



De renovatie van het Brusselse sociale woningbestand: horizon 2040

De wijk als voorkeursschaal

Guillaume SOKAL

BGHM



PRESENTATIE VAN DE SPREKER

Guillaume Sokal is van opleiding burgerlijk ingenieur-architect. In 2014 voegt hij zich bij de BGHM in het kader van een Europees project dat gericht was op het verbeteren van de energie-efficiëntie van het sociale woningpark en de ontwikkeling van hernieuwbare energie. Daarna vervoegde hij de directie Ontwikkeling, eerst als projectleider, onder meer voor het project Klein Eiland - Citygate (Anderlecht – 363 woningen, een school voor 1200 leerlingen, 14.000 m² aan ateliers). Sinds 2024 staat hij aan het hoofd van de directie Patrimonium van de BGHM, waarvan de voornaamste doelstellingen zijn: kennis verwerven over het bestaande woningpark en organiseren van renovatieplannen voor de sector.

De presentatie heeft tot doel om de organisatie van de sociale huisvestingssector in Brussel toe te lichten, alsook de organisatie van de investeringsplannen voor renovatie. Vervolgens wordt ingegaan op de toekomstige uitdagingen, meer bepaald op het vlak van de energieprestaties van woningen, en worden mogelijke middelen besproken om deze doelstellingen te bereiken. Ten slotte worden de lopende denkoefeningen rond de Renovatieatlas voorgesteld, een meet-, diagnose-, plannings- en begrotingstool, waarvan de schaal van de wijk het mogelijk maakt om renovaties te benaderen binnen een bredere context, waarbij ook opportuniteiten kunnen worden geïdentificeerd.



DOELSTELLINGEN VAN DE PRESENTATIE

- Uitleggen hoe de renovatie van sociale woningen in het BHG georganiseerd is
- De renovatie-uitdagingen tegen 2040 toelichten
- De intenties achter de Renovatieatlas schetsen en hoe dit een centraal instrument wordt



PLAN VAN DE PRESENTATIE

- I. De organisatie van de sociale huisvestingssector en de rol van de BGHM
- II. De Plannen van de investeringensuitgaven??
- III. Het Klimaatplan voor de sociale huisvestingssector
- IV. De Renovatieatlas



I. Organisatie van de sociale huisvestingssector

Rol van de BGHM en de OVM's



BELANGRIJKSTE CIJFERS EN UITDAGINGEN

► De BGHM

Uitgavenbudget: **381 miljoen euro/jaar**
Investeringsenveloppe van **2 miljard euro (hoeveel uitgegeven?)**
Ongeveer **80 bouwprojecten**
248 renovatieprojecten
89 werven met in totaal 142 medewerkers

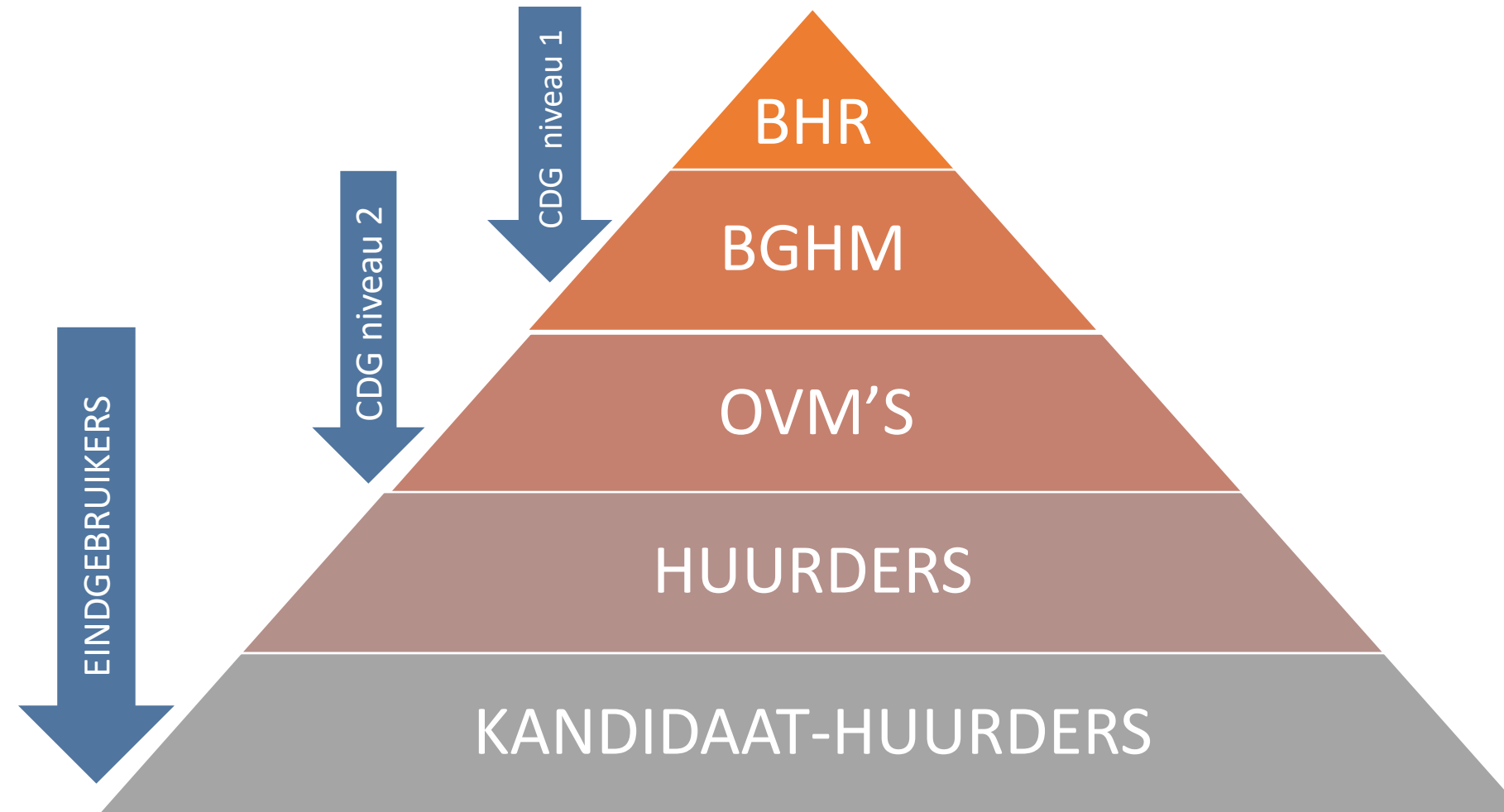


► De huisvestingssector

40.000 sociale woningen en **45.000** kandidaat-huurders
16 openbare vastgoedmaatschappijen
1.200 medewerkers
→ **Noodzaak om renovatieprojecten te versnellen en de professionalisering van de sector te versterken**



RECHTSTREEKS BETROKKEN PARTIJEN



MISSIE & VISIE



MISSIE

BGHM maakt openbare huisvesting mogelijk. Daarom begeleidt en ondersteunt ze de OVM's om betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting te realiseren. Ze is tevens een operator.



VISIE

De referentie inzake kwaliteitsvolle openbare huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest



Strategie



STRATEGIE



Vier hoofdlijnen

De bouw van nieuwe sociale,
bescheiden en middenklassewoningen

De staat van het patrimonium en het beheer
van de sociale, bescheiden en
middenklassewoningen verbeteren met het
oog op een verhoging van de levenskwaliteit

Resultaats- en klantgerichte
administratie

Efficiënte financiering van de sector



De renovatieplannen

Projets de rénovation dans les SISP



DE MISSIE VAN DE BGHM

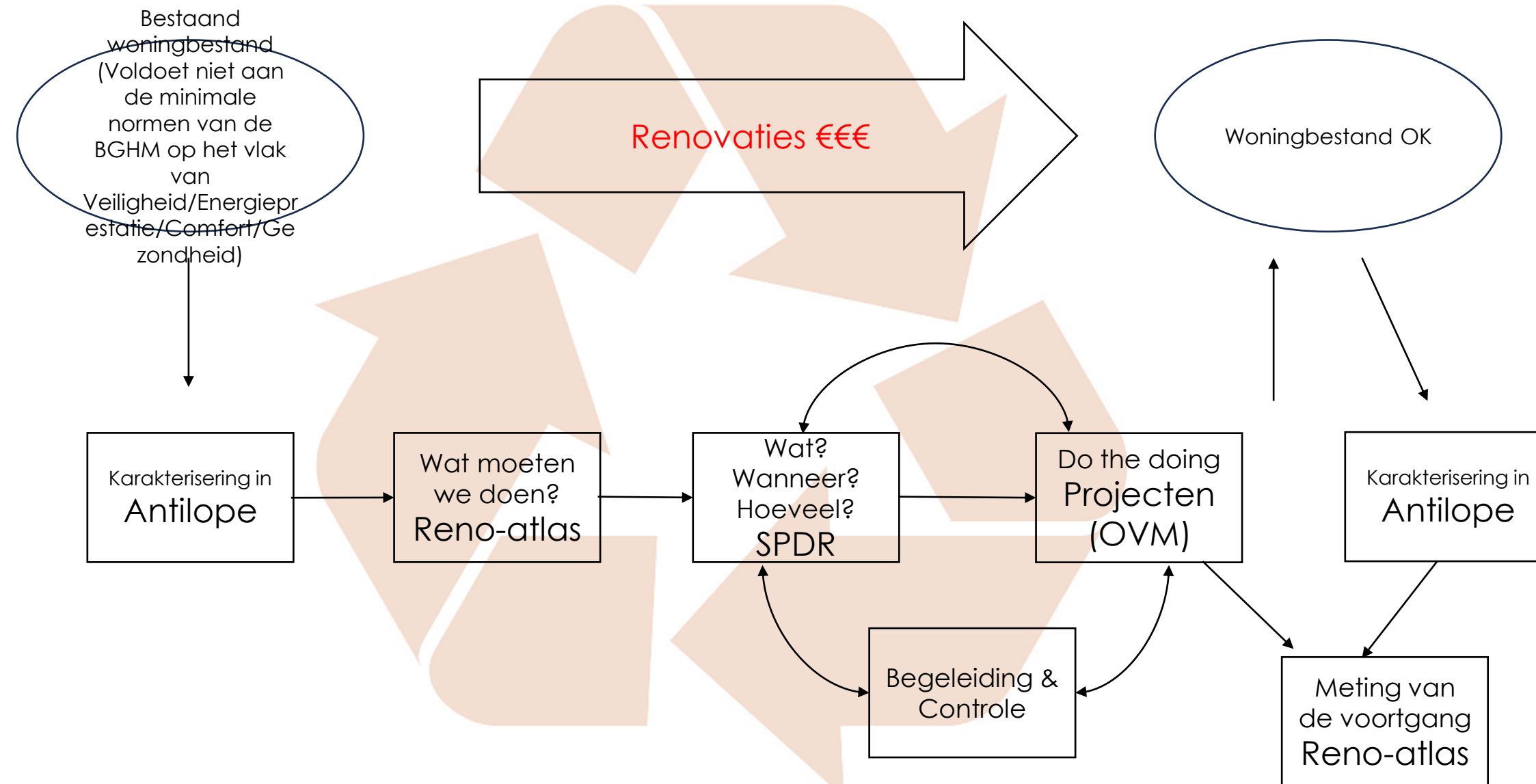
De Directie P ondersteunt het beheer en de evolutie van het Brusselse sociale woningbestand, in het algemeen belang. Ze **garandeert** voor de huurder **een woning met voldoende niveau van comfort, energieprestatie, gezondheid en veiligheid**.

Als technische tussenpersoon tussen de OVM's, de Brusselse regering en de gewestelijke instellingen:

- Verzamelt, actualiseert en gebruikt ze informatie om het woningbestand te kennen en te verbeteren
- Coördineert ze de planning, selectie, uitvoering en evaluatie van de investeringsprojecten met betrekking tot het bestaande patrimonium;
- Begeleidt ze de OVM's bij het onderhoud en het beheer van de woningen;
- Zorgt ze voor de optimale mobilisatie en inzet van financiële, technische en menselijke middelen.
- Stimuleert ze innovatie om het woningbestand duurzamer en klimaatrobuust te maken
- Plant ze toekomstige ontwikkelingen rekening houdend met de toekomstige maatschappelijke behoeften
- Ondersteunt ze de ontwikkeling van technische competenties binnen de OVM's



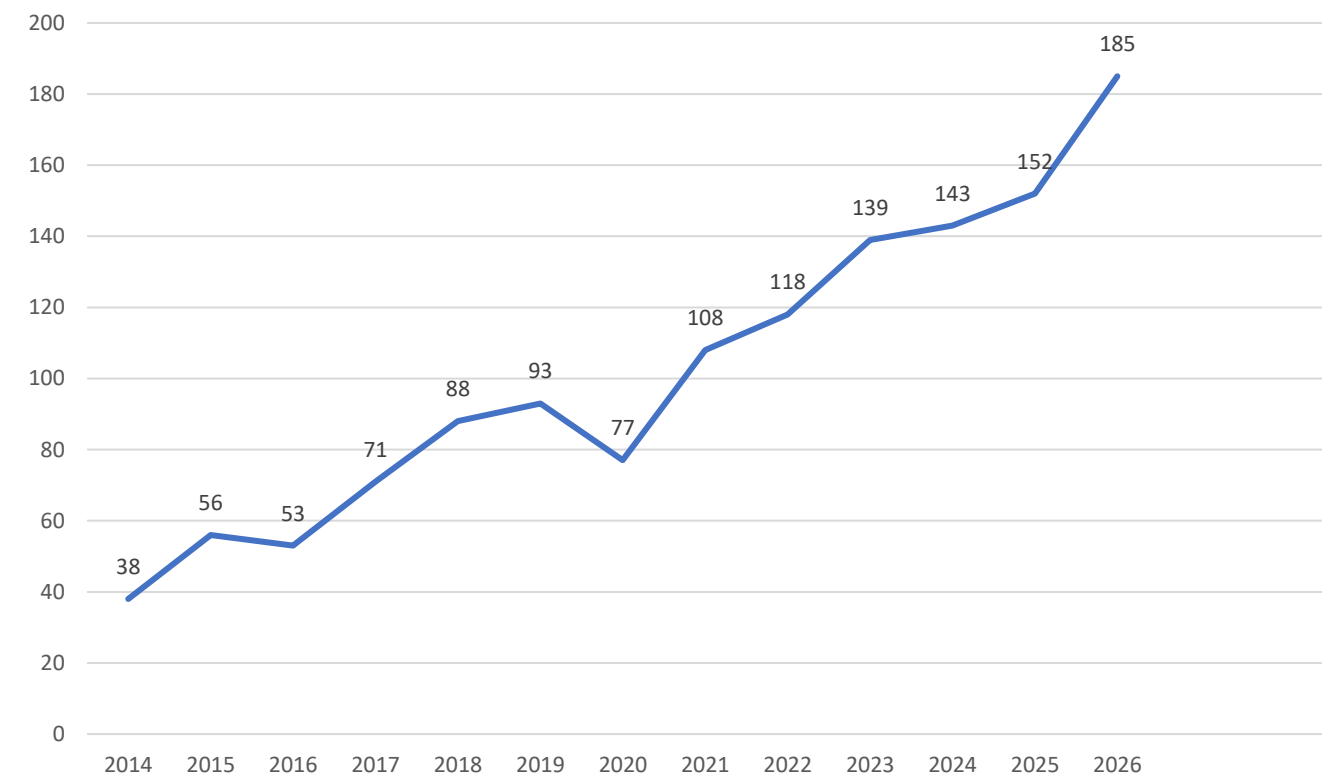
DE MISSIE VAN DE BGHM



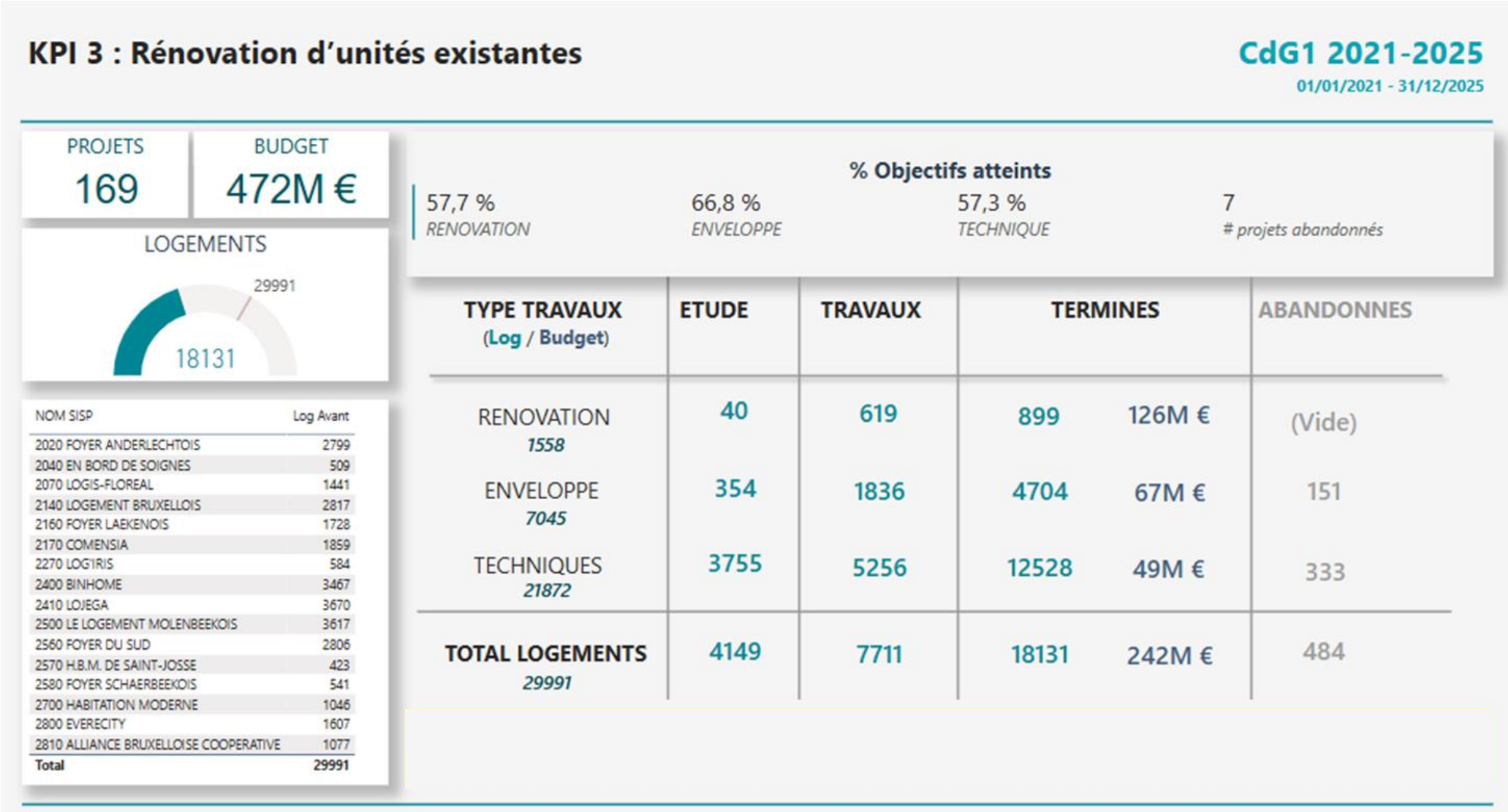
INVESTERINGEN IN RENOVATIE

CIJFERS VAN INVESTERINGSPLANNEN EN BUDGETTEN

Evolutie vereffeningen renovatieprogramma's



INVESTERINGEN 2019-2024

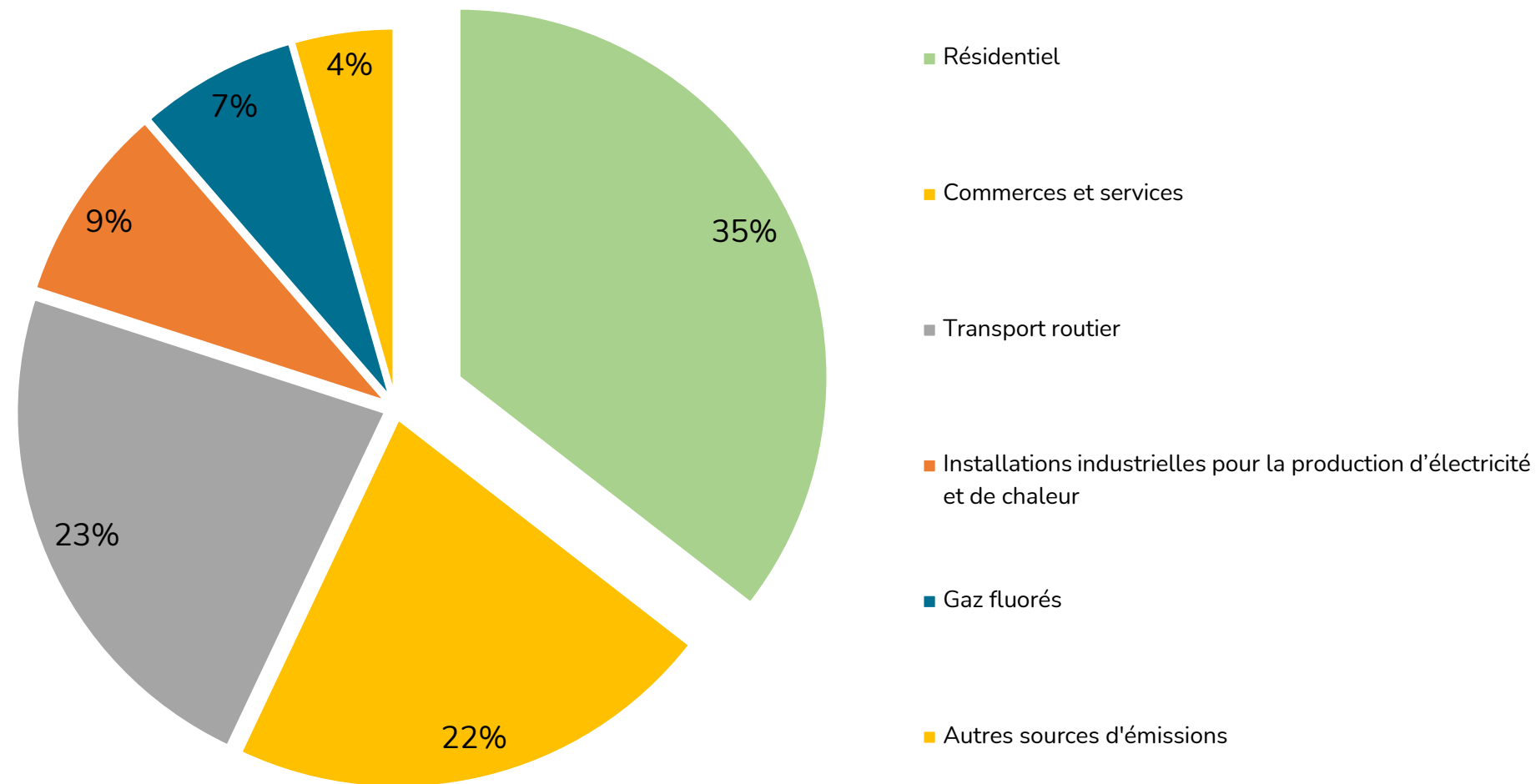


III. Het Klimaatplan

Voor de sociale huisvestingssector



I. OORSPRONG: ENERGIE EN CO2-UITSTOOT



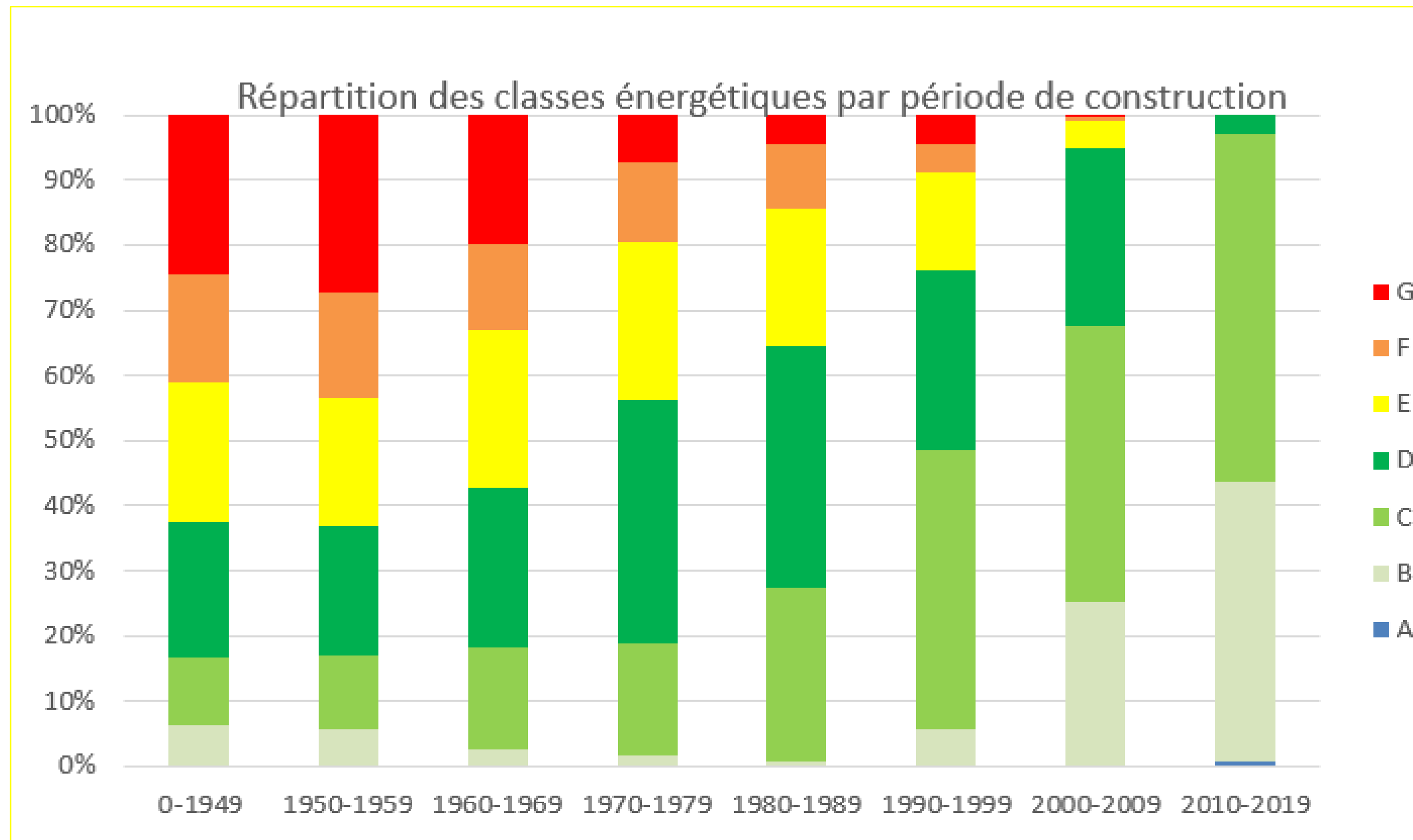
A partir de **2040**, chaque **logement public** devra avoir une performance énergétique inférieure ou égale à **150 kWh/m²/an.**

La performance moyenne de l'ensemble des logements publics (**à l'exclusion des logements classés**) devra atteindre une consommation moyenne maximale de **100 kWh/m²/an.**

NB : Des obligations administratives seront également à respecter.



MEETINSTRUMENT: HET EPB-CERTIFICAAT



DE MISSIE VAN DE BGHM

- Een raming uit 2023, geëxtrapoleerd over 2021 tot 2024, toont een verbetering van de energieprestatie van het woningbestand met **10,2 GWh/jaar per jaar** (GWh/jaar²).
- Het theoretische energieverbruik van het woningbestand bedraagt 887 GWh/jaar, dit moet in 2040 worden teruggebracht naar 326 GWh/jaar. Er moet 500 GWh/jaar bespaard worden over 15 jaar, dus gemiddeld **37,4 GWh/jaar²**.

➔ De energetische renovatie moet **4 x sneller** gaan.



DOELSTELLING VAN HET KLIMAATPLAN

Op vraag van de Regering heeft het "Klimaatplan voor de sociale huisvestingssector" als doel:

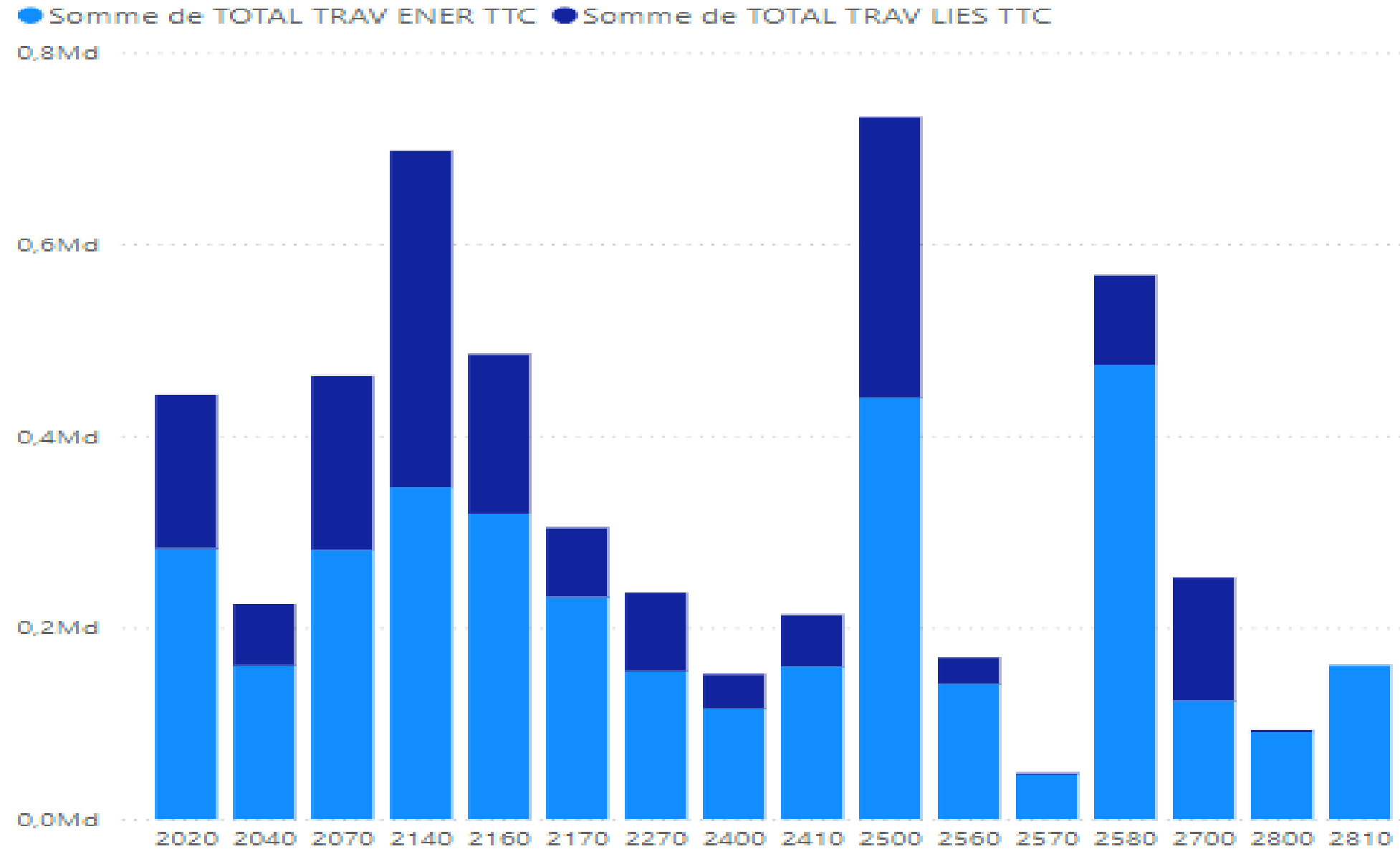
- Een methodologie uit te werken om het doel van het BWLKE te behalen
- De voorwaarden voor succes, de moeilijkheden en obstakels in kaart te brengen
- Het nodige budget te ramen
- De energetische uitdagingen te integreren in een breder kader van duurzaamheid en veerkracht van het woningbestand

Belangrijkste bronnen:

- Het EPB-overzicht dat eind 2022 werd opgesteld voor het hele woningbestand en de gegevens uit het kadaster
- Prijsramingen op basis van representatieve renovatiewerven
- De enquête bij de OVM's tijdens de zomer van 2024 over hun financiële behoeften



RAMING (100 KWH/M².JAAR)



→ 2/3 "Energetisch" en 1/3 "Niet-Energetisch"

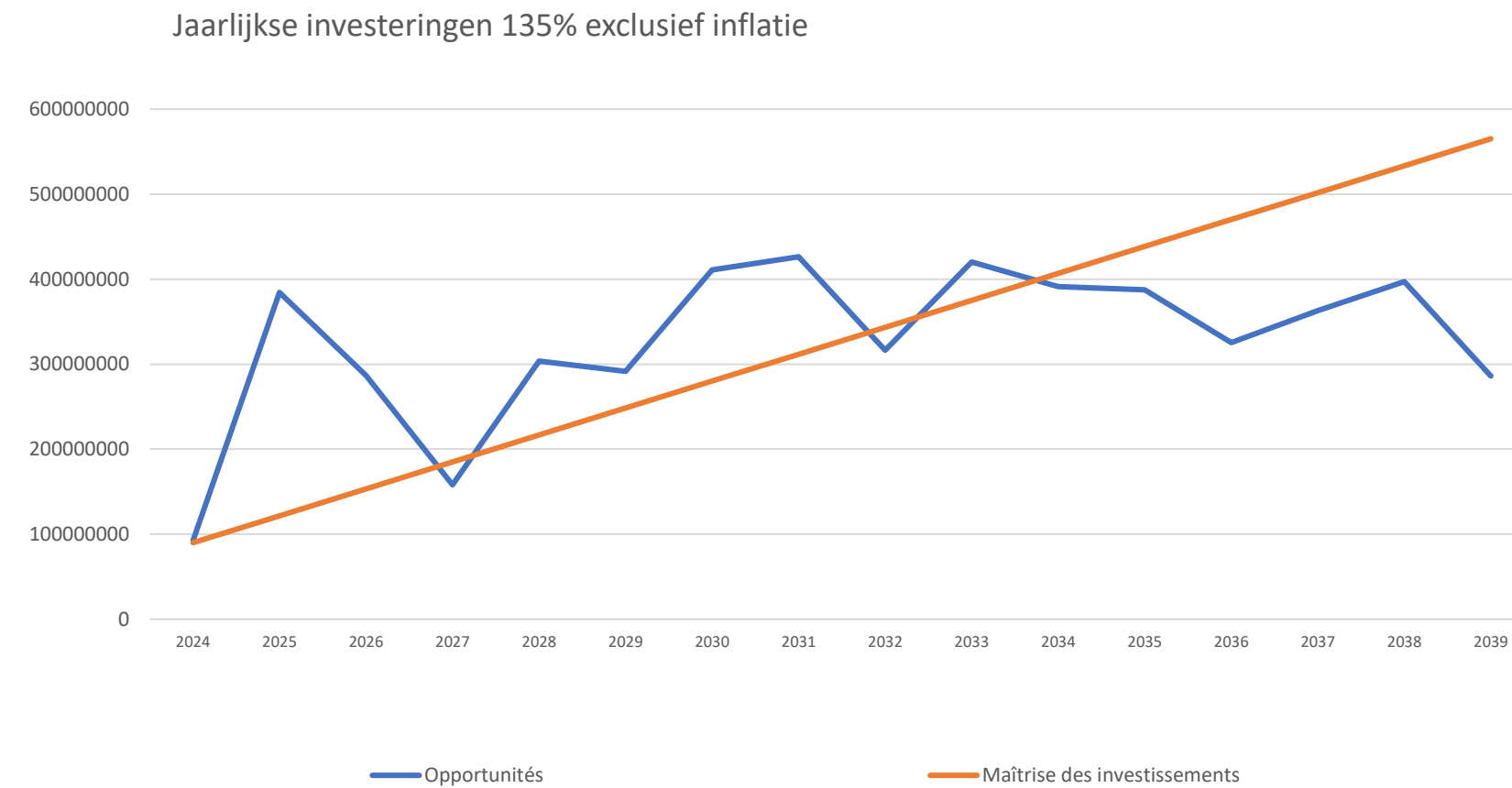


RAMING (100 KWH/M².JAAR)

Année	ENERGIE 100	TRAVUX LIES 100%	TOTAL 100%	TOTAL 135%/137%	BUDGET PLAN CLIMAT horsinflation	INDEX (2,5%/an)	BUDGET INDEXE PLAN CLIMAT
2024	54 820 131 €	12 861 995 €	67 682 126 €	92 512 661 €	96 911 999 €	1	96 911 999 €
2025	200 349 962 €	82 676 814 €	283 026 776 €	384 375 623 €	402 772 363 €	1,024999999	412 841 672 €
2026	139 930 816 €	71 378 353 €	211 309 169 €	286 604 173 €	300 339 269 €	1,050624999	315 543 944 €
2027	90 188 482 €	26 048 742 €	116 237 224 €	158 235 430 €	165 790 850 €	1,076890624	178 538 611 €
2028	155 907 679 €	67 298 778 €	223 206 457 €	303 627 299 €	318 135 719 €	1,103812889	351 162 307 €
2029	139 568 207 €	75 199 914 €	214 768 121 €	291 521 224 €	305 481 152 €	1,131408213	345 623 884 €
2030	198 897 022 €	104 507 760 €	303 404 782 €	411 010 252 €	430 731 563 €	1,159693418	499 516 558 €
2031	200 219 531 €	113 827 025 €	314 046 556 €	426 353 175 €	446 766 201 €	1,188685753	531 064 618 €
2032	160 733 840 €	72 481 892 €	233 215 732 €	316 242 878 €	331 401 901 €	1,218402895	403 781 035 €
2033	186 556 923 €	123 546 115 €	310 103 038 €	420 216 229 €	440 372 926 €	1,24886297	549 965 441 €
2034	177 568 189 €	111 250 477 €	288 818 667 €	391 306 712 €	410 079 925 €	1,280084544	524 936 974 €
2035	205 874 189 €	79 458 245 €	285 332 434 €	387 580 460 €	406 127 068 €	1,312086657	532 873 907 €
2036	163 675 402 €	76 416 378 €	240 091 780 €	325 289 590 €	340 895 556 €	1,344888824	458 466 623 €
2037	180 128 245 €	86 998 866 €	267 127 111 €	362 859 659 €	380 222 921 €	1,378511046	524 141 497 €
2038	198 735 529 €	94 319 020 €	293 054 549 €	397 208 650 €	416 257 196 €	1,412973821	588 160 520 €
2039	140 699 025 €	69 395 053 €	210 094 078 €	285 903 122 €	299 559 237 €	1,448298165	433 851 093 €
TOT.	2 593 853 173 €	1 267 665 427 €	3 861 518 599 €	5 240 847 137 €	5 491 845 846 €	23%	6 747 380 685 €



RAMING (100 KWH/M².JAAR)



TECHNISCHE SUCCESVOORWAARDEN

- Beperking van leegstand en beheer van doorschuif-verhuisoperaties gekoppeld aan het Klimaatplan
- Ruimtelijke impact van werven geanalyseerd op wijkniveau, met logica van samenhang
- Specifiek mechanisme voor panden die beschermd zijn of op de bewaarlijst staan, afwijkend van het huidige systeem
- Een vermindering van de woonoppervlakte aanvaarden
- Ontwikkeling van reproduceerbare, betrouwbare en betaalbare technische oplossingen
- Voorspelbaarheid van brandveiligheidseisen, pragmatische eisen
- Coördinatie van de werven en toegang met gemeenten en gewestelijke instanties
- Duidelijkheid over het beleid rond balkons
- Decarbonisatie: minder aarzeling en uitstel



FINANCIËLE SUCCESVOORWAARDEN

- Stabiliteit van het financieel traject
- Expertise in het aantrekken van financiering en in rapportering
- Hervorming GST / duurzaamheid van het investeringssysteem



CONTEXTUELE RISICO'S

- Capaciteit van de bouwsector
- Volwassenheid van technische systemen
- Behandeling van vergunningsaanvragen
- Onvoorspelbaarheid van de markten



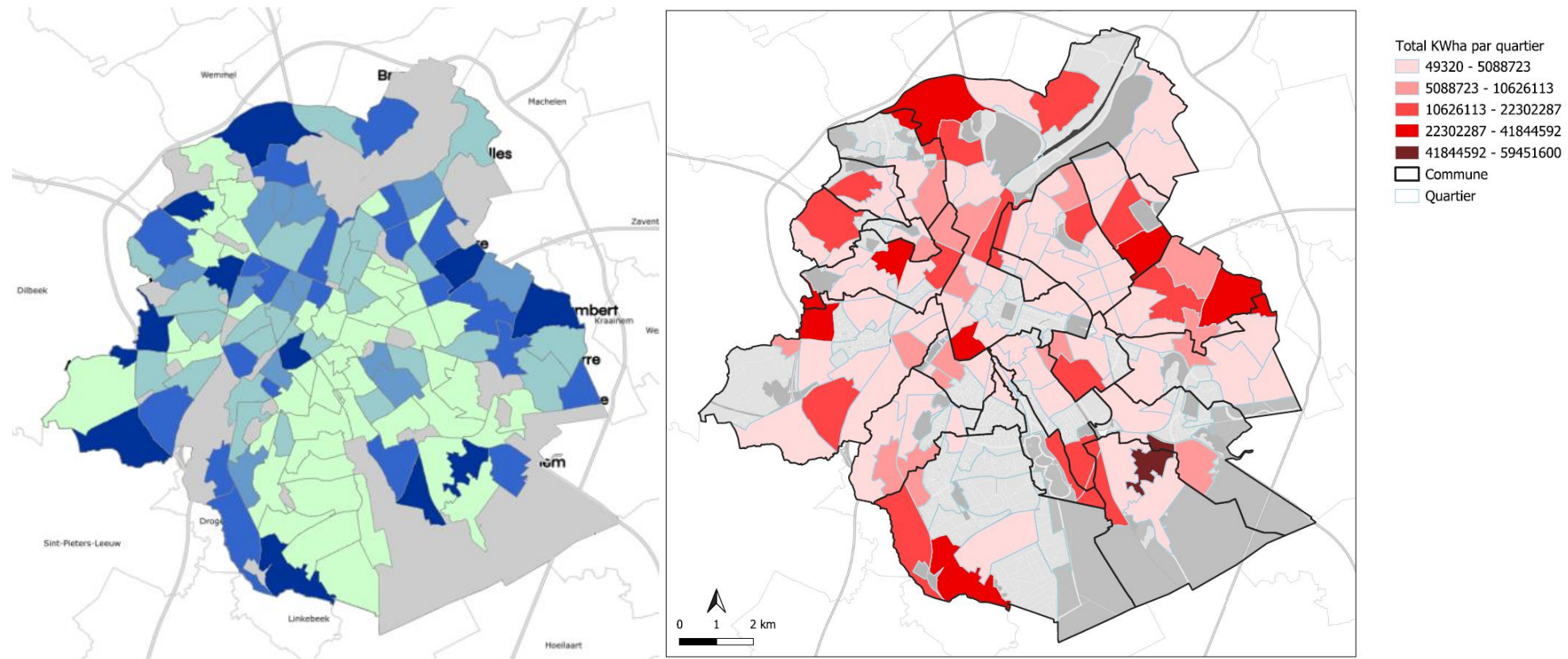
IV. De Renovatieatlas

Het Gewest, de wijk, het gebouw



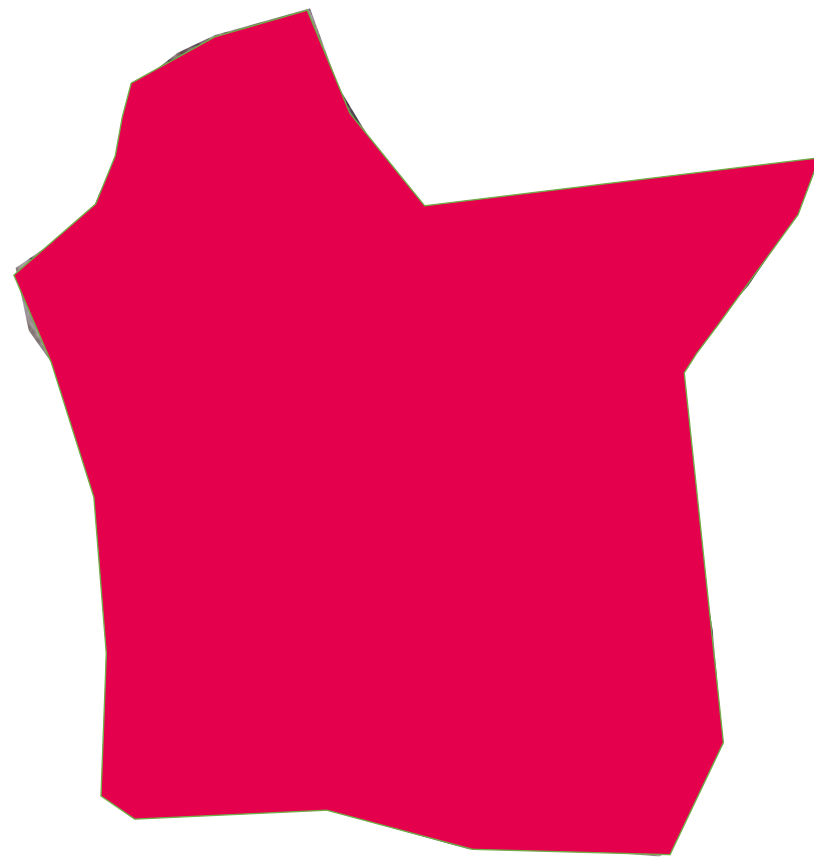
De Renovatieatlas

De wijk als analysekader



- Maakt ruimtelijk inzicht mogelijk
- Gebaseerd op een bestaande en coherente indeling
- "DWC": de investeringen versterken elkaar
- Schaalvoordelen
- Opportuniteiten
- Communicatie
- Zoeken naar financiering

De wijk



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting



De wijk



De wijk



De Renovatieatlas

De wijk als analysekader

Kadaster

EPB-certificatie

Investeringsprogramm

a

Planning

Herhuisvesting /
mutatie



Fotovoltaïsche energie

Warmtenetten

Aankoopcentrales

Begeleiding MH

Begeleiding BHPE

PLAGE

Modulair

Circulaire economie

Andere?

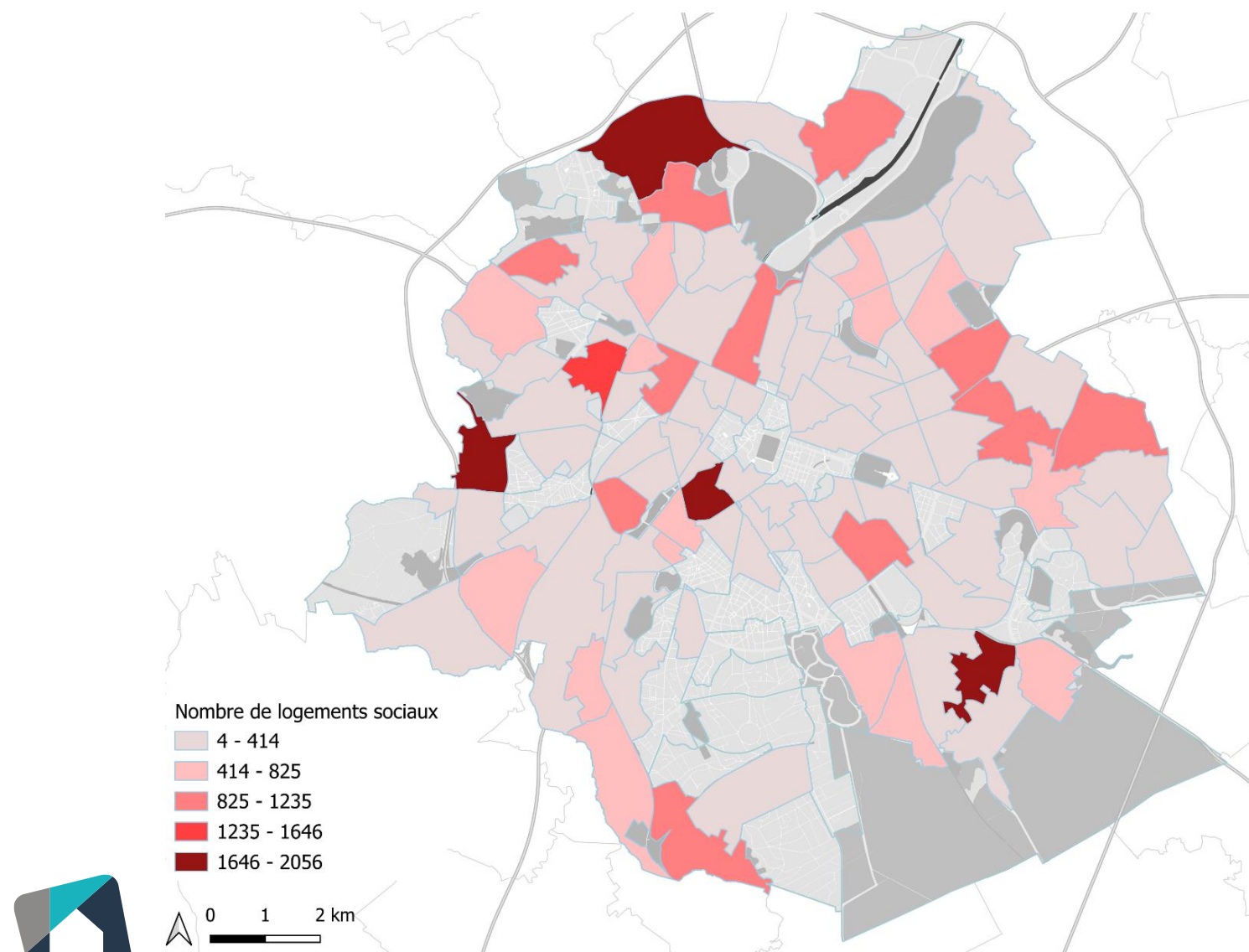


slrb-bghm.brussels
logement social - sociale huisvesting

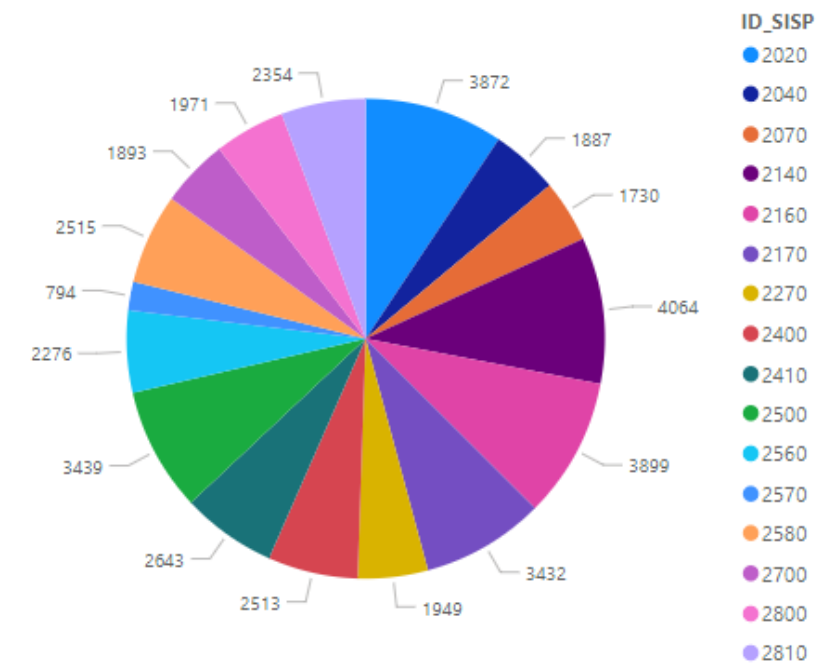


De Renovatieatlas

Aantal sociale woningen

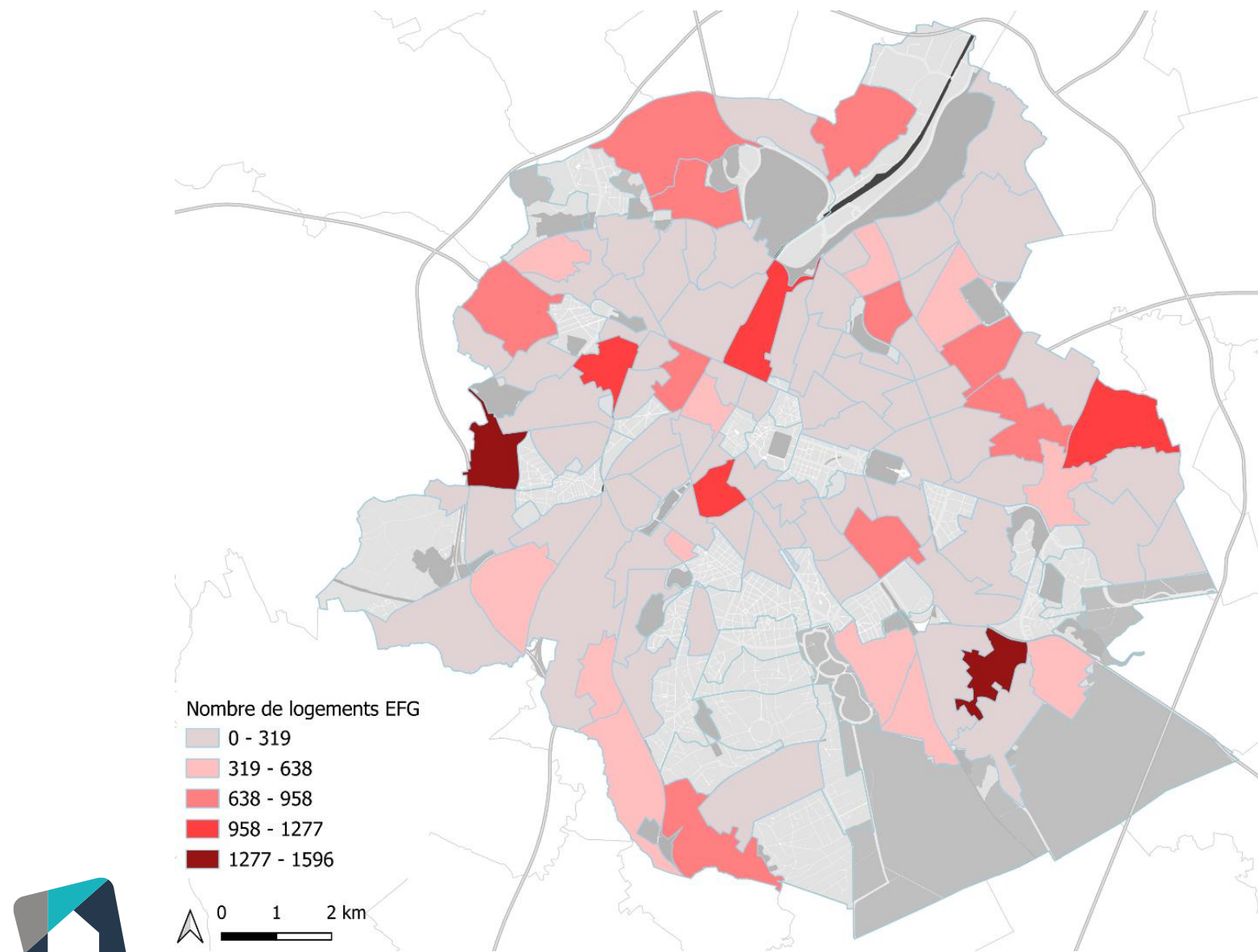


slrb-bghm.brussels
logement social - sociale huisvesting

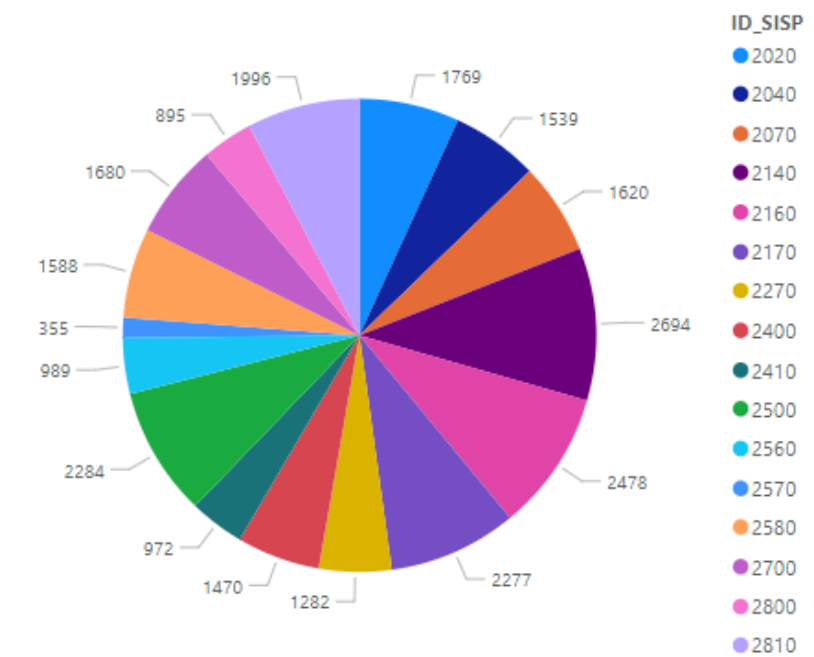


De Renovatieatlas

Aantal "energievretende" woningen EPB E-F-G

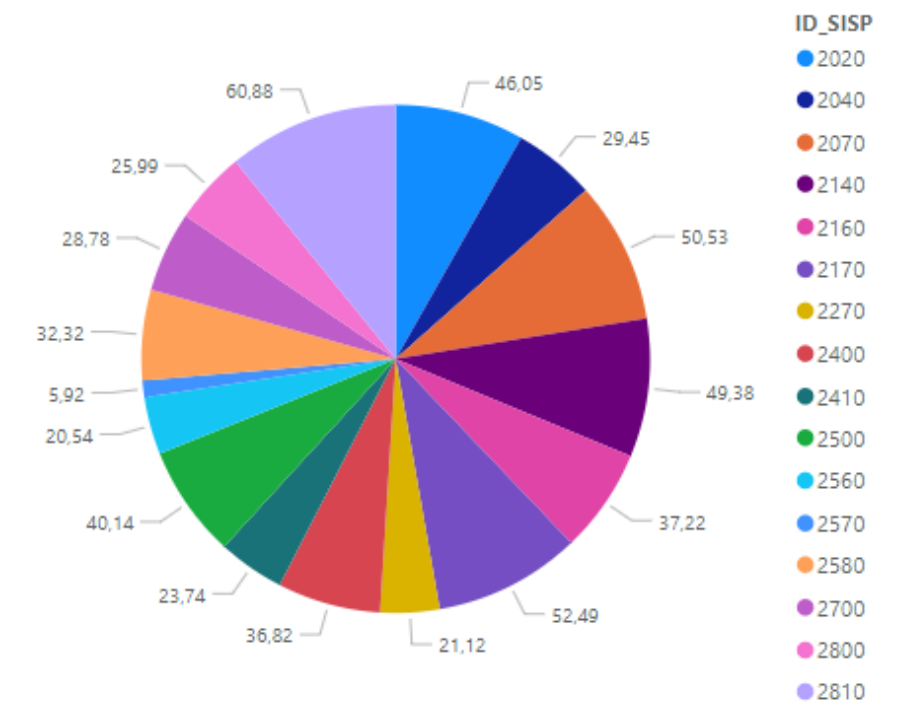
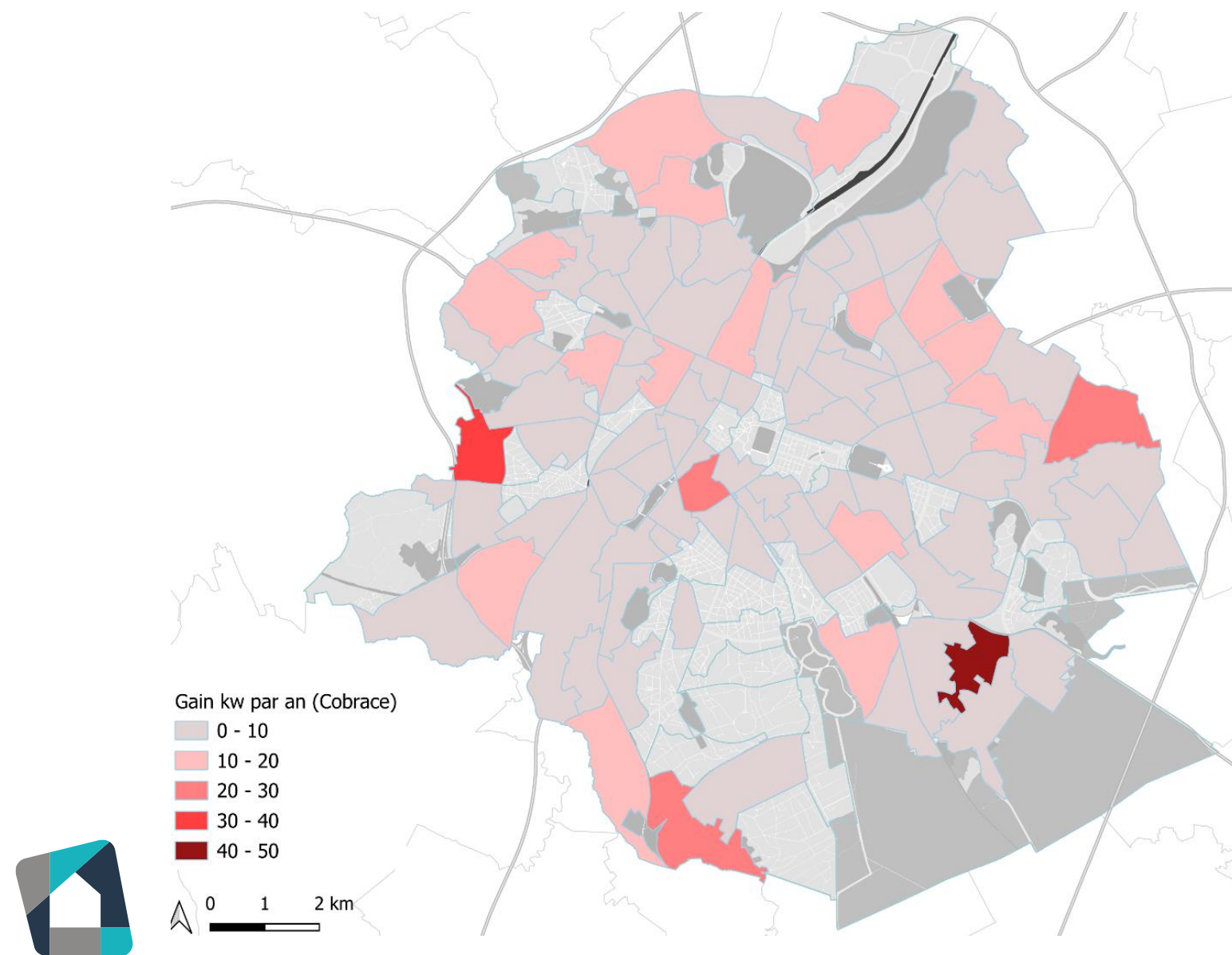


slrb-bghm.brussels
logement social - sociale huisvesting



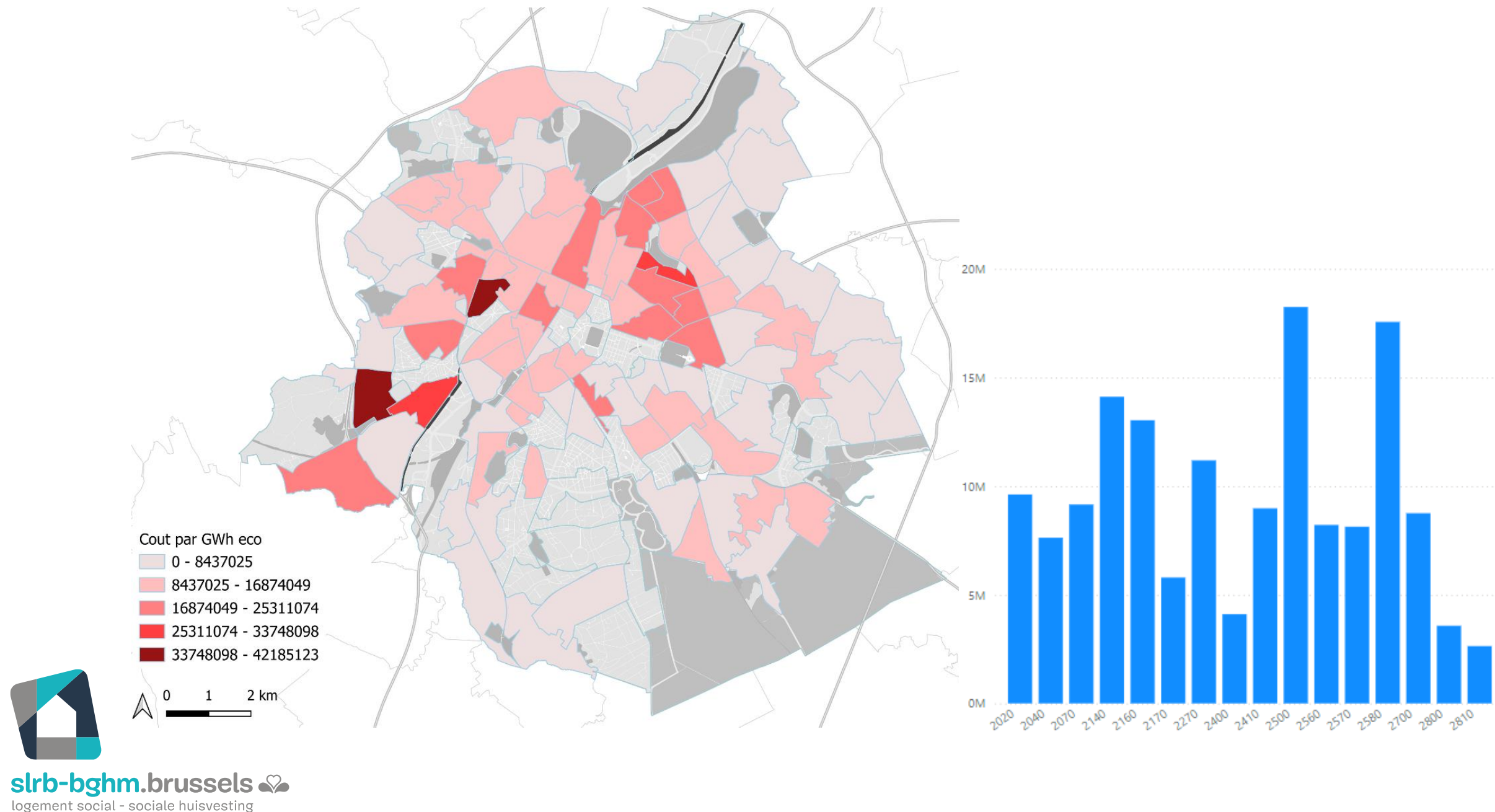
De Renovatieatlas

Nodige energiebesparing in GWh/jaar



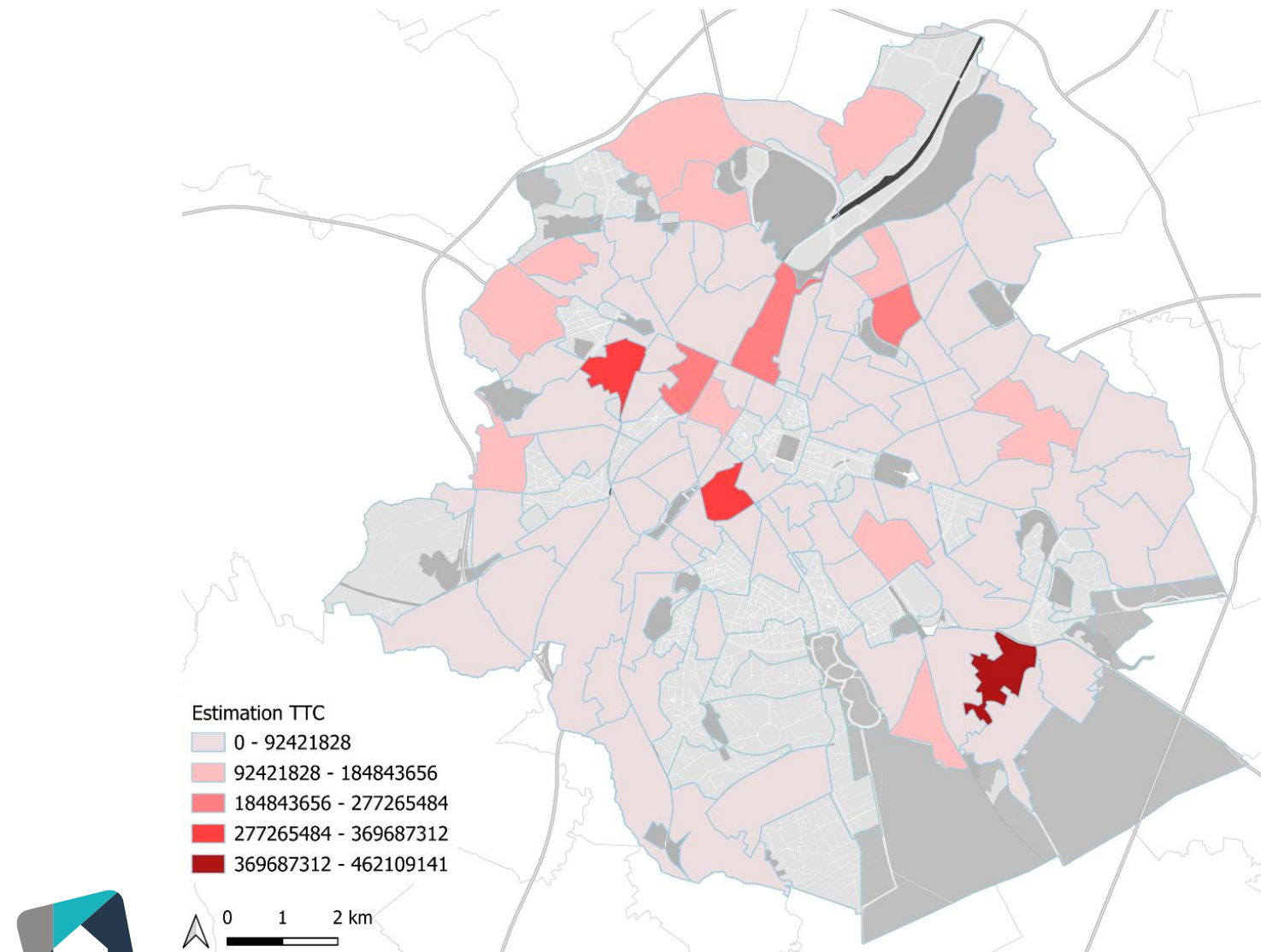
De Renovatieatlas

Efficiëntie van de investering (€/GWh/jaar) bespaard)

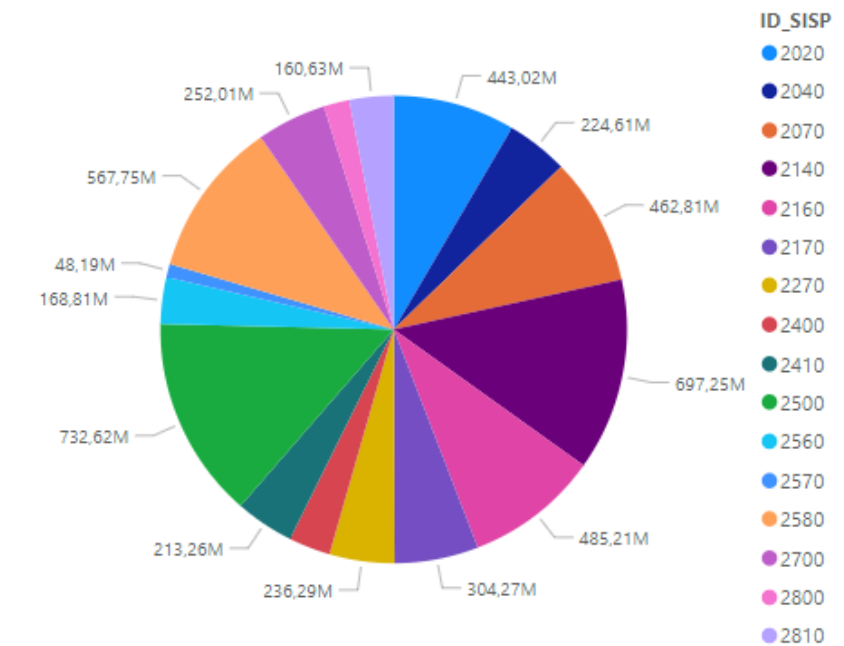


Budget van het Klimaatplan

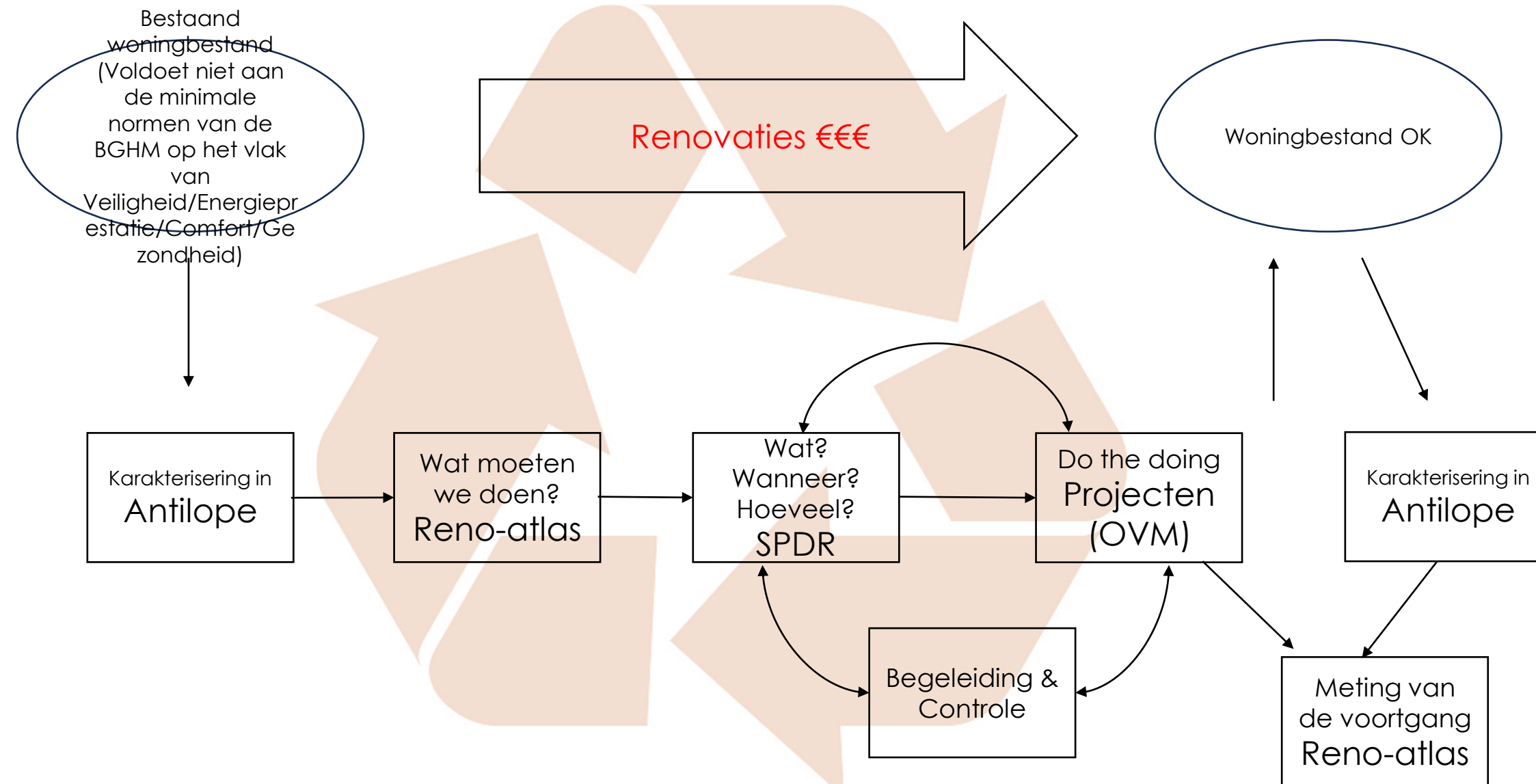
Werken 135%



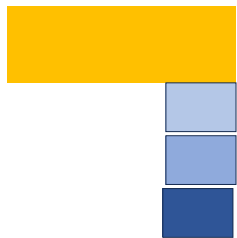
slrb-bghm.brussels
logement social - sociale huisvesting



DE MISSIE VAN DE BGHM – EVOLUTIE VAN HET WONINGBESTAND



Stap 1: Indeling in subtypes

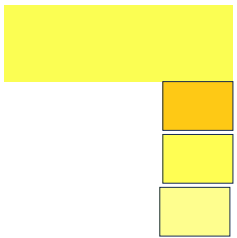


Vrijstaand appartementsgebouw uit de jaren 60

- Type A: middelhoog flatgebouw Peterbos
- Type B hoog flatgebouw Peterbos
- Type C: woontoren Peterbos

Voorbeeld van een categorie (geldig op gewestelijk niveau)

← Voorbeeld van een categorie (geldig op wijkniveau)



Vooroorlogs huis Tuinwijk

- Type A: 3-gevelwoning Moortebeek 1
- Type B: rijhuis Moortebeek 1
- Type C: rijhuis Moortebeek 2

Kleur: bewaard voor elke wijk
Nuance: specifiek voor elke wijk



Stap 1: Indeling in subtypes

Elk gebouw is gekoppeld aan een subtype dat eigen is aan de wijk

Voor elk subtype wordt een representatief gebouw geanalyseerd om de isolatie-eisen te bepalen

UNIEKE KAART per wijk-
INDELING



Stap 2: Diagnose

Lijst van **criteria** gemeten door de BGHM om te waarborgen dat een woning voldoet aan de verwachtingen:

Prestaties

- A. Voorgevel
- B. Andere gevels
- C. Daken
- D. Buitenschrijnwerk
- E. Ventilatie
- F. Verdeling CV
- G. Productie van verwarming
- H. SWW-productie
- I. Warmtekrachtkoppeling
- J. Zonne-energie

Veiligheid

- A. Brandcompartimentering
- B. Brandweerstand van de structuren
- C. Detectie
- D. Signaletiek
- E. Evacuatiewegen
- F. Asbest
- G. CO
- H. Elektrische overeenstemming
- I. Overeenstemming lift
- J. Stabiliteit

Comfort

- A. Oppervlakten
- B. Gemeenschappelijke functies
- C. Omgeving
- D. Tuin/balkon
- E. Aangepast
- F. Gemeenschappelijke uitrusting

Gezondheid

- A. Aanwezigheid van schimmels
- B. Dichtheid dak
- C. Dichtheid muren
- D. Luchtdichtheid
- E. Pathologie
- F. Gezondheid - andere



Step 2: Diagnose

PERFORMANCE			
Façade avant	Pas d'isolation	Isolation inférieure au seuil de xx cm	Isolation supérieure au seuil
Façades autres	Pas d'isolation	Isolation inférieure au seuil de xx cm	Isolation supérieure au seuil
Toitures	Pas d'isolation	Isolation inférieure au seuil de xx cm	Isolation supérieure au seuil
Menuiseries extérieures	Simple vitrage	Inférieur au seuil U=x.XX	Supérieur au seuil U=x.XX
Ventilation	Absence	Incomplète	Complète
Distribution CC	Pas de CC	Distribution non-calorifugée	Distribution OK
Production de chauffage	Gaz atmosphérique/mazout	Gaz condensation récent	Décarboné
Production ECS	Boiler individuel élec	Gaz collectif	Renouvelable
Cogénération			
Solaire	Potentiel non-exploité	Potentiel partiellement exploité	Potentiel exploité
SECURITE			
Compartimentage REI	Nécessaire absent	Communs OK	OK
Résistance au feu des structures	R30	<R90	>R90
Détection	Absente	Vétuste	OK
Signalétique			
Chemins d'évacuation	Nécessaire, absent	Nécessaire, non-conforme	OK
Amiante	Amiante libre	Amiante encapsuée	Sans amiante
CO	Risque		Pas de risque
CONFORT			
Surfaces	Trop exigus	Limite	OK
Fonctions communs	Manque criant	Nice to have	OK
Abords			
Jardin/balcon	Absence, milieu dense	Absence, opportunité à proximité	présent
Adapté	Pas adapté	Peut mieux faire	OK
Équipement communautaire	Manque	Nice to have	Inutile d'en rajouter
SALUBRITE			
Présence de moisissures	Généralisé	Ponctuel	Non
Étanchéité toit	Dégâts des eaux	Ponctuel	Non
Étanchéité murs	Humidité pluie	Humidité hiver	Non
Étanchéité à l'air	Inacceptable	Acceptable	Non
Pathologie	Pathologie dangereuse et évolutive	Pathologie mineure sous contrôle	Non
Stabilité	ELU atteint selon Eurocode	ELS atteint selon Eurocode	Pas de problème
Autres salubrité	Oui		Non



= drempel te bepalen per subtype via Cost Optimum / EPB-simulatie

Voor elk subtype wordt het representatief gebouw geanalyseerd om specifieke **drempels** te bepalen voor dit subtype.

De criteria moeten eenvoudig en zo rechtstreeks mogelijk meetbaar zijn

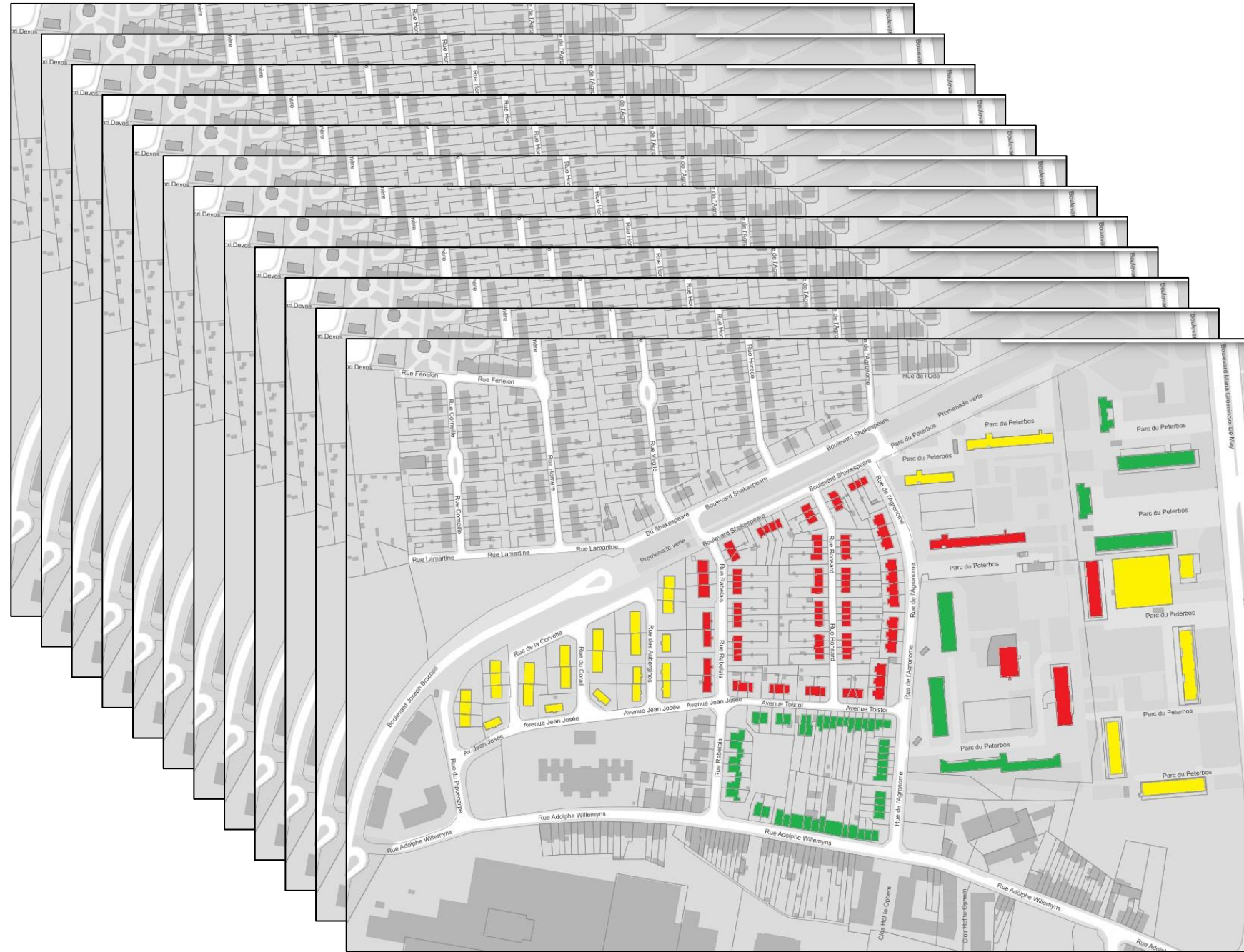
- Rood: voldoet helemaal niet aan de eis van de BGHM voor dit criterium
- Geel: Voldoet gedeeltelijk
- Groen: Conform



Stap 2: Diagnose

DIAGNOSE-KAARTENSET – 1 PER CRITERIUM per wijk

Op elke criteriumkaart wordt per gebouw nagegaan of het voldoet aan de drempels die werden bestudeerd voor het representatieve gebouw van het subtype



Stap 3: Context & informatie

INFORMATIE-KAARTENSET

Aantal kaarten **niet**
vastgelegd

Het doel van deze kaarten is de reflectie voeden over de strategische visie, de budgetten, het potentieel, de beperkingen, enz.

EPB-afbeelding
Overstromingsgevaar
Energiedragers decarbonisatie
Zonnekaart
Ondoorlaatbaarheid
Geluid?
Mobiliteit?
Erfgoedbeperkingen
Technische kenmerken van de gebouwen
Gemakkelijke / moeilijke renovaties
Opportunities mutaties? Nieuwe woningen?



Stap 4: Strategische visie

KAARTENSET

Aantal kaarten niet vastgelegd

Deze kaarten definiëren een strategische visie voor de renovatie van de wijken, de grote principes en belangrijkste fasen, enz. Het zijn kaarten van de geplande situatie. Deze kaartenset wordt eenmalig geproduceerd en zal enkel gewijzigd worden als de gewestelijke doelstellingen (de criteria van een goede woning) veranderen. Deze kaarten dienen om alle betrokken actoren op één lijn te brengen.

EPB-simulatie

Faseringen

Nog te voeren (haalbaarheids)studies

Warmtenetten

Technieken die moeten worden toegepast

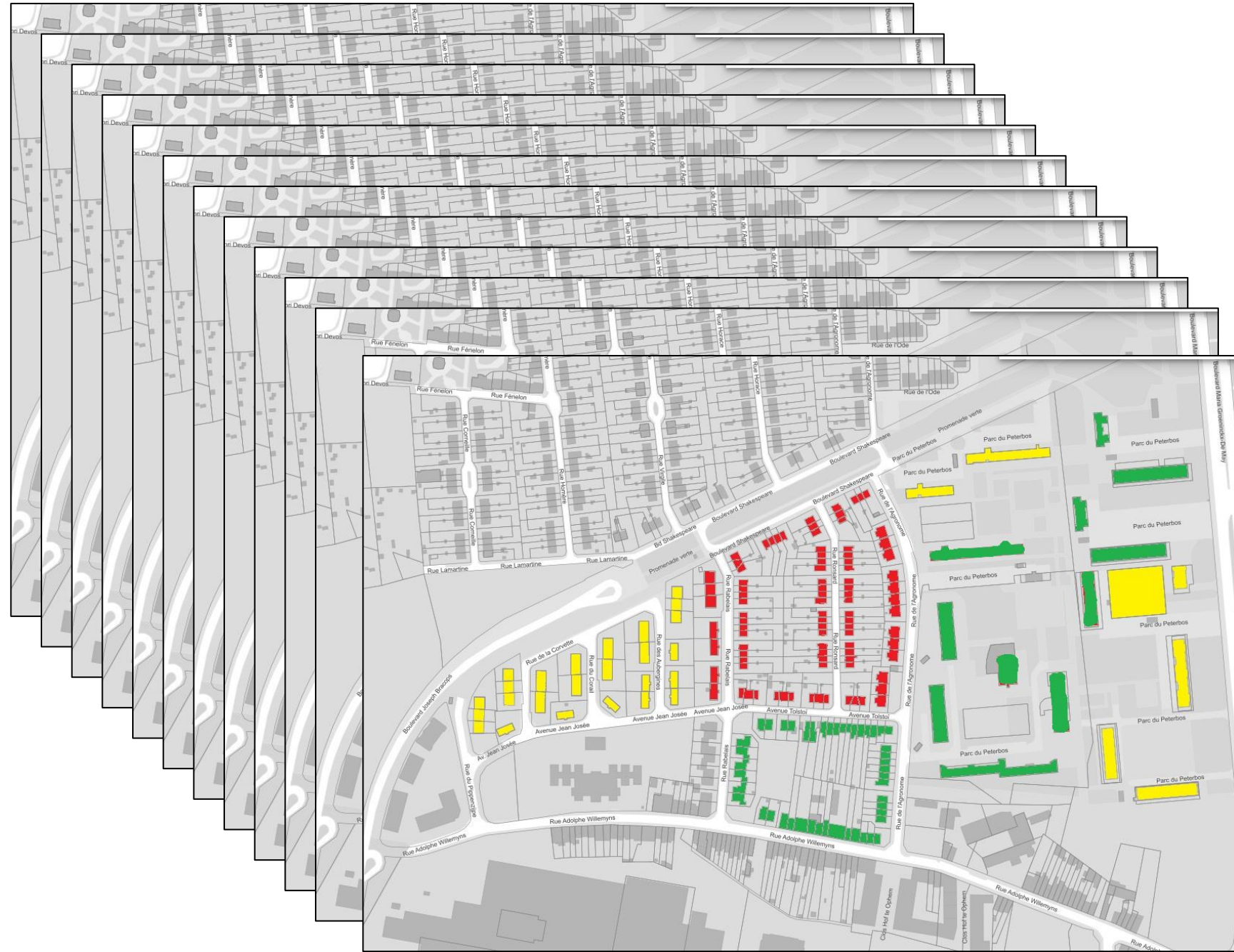
Budget / gebouw of /fase



Stap 5: Update Diagnose

DIAGNOSE-KAARTENSET – 1
PER CRITERIUM per wijk

Na elk renovatieproject
worden de diagnosekaarten
geüpdatet Dit laat toe om
de voortgang richting de
gewestelijke doelstelling te
meten



TE ONTHOUDEN

- De energetische renovatie moet 4 x sneller gaan
- De doelstelling is uitgedrukt in EPB-score, maar moet in lijn zijn met de missies van de OVM's en de SLRB
- Een Renovatieatlas om de definitie, het budget en de planning van het Klimaatplan te verduidelijken
- De wijk is het basiskader voor de studie, volgens de definitie van het BISA, om gemeenschappelijke oplossingen en opportuniteiten naar voren te brengen
- Het is onmogelijk om "enkel de energetische werken" uit te voeren
- Het budget bedraagt 5,5 miljard euro tegen 2040 (excl. inflatie)
- Een grote uitdaging van het Klimaatplan is het beheer van leegstand
- Het Klimaatplan heeft het potentieel om actoren en overheden te verenigen, zowel op wijk- als op gewestniveau



CONTACT

Guillaume Sokal

Directeur – directie Patrimonium BGHM

02/533.19.11

BGHM

<https://slrb-bghm.brussels>

