondrecht op wonen niet meer gegarandeerd moet worden. De twee zijn combineerbaar.

Nawal Ben Hamou: We zijn ons bewust van de klimaatproblematiek, maar we kunnen die niet in oppositie brengen met woningbouw. Tijdens de huidige regeerperiode is 500 miljoen euro uitgetrokken voor energierenovaties. Naast deze verbouwingen zijn wij bezig op alle fronten: renovaties, verbouwing van kantoren tot woningen en nieuwbouw. Het doel van de regering is de eerste kroon te ontlasten en de dichtheid van de tweede kroon te verhogen.

3. Buurtbewoner: Een belangrijk element dat u in uw presentatie weglief, was veeteelt. Zal dat verdwijnen? Kinderen komen naar de lammetjes kijken en op zondag gaan de leden van de Kwartelzangboerderij hun kaas halen. Ik had gehoopt dat een deel van de weiden voor schapen zou blijven bestaan.

Antwoorden:

Daphné Godfirnon: De schapen van Le Bercaill zijn niet sowieso van het project uitgesloten. Zij kunnen





slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

verhuizen naar zone 1. Een partnerschap met de Logis-Floréal, de gemeente en Le Bercaill bestaat. Er zijn verschillende sites voor ecologische begrazing in de wijk.

4. Buurtbewoner:

- We moeten woningen creëren, niet bouwen. Er komt veel bebouwde ruimte vrij en het lijkt absurd om op een zeldzame plaats te komen bouwen. Wat zeldzaam is moet bewaard blijven.
- Er moet een mix zijn in de buurten. In de akte van overdracht van het terrein aan Le Logis in 1964 is bepaald dat er alleen sociale woningen mogen worden gebouwd. Maar als je alleen sociale woningen mag bouwen, hoe ga je dan 20% middenklassewoningen bouwen? Hoe kan je dan voor een mix zorgen?

Antwoorden:

Yves Lemmens: Sociale mix is van fundamenteel belang voor de BGHM. Ondertussen mogen de OVM's voor sociale, middenklasse en bescheiden woningen zorgen. De OVM's mogen 20% middenklassewoningen aanbieden. En de huisvestingscode opent zelfs de mogelijkheid om tot 40% middenklassewoningen te gaan. Wij willen op een inclusieve manier werken (vandaar het belang van participatieve workshops). Bewoners en arbeiders in het verloop integreren. Om het project Kwartelzang duurzaam te maken. De stabiliteit van de werkgelegenheid is ook een van onze zorgen. Hoe kan dit economisch model zo worden opgebouwd dat het kan blijven duren?

Daphné Godfirnon: In de koopakte staat er dat wij "bescheiden woningen" moeten bouwen, wat de bouw van sociale en middenklassewoningen mogelijk maakt.

5. Buurtbewoner:

- In wat u voorstelt ontbreekt de integratie van de huidige bewoners op het veld. Hoe ziet u de economische duurzaamheid van de Kwartelzang? Er is misschien onzekerheid op het gebied van huisvesting, maar er is zeker ook onzekerheid bij de arbeiders die op het veld werken.
- Hoe ziet u de economische duurzaamheid van het veld, en de onzekerheid van de arbeiders op het veld?

Antwoorden:

Daphné Godfirnon: Het is niet de bedoeling de arbeiders te verarmen. Het terrein behoort toe aan een Huurderscoöperatieve. Het is belangrijk dat de sociale huurders kunnen deelnemen aan het project, dat plaatsvindt op grond die gratis ter beschikking wordt gesteld. De grond werd geschat op 280.000 euro per jaar over een periode van 15 jaar, maar de terbeschikkingstelling van het terrein kost de Kwartelzangboerderij geen cent. Dat kan worden gezien als een soort subsidie. Het is niet de bedoeling om huur te vragen, maar om samen te werken zodat een groter aantal huurders toegang kan krijgen tot de producten die ter plaatse worden gekweekt (momenteel is het voor een gezin met een jaarinkomen van bijvoorbeeld 18.000 euro uiteraard niet financieel mogelijk om een abonnement te nemen). Indien mogelijk moeten er oplossingen samen worden gevonden, via subsidies (er zijn budgetten beschikbaar op het niveau van het Gewest voor stadslandbouw). Ons doel is om huisvesting en stadslandbouw niet met elkaar in oppositie te brengen. We moeten ervoor zorgen dat iedereen betrokken wordt die dat wil. Wij moeten ervoor zorgen dat het financiële aspect de deelname aan het project niet belemmert. Als we het over diversiteit willen hebben, moet iedereen zijn plaats op het



Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale | Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

rue Jourdanstraat 45-55 | 1060 Bruxelles - Brussel | T +32 2 533 19 11 | F +32 2 533 19 00 | TVA - BTW : BE 0227 581 301

www.slrbrussels - www.bghm.brussels | slrb@slrb.brussels - bghm@bghm.brussels | Belfius BE02 0910 1116 5840



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

Kwartelveld kunnen vinden.

Buurtbewoner: De Kwartelzangboerderij reikt de hand naar de huurders en er is veel cultureel werk te doen. Maar je kunt huurders niet dwingen om deel te nemen.

6. Buurtbewoner: Het is jammer dat de Kwartelzangboerderij (KZB) niet rond de tafel zit. Zij zou een ander verhaal verteld hebben. De KZB is voorbeeldig. Er zijn twee urgenties: de woonurgentie en de klimaaturgentie. Er mag geen 1m² meer verdwijnen. U heeft het over de torenhoge kosten als er elders gebouwd moet worden, maar u heeft het niet over het prijskaartje van dergelijk bouwproject, bijvoorbeeld in het licht van het IPCC-rapport.

Kwartelzang is niet tegen u. Integendeel er is bewondering voor iedereen van Le Logis Floréal en de gemeente. Onder de KZB-medewerkers zijn er ook netheidsambassadeurs. De bewoners komen naar hen toe en bedanken hen. Ik denk dat deze manier van doen moet worden uitgetoet in plaats van te proberen ons een manier van doen op te leggen.

Antwoorden:

Nawal Ben Hamou: Er is geen kritiek op wat de KZB doet. Integendeel, het is een project waarvan wij het werk allemaal erkennen en steunen en wij willen doorgaan met de ontwikkeling van een dergelijk project en tegelijkertijd 70 woningen op de locatie bouwen. De contacten met de KZB zijn altijd positief geweest, en dat is nog steeds het geval.

7. Buurtbewoner: Ik weet dat huisvesting en milieu belangrijk zijn, maar ook minderheden, die gediscrimineerd worden (buitenlanders, mensen van kleur, mensen met een interim job...). Al deze mensen, als zij een woning zoeken, kunnen alleen op de BGHM of Le Logis rekenen. Hou ook met deze mensen rekening, het is niet makkelijk voor hen om een woning te vinden.

Antwoorden:

Daphné Godfirnon: We handelen dagelijks om deze uitsluitingen te vermijden.

8. Buurtbewoner, bewoner Aartshertogenwijk: Wij zien een daling van de bevolking, die kan worden verklaard door de vergrijzing, kleinere gezinnen en moeilijkheden voor jongeren om in de gemeente een woning te vinden. Toch staan er woningen leeg (b.v.: Hector Denis).

- Wat is het aandeel onbewoonde woningen die niet in verbouwing zijn?
- De wachtlijst voor middenklassewoningen is zeer groot. Waarom zou u, gelet op alle bestaande sociale woningen en aangezien u het aantal middenklassewoningen tot 40% kunt verhogen, niet meer middenklassewoningen en bescheiden woningen voorzien voor mensen die bijdragen aan de gemeentebegroting van Watermaal-Bosvoorde?
- Waarom wordt er een stuk grond gratis ter beschikking gesteld aan de KZB als er geld nodig is om woningen te renoveren? En dat terwijl de kwekerij die soortgelijke producten verkoopt, betaalt voor zijn grond. Er kan toch ook iemand anders dan de BKW worden aangewezen?



Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale | Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

rue Jourdanstraat 45-55 | 1060 Bruxelles - Brussel | T +32 2 533 19 11 | F +32 2 533 19 00 | TVA - BTW : BE 0227 581 301

www.slrbrussels - www.bghm.brussels | slrb@slrb.brussels - bghm@bghm.brussels | Belfius BE02 0910 1116 5840



Antwoorden:

- De leegstaande woningen zijn woningen die leegstaan tussen twee verhuringen in. Het zijn woningen die aan de normen worden aangepast en conform worden gemaakt voor dat zij **opnieuw worden verhuurd**. Dat vertegenwoordigt 8% van het woningbestand van Le Logis-Floréal. Het beleid om de woningen leeg te maken en te wachten op de budgetten voor renovatie (b.v. Hector Denis) geldt niet meer. Dat is voorbij.
- De wachtlijst voor sociale woningen is langer dan voor middenklassewoningen. Als je in 20% middenklassewoningen voorziet, sluit je aan op de verhoudingen op de wachtlijst.
- Het is niet de bedoeling van LLF om huur te vragen aan de KZB. Dat zou het einde van het project betekenen.

Om de situatie te regulariseren, zal een aanbesteding worden uitgeschreven in de vorm van een oproep tot het indienen van een concessie. En het is inderdaad mogelijk dat een andere partij dan de KZB zal worden aangewezen. Het BB wil aan de hand van objectieve criteria een kwalitatief project op het gebied van landbouw en sociale samenhang aanwijzen.

9. Buurtbewoner, Huurder van Le Logis-Floréal: Het project van de KZB is opmerkelijk en voorbeeldig, en dat geldt ook voor het beheer van Le Logis, die dat terrein voor een periode aan de KZB heeft afgestaan. Klimaat en huisvesting zijn essentieel. Wij leven in een rechtsstaat en wij kunnen een instantie met bepaalde bevoegdheden niet verantwoordelijk stellen voor de toestand van ons klimaat.

10. Buurtbewoner, lid KZB: Ik vrees ten zeerste voor de mobilisatie van de burgers naar aanleiding van het memorandum. Als je iemands arm afhakt, vraag hem dan niet om in de NBA te spelen. Er is geen gebrek aan woningen, maar aan politieke moed. Waar wacht het Gewest op om projectontwikkelaars een quotum op te leggen? We willen dat u ons vergeet en dat u ons ons project laat voortzetten.

