



**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

**Bulletin van de interpellaties
en mondelinge vragen**

**Commissie voor de huisvesting
en stadsvernieuwing**

**VERGADERING VAN
DINSDAG 12 JULI 2005**

**PARLEMENT
DE LA RÉGION DE
BRUXELLES-CAPITALE**

**Bulletin des interpellations et
des questions orales**

**Commission du logement
et de la rénovation urbaine**

**RÉUNION DU
MARDI 12 JUILLET 2005**

Het **Bulletin van interpellaties en mondelinge vragen** bevat de integrale tekst van de redevoeringen in de oorspronkelijke taal. Deze tekst werd goedgekeurd door de sprekers. De vertaling - *cursief gedrukt* - verschijnt onder de verantwoordelijkheid van de dienst verslaggeving. Van lange uiteenzettingen is de vertaling een samenvatting.

Le **Bulletin des interpellations et questions orales** contient le texte intégral des discours dans la langue originale. Ce texte a été approuvé par les orateurs. Les traductions - *imprimées en italique* - sont publiées sous la responsabilité du service des comptes rendus. Pour les interventions longues, la traduction est un résumé.

INHOUD**SOMMAIRE**

MONDELINGE VRAGEN	3	QUESTIONS ORALES	3
- van de heer Fouad Ahidar	3	- de M. Fouad Ahidar	3
aan mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw, betreffende "het rationeel energiegebruik in sociale woningen".		à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme, concernant "l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les logements sociaux".	
- van mevrouw Isabelle Emmery	6	- de Mme Isabelle Emmery	6
aan mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw, betreffende "de tijdelijke bewoning van gebouwen".		à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme concernant "l'occupation temporaire d'immeubles".	
- van de heer Erland Pison	10	- de M. Erland Pison	10
aan mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw, betreffende "de wijk 'Jardins de la Couronne' in Elsene".		à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme, concernant "le quartier des Jardins de la Couronne à Ixelles".	
- van mevrouw Brigitte De Pauw	12	- de Mme Brigitte De Pauw	12
aan mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw, betreffende "de kangoeroewoningen of duplexwoningen voor ouderen".		à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme, concernant "les logements kangourous ou duplex pour personnes âgées".	

- van mevrouw Nathalie Gilson	15	- de Mme Nathalie Gilson	15
aan de heer Charles Picqué, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing, Huisvesting, Openbare Netheid en Ontwikkelingssamenwerking,		à M. Charles Picqué, ministre-président du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, de la Rénovation urbaine, du Logement, de la Propreté publique et de la Coopération au Développement,	
betreffende "de woningen van de lokale besturen in het kader van de heropwaardering van de wijken".		concernant "les logements détenus par les pouvoirs publics locaux dans le cadre de la revitalisation des quartiers".	
- van mevrouw Carla Dejonghe	20	- de Mme Carla Dejonghe	20
aan de heer Charles Picqué, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing, Huisvesting, Openbare Netheid en Ontwikkelingssamenwerking,		à M. Charles Picqué, ministre-président du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, de la Rénovation urbaine, du Logement, de la Propreté publique et de la Coopération au Développement,	
betreffende "de inkomensgrenzen voor het kopen van een GOMB-woning".		concernant "les plafonds de revenus pour l'achat d'un logement de la SDRB".	

Voorzitterschap van mevrouw Danielle Caron, voorzitter
Présidence de Mme Danielle Caron, présidente.

MONDELINGE VRAGEN

Mevrouw de voorzitter.- Aan de orde zijn de mondelinge vragen.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER FOUAD AHIDAR

AAN MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS,
STAATSSECRETARIS VAN HET
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST,
BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN
STEDENBOUW,

betreffende "het rationeel energiegebruik in sociale woningen".

Mevrouw de voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

De heer Fouad Ahidar.- Op 16 december 2002 werd de Europese richtlijn met betrekking tot de energieprestaties van gebouwen goedgekeurd. Deze richtlijn legt minimumeisen op aan de energieprestaties van nieuwe gebouwen en van bestaande grote gebouwen die een ingrijpende renovatie ondergaan. Wie bouwt of verbouwt, moet dus investeren in een goede isolatie en maatregelen nemen om zijn energieverbruik te beperken.

De richtlijn verplicht de lidstaten om uiterlijk op 1 januari 2006 de richtlijn in nationaal recht om te zetten. In België zijn hiervoor de gewesten bevoegd, aangezien energie een gewestelijke materie is. In tegenstelling tot de twee andere gewesten, zal in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de richtlijn niet tijdig omgezet worden.

Naar mijn mening is het belangrijk in de sociale

QUESTIONS ORALES

Mme la présidente.- L'ordre du jour appelle les questions orales.

QUESTION ORALE DE M. FOUAD AHIDAR

À MME FRANÇOISE DUPUIS,
SECRÉTAIRE D'ÉTAT A LA RÉGION DE
BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE
DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME,

concernant "l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les logements sociaux".

Mme la présidente.- La parole est à M. Ahidar.

M. Fouad Ahidar (*en néerlandais*).- *Le 16 décembre 2002, la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments a été adoptée. Cette directive impose des exigences minimales en termes de performance énergétique des nouveaux bâtiments et des bâtiments existants qui subissent une rénovation de grande ampleur.*

La directive oblige les Etats membres à transposer cette directive en droit belge pour le 1er janvier 2006 au plus tard. Cette tâche revient aux Régions, compétentes en matière d'énergie. Or, il s'avère que cette directive ne sera pas transposée à temps en Région bruxelloise.

Il me semble important d'anticiper la transposition de la directive dans le secteur du logement social pour les nouveaux projets de logements sociaux à construire ou à rénover.

huisvestingssector te anticiperen op de omzetting van de richtlijn bij de nieuw te bouwen of te renoveren sociale woonprojecten.

Ik wil hiervoor drie argumenten aanhalen:

1. Minder energieverbruik is beter voor het leefmilieu.
2. De huurder zal een lagere energiefactuur krijgen.
3. De sociale huisvestingsmaatschappijen zullen minder wanbetalers tellen.

Graag had ik van u een antwoord op de volgende vragen gekregen:

1. Zal u de normen, voorzien in de EU-richtlijn, reeds anticipatief laten gelden?
2. Wat denkt u te ondernemen om, in afwachting van de omzetting van de richtlijn op Brussels niveau, de minimumeisen omtrent energieprestaties reeds in de bestekken voor de bouw of renovatie van sociale woningen op te nemen?

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.- Het probleem van de thermische isolatie in de sociale woningen en de bijkomende lasten die een slechte isolatie met zich meebrengt, maakt deel uit van mijn prioriteiten en van die van de Huisvestingsmaatschappij. Aan dit probleem werd bijzondere aandacht besteed in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan, in het bijzonder voor de zes projecten die momenteel van start gaan.

Op aanraden van het Brussels Instituut voor Milieubeheer (BIM) zijn de inschrijvers verplicht een maximale isolatienorm van K55 na te leven, zoals die is voorzien in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en opgenomen in de technische bepalingen van het bestek. Men heeft er de ondernemingen echter op gewezen dat de voorkeur zal gaan naar projecten die de K45-norm voorstellen, de norm die in het

Ceci, pour trois raisons :

1. *Une consommation énergétique réduite est meilleure pour l'environnement ;*
2. *Le locataire recevra une facture énergétique moins élevée ;*
3. *Les sociétés de logement social verront le nombre de mauvais payeurs diminuer.*

Dès lors, ferez-vous appliquer de façon anticipée les normes prévues dans la directive européenne ?

En attendant la transposition de la directive au niveau bruxellois, que comptez-vous entreprendre pour intégrer les exigences minimales de performance énergétique dans les cahiers de charges de construction ou de rénovation de logements sociaux ?

Mme la présidente.- La parole est à Mme Dupuis.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (en néerlandais).- *L'isolation thermique des logements sociaux et les charges complémentaires engendrées par une mauvaise isolation sont parmi mes priorités et celles de la Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Le plan Logement régional y consacre une attention particulière notamment concernant les six projets en cours.*

L'IBGE recommande de respecter une norme d'isolation maximale de 55K, telle que le prévoient le Règlement régional d'urbanisme (RRU) et les dispositions techniques du programme. Les projets d'entreprises de 45K, une norme déjà en vigueur en Région flamande, seront privilégiés. C'est sur la base de cette norme que la directive européenne a été transposée. Tous les projets s'aligneront sur cette norme, voire même sur une norme plus basse.

Vlaams Gewest van kracht is.

Het is op deze laatste norm dat de omzetting van de Europese richtlijn is gebaseerd. Alle projecten zullen waarschijnlijk rond deze norm draaien, of misschien zelfs rond een lagere norm. Voor toekomstige projecten zal in elk geval de K45-norm van toepassing zijn.

Naast het specifieke aspect van de thermische isolatie legt men ook de nadruk op de noodzaak om projecten voor te leggen met een minimaal energieverbruik: speciale voorzieningen voor de productie van alternatieve energie (bijvoorbeeld geisers op zonne-energie), de oriëntering van de woningen, de verplichting om spaarlampen te plaatsen in de gemeenschappelijke delen evenals de parkings en hun onmiddellijke omgeving, de verplichting aangaande de geisers en hun regelingsstelsel, en ten slotte het ontwerp van het distributienetwerk en de isolatie van de leidingen.

Elektrische verwarmingssystemen worden verbannen en systemen voor thermische zonne-energie worden aangewezen als interessante studieonderwerpen. Zoals u kunt vaststellen, wordt er ten volle rekening gehouden met energetische problemen bij het ontwerp van woningen in het kader van het plan voor de toekomst van huisvesting.

Wat renovatie betreft, moet rationeel energieverbruik op een andere manier worden opgevat. Het is namelijk enkel mogelijk om er rekening mee te houden bij ingrijpende renovaties of renovaties van voorzieningen die rechtstreeks met energieverbruik te maken hebben, zoals ramen, daken, warmwaterinstallaties, enzovoort.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM's) zien erop toe dat bij renovaties zo veel mogelijk rekening wordt gehouden met energiebesparing en isolatie, in naleving van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) die dit regelt. Ook hier is de K55-norm van toepassing.

We mogen ook de specifieke verplichtingen inzake de bescherming van het patrimonium niet vergeten. Die maken energiebesparende

Concernant les projets futurs, la norme de 45K sera d'application.

Outre l'isolation thermique, une attention particulière sera consacrée aux projets favorisant une consommation d'énergie minimale telle que les dispositifs spécifiques à la production d'énergie alternative, l'orientation des habitations, le placement de lampes économiques dans les zones communes (parkings et alentours), des boilers assortis d'un dispositif de réglage, et enfin le plan de réseau de distribution et d'isolation des conduites.

Les systèmes de chauffage électriques sont rejetés et les systèmes utilisant l'énergie solaire thermique sont encouragés. Les problèmes énergétiques sont pris en compte dans les projets de logements dépendant du plan pour l'avenir du logement.

L'utilisation rationnelle de l'énergie ne peut être envisagée que lors de rénovations importantes, ou liées directement à l'utilisation de l'énergie, comme la rénovation des fenêtres, du toit, de l'installation de chauffage, etc.

La SLRB et les SISP veillent à ce que l'on tienne compte le plus possible de l'économie d'énergie et de l'isolation en cas de rénovations, en respectant les prescriptions du Règlement régional d'Urbanisme (RRU). La norme K55 est d'application ici aussi.

Les obligations spécifiques en matière de protection du patrimoine rendent souvent difficiles et très onéreuses les mesures d'économie d'énergie.

maatregelen vaak moeilijk en zeer duur.

Mevrouw de voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

De heer Fouad Ahidar.- Mevrouw de staatssecretaris, bent u van plan om specifieke maatregelen te nemen voor oude gebouwen?

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.- Op dit ogenblik worden er 20.000 sociale woningen gerenoveerd, zoals u weet. Ik kan nu niet zeggen welke specifieke maatregelen er worden genomen voor oude gebouwen, maar er zal er rekening mee worden gehouden.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW
ISABELLE EMMERY

AAN MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS,
STAATSSECRETARIS VAN HET
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST,
BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN
STEDENBOUW,

betreffende "de tijdelijke bewoning van
gebouwen".

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Emmery heeft het woord.

Mevrouw Isabelle Emmery (*in het Frans*).- *Ik heb tot mijn verbazing tijdens het RTBF-nieuws van 9 juni jongstleden vernomen dat een privé-bedrijf zich gespecialiseerd heeft in het zoeken van tijdelijke bewoners voor leegstaande gebouwen waarvan het beheer tijdelijk door de eigenaar aan dat privé-bedrijf is overgedragen.*

Dankzij die methode kan de eigenaar de kosten die voortvloeien uit de leegstand beperken (kraakacties, vandalisme, beschadigingen, enzovoort) en zijn pand het statuut van tijdelijk bewoond gebouw geven.

Mme la présidente.- La parole est à M. Ahidar.

M. Fouad Ahidar (*en néerlandais*).- *Comptez-vous prendre des mesures spécifiques en ce qui concerne les immeubles anciens ?*

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (*en néerlandais*).- *20.000 logements sociaux sont en cours de rénovation. Je ne peux pas vous dire quelles sont les mesures spécifiques pour les immeubles anciens, mais il en sera tenu compte.*

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE MME ISABELLE
EMMERY

À MME FRANÇOISE DUPUIS,
SECRETARE D'ÉTAT A LA RÉGION DE
BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE
DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME,

concernant "l'occupation temporaire
d'immeubles".

Mme la présidente.- La parole est à Mme Emmery

Mme Isabelle Emmery.- En regardant un reportage du journal télévisé de la RTBF, le 9 juin 2005, j'ai été surprise d'apprendre qu'une société privée offre comme service l'occupation temporaire d'immeubles inoccupés.

L'activité de cette société qui se dit «spécialisée dans la gestion d'immeubles vides», consiste à trouver des occupants temporaires pour les installer dans un immeuble inoccupé, donné temporairement en gestion par le propriétaire privé à cette même société.

Cette solution permet au propriétaire de minimiser

Er rijzen niettemin een aantal problemen. Zo zijn de tijdelijke bewoners van het leegstaand pand niet beschermd door de huurwet, aangezien ze geen huurovereenkomst, maar een overeenkomst van tijdelijke bewoning tekenen. Het gewest is niet bevoegd voor de huurwet, maar de Huisvestingscode legt een aantal gezondheids- en kwaliteitsnormen op. Kan de gewestelijke inspectiedienst die gebouwen bezoeken?

Een ander probleem betreft de gemeentelijke leegstandtaks. Op de website van het privé-verblijf staat duidelijk dat de tijdelijke bewoning de eigenaar de mogelijkheid geeft aan die belasting te ontsnappen.

De tijdelijke bewoning van leegstaande gebouwen is niet bedoeld om een gebouw werkelijk voor huisvesting te gebruiken, maar om speculatie te vereenvoudigen. Bestaan er wettelijke bepalingen in het Brussels Gewest om dergelijke omzeilingen van de belastingen op leegstaande gebouwen tegen te gaan?

Op dit ogenblik stelt het probleem zich nog niet erg vaak, maar als het bedrijf zijn activiteiten uitbreidt, moet de reglementering inzake de Huisvestingscode en de gemeentebelastingen op leegstaande gebouwen worden bijgestuurd.

les coûts liés à l'inoccupation de son immeuble (squattage, vandalisme, dégâts,...) et de donner à son immeuble un statut d'immeuble temporairement occupé. Cette méthode pose un certain nombre de problèmes, même si elle ne concerne actuellement qu'un nombre limité de cas. Au cas où cette société prospérerait, la problématique prendrait de l'ampleur et mériterait notre attention accrue.

Les occupants de l'immeuble vide ne sont pas protégés par la loi sur les baux, étant donné qu'ils ne signent pas de bail mais un contrat d'occupation temporaire. Par conséquent, ce système est risqué pour les occupants et tend à promouvoir la précarité. Nous savons que la Région n'est pas compétente concernant la loi sur les baux, cependant le Code du logement définit des normes de qualité et de salubrité.

Vu que les immeubles vides dans lesquels s'installent les occupants contractuels ne sont pas toujours destinés au logement, dans quelles mesure le Service d'inspection régional a-t-il la possibilité de visiter ces immeubles ?

Un second problème concerne les taxes communales qui frappent les immeubles abandonnés. Notons à ce sujet que l'activité de cette société a également pour but, comme cela est mentionné sur son site, de permettre au propriétaire d'échapper à la taxe sur les immeubles vides.

L'occupation temporaire des immeubles vides, telle que promue par cette société, n'a pas pour but de réaffecter l'immeuble au logement, mais tend à faciliter la spéculation. Dès lors, existe-t-il actuellement des dispositions légales au niveau de la Région permettant de combattre cette "fausse" occupation, qui permet d'échapper à la taxe sur les immeubles abandonnés ?

Pour l'instant, ce problème pourrait apparaître comme théorique, puisque peu de cas existent en Région bruxelloise et dans le pays. Il n'empêche que, si les activités de cette société venaient à se multiplier, il y aurait de sérieuses questions à se poser du point de vue du Code du logement et des taxes communales sur les immeubles inoccupés

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *Mevrouw Emmery heeft me een interessante vraag gesteld. Er wordt immers heel wat gefantaseerd rond de leegstandsproblemen.*

De activiteiten van de maatschappij Lancelot vallen niet onder de huurcontracten, zoals die zijn bepaald in de wet van 1991. Bijgevolg kan de gewestelijke inspectie ook niet in actie treden.

Op uw tweede vraag kan ik uitvoeriger antwoorden. Uit ons eerste onderzoek is gebleken dat elke gemeente deze vorm van wonen volgens haar eigen reglement belast. Ik wacht op de laatste versie van de studie van de verschillende gemeentelijke maatregelen inzake leegstand. Het Arbitragehof heeft ons de toestemming gegeven om het openbaar beheersrecht uit te oefenen.

Ik bereid in dat verband een programma voor tegen volgend jaar. Met dit voor ogen neem ik eerst contact op met de verschillende gemeenten en heb ik een ontmoeting met de Conferentie van burgemeesters.

Al bij al zijn de activiteiten op dat vlak erg beperkt. Aanvankelijk ging het slechts om één gebouw, nu zijn dat er enkele. De oorspronkelijke bedoeling was de gebouwen tegen leegstand te beschermen en niet om belastingen te vermijden. Het is een bijzondere vorm van bescherming.

Het betreft hier een handelsactiviteit waarom we ons moeten bekommeren. Het is niet de bedoeling dat huizen onvoldoende gebruikt of onderhouden worden. Tijdens de ontmoetingen met de gemeenten komt dit thema zeker ter sprake.

Mme la présidente.- La parole est à Mme Dupuis.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Je remercie Mme Emmery pour sa question, qui est fort intéressante, et qui porte sur un objet qui m'interpelle également. Je constate effectivement tous les jours que l'imagination des uns et des autres est sans limites pour ce qui concerne le problème des logements abandonnés.

Les activités de la société Lancelot ne relèvent pas de la législation sur les baux à loyer de la loi de 1991. La nature du contrat n'implique qu'une occupation temporaire à titre précaire d'un bien, qui n'est par ailleurs pas forcément destiné initialement au logement. Dans la mesure où le Service régional d'inspection n'est habilité à contrôler que les logements mis en location, il ne lui est légalement pas possible d'agir au niveau de ce type d'occupation, que ce soit d'initiative ou suite à une éventuelle plainte d'un occupant.

Ma réponse au deuxième point sera plus nuancée. Il apparaît, d'après notre première enquête, que la prise en compte ou la non prise en compte de ce mode d'occupation dans l'application de la taxe sur les immeubles abandonnés dépend des communes, conformément à leur règlement respectif. J'attends la version finale de l'étude sur le recensement des différentes mesures dans les communes concernant les immeubles abandonnés d'une manière ou d'une autre. Nous sommes autorisés par la Cour d'arbitrage à mettre en oeuvre le droit de gestion publique.

Tout cela renforce le programme que je prépare pour l'année prochaine, qui démarrera par mes premiers contacts avec les communes, et par une rencontre avec la Conférence des bourgmestres. J'ajouterai ce point-ci au dossier.

Je confirme également que ce type d'activités est très réduit. Il ne concernait qu'un seul immeuble au moment où nous avons reçu la documentation écrite, en avril. Il en compte quelques-uns de plus depuis lors. Comme vous l'avez dit spontanément, l'objectif premier semble de protéger les biens contre l'inoccupation et non pas de contourner les règlements taxes. C'est une espèce de gardiennage

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Emmery heeft het woord.

Mevrouw Isabelle Emmery (*in het Frans*).- *Hoewel deze methode het mogelijk maakt vandalisme te bestrijden en de verloedering van gebouwen tegen te gaan, biedt ze de pseudo-huurders geen enkele zekerheid. Een verdere ontwikkeling van die methode lijkt mij dan ook contraproductief op sociaal vlak. Die methode mag evenmin een middel zijn om aan de bestaande belastingen te ontsnappen.*

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (*in het Frans*).- *Ik ben het volledig met u eens. Om de leegstand aan te pakken, moet een strategie worden opgesteld in overeenstemming met de huidige wetgeving. Ik zal daar volgend jaar werk van maken.*

Mevrouw de voorzitter (*in het Frans*).- *Het parlement moet er inderdaad op toezien dat de wetten en verordeningen worden nageleefd.*

- *Het incident is gesloten.*

un peu particulier.

Dans la mesure où il s'agit d'une activité commerciale, nous avons intérêt à nous en préoccuper. Elle ne devrait cependant pas permettre de maintenir en statut de sous-utilisation ou de sous-entretien un certain nombre d'immeubles. Je suis tout à fait résolue à en parler avec les communes lors de mes rencontres de rentrée.

Mme la présidente.- La parole est à Mme Emmery.

Mme Isabelle Emmery.- Concernant la taxe communale, nous attendons de voir ce qui se passera dans la communes.

Cette méthode soulève toutefois le problème de la précarité dans laquelle se trouvent ces pseudo-locataires. Si elle permet de lutter contre le vandalisme et le manque d'entretien d'un immeuble, elle souligne aussi le problème de précarité et d'instabilité des conditions de vie de ces personnes, et ne permet pas d'échapper aux taxes existantes.

Développer ce type de méthode serait, à mon sens, contreproductif sur le plan social.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Je partage votre avis. Seule une stratégie d'occupation des immeubles inoccupés conforme à la législation en cours permettrait d'endiguer le phénomène. Ceci est d'ailleurs inclus au programme que j'ai annoncé pour l'année prochaine

Mme la présidente.- Nous sommes au parlement pour faire respecter les lois et les règlements.

- *L'incident est clos.*

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER
ERLAND PISON

AAN MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS,
STAATSSECRETARIS VAN HET
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST,
BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN
STEDENBOUW,

betreffende "de wijk 'Jardins de la Couronne'
in Elsene".

Mevrouw de voorzitter.- De heer Pison heeft het
woord.

De heer Erland Pison.- In 'Brussel Deze Week'
van 23 juni 2005 is een artikel gewijd aan deze
wijk, die nog geen jaar oud is, maar sinds enkele
maanden al te lijden heeft onder vandalisme. De
bewoners klagen over onveiligheid in en om de
gebouwen, groepjes rondhangende jongeren en
kleine criminaliteit.

Nochtans leek dit op het eerste zicht een mooie
realisatie en een uitstekend voorbeeld van sociale
mix: één appartementsgebouw met privé-
woningen, één met een gemengd karakter en eentje
met alleen maar sociale woningen met een
ingesloten, publieke tuin. Nu geeft echter ook de
burgemeester van Elsene toe dat "een soortgelijk
project vandaag niet meer zou worden
goedgekeurd".

Wanneer het Vlaams Belang pleit voor de sociale
mix, moet hieronder worden verstaan dat in onze
sociale huisvesting plaats moet worden
voorbehouden voor de autochtone bevolking, niet
alleen uit sociale plicht tegenover de autochtonen,
maar ook om zo isolement en gettovorming tegen
te gaan. In bovenvernoemd initiatief is duidelijk
geen sprake van een gezonde sociale mix, maar
creëert de gebruikte opdeling een 'wij-zij' verhaal,
waarbij het risico op vandalisme toeneemt (tags,
graffiti, verf, spuwen op de brievenbussen,
beschadigingen en intimidaties van bewoners door
rondhangende jongeren).

Het voorstel van het Vlaams Belang om bij nieuwe
sociale woningwijken voldoende types van
woningen en gezinnen te voorzien, met dus ook
plaats voor de autochtone Brusselaar, zou voor een

QUESTION ORALE DE M. ERLAND PISON

À MME FRANÇOISE DUPUIS,
SECÉTAIRE D'ÉTAT A LA RÉGION DE
BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE
DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME,

concernant "le quartier des Jardins de la
Couronne à Ixelles".

Mme la présidente.- La parole est à M. Pison.

M. Erland Pison (*en néerlandais*).- *Le "Brussel
Deze Week" du 23 juin 2005 consacrait un article
au quartier des Jardins de la Couronne, victime
depuis quelques mois d'actes de vandalisme.
Pourtant, ce quartier semblait un parfait exemple
de mixité sociale, mêlant logements privés et
logements sociaux.*

*Quand le Vlaams Belang plaide pour la mixité
sociale, il faut y voir le souci de préserver de la
place dans nos logements sociaux pour la
population autochtone, afin, entre autres, de lutter
contre le phénomène de ghetto. Or, dans l'exemple
cité ci-dessus, on se retrouve avec une division
entre allochtones et autochtones, renforçant le
risque de vandalisme.*

*La proposition du Vlaams Belang de pourvoir les
nouveaux quartiers de logements sociaux de types
suffisants de logements et de familles, avec aussi
de la place pour le Bruxellois autochtone,
contribuerait à un meilleur équilibre.*

*Mme la secrétaire d'Etat, quelles leçons tirez-vous
de cette expérience pour les futurs projets de
logement? Etes-vous consciente que la mixité
sociale appliquée est insuffisante et
contreproductive? Envisagez-vous des mesures
pour remédier aux problèmes concrets rencontrés
dans le quartier des Jardins de la Couronne?*

gezonder evenwicht kunnen zorgen.

Mevrouw de staatssecretaris, welke lessen trekt u hieruit voor de nog op stapel zijnde huisvestingsprojecten? Bent u zich bewust van het feit dat de tot op heden toegepaste sociale mix onvoldoende en contraproductief is? Hebt u maatregelen in voorbereiding om de concrete problemen in de Kroontuinen te verhelpen?

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.- Ik ben een beetje geschokt door de manier waarop de vraag gesteld is. De vraag flirt met de grenzen van de wetgeving op de discriminatie. Ik vraag mij af wat uw definitie van sociale mix is. Deze wijk is precies een voorbeeld van sociale mix, in die zin dat er gebouwen van allerlei aard naast elkaar staan, die gebouwd zijn door de GOMB (Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijke Gewest) of door de Foyer Ixellois, en privé-woningen die nogal duur verhuurd of verkocht worden.

Bovendien is het misschien wel mogelijk de wetgeving over het toewijzen van sociale woningen te gebruiken om mensen van verschillende afkomsten toe te laten tot de sociale huisvesting, maar feit is dat alle mensen die op de lijst staan, arme mensen zijn. Vanuit een sociologisch standpunt is het onmogelijk om zo een mix binnen de grenzen van de sociale huisvesting te creëren. Er bestaat geen andere manier dan verschillende soorten woningen naast elkaar te laten bestaan.

Wij hebben verschillende projecten voor sociale cohesie opgestart in die gebouwen. Het gaat niet zo slecht. De burgemeester van Elsene relativeert de situatie. Hij heeft een aantal maatregelen aangekondigd in verband met bijvoorbeeld de verlichting. Het gaat natuurlijk om problemen die ontstaan zijn bij het bouwen van nieuwe woningen. Dat heeft tamelijk lang geduurd. We moeten werken met de mensen, anders lukt het niet.

Mme la présidente.- La parole est à Mme Dupuis.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (en néerlandais).- *Je suis un peu choquée de la manière dont la question est posée. Elle flirte avec les limites de la législation sur la discrimination. Je me demande quelle est votre définition de la mixité sociale. Ce quartier est précisément un exemple de mixité sociale, dans le sens où on y trouve à la fois des bâtiments construits par la SDRB (Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale) ou par le Foyer Ixellois, et des habitations privées louées ou vendues à un prix élevé.*

Il est impossible, d'un point de vue sociologique, de créer une telle mixité au sein du logement social, qui n'attire que des gens pauvres. Cette mixité n'existe que lorsque des logements de différentes sortes coexistent.

Nous avons démarré différents projets de cohésion sociale dans ces bâtiments. Les choses se déroulent plutôt bien. Le bourgmestre d'Ixelles relativise la situation et annonce une série de mesures, liées notamment à l'éclairage. Il s'agit de problèmes qui apparaissent lors de la construction de nouveaux logements. Le seul espoir de réussite est de travailler avec les gens.

Mevrouw de voorzitter.- De heer Pison heeft het woord.

De heer Erland Pison.- Ik ben ontgoocheld door het vage, algemene antwoord van mevrouw Dupuis. Graffiti, beschadigingen en intimidaties van bewoners zijn niet het gevolg van werken.

Er zijn sociale problemen. Er is een appartementsgebouw met dure privé-woningen en een appartementsgebouw met sociale woningen. Op zich is het sociale woningproject een mooie realisatie, maar ik stel vast dat er op de deurbellen zo goed als geen enkele autochtone naam staat. Mevrouw de staatssecretaris, voor u het Vlaams Belang van discriminatie beschuldigt, zou u misschien eens moeten nagaan of u de autochtone bevolking niet discrimineert.

Uiteraard besef ik dat u rekening moet houden met de bestaande wetgeving, maar ik stel vast dat er inzake sociale huisvesting enkel wat in de marge wordt geknoeid, terwijl de problemen aan de bron moeten worden aangepakt. De burgemeester van Elsene zei dat een dergelijk huisvestingsproject er nu niet meer zou komen. Het gaat er dan niet om dat er nog extra overdekte speelruimte voor jongeren moet komen, hij bedoelt dat een project waarbij er enerzijds dure privé-woningen en anderzijds sociale woningen worden opgetrokken, tot sociale spanningen leidt. Zo'n sociale mix is wel mogelijk, maar moet kleinschaliger, zodat er minder spanningen zijn.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.- We zijn alleszins niet van plan om die huizen af te breken.

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW
BRIGITTE DE PAUW

AAN MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS,
STAATSSECRETARIS VAN HET
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST,
BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN
STEDENBOUW,

Mme la présidente.- La parole est à M. Pison.

M. Erland Pison *(en néerlandais).*- *La réponse floue de Mme Dupuis me déçoit. Les graffitis, les détériorations et les menaces ne sont pas dûs aux travaux.*

Il y a des problèmes d'ordre social. D'un côté, il y a un immeuble à appartements avec des logements privés onéreux, de l'autre, un immeuble à appartements avec des logements sociaux. Le projet de logement social est en soi une belle réalisation, mais il ne profite à quasiment aucun autochtone. Avant d'accuser le Vlaams Belang de pratiquer la discrimination, vous feriez peut-être bien de contrôler si vous ne faites pas la même chose à l'égard des autochtones.

Il est un fait que vous devez vous conformer à la législation existante, mais, en matière de logement social, on ne fait que bricoler, alors que les problèmes doivent être traités à la source. Selon le bourgmestre d'Ixelles, un tel projet ne se représentera plus, car un projet de logements mixte privé-social est source de tensions sociales. La mixité est certainement viable, mais à plus petite échelle, afin d'avoir moins de tensions.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat *(en néerlandais).*- *Nous n'avons pas l'intention de démolir ces maisons.*

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME BRIGITTE DE
PAUW

À MME FRANÇOISE DUPUIS,
SECRETARIE D'ÉTAT A LA RÉGION DE
BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE
DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME,

betreffende "de kangoeroewoningen of duplexwoningen voor ouderen".

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw De Pauw heeft het woord.

Mevrouw Brigitte De Pauw.- Het kangoeroewonen is een vernieuwend woonproject. Het gaat om duplexwoningen waarin ouderen en jonge gezinnen samenleven. Dit model biedt het voordeel dat beide groepen van elkaars nabijheid kunnen genieten. Het jonge gezin kan bijvoorbeeld instaan voor de boodschappen en de ouderen kunnen de kinderen na school opvangen. De formule speelt dus duidelijk in op de behoeften van beide bevolkingsgroepen.

We kennen twee projecten in Sint-Jans-Molenbeek, met name in de Paalstraat en in de Beekstraat. Het regionaal integratiecentrum Foyer heeft er twee woningen aangekocht en heeft die zodanig aangepast dat een bejaard koppel de benedenverdieping kan bewonen en een jong allochtoon gezin de bovenste verdiepingen.

Op de privé-markt zijn heel wat ouderen kandidaat om hun woning aan te passen. Ze hebben die vaak aangekocht op een leeftijd waarop de kinderen nog thuis waren en ze nog goed te been waren. Naarmate de jaren verstrijken, is de woning echter veel te groot geworden. Ze beslissen dan ook om een deel te verhuren of te verkopen aan een jong gezin.

Daarbij stoten ze echter op een aantal financiële en administratieve problemen. Zo blijkt dat het kadastraal inkomen stijgt omdat de wetgever aangepaste woningen als meergezinswoningen gaat beschouwen. Dat is nochtans niet altijd het geval. Wanneer ouderen een stedenbouwkundige vergunning aanvragen om hun woning aan te passen in functie van dit woonmodel, wordt die vergunning vaak afgewezen.

Vindt u het kangoeroewonen een goed woonmodel en bent u bereid om initiatieven te nemen om het op de privé-markt te stimuleren? Bent u ook bereid om er bij uw collega, minister Picqué, op aan te dringen dat een aantal juridische en administratieve belemmeringen zouden worden

concernant "les logements kangourous ou duplex pour personnes âgées".

Mme la présidente.- La parole est à Mme De Pauw.

Mme Brigitte De Pauw (en néerlandais).- *Le logement kangourou est un projet innovateur, qui fait cohabiter des personnes âgées et des jeunes familles, permettant à chacun de bénéficier du voisinage de l'autre. La jeune famille peut par exemple se charger des achats et les personnes âgées peuvent s'occuper des enfants après l'école.*

Deux projets de ce type existent à Molenbeek, l'une rue de la Borne et l'autre rue du Ruisseau. Le Centre Régional d'Intégration Foyer Bruxelles y a acquis deux maisons qu'il a aménagées de telle sorte qu'un couple âgé puisse occuper le rez-de-chaussée et une jeune famille allochtone les étages supérieurs.

Sur le marché privé, il y a beaucoup de personnes âgées candidates à une adaptation de leur habitation, qui ne correspond plus à leurs besoins.

Ils se heurtent à une série de problèmes financiers et administratifs. Le revenu cadastral augmente parce que le législateur considère les logements adaptés comme des plurifamiliales. Ils se voient souvent refusé le permis d'urbanisme pour réaliser ces travaux d'adaptation.

Que pensez-vous de ce modèle de logements ? Etes-vous prête à prendre des initiatives pour stimuler le logement kangourou sur le marché privé ? Etes-vous prête à insister auprès de votre collègue, le ministre Picqué, pour qu'une série d'obstacles juridiques et administratifs soient supprimés ? Ne pensez-vous pas que ce modèle de logement pourrait être encouragé sur le marché du logement social ?

weggewerkt? Misschien vindt u dat dit woonmodel ook binnen de sociale huisvestingsmarkt kan worden gestimuleerd?

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.- Ik moet toegeven dat ik het begrip 'kangoeroewoning' niet kende, maar ik neem aan dat ik niet de enige was.

Zoals ik tijdens de talrijke debatten in het parlement heb kunnen vaststellen, liggen de leefomstandigheden van de bejaarden en hun kansen op ontplooiing de parlementsleden na aan het hart. Het lijkt mij van wezenlijk belang dat de senioren zo lang mogelijk in hun eigen woning kunnen blijven wonen en dat de beslissing om intrek te nemen in een rusthuis zo lang mogelijk wordt uitgesteld.

In de praktijk bieden de grote sociale wooncomplexen al onderdak aan gezinnen die uit meerdere generaties zijn samengesteld. Dat ligt overigens in de lijn van het streven naar sociale gemengdheid. Wat de bouw van nieuwe woningen betreft, heb ik er al op gewezen dat de sociale gemengdheid een beginsel zal vormen waar men niet omheen zal kunnen.

In de eerste plaats omdat de projecten zowel op middelgrote als sociale woningen betrekking zullen hebben, maar ook omdat bij de woningen de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit voorop zal staan. Dat zal met name gebeuren door kleine aanpassingen en door voorrang te geven aan kleine en middelgrote constructies. Het lijkt mij logisch om de appartementen op het gelijkvloers voor te behouden aan mensen met een beperkte mobiliteit, waartoe logischerwijs ook de bejaarden zullen worden gerekend.

Wat de privé-sector betreft, zie ik moeilijk in hoe ik vanuit mijn bevoegdheden concrete steun zou kunnen toezeggen aan het systeem van de kangoeroewoningen. Als bejaarden van de voordelen van deze vorm van wonen willen genieten door een deel van hun huis te verhuren aan jonge koppels, dan zijn zij volkomen vrij om

Mme la présidente.- La parole est à Mme Dupuis.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (en néerlandais).- *Manifestement, les parlementaires ont à coeur les conditions de vie et les chances d'épanouissement des personnes âgées. Il me semble primordial que les seniors puissent continuer à vivre le plus longtemps possible dans leur propre logement.*

En pratique, les grands complexes de logements sociaux abritent déjà des ménages de plusieurs générations. C'est dans la lignée de la recherche de mixité sociale. La mixité sociale sera un principe de base pour la construction de nouveaux logements, tant moyens que sociaux.

L'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite sera privilégiée. La priorité sera donnée à des constructions petites à moyennes. Il me semble logique de réserver les appartements du rez-de-chaussée aux personnes à mobilité réduite, parmi lesquels il est logique de compter les personnes âgées.

En ce qui concerne le secteur privé, je vois mal comment je pourrais m'engager à soutenir concrètement le système des logements kangourou. Il ne me semble pas indiqué de prévoir une allocation spécifique pour les personnes âgées qui veulent louer une partie de leur maison à des jeunes couples pour bénéficier des avantages de ce type d'habitat.

Cela conduirait à une discrimination par rapport aux personnes âgées qui ne sont pas propriétaires de leur logement, et qui ne pourraient donc pas prétendre à la même qualité de vie. En outre, cette mesure favorise la division des logements, ce que nous ne voulons pas encourager.

En ce qui concerne le développement de procédures spécifiques en matière de permis d'urbanisme ou de révision du cadastre, je partage le même avis. Modifier les procédures actuelles serait inopportun.

dat te doen.

Het lijkt mij echter niet aangewezen om in een specifieke toelage voor deze categorie bejaarden te voorzien. Dat zou immers tot een schrijnende discriminatie leiden ten aanzien van de Brusselse bejaarden die geen eigenaar zijn van hun woning en daardoor geen aanspraak zouden kunnen maken op dezelfde garanties inzake leefkwaliteit. Bovendien werkt deze maatregel de opdeling van de woningen in de hand, wat wij niet willen aanmoedigen.

Wat het uitwerken van specifieke procedures inzake stedenbouwkundige vergunningen of de herziening van het kadaster betreft, ben ik dezelfde mening toegedaan. Ik acht het dan ook niet raadzaam de bestaande procedures te wijzigen.

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw De Pauw heeft het woord.

Mevrouw Brigitte De Pauw.- Ik wilde niet suggereren dat er een toelage moet komen. Gezien de schaarste op de woningmarkt en het feit dat een aantal ouderen in heel grote woningen verblijven terwijl een aantal jonge mensen een woning zoeken, stel ik deze oplossing voor als een goed model, dat wat meer gepromoot mag worden. Er blijken toch nog een aantal administratieve belemmeringen te zijn die we kunnen wegwerken. Dan kunnen we ouderen duidelijk maken dat er andere middelen zijn om in hun woning te blijven wonen, zonder dat daar een toelage aan te pas moet komen.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW
NATHALIE GILSON

AAN DE HEER CHARLES PICQUÉ,
MINISTER-PRESIDENT VAN DE
BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE
REGERING, BELAST MET
PLAATSELIJKE BESTUREN,
RUIMTELIJKE ORDENING,

Mme la présidente.- La parole est à Mme De Pauw.

Mme Brigitte De Pauw (*en néerlandais*).- *Je ne voulais pas suggérer de nouveaux subsides. Vu la pénurie sur le marché du logement, vu le fait qu'un grand nombre de personnes âgées occupent des logements spacieux alors que tant de jeunes sont en recherche d'un logement, cette formule me semblait être la solution à promouvoir.*

Nous pourrions écarter les nombreuses entraves administratives qui se dressent encore et indiquer clairement aux personnes âgées les alternatives leur permettant de continuer à vivre chez elles sans pour autant proposer de subsides.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE MME NATHALIE
GILSON

À M. CHARLES PICQUÉ, MINISTRE-
PRÉSIDENT DU GOUVERNEMENT DE LA
RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE,
CHARGÉ DES POUVOIRS LOCAUX, DE
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DES
MONUMENTS ET SITES, DE LA

MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN,
STADSVERNIEUWING, HUIVESTING,
OPENBARE NETHEID EN
ONTWIKKELINGSSAMENWERKING,

betreffende "de woningen van de lokale besturen in het kader van de heropwaardering van de wijken".

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris, zal antwoorden in naam van de heer Charles Picqué, minister-president.

Mevrouw Gilson is verontschuldigd. Mevrouw de staatssecretaris, volgens het reglement kunt u kiezen om toch te antwoorden. In dat geval zal mevrouw Razzouk de vraag voorlezen. Als u niet bereid bent om te antwoorden, wordt de vraag uitgesteld.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *Minister-president Picqué heeft me een antwoord bezorgd. Als iemand van de MR de vraag voorleest, ben ik bereid om het antwoord voor te lezen.*

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Razzouk stelt de vraag in naam van mevrouw Gilson.

Mevrouw Razzouk heeft het woord.

Mevrouw Souad Razzouk (in het Frans).- *Behalve de drieëndertig sociale huisvestingsmaatschappijen die actief zijn in het Brussels Gewest, beschikken ook de meeste gemeenten en OCMW's over een aantal woningen. Een deel van die woningen zijn gerenoveerd in het kader van de wijkcontracten, in overeenstemming met de ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende de organisatie van de herwaardering van de wijken. Het gaat ofwel over met sociale woningen gelijkgestelde woningen ofwel over geconventioneerde woningen.*

Deze woningen worden ofwel door een gemeentelijke grondregie beheerd, ofwel rechtstreeks door de dienst gemeenteeigendommen. In Brussel-Stad heet die dienst

RÉNOVATION URBAINE, DU
LOGEMENT, DE LA PROPRIÉTÉ
PUBLIQUE ET DE LA COOPÉRATION AU
DÉVELOPPEMENT,

concernant "les logements détenus par les pouvoirs publics locaux dans le cadre de la revitalisation des quartiers".

Mme la présidente.- Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat, répondra au nom de M. Charles Picqué, ministre-président.

Mme Gilson est excusée. Conformément à l'article 103 du règlement, vous avez le choix, Mme la ministre d'accepter ou non de répondre à cette question. Si vous le désirez, nous demanderons à un membre du groupe de Mme Gilson de lire la question. Dans le cas contraire, nous la reporterons.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Cela m'est égal. Le ministre-président, à qui la question était posée, m'a fourni un projet de réponse. Dès lors, si le groupe souhaite poser la question, j'y répondrai. Sinon, on considérera qu'elle est retirée.

Mme la présidente.- Mme Souad Razzouk posera la question au nom de Mme Nathalie Gilson.

La parole est à Mme Razzouk.

Mme Souad Razzouk.- Comme nous le savons, à côté des 33 sociétés de logements sociaux implantées sur le territoire de la Région, la plupart des communes et des CPAS de notre Région disposent d'un parc de logements. Une partie de ces logements ont été réhabilités dans le cadre des contrats de revitalisation des quartiers, conformément à l'ordonnance organique de la revitalisation des quartiers du 7 octobre 1993, et sont soit des logements assimilés au logement social, soit des logements conventionnés.

Ces logements sont gérés soit par une régie foncière communale, soit directement par les services des propriétés communales, comme à Molenbeek, Ixelles, Saint-Gilles, Auderghem, Uccle et Bruxelles-Ville. Pour cette dernière, on

"Grondregie van de Stadseigendommen", hoewel het geen autonome instelling is.

Ik stel mijn vragen om een duidelijker zicht te krijgen op de verschillende huisvestingsmogelijkheden.

Mijnheer de minister-president, hoe evalueert u de werking van de wijkcontracten? Hoeveel geld is er uitgetrokken om de vijf wijkcontracten te financieren? Hoeveel woningen heeft elke gemeente sinds 1993 gerenoveerd of gebouwd, en kunt u een onderscheid maken tussen met sociale woningen gelijkgestelde woningen en geconventioneerde woningen? Hoeveel geld hebben de verschillende gemeenten met een wijkcontract gekregen?

Zijn alle woningen gerenoveerd of gebouwd in het kader van de wijkcontracten? Zijn er ook woningen gerenoveerd of gebouwd met ander geld, bijvoorbeeld van het grootstedenbeleid, het Beliris-akkoord van 1993, of Europese programma's? Zo ja, kunt u daar cijfers over geven?

Beschikt het Brussels Gewest over een volledig kadaster en precieze statistieken over de aanleg van, of werken aan woningen door gemeenten en OCMW's sinds het einde van de jaren 70?

Krachtens artikel 12 van de eerder vermelde ordonnantie, bestaat er voor de toekenning van aan sociale woningen gelijkgestelde woningen uniforme toekenningsprocedures en -voorwaarden en een uniforme voorrangsregeling. Volgens hetzelfde artikel is men verplicht om een register bij te houden waarin de aanvragen in chronologische volgorde zijn vermeld.

Heeft het gewest al nagegaan of er registers bestaan die alle aanvragen bij de betrokken gemeenten en OCMW's bundelen? Hoe vaak en met welke middelen doet het dat?

Kunnen mensen zich meermaals inschrijven zoals voor een sociale woning? Zo neen, waarom niet? Zijn er gevallen geweest waarin artikel 12 niet werd nageleefd en de terugbetaling van de subsidies geëist werd?

parle toutefois de "régie foncière des propriétés communales", bien qu'elle ne soit pas autonome et dépende de l'échevinat des propriétés communales.

Afin d'avoir une vision la plus claire et la plus complète possible en termes d'existence et de coordination de ces différentes possibilités de logements liés à la revitalisation des quartiers, je souhaiterais interpellier Mme la ministre sur les points suivants.

Concernant la politique de revitalisation des quartiers, quel en est le bilan depuis son démarrage en 1993 ? Quelles ont été les proportions respectives accordées dans le financement des communes aux cinq programmes distincts de contrats de quartier ? Combien de logements ont été rénovés ou créés depuis 1993 par commune et par type de logement (assimilés au logement social et aux logements conventionnés) ? Quels montants ont été octroyés aux différentes communes concernées par les contrats de quartier ?

Ces logements ont-ils été tous créés ou rénovés dans le cadre de la politique de revitalisation des quartiers ? Certains l'ont-ils été dans le cadre d'autres politiques, comme celle des grandes villes, de l'accord de coopération de 1993 (accord Beliris) ou des programmes européens (Urban I et II) ? Si oui, dans quelles proportions ?

La Région dispose-t-elle d'un cadastre complet et de statistiques précises, relatives aux opérations de réhabilitation, de construction ou de reconstruction de l'habitat menées par les communes ou les centres publics d'action sociale à partir de la mise en place de la politique de rénovation urbaine à la fin des années 1970 ?

En vertu de l'article 12 de l'ordonnance précitée, il existe pour l'octroi des logements assimilés au logement social, une uniformisation des procédures, des conditions d'accès et des titres de priorité. En particulier, cet article prévoit l'obligation de tenir un registre reprenant l'ensemble des demandes dans l'ordre chronologique de leur introduction.

La Région a-t-elle déjà vérifié l'existence et la conformité des registres reprenant l'ensemble des demandes auprès de toutes les communes et CPAS

Artikel 26 van het regeringsbesluit van 3 februari 1994 legt de criteria vast voor het aanduiden van huurders van geconventioneerde woningen op basis van het inkomen. Niets garandeert een objectieve keuze door de gemeenten of OCMW's. Heeft het gewest hierover aanbevelingen gedaan? Welke criteria stelt het gewest voorop om een volgorde te geven aan de kandidaten? Hoe garandeert u dat de woningen op een objectieve en transparante manier worden toegekend?

Zijn er in het kader van de wijkcontracten stadsvernieuwingsoperaties geweest met aanzienlijke investeringen vanuit de privé-sector, zoals mogelijk gemaakt door artikel 4 § 1 van de ordonnantie van 7 oktober 1993? Hoeveel werd er geïnvesteerd?

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *Het gewest heeft tussen 1994 en 2001 de volgende bedragen toegekend voor huisvestingsprogramma's in het kader van de wijkcontracten:*

- *Anderlecht: 3.544.039 euro;*

- *Brussel-Stad: 19.275.456 euro;*

- *Vorst: 3.509.400 euro;*

concernés ? Le fait-elle régulièrement et avec quels moyens ?

Il n'existe pas de possibilité d'inscription multiple comme pour une demande de logement social. Quelles sont les entraves à l'instauration d'un tel système pour les logements sociaux assimilés ? Y a-t-il eu des cas de non-respect de cet article 12 et donc de l'application du paragraphe 3 de l'article 12, à savoir le remboursement des subventions ?

En ce concerne les logements conventionnés, l'arrêté du gouvernement du 3 février 1994 définit à l'article 26 des critères d'occupation par rapport aux revenus du locataire. Rien ne semble prévu pour garantir la transparence et l'objectivité dans le choix du locataire par la commune ou le CPAS. Existe-t-il dans la pratique des recommandations de l'autorité subsidiante, en l'occurrence la Région, pour hiérarchiser l'octroi des logements conventionnés entre les divers ménages demandeurs qui répondent aux critères d'octroi ? Quels sont les critères et quelle est la procédure d'octroi ? Dans les communes qui ne disposent pas de régie foncière, quelle est la garantie d'objectivité et de transparence pour l'octroi des logements et, notamment, ceux assimilés au logement social ?

Y a-t-il eu des opérations de rénovation urbaine dans le cadre de contrats de quartier où le secteur privé a investi de manière importante, comme le rend possible l'article 4, §1 de l'Ordonnance du 7 octobre 1993 ? Dans quelle proportion en termes de financement ?

Mme la présidente.- La parole est à Mme Dupuis.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Voici les éléments qui m'ont été transmis concernant les financements régionaux et le nombre de logements :

Concernant les contrats de quartier, les paiements effectués sur les programmations terminées à ce jour, à savoir de 1994 à 2001, sont :

- pour Anderlecht : 3.544.039 euros ;

- pour la Ville de Bruxelles : 19.275.456 euros ;

- *Elsene: 3.241.048 euro;*
- *Molenbeek: 3.608.508 euro;*
- *Sint-Gillis: 3.997.543 euro;*
- *Schaerbeek: 4.288.798 euro.*

De programma's voor 1999-2003 zullen pas in november volledig uitgevoerd zijn.

Sinds 1994 zijn er al 552 woningen gebouwd in het kader van de wijkcontracten. Een aantal programma's zijn echter nog niet volledig uitgevoerd, zodat het totale aantal de volgende jaren nog zal stijgen, te meer daar de meeste woningen pas aan het einde van de programma's worden gebouwd.

In de wijkcontracten zijn ook een aantal partnerschappen met de privé-sector tot stand gekomen. De minister-president heeft een evaluatie van die projecten besteld.

Daarnaast zijn zo'n 450 woningen gerenoveerd, met name dankzij het programma "alleenstaande gebouwen", waarbij de gemeenten subsidies kregen voor de renovatie van aangekochte of onteigende leegstaande gebouwen.

Voor de toekenning van de woningen volgen de gemeenten het register met aanvragen dat bij het begin van elk wijkcontract wordt opgemaakt. Dat register volgt de criteria uit de ordonnantie en het besluit. Toch voegen sommige gemeenten de aanvragen omwille van rechtvaardigheidsoverwegingen bij hun algemene register. Zolang ze de basiscriteria handhaven, kunnen de gemeenten zelf beslissen dit al dan niet te doen. De gewestadministratie controleert of de gemeenten het register daadwerkelijk opstellen.

Tot op heden hebben de gemeenten geen enkele terugbetalingsaanvraag ontvangen. Dit geldt evenzeer voor de gemeenten mét als die zonder grondregie.

Naast de openbare woningen bestaan er ook geconventioneerde woningen, waarvoor dezelfde toekenningscriteria gelden als voor de gemiddelde woningen. Bij de koop en de verkoop van de

- pour Forest : 3.509.400 euros ;
- pour Ixelles : 3.241.048 euros ;
- pour Molenbeek : 3.608.508 euros ;
- pour Saint-Gilles : 3.997.543 euros ;
- pour Schaerbeek : 4.288.798 euros.

Ces informations concernent les dix programmations terminées à ce jour. La programmation 1999-2003 se terminera en novembre de cette année. Quelque 552 logements ont été construits dans le cadre des contrats de quartier entre 1994 et 2004. Ces chiffres sont néanmoins à prendre avec précautions, du fait que la grande majorité des constructions de logements se réalisent en général à la fin des programmations. Le nombre total de logements devrait nettement s'accroître dans les années qui viennent, avec l'avancement des programmes en cours de finalisation.

Pour ce qui concerne les partenariats avec le privé, un certain nombre de projets ont, bien entendu, été menés au sein des différents contrats de quartier. Le ministre-président a commandé une évaluation de ces partenariats, qui est actuellement en cours. Celle-ci devrait, en outre, esquisser des pistes pour accroître ce type de réalisations.

D'autres programmes, tels que la politique des "immeubles isolés", a permis de rénover quelques 450 logements depuis 1994. Ce programme a déjà longuement fait l'objet de débats lors d'une séance plénière de notre parlement. Pour rappel, il permet de subsidier les communes pour la rénovation d'immeubles abandonnés acquis ou expropriés.

En ce qui concerne l'octroi de logements, lors de l'attribution de ceux-ci, les communes respectent le principe du registre des demandes de logement établi au début de chaque contrat de quartier. Ce registre se base sur les critères d'attribution fixés par l'ordonnance et l'arrêté. Néanmoins, et pour des raisons d'équité, les demandes sont parfois incluses dans le registre global des demandes adressées à la commune. Ce choix est posé par les autorités communales elles-mêmes et ne doit pas être remis en question, pour autant que les

goederen controleert de notaris of de toelatingsvoorwaarden gerespecteerd zijn. Het gewest heeft een recht van voorkoop op deze goederen.

In het verleden zijn de verkoopvoorwaarden in één geval overtreden. Het gewest heeft toen zijn subsidie teruggevorderd.

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW
CARLA DEJONGHE

AAN DE HEER CHARLES PICQUÉ,
MINISTER-PRESIDENT VAN DE
BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE
REGERING, BELAST MET
PLAATSELIJKE BESTUREN,
RUIMTELIJKE ORDENING,
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN,
STADSVERNIEUWING, HUISVESTING,
OPENBARE NETHEID EN
ONTWIKKELINGSSAMENWERKING,

betreffende "de inkomensgrenzen voor het kopen van een GOMB-woning".

conditions d'accès de base soient respectées.

L'administration régionale est chargée de vérifier régulièrement la mise en oeuvre du registre, et elle a plusieurs fois obligé certaines communes à établir ce dernier. Ce rôle me paraît constituer une bonne garantie du respect de la législation.

A ce jour, aucune demande de remboursement n'a été introduite auprès des pouvoirs locaux. Ceci vaut, bien évidemment, tant pour les communes ayant mis en place une régie foncière que pour celles qui n'en ont pas.

Outre ces logements publics mis en location, il existe des logements conventionnés, pour lesquels les critères d'attribution sont calqués sur ceux du logement moyen de la SDRB. Le contrôle s'opère entre autres lors des ventes et reventes des biens, puisque le notaire doit notifier les conditions d'accès régionales. A cette occasion, la Région peut exercer un droit de préemption sur les biens cédés.

A ce jour, les conditions de revente n'ont pas été respectées dans un cas, et la Région s'est fait rembourser l'intégralité du subside qui avait été alloué pour la réalisation du projet.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME CARLA
DEJONGHE

À M. CHARLES PICQUÉ, MINISTRE-
PRÉSIDENT DU GOUVERNEMENT DE LA
RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE,
CHARGÉ DES POUVOIRS LOCAUX, DE
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DES
MONUMENTS ET SITES, DE LA
RÉNOVATION URBAINE, DU
LOGEMENT, DE LA PROPRIÉTÉ
PUBLIQUE ET DE LA COOPÉRATION AU
DÉVELOPPEMENT,

concernant "les plafonds de revenus pour l'achat d'un logement de la SDRB".

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Dupuis zal antwoorden in naam van de heer Charles Picqué. Mevrouw Dejonghe heeft het woord.

Mevrouw Carla Dejonghe.- Om in aanmerking te komen voor de aankoop van een GOMB-woning, mag iemand, al dan niet samen met zijn of haar partner, in het jaar dat voorafgaat aan de aankoop een belastbaar inkomen van maximum 49.700,53 euro hebben. Wanneer er kinderen zijn, komt daar 4.638,23 euro bij voor het eerste kind, en voor elk volgend kind 2.319,65 euro. Het is de bedoeling van de GOMB om gezinnen uit de middenklasse aan een betaalbare, comfortabele woning te helpen.

Met de huidige inkomensgrenzen wordt echter een niet onaanzienlijke groep middenklassers op voorhand uitgesloten van de aankoop van een woning bij de GOMB. Dat leidt tot onzekerheid: mensen vragen zich af of ze in staat zijn om een woning te kopen of niet. Tweeverdieners vallen immers snel uit de boot. Aangezien er op de wachtlijst van de GOMB zo'n 2.500 personen staan, duurt het wachten vaak erg lang. Als kandidaat-kopers tijdens de wachttijd een promotie of loonsverhoging krijgen, komen ze vaak niet meer in aanmerking voor een woning van de GOMB. Daarom vraag ik me af of het niet aangewezen is om de inkomensgrenzen te verhogen.

De woningprijzen zijn in Brussel tijdens de afgelopen jaren bijna exponentieel gestegen, zodat veel mensen met een middeninkomen tussen twee stoelen zitten: enerzijds verdienen ze te veel om in aanmerking te komen voor een woning van de GOMB, anderzijds verdienen ze veel te weinig om een geschikte woning op de privé-markt te vinden. Vaak leidt dat ertoe dat deze mensen, die voor fiscale inkomsten zorgen, een woning gaan zoeken buiten het Brussels Gewest. Uiteraard hebben we geen vat op de woningmarkt buiten het Brussels Gewest, maar we kunnen wel ingrijpen in Brussel. Er moeten gunstige voorwaarden worden gecreëerd, zodat de mensen met middeninkomens hier blijven.

Huisvesting is niet de enige manier om ervoor te zorgen dat deze vanuit fiscaal oogpunt

Mme la présidente.- Mme Dupuis répondra au nom de M. Charles Picqué. La parole est à Mme Dejonghe.

Mme Carla Dejonghe (en néerlandais).- *Pour entrer en ligne de compte pour l'achat d'un logement de la SDRB, il faut disposer l'année précédant l'achat d'un revenu imposable de maximum 49.700,53 euros. Quand il y a des enfants, on ajoute 4.638,23 euros pour le premier enfant, et 2.319,65 euros pour chaque enfant suivant. L'objectif de la SDRB est d'aider les familles de la classe moyenne à trouver un logement confortable à un prix raisonnable.*

Cependant, les plafonds de revenus actuels empêchent un groupe non négligeable de revenus moyens d'acheter un tel logement. De plus, la liste d'attente de la SDRB est telle qu'il faut souvent attendre très longtemps. Si entretemps les candidats-acheteurs ont bénéficié d'une promotion ou d'une augmentation, ils ne satisfont souvent plus aux conditions requises. C'est pourquoi je me demande s'il ne serait pas indiqué de majorer ces plafonds de revenus.

Le prix des logements à Bruxelles a augmenté ces dernières années de façon quasi-exponentielle. Nombre de personnes bénéficiant de revenus moyens gagnent trop pour obtenir un logement de la SDRB, mais bien trop peu pour trouver un logement adéquat sur le marché privé. Cette situation amène souvent ces contribuables à rechercher un logement en dehors de la Région bruxelloise. Il faut créer des conditions favorables pour éviter le départ des personnes à revenus moyens.

Lors de la fixation des plafonds de revenus pour l'achat d'un logement de la SDRB, tient-on compte de l'augmentation du prix des logements ? Si oui, de quelle manière ? Les plafonds de revenus sont-ils révisés ? Sur quels chiffres se base la SDRB pour déterminer ce qu'est un revenu moyen ?

aantrekkelijke bevolkingsgroep in Brussel blijft wonen en er belastingen betaalt, maar het kan wel helpen. Wordt er bij de bepaling van de inkomensgrenzen voor de aankoop van een GOMB-woning rekening gehouden met de stijging van de woningprijzen? Zo ja, op welke manier? Worden de inkomensgrenzen opnieuw bekeken? Op basis van welke cijfers bepaalt de GOMB wat een middeninkomen is?

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.- Bij de vaststelling van het inkomensplafond voor de aankoop van een GOMB-woning wordt geen rekening gehouden met de stijgende prijs van de woningen. De prijzen van de GOMB-woningen hebben een bovengrens die bepaald wordt in het besluit betreffende de stadsvernieuwingsopdracht van de GOMB. Dat bedrag is onlangs verhoogd, maar die verhoging wordt probleemloos geabsorbeerd door de bijzonder voordelige interestvoeten. Daarentegen wordt wel rekening gehouden met de toenemende levenskost. Hiertoe is het inkomensplafond verbonden aan het indexcijfer van de consumptieprijzen.

Op dit ogenblik is een verhoging van het inkomensplafond voor de aankoop van een GOMB-woning niet aan de orde. In 2003 bedroeg het inkomensplafond 46.837 euro. Dat bedrag werd in verhouding gebracht tot de fiscale statistieken van het NIS over de inkomens 2002-2003. Uit die analyse blijkt dat in het Brussels Gewest 407.332 van de 447.748 aangiften melding maken van een inkomen tot 47.000 euro. Dat is 90,97% van alle inwoners.

Ik zal dit cijfer nog eens herhalen: het gaat wel degelijk om 90,97% van alle inwoners!

Deze resultaten tonen aan dat een groot deel van de Brusselaars in aanmerking komt voor een woning die door de GOMB gebouwd is. Bij deze gegevens hoort een kleine correctie. Voor een koppel houdt het inkomensplafond rekening met het volledige bedrag van het hoogste inkomen in het gezin, waaraan vervolgens enkel de helft van het kleinste inkomen wordt toegevoegd. De twee

Mme la présidente.- La parole est à Mme Dupuis.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (en néerlandais).- *La fixation du plafond de revenus pour l'acquisition d'un logement de la SDRB ne tient pas compte de l'augmentation du prix des habitations. Les prix des logements de la SDRB ont une limite supérieure, fixée par l'arrêté relatif à la mission de rénovation urbaine de la SDRB. L'augmentation récente de ce montant a été absorbée par les taux d'intérêt particulièrement intéressants. L'augmentation du prix de la vie est par contre prise en considération, puisque le plafond de revenus est lié à l'indice des prix à la consommation.*

Un rehaussement du plafond de revenus pour l'acquisition d'un logement de la SDRB n'est pas à l'ordre du jour. Ce plafond s'élevait à 46.837 euros en 2003. Selon les statistiques fiscales de l'INS portant sur les revenus 2002-2003 en Région bruxelloise, 407.332 des 447.748 déclarations portaient sur un revenu inférieur ou égal à 47.000 euros.

Sont donc concernés, quelque 90,97% des habitants !

Une grande partie des Bruxellois peuvent prétendre à une habitation construite par la SDRB. Il faut toutefois préciser que pour un couple, le plafond de revenus tient compte du montant total du revenu le plus élevé du ménage auquel on ajoute la moitié du plus petit revenu. Les deux revenus ne sont donc pas comptabilisés dans leur intégralité. Cela fait augmenter le nombre de Bruxellois qui peuvent acheter un logement par ce biais.

inkomens worden dus niet volledig bij elkaar geteld. Daardoor verhoogt het aantal Brusselaars dat in aanmerking komt om via deze weg een woning te kopen.

Ten slotte word een middelgroot inkomen bij het begin van de stadvernieuwingsopdracht van de GOMB in 1990 geraamd binnen een marge van 90.000 Belgische frank tot 120.000 Belgische frank belastbaar inkomen per maand. Op basis van deze cijfers werd het plafond vastgesteld op 1.500.000 Belgische frank per jaar. Het huidige maximumbedrag is het resultaat van de indexering hiervan.

Kort samengevat, het gaat om ruim 90% van de inwoners. Ik zal u alle cijfers bezorgen.

- Het incident is gesloten.

En 1990, le revenu moyen a été estimé entre 90.000 et 120.000 francs de revenus imposables par mois. Sur cette base, le plafond de revenus a été fixé à 1.500.000 francs par an. Le plafond de revenus maximum actuel résulte de l'indexation de ce montant.

En résumé, cela concerne 90% des habitants. Je vous donnerai tous les chiffres.

- L'incident est clos.