

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	Sociale woningen in het Brussels gewest
Du parc de logements régional	7%	Van het gewestelijke woningpark
Ménages sur la liste d'attente	49.000	Gezinnen op de wachtlijst
Logements réceptionnés pour Plan Régional du Logement et Alliance Habitat depuis mai 2019	481	Woningen opgeleverd voor Gewestelijk Huisvestingsplan en Alliantie Wonen sinds mei 2019
Acquisitions clé-sur-porte depuis mai 2019	398	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 voor mei 2024

Dont minimum 650 acquisitions

650

Waarvan minimum 650 aankopen

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

3 TYPES DE PARTENARIAT

3 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

Woongebouwen of wooneenheden



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

Sleutel-op-de-deur aankopen van nieuwe woongebouwen



3 Design & Build Plus

Design & Build Plus





1A: ACQUISITIONS CLASSIQUES: TERRAINS OU IMMEUBLES A RÉAFFECTER

1A: KLASSIEKE AANKOPEN: TERREINEN OF TE HERBESTEMMEN GEBOUWEN

VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER A LA SLRB

VERKOOP VAN EEN ONROEREND GOED AAN DE BGHM

- ▶ Vendeur est propriétaire de terrains et/ou d'immeubles (logements, bureaux, industrie ou autre)
Verkoper is eigenaar van terreinen en/of gebouwen (woningen, kantoren, industrieel of ander gebouw)
- ▶ Situé sur le territoire des 19 communes bruxelloises
Bevindt zich op het territorium van de 19 Brusselse gemeentes
- ▶ Avec ou sans pollution de sol
Met of zonder bodemverontreiniging
- ▶ Donnant la possibilité de développer des projets de logements de moyenne ou de grande envergure
Mogelijkheid om er middelgrote of grote woonprojecten te ontwikkelen



1A: ACQUISITIONS CLASSIQUES: TERRAINS OU IMMEUBLES A RÉAFFECTER

1A: KLASSIEKE AANKOPEN: TERREINEN OF TE HERBESTEMMEN GEBOUWEN

PROCÉDURE - PROCEDURE

1. SLRB visite le site et étudie l'offre
BGHM gaat ter plaatse en onderzoekt aanbod
2. SLRB propose un accompagnement dans les procédures si le site présente une pollution de sol
BGHM stelt begeleiding bij de procedures voor als bodemverontreiniging wordt vastgesteld
3. Prix maximum est déterminé par CAIR
Maximumprijs wordt bepaald door door GCAO
4. Prix est négocié entre le vendeur et la SLRB
Verkoper en BGHM onderhandelen over prijs
5. Suite à un accord, les parties prennent contact avec leur notaire pour la signature de l'acte
Na akkoord, nemen de partijen contact op met hun notaris voor ondertekening van akte



1A: ACQUISITIONS CLASSIQUES: TERRAINS OU IMMEUBLES A RÉAFFECTER

1A: KLASSIEKE AANKOPEN: TERREINEN OF TE HERBESTEMMEN GEBOUWEN

LUTTRE – FOREST: 71 LOGEMENTS + BUREAUX

LUTTRE – VORST: 71 WONINGEN + KANTOREN



2024

Architectes : **Matador**

Architecten :

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: TERREINEN OF TE HERBESTEMMEN 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: TERREINEN OF TE HERBESTEMMEN 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
Oude industriële zone wordt omgevormd tot nieuwe wijk met mix van functionaliteiten

Projet conjoint SLRB et Citydev + implication Commune d'Anderlecht



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

1B: KLASSIEKE AANKOPEN: BESTAANDE WOONGEBOUWEN OF WOONGEHELEN

VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER A LA SLRB

VERKOOP VAN EEN ONROEREND GOED AAN DE BGHM

- ▶ Vendeur est propriétaire de logements existants
Verkoper is eigenaar van bestaande woningen
- ▶ Situé sur le territoire des 19 communes bruxelloises
Bevindt zich op het territorium van de 19 Brusselse gemeentes
- ▶ Le nombre minimum d'unités de logements requis par immeuble est 12
Minimum 12 wooneenheden per gebouw
- ▶ Avec ou sans places de parking
Met of zonder parkeerplaatsen
- ▶ Avec ou sans rez-de-chaussée commercial
Met of zonder commercieel gelijkvloers



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

1B: KLASSIEKE AANKOPEN: BESTAANDE WOONGEBOUWEN OF WOONGEHELEN

PROCÉDURE

PROCEDURE

1. SLRB visite l'immeuble et étudie l'offre
BGHM bezoekt het gebouw en onderzoekt aanbod
2. Prix maximum est déterminé par CAIR
Maximumprijs wordt bepaald door door GCAO
3. Prix est négocié entre le vendeur et la SLRB
Verkoper en BGHM onderhandelen over prijs
4. Suite à un accord, les parties prennent contact avec leur notaire pour la signature de l'acte
Na akkoord, nemen de partijen contact op met hun notaris voor ondertekening van akte



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 senioren 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

APPEL PUBLIC A PROJETS CLÉ-SUR-PORTE 2021

OPENBARE OPROEP SLEUTELKLARE PROJECTEN 2021



Vendeur (maître d'ouvrage) développe logements neufs avec ou sans rez-de-chaussée commercial
Verkoper (bouwheer) bouwt nieuwe woningen met of zonder commercieel gelijkvloers



Les permis d'urbanisme et d'environnement ont été délivrés et sont en cours de validité
De stedenbouwkundige en milieuvergunningen werden afgeleverd en zijn geldig



Paiement sur factures selon avancement du projet
Betaling op factuur naarmate vordering project



SLRB se réserve le droit de choisir des projets dans les limites des budgets disponibles
BGHM heeft het recht om projecten te kiezen binnen de grenzen van de beschikbare budgetten



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

2: SLEUTELKLARE AANKOPEN VAN NIEUWE WOONGEBOUWEN

NOUVEAUTÉS

NIEUWIGHEDEN

- ▶ Élargissement du territoire des projets visés : 19 communes Bruxelloises
Uitbreiding grondgebied beoogde projecten: 19 Brusselse gemeentes
- ▶ Révision et simplification du mécanisme.
But: signature de l'acte de vente dans les 4 mois après compromis
Herziening en vereenvoudiging van het mechanisme.
Doel: ondertekening verkoopakte binnen 4 maanden na compromis
- ▶ Minimum 12 logements par projet
Minimum 12 woningen per project



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

2: SLEUTELKLARE AANKOPEN VAN NIEUWE WOONGEBOUWEN

AVANTAGES VOORDELEN

- ▶ Procédure claire
Heldere procedure
- ▶ Pas de mise en concurrence entre les différents projets
Geen mededinging tussen de verschillende projecten
- ▶ Durée indéterminée: appel ouvert en continu
Onbepaalde duur: oproep doorlopend open
- ▶ Pas de commercialisation: un interlocuteur-acheteur unique
Geen commercialisering: één enkele partij-koper
- ▶ Finitions identiques pour tous les logements
Dezelfde afwerkingen in alle woningen



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 gelijkvloers



3: DESIGN & BUILD +

MARCHÉ DE TRAVAUX AVEC MISSION DE CONCEPTION SUR TERRAIN PRIVÉ OPDRACHT VAN WERKEN MET ONTWERPOEDRACHT OP PRIVAAT TERREIN



Vendeur apporte foncier (19 communes bruxelloises)
Verkoper brengt grond aan (19 Brusselse gemeentes)



27 avril 2021 (à relancer)
27 april 2021 (te herlanceren)



Vendeur développe logements au nom de SLRB (= maître d'ouvrage)
Verkoper bouwt woningen namens BGHM (= 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



3: DESIGN & BUILD +

NOUVEAUTÉS NIEUWIGHEDEN

- ▶ Fast lane: procédure accélérée pour projets > 25% logements sociaux
Fast lane: versnelde procedure voor projecten > 25% sociale woningen
- ▶ Focus sur qualité (architecturale) des projets
Focus op (architecturale) kwaliteit van de woningen
- ▶ Principe financier: constructions + honoraires + % pour gestion administrative + prix foncier (CAIR)
Financieel principe: bouw + erelonen + % administratieve beheer + prijs grond (GCAO)
- ▶ Minimum 12 logements par projet
Minimum 12 woningen per project
- ▶ Possibilité de développer projets mixtes
Mogelijkheid om gemengde projecten te ontwikkelen



3: DESIGN & BUILD +

AVANTAGES VOORDELEN

- ▶ SLRB reste maître d'ouvrage
BGHM blijft bouwheer
- ▶ Pas de commercialisation: un unique interlocuteur-acheteur
Geen commercialisering: één enkele partij-koper
- ▶ Procédure claire et encadrement des différents délais (+ possibilité fast lane)
Heldere procedure en omkadering verschillende termijnen (+ mogelijkheid fast lane)
- ▶ Possibilité de négocier à chaque étape avant attribution et d'adapter l'estimation de l'indice foncier après phase permis
Mogelijkheid om bij iedere stap vóór de toewijzing te onderhandelen en om raming van grondaandeel na vergunningsfase aan te passen



3: DESIGN & BUILD +

REYERS – SCHAARBEEK: 84 LOGEMENTS

REYERS – SCHAARBEEK: 84 WONINGEN



2016

Architectes/Architecten :

BEAI/LVE

Entrepreneur/Aannemer :

Houyoux Construct



Logements passifs

Passiefwoningen

Reçu prix pour qualité architecturale

Prijs ontvangen voor architecturale kwaliteit



3: DESIGN & BUILD +

ERNOTTE – ELSENE: 316 LOGEMENTS

ERNOTTE – IXELLES: 316 WONINGEN



2016

Architectes/Architecten :
Entrepreneur/Aannemer :

**BEAI/Architectes Associés
Jacques Delens**

Aménagement optimal du terrain
Optimaal gebruik van terrein

Nombreuses typologies de logements
Veel verschillende woningtypes



3: DESIGN & BUILD +

LENNIK – ANDERLECHT: 200 LOGEMENTS

LENNIK – ANDERLECHT: 200 WONINGEN



2011

Architectes/Architecten :

BEAB/Altiplan

Entrepreneur/Aannemer :

Thomas & Piron

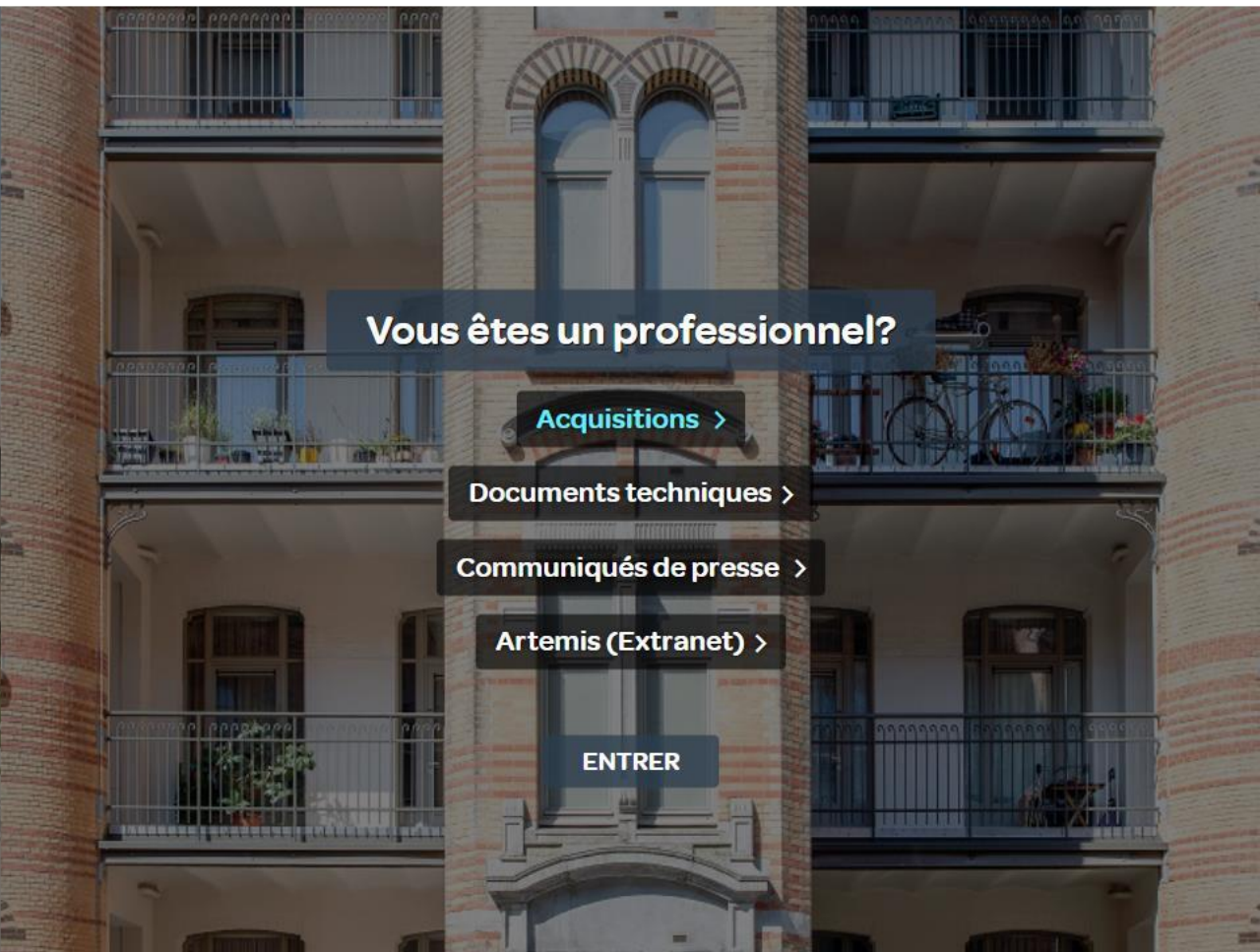


Mixité de logements sociaux et moyens

Mix van sociale woningen en woningen voor middeninkomens

Projet 101^e: implication habitants

Project 101^e: betrokkenheid bewoners



acquisitions@slrb.brussels / aankopen@bghm.brussels



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

