

Project Flora 2 – Sint-Lambrechts- Woluwe (CityDev)

12/05/2023

Loïc Géronnez

Johan Puel

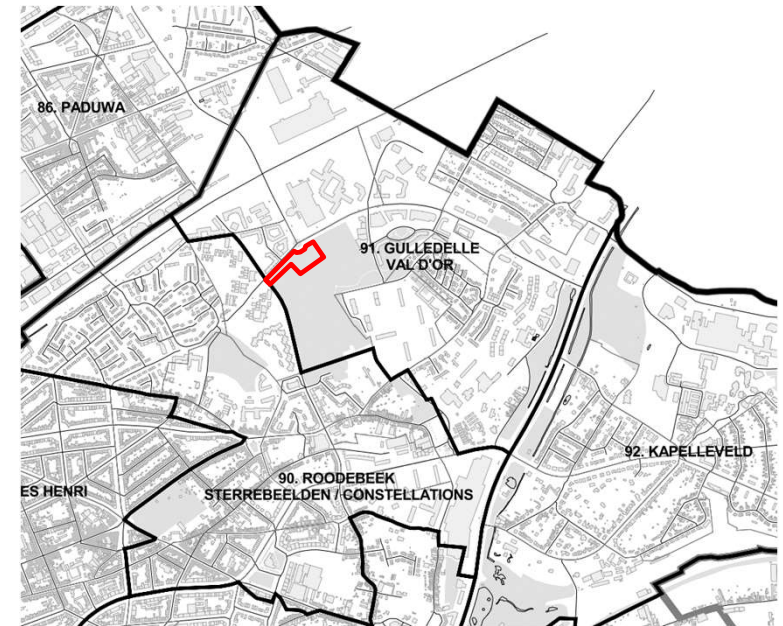
Abderrahmane Bouadina

IDEA 
CONSULT thinking ahead
member of
IDEA GROUP

Sociale en economische
diagnose van de wijk

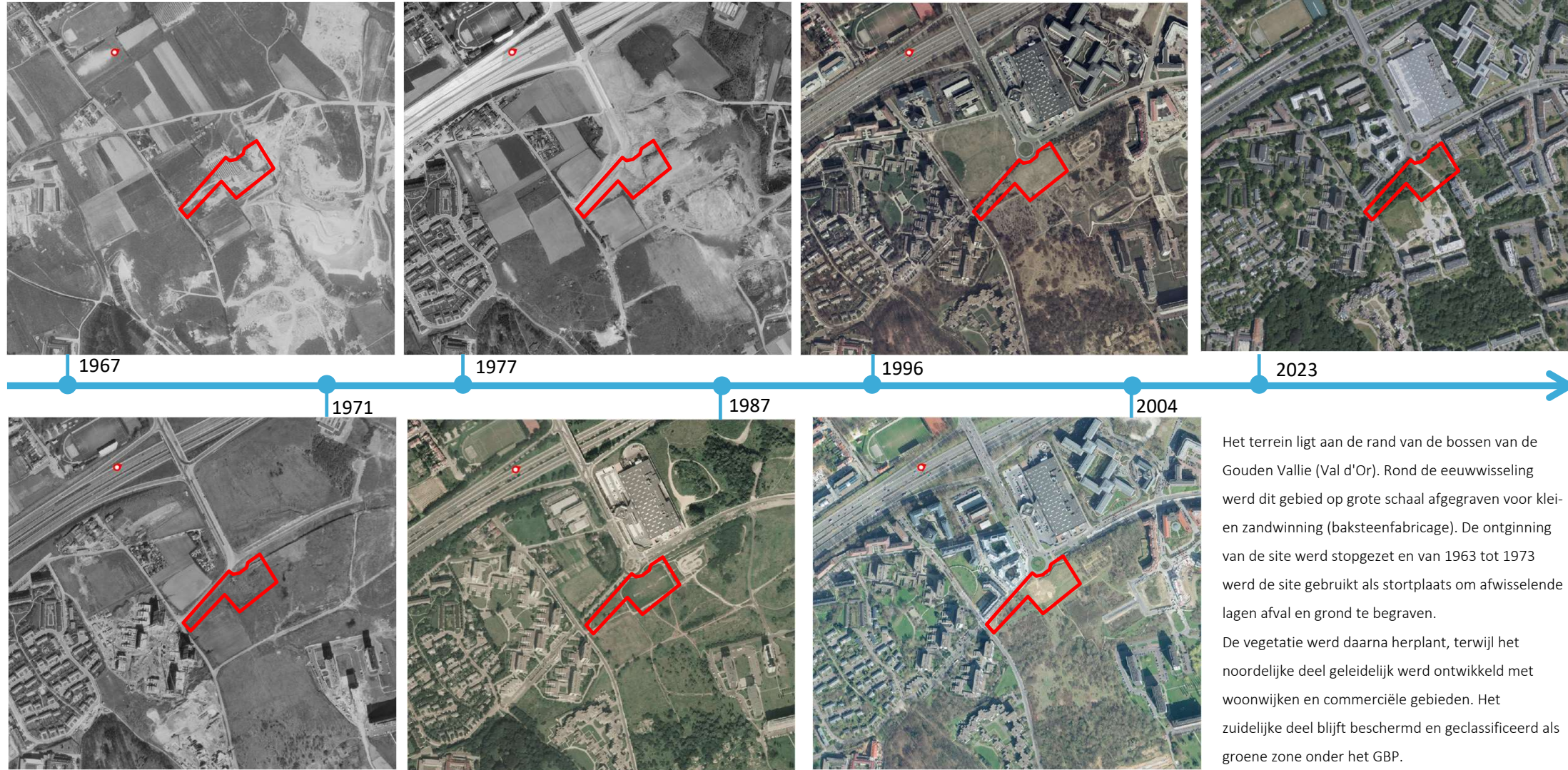
1. Presentatie van de onderzochte site - Kadering

- De onderzochte site is gelegen in de wijk Gouden Vallei (Val d'Or), aan de rand van de wijk Roodebeek Sterrebeelden (Constallations) in de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe.
- Het is een recente wijk van de Brusselse agglomeratie, pas verstedelijkt sinds de jaren 1970. De inrichting wordt gekenmerkt door de stedelijke ontwikkeling van deze periode: nabij autosnelweg, scheiding tussen kantorenzones, woningen en winkels.
- Op gewestelijk niveau is het perceel gelegen in de wijk Gulledele - Gouden Vallei, op de grens met de wijk Roodebeek Sterrebeelden / Constallations, beide gelegen in Sint-Lambrechts-Woluwe. Het zal voor de socio-economische analyse interessant en relevant zijn om de dynamiek en evoluties van deze twee sectoren te volgen.





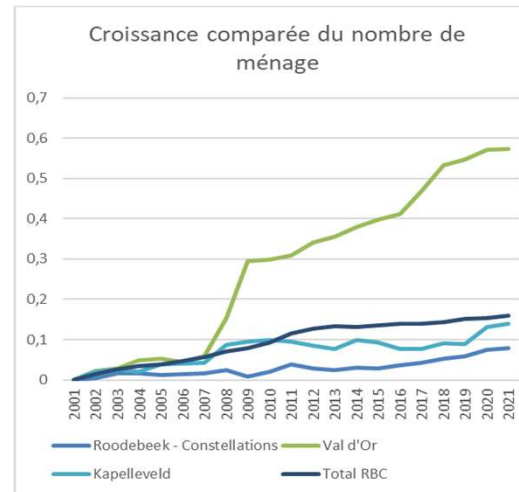
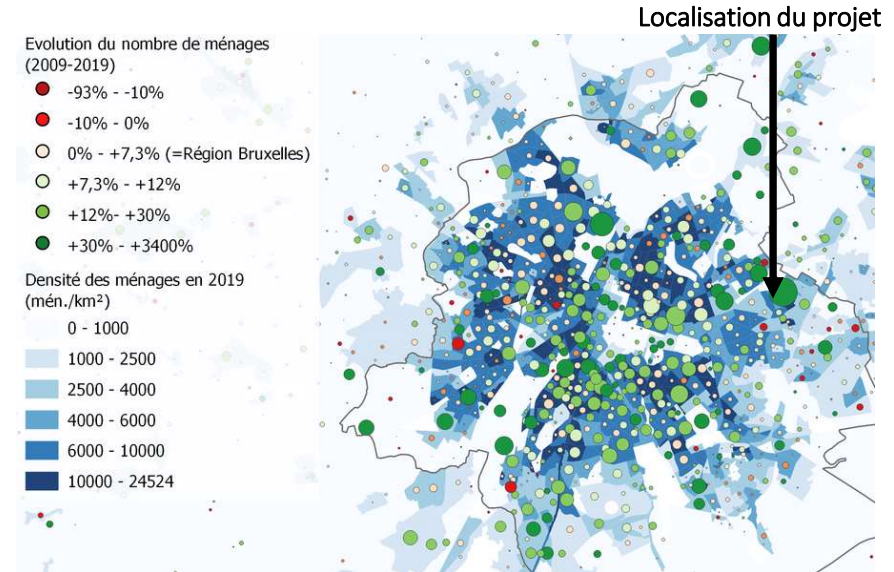
2. Histori



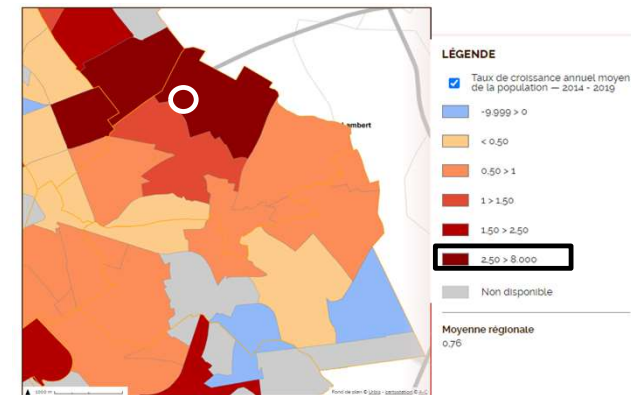
Het terrein ligt aan de rand van de bossen van de Gouden Vallie (Val d'Or). Rond de eeuwwisseling werd dit gebied op grote schaal afgegraven voor klei- en zandwinning (baksteenfabricage). De ontginning van de site werd stopgezet en van 1963 tot 1973 werd de site gebruikt als stortplaats om afwisselende lagen afval en grond te begraven. De vegetatie werd daarna herplant, terwijl het noordelijke deel geleidelijk werd ontwikkeld met woonwijken en commerciële gebieden. Het zuidelijke deel blijft beschermd en geclassificeerd als groene zone onder het GBP.

3. Demografie

- Hoewel de bevolkingsdichtheid in het arrondissement Val d'Or in 2021 onder het gewestelijk en gemeentelijk gemiddelde zal blijven (6912 inwoners/km²), zal het het 7e arrondissement in het Brusselse gewest zijn met de grootste bevolkingsgroei tussen 2014 en 2019. Het arrondissement groeit snel (+1700 inwoners/km² in 10 jaar), net als het naburige arrondissement Paduwa in Evere. De dynamiek is minder uitgesproken in de wijk Roodebeek, die al vrij dicht is (9.200 inwoners/km²).
- Wat huishoudens betreft, wordt de waarneming op het niveau van de statistische sector bevestigd met de grootste toename van het aantal huishoudens in de periode 2009-2019 in de nabijgelegen BHG (met name in verband met het Greenwood-project).
- In lijn met deze demografische groei kent de wijk een sterke bevolkingsvernieuwing: meer dan 50% van de inwoners in 2019 woonde in 2014 niet in de wijk Val d'Or. Dit is het hoogste percentage in de gemeente en een van de hoogste percentages in de Brusselse randgemeenten. Meer dan 31% van de inwoners van 2019 woonde in 2014 niet in de wijk: dit is het hoogste percentage in de tweede Brusselse ring.
- Dit kenmerk komt vaker voor in de meer centrale buurten van de regio, waar een jongere bevolking en kleinere huishoudens wonen. Het is nauw verbonden met nieuwbouw in de buurt.



Gemiddelde jaarlijkse bevolkingsgroei

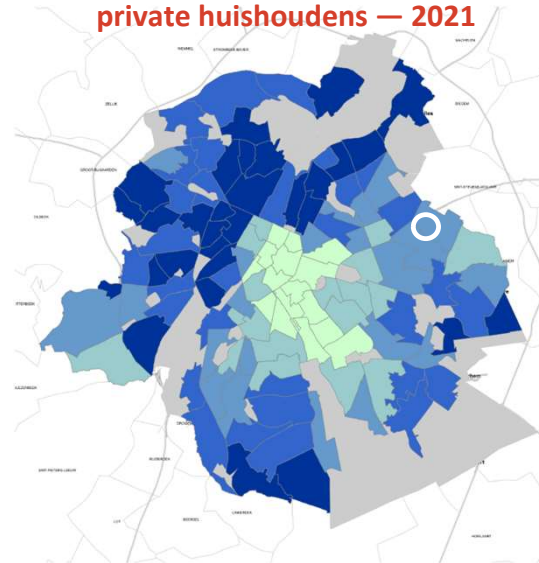


4. Bevolking en Huishoudens

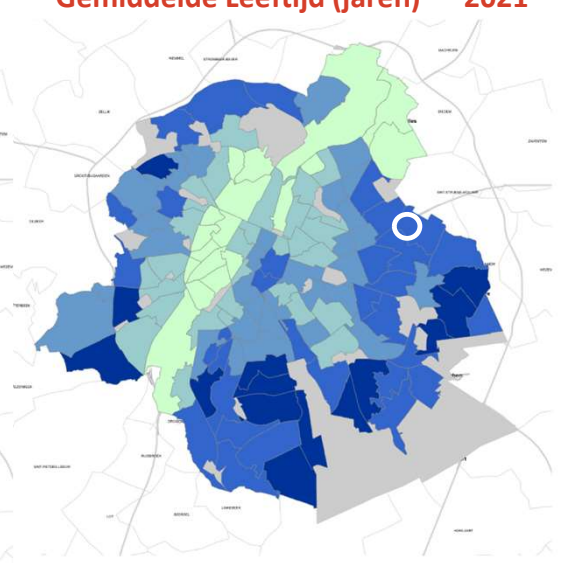
- Wat de leeftijd van de bevolking betreft, is deze sterke vernieuwing niet gepaard gegaan met een aanzienlijke verjonging van de bevolking van het district, die ouder blijft dan het regionale gemiddelde (bijna 41 jaar in Val d'Or tegenover 37,6 jaar in RBC). In die zin verschilt het arrondissement op dit criterium weinig van de naburige arrondissementen. Het naburige arrondissement Roodebeek-Sterrebeelden heeft een oudere bevolking, maar een bevolking die geleidelijk jonger wordt (43,3 jaar in 2011, 41,5 jaar in 2021).
- In lijn met deze bevinding blijft het aandeel jongeren van 17 jaar en jonger in beide buurten onder het gemiddelde van RBC, maar is het de afgelopen 10 jaar toegenomen. Het aandeel senioren (ouder dan 65) blijft hoog (meer dan 12% vergeleken met 9% op regionaal niveau) en neemt toe.
- Gezien de perifere ligging van de wijk is de gemiddelde grootte van particuliere huishoudens vrij laag, iets onder het regionale niveau (2,04 en 2,06 vergeleken met 2,16 in RBC).
- Het aandeel koppels zonder kinderen is vrij hoog, net als het aandeel eenpersoonshuishoudens ouder dan 65, vooral in de wijk Roodebeek.
- In het arrondissement woont een vrij grote buitenlandse bevolking uit andere Europese landen (Frankrijk, de rest van de EU en buiten de EU), terwijl het aandeel van de bevolking uit Noord-Afrika en Afrika bezuiden de Sahara laag blijft, onder het regionale gemiddelde.
- **Er moet worden opgemerkt dat het FPB, in tegenstelling tot de andere Belgische gewesten, voorspelt dat de gezinsgrootte in het BHG op middellange termijn opnieuw zal toenemen.**

Bronnen : Wijkmonitoring, Federaal Planbureau, BISA, Statbel

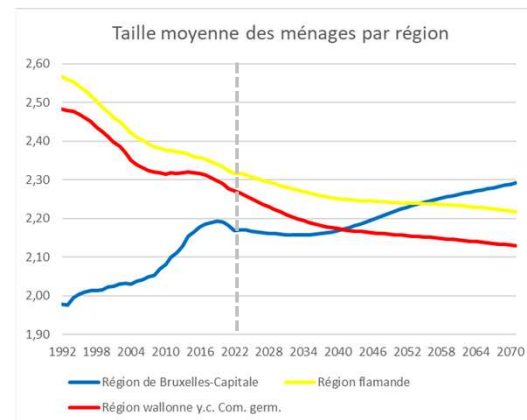
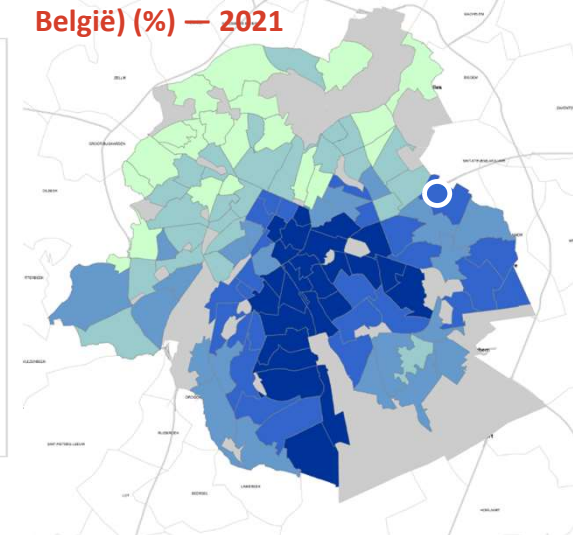
Gemiddelde grootte van de private huishoudens — 2021



Gemiddelde Leeftijd (jaren) — 2021



Deel van Europa van de 14 (zonder België) (%) — 2021



5. Sociaaleconomische situatie van de lokale bevolking

De wijk Gouden Valleï (Val d'Or) in Sint-Lambrechts-Woluwe is een van de welvarende wijken van de regio, met een mediaan inkomen per aangifte van € 27.220 in 2019, bijna € 7.000 hoger dan de regionale mediaan (33% hoger), terwijl de gemiddelde grootte van het huishouden in de wijk onder het regionale gemiddelde ligt. .

De wijk Val d'Or blijft welvarender dan de naburige wijk Roodebeek-Sterrebeelden, een situatie die de afgelopen 10 jaar niet is veranderd. Val d'Or is de meest welvarende wijk van de gemeente, samen met de wijk Gribaumont, waar het inkomen per inwoner hoger ligt.

In verhouding tot het inkomen van de bevolking is het aandeel van de mensen die verhoogde uitkeringen ontvangen bijzonder laag in de wijk Val d'Or (2 keer lager dan het regionale niveau), in tegenstelling tot de naburige wijken Kapelleveld en Paduwa (Evere).

Het aandeel werkzoekenden is bijzonder laag, op minder dan de helft van het gewestelijk niveau (5,4% in 2021 tegenover 11,3% in RBC). De Brusselse buurwijken hebben opnieuw een meer intermediair profiel, dicht bij het gewestelijk niveau. De werkgelegenheidsgraad is echter vrij gelijkaardig in de bestudeerde wijken. De activiteitsgraad van de bevolking van Val d'Or ligt daarentegen iets lager dan die van de omliggende wijken en het gewestelijk gemiddelde.

De betaalbaarheidsdrempel die 50% van de bewoners niet kan overschrijden is 600 euro per maand. Dit toont aan hoe complex de toegang tot huisvesting kan zijn, aangezien dit bedrag mensen in staat stelt om ongeveer € 100.000 te lenen over 20 jaar, terwijl de prijzen eerder rond de € 300.000 liggen.

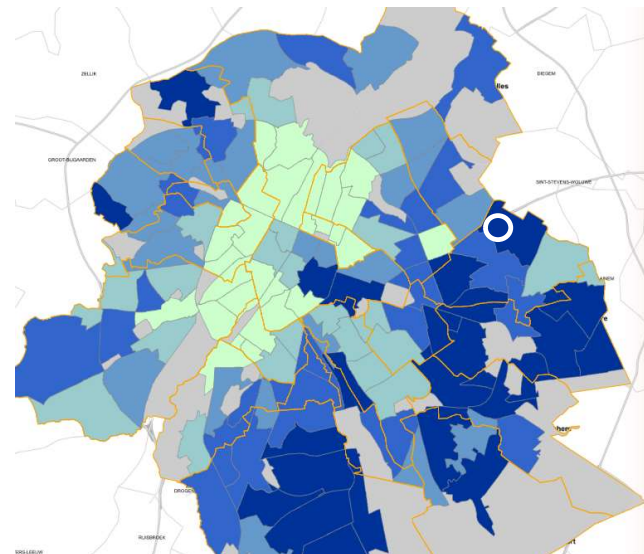
Bronnen : Wijkmonitoring, BISA, Statbel

Code	Territoire	Revenu médian des déclarations après impôt (€) 2012	Revenu médian des déclarations après impôt (€) 2013	Revenu médian des déclarations après impôt (€) 2014	Revenu médian des déclarations après impôt (€) 2015	Revenu médian des déclarations après impôt (€) 2016	Revenu médian des déclarations après impôt (€) 2017	Revenu médian des déclarations après impôt (€) 2018	Revenu médian des déclarations après impôt (€) 2019
	Moyenne régionale	16.136	16.520	16.720	16.784	16.947	17.297	17.586	18.300
	Total RBC	-	-	-	-	-	-	-	-
	Seuil	Non disponible	Non disponible	Non disponible	Non disponible	Non disponible	Non disponible	Non disponible	Non disponible
g0	Roodebeek - Constellations	17.555	18.202	18.376	18.323	18.384	18.692	19.151	19.803
g1	Val d'Or	19.135	19.541	19.907	19.849	20.004	20.488	20.952	21.672
g2	Kapelleveld	16.452	16.860	16.963	16.744	16.740	16.575	16.698	17.695

SOURCES:

IBSA & Statbel (Direction générale Statistique – Statistics Belgium) (Statistique fiscale des revenus)

IBSA & Statbel (Direction générale Statistique – Statistics Belgium) (Statistique fiscale des revenus)



LÉGENDE

- Revenu imposable médian des déclarations (€) — 2019
- < 18.400
- 18.400 > 20.000
- 20.000 > 22.500
- 22.500 > 24.800
- > 24.800
- Non disponible

Moyenne régionale

20427

6. Huisvesting

De huizenprijzen zijn over het algemeen erg hoog als gevolg van de geldende grondwaarden in het noordwesten van de regio.

In 2022 is Sint-Lambrechts-Woluwe, met een mediaanprijs van € 650.000 voor huizen, de 5e duurste gemeente in de regio (8e nationaal). De situatie is vergelijkbaar voor appartementen, met een mediane prijs van 320.500 euro in 2022, 4e in de regio en ongeveer 17e op nationaal niveau.

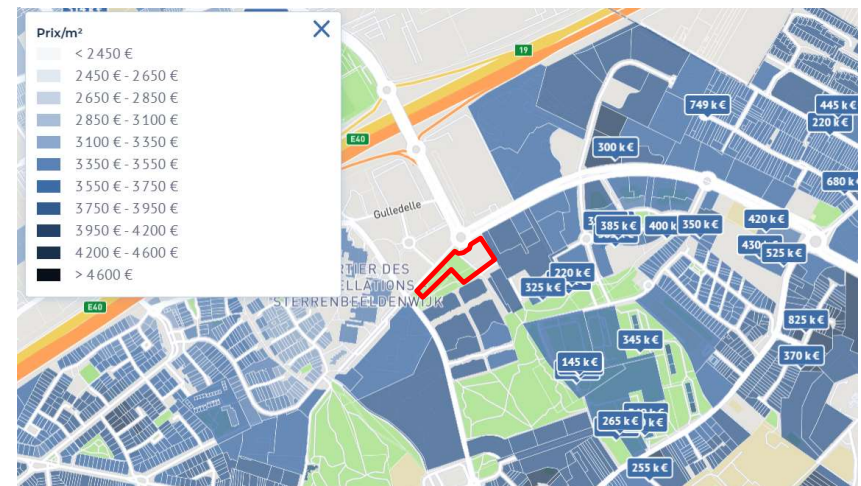
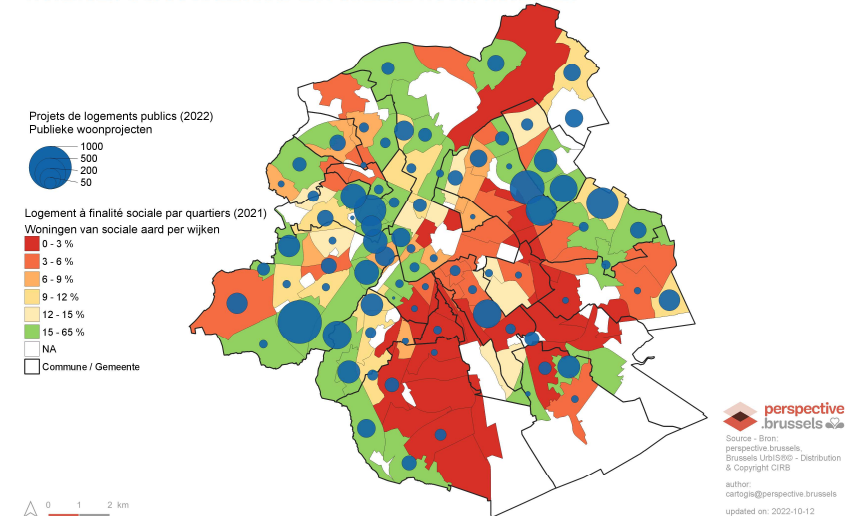
In de hogere marktsegmenten (referentie Q75 en P90), zowel voor appartementen als voor huizen, kan Sint-Lambrechts-Woluwe bogen op hoge prijzen, boven het regionale niveau. De prijsgroei is hier echter lager dan het regionale gemiddelde en dan in naburige gemeenten zoals Evere (waar de prijzen nog steeds lager zijn) en Sint-Pieters-Woluwe. De gemiddelde prijs per m² in de wijken rond de site ligt rond €3.750 tot €4.000/m² (Immoweb).

In vergelijking met de naburige wijken Paduwa (21 won. per 100 huish.), Kapelleveld (35%) en Roodebeek (14%) heeft de wijk Val d'Or weinig sociale woningen op haar grondgebied (6 woningen per 100 mannen). Dit ligt onder het gewestelijk niveau (7,2). Sinds 2013 is de situatie in deze verschillende wijken lichtjes verslechterd (door de verkoop of de afwezigheid van nieuwe sociale woningen, enz.). Op een kleinere schaal ligt de Flora 2-site dicht bij de Sterrebeelden-site, met 625 woningen waarvan een groot deel sociale woningen zijn. Dit zorgt voor een zekere mix in de onmiddellijke omgeving van de site.

Gezien de sterke bevolkingsgroei in deze wijken en het bestaande potentieel, is het aangewezen om toegankelijke woningen van het type CityDev, middeldure woningen of sociale woningen te ontwikkelen in deze wijken in het oosten van Brussel, die groeien en een groot aantal jobs herbergen.

Bronnen : Wijkmonitoring, Perspective, BISA, Statbel, Immoweb

LOGEMENTS A FINALITE SOCIALE ET PROJETS DE LOGEMENTS PUBLICS WONINGEN VAN SOCIALE AARD EN PUBLIEKE WOONPROJECTEN



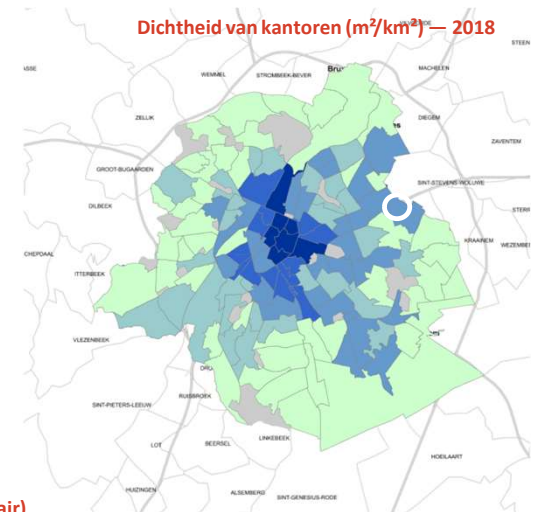
Immoweb – Cartographie d'estimation – Mai 2023

8. Verweving / Economische en commerciële activiteit

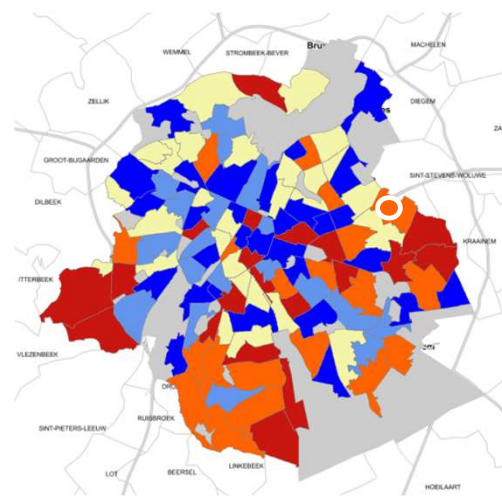
In vergelijking met de rest van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluve en de rest van de tweede ring van Brussel heeft de wijk Gouden Vallei (Val d'Or) een hoge dichtheid aan kantoren. Wat winkelen betreft, blijft, ondanks de aanwezigheid van grote supermarkten in de wijk, de gemiddelde afstand om toegang te krijgen tot de 4 basisgoederen hoger dan het gewestelijke niveau.

Op het gebied van gezondheid bleef het aantal artsen in 2017 onder het regionale gemiddelde (0,7/1000 tegenover 1,23/1000 in RBC). Wat scholen en voorzieningen voor jongeren betreft, ligt de capaciteit in termen van crèches, kleuterscholen en basisscholen dicht bij het regionale gemiddelde (soms iets eronder).

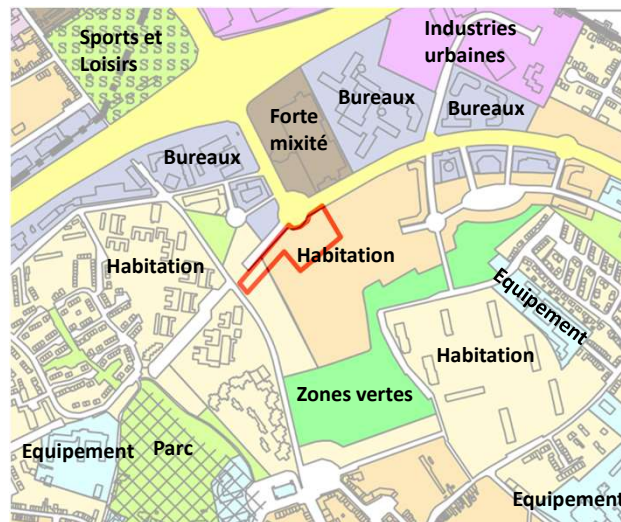
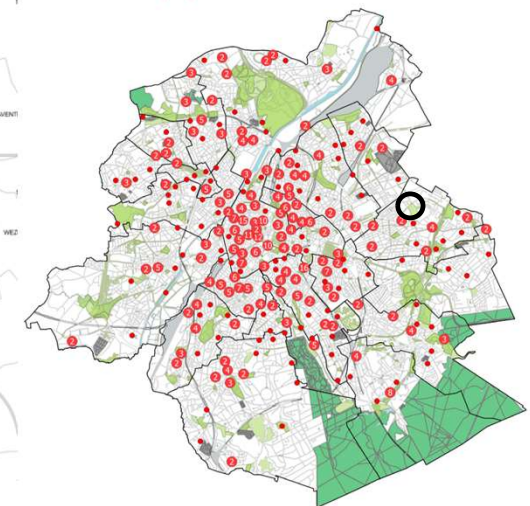
Zoals wordt benadrukt door de ontwikkelaars van de vele woonwijken die de afgelopen jaren zijn gebouwd, bieden het district en de omgeving een scala aan diensten voor bewoners en werknemers. De meeste daarvan zijn geconcentreerd in het zuiden van de gemeente en de wijk Gouden Vallei (Val d'Or) heeft vooral weinig culturele voorzieningen.



Relatieve schoolcapaciteit in het gebied (primaire)
(aantal leerlingen / aantal kinderen) — 2020-2021



Nombre d'équipements culturels, 2019



Bronnen: Wijkmonitoring, Greenwood, Perspective, BISA, Statbel

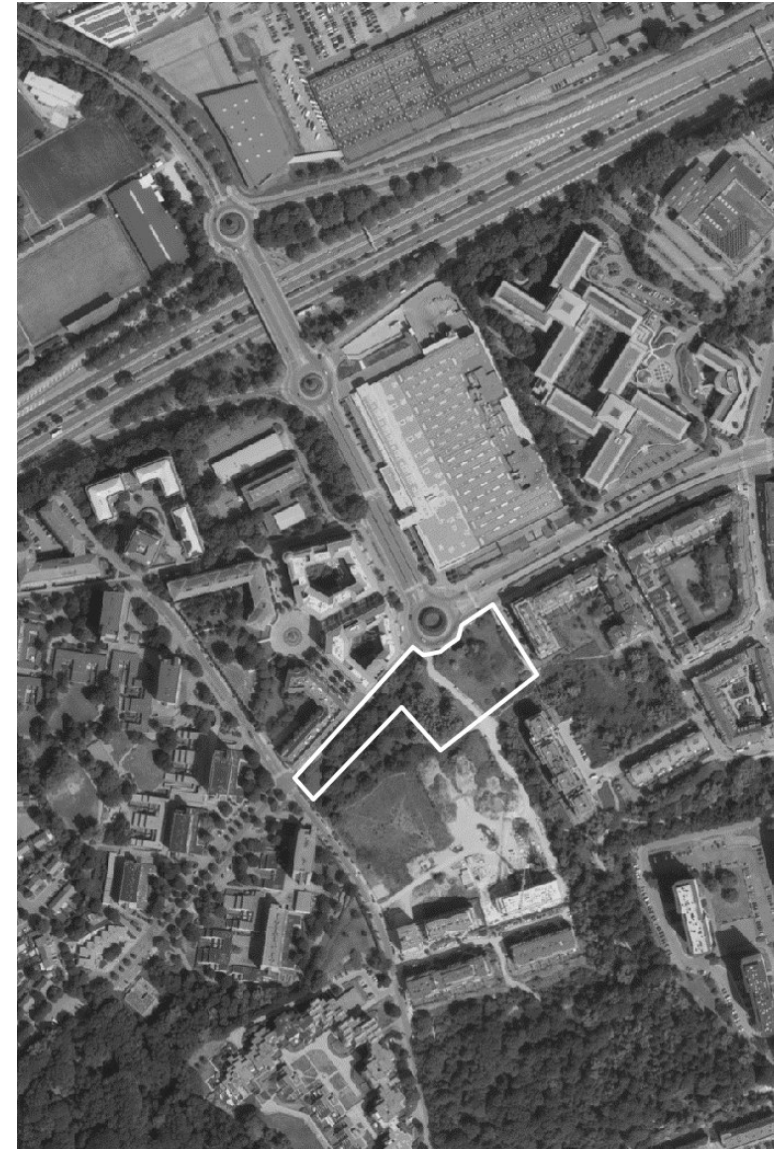
9. Conclusies

De projectlocatie Flora 2 ligt in een relatief welvarende, snelgroeiende wijk in het oosten van Brussel. In lijn met deze demografische groei kent de wijk een sterke bevolkingsvernieuwing: meer dan 30% van de bevolking in 2019 woonde in 2014 niet in de regio. In deze nieuwe woonwijken woont een relatief welgestelde internationale bevolking uit West- en Noord-Europa.

Net als de rest van de gemeente heeft de wijk een vrij oudere bevolking, met koppels zonder kinderen en eenpersoonshuishoudens ouder dan 65 jaar die nog steeds oververtegenwoordigd zijn. Het aandeel minderjarigen neemt echter geleidelijk toe, zonder het regionale gemiddelde te bereiken. Gezien de regionale prognoses is er nog steeds een grote behoefte aan betaalbare woningen (middenklasse, sociaal, eigen woning) voor gezinnen.

Sociaaleconomisch gezien ligt de wijk Gouden Vallei (Val d'Or), waar het project plaatsvindt, aan de rand van een zeer welvend gebied, met een laag werkloosheidspercentage en hoge mediane en gemiddelde inkomens, zelfs in vergelijking met de omliggende wijken. In lijn met deze vaststelling is het aandeel sociale woningen in de wijk Gouden Vallei (Val d'Or) bijzonder laag (en daalt het licht) in vergelijking met het regionale gemiddelde. De aangrenzende wijken hebben echter een beter aanbod, in het bijzonder Sterrebeelden (Constellations), met de site "Galaxie" in de onmiddellijke nabijheid van Flora 2. De prijzen van woningen en appartementen zijn zowel in de gemeente als in de wijk bijzonder hoog, waardoor het erg moeilijk is om een betaalbare woning te vinden op de privémarkt. De mediaanprijs van een woning in Sint-Lambrechts-Woluwe is bijvoorbeeld bijna dubbel zo hoog als in Molenbeek. De situatie is echter minder ernstig voor appartementen, die in grote getale aanwezig zijn in de wijk Gouden Vallei (Val d'Or) (320.000 tegenover 255.000 in BHG).

De wijk kampt niet met een groot gebrek aan voorzieningen. Het aantal artsen wordt als laag beschouwd (een van de weinige wijken in Oost-Brussel die in 2017 door de Task Force Voorzieningen werd geïdentificeerd als een wijk met een potentieel tekort aan huisartsen - hoewel de situatie sindsdien kan zijn veranderd door de opening van medische centra enz.). Het aantal culturele voorzieningen blijft ook vrij laag in de wijk, die sterk wordt beïnvloed door de aanwezigheid van kantoren, grote commerciële zones en groene ruimten die al dan niet toegankelijk zijn. Dit zou nog een groter probleem kunnen worden gezien de sterke bevolkingsgroei in het gebied, zowel nu als in de toekomst (nieuwbouw rond de site, omzetting van kantoren in woningen in het gebied, zoals het Antares-project, waar in 2020-2021 voormalige kantoren worden omgebouwd tot woningen, beheerd door AIS, in de wijk Sterrebeelden (Constellations).



Identificatie actoren en
faciliteiten

Actoren in de wijk en faciliteiten

Diverse actoren en faciliteiten geïdentificeerd rond de Flora 2-locatie

- **Gezondheid**
 - **Maison Médicale Univers Santé**
 - **Maison Médicale Visa Santé**
- **Sociaal**
 - **Schoolantenne van de dienst Preventie van Sint-Lambrechts-Woluwe**
 - **Centrum voor Globale Sociale Actie (CGSA) Wolu-Services**
 - **OCMW van Sint-Lambrechts-Woluwe**
- **Verenigingen**
 - **Soleil d'Hiver (Solidariteit in de buurt: solidaire garderobe, garageverkoop, eten, enz.)**
- **Scholen**
 - **Ecole La Charmille**
 - **Ecole Georges Désir**
 - **Ecole Princesse Paola**
- **Crèche**
 - **Crèche Kangourou**
 - **Crèche des Coquelicots**
- **Cultureel**
 - **Ateliers Montald (muzieklessen, talen, kunst)**
 - **Wolubilis, cultureel centrum van Sint-Lambrechts-Woluwe (op 1km ten Zuiden van de site)**
- **Sport (publiek of niet ?)**
 - **Euro Tennis Club St-Josse – voorwaarden en publieke toegang te verifiëren**
 - **Voetbal (FC Saint-Josse) – Rugby (BUC Rugby Saint Josse) – publieke toegang te verifiëren**
 - **Basic-Fit (privarte fitness)**
- **Parken**
 - **Andromedapark (uitgerust met een Agoraspace - Voetbal/Basketbal)**
 - **Park van Roodebeek**
 - **Gouden Vallei (Val d'Or)**
- **Andere actoren : Cora Shopping, OVM DE Moderne Woning, makelaars / eigenaars van de kantoorgebouwen tegenover de locatie**

Extra bron : Greenwood

