BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Integraal verslag van de interpellaties en mondelinge vragen

Compte rendu intégral des interpellations et des questions orales

Commissie voor de huisvesting en stadsvernieuwing

Commission du logement et de la rénovation urbaine

VERGADERING VAN

DINSDAG 19 DECEMBER 2006

RÉUNION DU

MARDI 19 DÉCEMBRE 2006

Het **Integraal verslag** 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 **Compte rendu intégral** 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

INTERPELLATIES 5

- van mevrouw Céline Fremault 5

tot mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,

betreffende "de invoering van verschillende maatregelen inzake woning".

- van mevrouw Michèle Hasquin-Nahum 13

tot mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,

betreffende "het evaluatieverslag voorzien in de Huisvestingscode".

- van de heer Alain Daems 17

tot mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,

betreffende "de voortgang van het Huisvestingsplan".

Bespreking – Sprekers: **mevrouw Céline Fremault, mevrouw Marie-Paule Quix, de heer Michel Colson, voorzitter, mevrouw Françoise Dupuis,** staatssecretaris, **de heer Alain Daems.** 21

SOMMAIRE

INTERPELLATIONS 5

- de Mme Céline Fremault 5

à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,

concernant "la mise en place de diverses mesures relatives au logement".

- de Mme Michèle Hasquin-Nahum 13

à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,

concernant "le rapport d'évaluation prévu dans le Code du Logement".

- de M. Alain Daems 17

à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,

concernant "l'avancement du Plan logement".

Discussion – Orateurs : **Mme Céline Fremault, Mme Marie-Paule Quix, M. Michel Colson, président, Mme Françoise Dupuis,** secrétaire d'Etat, **M. Alain Daems.** 21

MONDELINGE VRAAG 41

- van mevrouw Carla Dejonghe 41

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 voortgang van het huisvestingsplan".

QUESTION ORALE 41

- de Mme Carla Dejonghe 41

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,

concernant "l'enquête de satisfaction sur les logements de la SDRB".

Voorzitterschap: de heer Michel Colson, voorzitter.
Présidence : M. Michel Colson, président.

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT

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

betreffende "de invoering van verschillende maatregelen inzake woning".

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault *(in het Frans).- In haar beleidsverklaring kondigde de Brusselse regering verschillende maatregelen aan inzake huisvesting.*

Ten eerste wil ze strijden tegen leegstaande en ongezonde woningen en vooral tegen de leegstand van woningen boven winkels. Volgens het regeerakkoord van juni 2004 zouden steeds meer middelen vrijgemaakt worden voor de toepassing van de Huisvestingscode (onder meer door het openbaar beheer van leegstaande woningen).

De ordonnantie van 20 juli 2006 tot wijziging van de ordonnantie van 12 december 1991 richtte het Fonds van Openbaar Beheersrecht op. Hoe zal dit Fonds er concreet toe bijdragen dat de openbare vastgoedbeheerders het openbaar beheer kunnen uitvoeren?

De oprichting van het Fonds heeft lang

INTERPELLATIONS

M. le président.- L'ordre du jour appelle les interpellations.

INTERPELLATION DE MME CÉLINE FREMAULT

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

concernant "la mise en place de diverses mesures relatives au logement".

M. le président.- La parole est à Mme Fremault.

Mme Céline Fremault.- Le gouvernement régional bruxellois a annoncé, dans sa récente déclaration de politique régionale, la mise en place de diverses mesures relatives au logement.

Deux d'entre elles m'ont particulièrement interpellée.

La première concerne la lutte contre l'insalubrité et l'abandon d'immeubles, et plus spécifiquement la réhabilitation des logements vides situés au-dessus des commerces. L'accord de gouvernement de juin 2004 prévoyait que les moyens nécessaires à l'application du Code du logement et de ses différents dispositifs - notamment celui de la gestion publique des logements inoccupés - seraient progressivement dégagés.

Une avancée importante a été effectuée récemment, par l'adoption de l'ordonnance du 20 juillet 2006 (modifiant l'ordonnance du 12

aangesleept, maar recent kwam er schot in de zaak.

Ten tweede verhuren sociale verhuurkantoren (SVK) op dit ogenblik ongeveer 1500 woningen. De verhuurders steunen dit systeem meer en meer, zeker als het om kleine woningen gaat.

Volgens de algemene beleidsverklaring komen er regels die het openbaar beheer van grote woningen zullen vergemakkelijken. Wat is de precieze bedoeling van die regels? Zult u de maximumgrens voor de eigenaars verhogen?

Wil de regering de gemeentelijke verankering van de SVK's versterken? Wat betekent dat? Welke maatregelen zult u daarvoor de komende maanden nemen?

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- Dankzij de ordonnantie van 20 juli jongstleden werd een specifiek fonds voor de uitvoering van het openbaar beheersrecht ingesteld. Dat fonds beschikt over een bedrag van 1 miljoen euro.*

De ordonnantie machtigt de regering ertoe de praktische regels voor de toekenning van die middelen vast te stellen. Dat is gebeurd in het

décembre 1991 créant des fonds budgétaires) portant création du Fonds droit de gestion publique. Comment ce Fonds permettra-t-il concrètement, comme il est inscrit dans le texte de la déclaration gouvernementale, "d'aider les opérateurs immobiliers publics à mettre en oeuvre le droit de gestion publique" ?

La mise en place d'un tel Fonds a été longue. Un certain nombre d'avancées ont été récemment adoptées, depuis les législations de 1991 et de 2003, et l'Arrêté gouvernemental de février 2004.

Ma seconde question a trait aux Agences immobilières sociales (AIS). Actuellement, environ 1.500 logements sont loués à des personnes en difficulté par le biais de ces Agences. Le système semble se roder petit à petit et rencontrer de plus en plus d'amateurs du côté des propriétaires bailleurs. C'est d'ailleurs davantage le cas pour les propriétaires de logements de petite taille.

La déclaration de politique générale stipule qu'une réglementation sera proposée en vue de favoriser la prise en gestion publique de grands logements. Quel est l'objet précis de cette réglementation ? Envisagez-vous un rehaussement des plafonds locatifs auxquels les propriétaires peuvent prétendre ?

Le gouvernement a-t-il stipulé que l'ancrage communal des AIS devrait être renforcé ? Que faut-il entendre par là ? Quelles sont les mesures que vous comptez prendre dans le cadre de cette déclaration de politique gouvernementale à l'égard du renforcement du rôle des AIS dans les mois qui viennent ?

M. le président.- La parole est à Mme Dupuis.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- L'ordonnance votée par le parlement le 20 juillet dernier a permis la création d'un fonds spécifique destiné au droit de gestion publique. Il résulte du constat que les dispositions existantes en matière de réquisition douce n'ont pas connu un grand succès, essentiellement en raison des problèmes financiers posés aux principaux opérateurs, à savoir les communes.

regeringsbesluit van 30 november 2006.

Dit regeringsbesluit bepaalt onder meer dat de openbare vastgoedbeheerder alle stappen van de huisvestingscode moet volgen, wanneer hij een pand opnieuw op de huurmarkt wil brengen.

Als het onroerend goed daarna nog altijd leegstaat, kan de bevoegde overheid een aanvraag indienen bij het Fonds voor Openbaar Beheersrecht of zelf de nodige stappen zetten om het openbaar te beheren. In het laatste geval kan er echter geen sprake zijn van financiële steun van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

In de aanvraag moet het gebouw worden beschreven, moet er een schatting worden gemaakt van de renovatiekosten om opnieuw te kunnen verhuren en moet er een prognose worden gemaakt van de terugbetaling van het geleende bedrag.

Ten laatste twee maanden na de ontvangst van het dossier, zal de regering een renteloze lening toekennen die maximaal 50% van het totaalbedrag van de geschatte kosten van de werken dekt. Voor onroerende goederen in een Ruimte met Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie (RVOHR) of in een bepaalde gemeente (Sint-Joost, Sint-Gillis, Koekelberg, Molenbeek, Schaarbeek, Etterbeek, Anderlecht of Elsene) werd de grens echter op 80% vastgelegd.

De geplande werken mogen in geen geval meer dan 50.000 euro kosten. Het is niet zozeer de bedoeling om stadskankers te bestrijden, maar vooral om zoveel mogelijk onroerende goederen te kunnen verhuren. Het openbaar bestuursrecht is bedoeld voor leegstaande woningen, niet voor krotten.

De leningen moet op maximaal negen jaar tijd worden terugbetaald. We hebben voor een zo eenvoudig en soepel mogelijke regeling gezorgd, maar ook voorzorgsmaatregelen genomen om ervoor te zorgen dat de zaken niet uit de hand lopen. De terugbetalingen vangen aan na afloop van de werken, wanneer de goederen normaal gezien verhuurd kunnen worden.

Een eerste probleem was dat vijf eigenaars beroep hadden aangetekend bij het Arbitragehof, dat het

Nous avons alors décidé de créer un incitant, un fonds qui accueillera des moyens pour aider les opérateurs immobiliers publics à activer ce dispositif. Il est d'ores et déjà amorcé par un montant d'un million d'euros.

L'ordonnance adoptée par le parlement en juillet dernier habilite le gouvernement à mettre en oeuvre le cadre réglementaire qui va déterminer les modalités pratiques d'utilisation du fonds. Celles-ci sont prévues dans l'arrêté approuvé par le gouvernement régional en dernière lecture après avis du Conseil d'Etat, en date du 30 novembre 2006.

Ce texte prévoit les principes suivants. L'opérateur immobilier public qui détecte un bien susceptible de faire l'objet d'une prise en gestion publique doit, dans un premier temps, accomplir toutes les démarches prévues par le Code du logement. Il faut indiquer au propriétaire le souhait de voir le bien remis en location ou remis en circuit selon les démarches qui préservent les droits des uns et des autres.

Lorsque, ces démarches effectuées, le bien demeure inoccupé, l'opérateur public peut introduire une demande d'intervention auprès du Fonds droit de gestion publique, ou mettre en oeuvre immédiatement la gestion publique. Mais s'il veut bénéficier de l'aide de la Région, il doit introduire un dossier au Fonds.

Cette demande doit comprendre diverses informations relatives à la prise en gestion :

- la description du ou des logements ;

- une estimation du coût des travaux de rafraîchissement, de rénovation, et de remise en état locatif ;

- un plan prévisionnel de remboursement du prêt.

Dans les deux mois suivant la réception du dossier, l'aide sera octroyée sous forme d'un prêt sans intérêts. C'est une aide octroyée sur décision du gouvernement. Elle ne peut pas représenter plus de 50% du montant total des travaux estimés. Toutefois, nous avons jugé bon de faire passer ce taux à 80% pour les biens qui sont situés dans l'Espace de développement renforcé du logement

Brussels Hoofdstedelijk Gewest echter in het gelijk heeft gesteld.

Volgens het Arbitragehof maakt het Brussels Hoofdstedelijk Gewest geen misbruik van zijn bevoegdheden en werd het recht op privégoederen niet geschaad, omdat het openbaar beheer door het algemeen belang werd gerechtvaardigd.

Nu het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kredieten ter beschikking stelt, moet het mogelijk worden om meer gebruik te maken van het openbaar beheersrecht. Er is dus een tweede probleem uit de weg geruimd. Vroeger konden gemeenten het recht vaak niet uitoefenen bij gebrek aan financiële middelen.

Zelfs de relatief rijke gemeenten maken nog te weinig gebruik van het openbaar beheersrecht. Ik hoop dat er nu voldoende stimulansen zijn.

We hebben de stimuleringsmaatregelen pas na de gemeenteraadsverkiezingen ingevoerd. De gemeenten hechten stilaan meer belang aan huisvesting, getuige daarvan een aantal schepenen die deze beleidsverantwoordelijkheid specifiek in hun bevoegdhedenpakket hebben opgenomen.

Ik heb met enkele gemeenten contact opgenomen om na te gaan of er interesse was. Sommige gemeenten beginnen stilaan van het openbaar beheersrecht gebruik te maken, andere willen nog wachten tot er een inventaris van alle leegstaande gebouwen is opgesteld.

Over het geheel genomen wordt het plan in alle gemeenten door alle partijen gunstig onthaald. Het is de bedoeling om zoveel mogelijk leegstaande woningen op de huurmarkt te brengen.

De SVK's bieden op dit ogenblik 1.595 woningen aan. We bereiken daarmee stilaan de in de regeringsverklaring beloofde verdubbeling. De groei zal de volgende twee jaar echter niet meer zo snel toenemen als tijdens het afgelopen jaar. Die was te danken aan de incentives, de follow-up en de campagne van de SVK's en het Algemeen Eigenaarssyndicaat. De toename is belangrijk, gelet op de voorafgaande periode van stagnering.

Het openbaar beheersrecht voor grote woningen

et de la rénovation (EDRLR), ainsi que dans les communes les plus précarisées.

Nous avons sélectionné les communes qui bénéficient d'une dotation générale aux communes plus élevée que la moyenne régionale. Ce sont des critères objectifs. Actuellement huit communes se trouvent dans ce cas : Saint-Josse, Saint-Gilles, Koekelberg, Molenbeek, Schaerbeek, Etterbeek, Anderlecht et Ixelles.

En aucun cas, les travaux estimés ne peuvent dépasser cinquante mille euros. Il ne s'agit pas d'un dossier de lutte contre les chancres, mais d'une disposition qui assure qu'un nombre maximum de biens puissent être remis en location. Elle rappelle que le droit de gestion publique s'adresse aux logements abandonnés et ni aux taudis, ni aux ruines. La réhabilitation des chancres est, elle, visée par d'autres dispositions réglementaires.

Le prêt consenti aux opérateurs immobiliers publics est remboursable en neuf ans maximum. Nous avons rendu les choses les plus souples et simples possibles, tout en posant une balise afin que les dossiers ne débordent pas, qu'on ne se retrouve pas dans une impasse. Les remboursements démarrent dès la fin des travaux, soit au moment où prennent cours les neuf ans du droit de gestion publique et où, normalement, on engrange des loyers.

Le premier écueil à la mise en oeuvre de ce dispositif fut un recours introduit par cinq propriétaires auprès de la Cour d'arbitrage. L'arrêt pris par la Cour d'arbitrage à ce moment-là nous a confortés globalement dans les politiques menées, nous assurant que nous avions le droit de d'agir de la sorte.

Cet arrêt certifiait que notre action n'entraînait ni abus des pouvoirs publics, ni enfreinte des dispositions relatives à la propriété privée, et était justifiée par le bien collectif, la nécessité de rendre le parc accessible.

Le fait que des crédits soient mis à disposition par la Région devrait permettre d'activer ce droit. C'est le second écueil majeur que j'ai pu relever en quelques années de carrière dans ce secteur. Toutes les tentatives majeures de réquisitionner des logements par les communes se sont heurtées à

moet gemakkelijker kunnen worden uitgeoefend. De wetgeving voorziet reeds in een bijkomende jaarlijkse subsidie van 450 euro per woning met vier of meer kamers. Het gaat nu om 116 woningen. Deze grote woningen tellen dubbel bij de telling van het aantal openbaar beheerde woningen voor de toekenning van de jaarlijkse subsidie. Een SVK die meer grote woningen beheert, zal dus sneller het vastgelegde minimumaantal bereiken.

SVK's beheren gemiddeld meer grote woningen dan bijvoorbeeld de sociale huisvesting. Het wordt steeds moeilijker om grote huizen in openbaar beheer te nemen, zeker in de randgemeenten. Het verschil tussen de gesubsidieerde huurprijs die de eigenaar vraagt en het bedrag dat de huurder kan betalen, is te groot.

De huurplafonds moeten worden opgetrokken. Er is met de sector reeds overleg gepleegd met het oog op een voorstel tot hervorming. Er moet een aanpassing komen die rekening houdt met de huurprijzen op de vrije markt en men mag zich niet uitsluitend richten op studio's en eenkamerflats.

Zeer grote woningen zijn gemiddeld voldoende beschikbaar. Woningen met twee tot drie kamers, waarvoor de vraag het grootst is, zullen in de toekomst gemakkelijker te vinden zijn.

Vooral voor de gemeenten in de tweede kroon is lokale verankering belangrijk. Ik ben dan ook voorstander van een efficiënte uitbouw van de gemeentelijke SVK's. Omdat alle betrokkenen het erover eens zijn dat de regelgeving moet worden geharmoniseerd, sta ik niet toe dat er verschillende criteria voor de huurprijzen worden gehanteerd. De referentieplafonds zullen overal op dezelfde manier opgetrokken worden.

un écueil financier.

Malgré les taxes, malgré la richesse relative de certaines communes, ce sont des démarches dans lesquelles personne ne s'est véritablement lancé. J'espère que ceci constituera un incitant supplémentaire.

Nous avons instauré cet incitant après les élections communales. Il était impossible de faire autrement, ne fût-ce que parce qu'un certain nombre de responsables ont changé après les élections. Vous aurez constaté qu'il y a maintenant des échevins du Logement, ce qui n'existait pas avant. Cela signifie que la préoccupation quant au logement est de plus en plus importante.

Nous avons pris langue avec quelques communes pour voir quel était leur intérêt. Nous allons démarrer la mise en oeuvre avec certaines d'entre elles incessamment. D'autres nous ont demandé d'attendre qu'ils s'installent, qu'ils voient s'il existait un répertoire des immeubles abandonnés dans leur commune. Dans l'ensemble, l'accueil est assez bon sur tous les bancs.

L'objectif de ce dossier est de mettre le plus de logements inoccupés possibles dans le circuit.

En ce qui concerne les AIS, nous sommes plus proches des 1.600 que des 1.500, vu qu'il s'agit précisément de 1.595 logements. Nous approchons tout doucement du doublement promis par la déclaration. Les deux années qui viennent ne connaîtront probablement pas une augmentation aussi importante que celle que nous avons enregistrée au cours de la dernière année. Cela s'explique en partie grâce aux incitants, au suivi, et à la campagne menée par les AIS et par le Syndicat des propriétaires, qui a accepté de nous aider, estimant qu'il s'agissait d'une démarche intéressante. Cette évolution se caractérise donc par un bond tout à fait significatif, étant donné que les chiffres stagnaient depuis un certain temps.

Il est effectivement intéressant de faciliter la prise en gestion de plus grands logements. La législation actuelle prévoit déjà un complément de subvention pour chaque logement de quatre chambres ou plus, ce qui représente actuellement un total de 116 logements, pour lequel est prévu un complément annuel de 450 euros par logement. Ces grands

logements valent double dans le comptage du nombre de logements en gestion, pour l'octroi de subsides annuels. En d'autre termes, plus une AIS gère de grands logements, plus vite elle atteindra les seuils minimaux prévus dans la réglementation.

Les AIS ont en gestion, en moyenne, un plus grand nombre de grands logements que les autres systèmes, plus que le logement social, par exemple. La prise en gestion de grands logements est de plus en plus difficile, en particulier dans les communes qui ne se trouvent pas dans le centre, parce que le différentiel à payer est trop important, entre ce qui est demandé légitimement par un propriétaire - qui accepte pourtant un loyer largement inférieur au marché - et ce qu'un père ou une mère de famille nombreuse peut payer.

Nous devons veiller à ce que les plafonds de loyer à prendre en considération soient augmentés, ce qui fait l'objet d'une proposition de réforme qui a été discutée avec le secteur et que je n'ai pas encore eu le temps de faire progresser. Elle consiste en une adaptation à l'augmentation des loyers que l'on trouve sur le marché et en une réflexion pour tenter de sortir du resserrement sur les studios et les logements à une chambre dans ce type de communes.

J'ignore s'il est nécessaire de reprendre pied dans le marché des très grands logements, où nous sommes déjà au-dessus de la moyenne, ni si la chose est faisable. Cependant, en tout état de cause, il sera plus facile à l'avenir de trouver des logements de deux ou trois chambres, qui représentent en outre la majorité des demandes.

Quant à la question de l'ancrage communal, la réponse est plus difficile. En effet, d'une part, il serait bon de privilégier un meilleur ancrage local, notamment dans les communes de la deuxième couronne. D'autre part, l'ensemble des partenaires concertés du secteur prônent le maintien de dispositions harmonisées.

Je suis donc favorable à un ancrage communal et à la stimulation du développement d'AIS communales, mais leur donner un "régime adapté à leur terrain de loyer" est une mauvaise idée, que j'ai abandonnée depuis longtemps. Je sais que cette mesure est souhaitée en certains lieux, mais elle me semble ingérable, tant sur le plan politique que

sur le plan de l'offre faite. Nous hausserons donc les plafonds de référence de la même manière partout.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

M. le président.- La parole est à Mme Fremault.

Mevrouw Céline Fremault *(in het Frans).- De lening voor renovatiewerken mag dus niet meer dan 50% van het totale bedrag bedragen, uitzonderlijk niet meer dan 80%.*

Hoe zullen de gemeenten de rest van het bedrag financieren? De Vereniging van de Belgische Steden en Gemeenten wijst erop dat men daar nog de verzekeringen, de voorheffing, de belastingen en alle administratieve taken inzake de mede-eigendom moet bijtellen. Kunnen de gemeenten dit aan? Zult u dit met de gemeenten bespreken? De Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRoW) pleit voor een een gewestelijke ondersteuningscel voor de gemeenten. Zult u die oprichten?

Zult u met de SVK's het openbaar beheersrecht bespreken? Zal de nieuwe regelgeving voor de SVK's hen een actieve rol toekennen?

Mme Céline Fremault.- Vous avez bien développé le mécanisme de prêt mis en place pour couvrir les frais de travaux de réhabilitation et précisé que cela ne peut excéder 50% du montant total des travaux, sauf exception à 80%, un pourcentage par ailleurs très élevé.

Les communes seront-elles en mesure de préfinancer les montants restants ? Un article de l'Union des communes précise qu'à ces montants s'ajoutent le paiement des assurances, des précomptes et des taxes, ainsi que tous les actes administratifs relatifs à la copropriété, lesquels pourraient se révéler lourds pour les communes.

Mènerez-vous une concertation en ce sens avec les communes ? Le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH) demande une cellule d'appui aux communes dans le cadre de ce mécanisme de gestion publique.

Prévoyez-vous un tour de table des communes pour leur expliquer les possibilités ? Y aura-t-il une cellule d'appui ? Comment vont-elles pouvoir préfinancer ces montants ?

Un lien sera-t-il établi avec les AIS par rapport au droit de gestion publique ? Dans la nouvelle réglementation annoncée pour les AIS, celles-ci pourraient-elles devenir un acteur de ce processus de mise en place du droit de gestion publique ?

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

M. le président.- La parole est à Mme Dupuis.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het Fonds voor Openbaar Beheersrecht kan niet alle problemen oplossen. De gemeenten zullen een beroep moeten doen op het fonds voor bepaalde zaken, gaande van de beschikbaarheid van personeel tot eventuele dekkingen. Het systeem van voorschotten van 80%, die na 9 jaar gerecupereerd kunnen worden, is wel comfortabel.*

Het fonds mag echter niet het werk doen van de

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Le Fonds de gestion publique n'est effectivement pas en mesure de résoudre tous les problèmes. Il est clair que les communes devront s'y adresser pour certaines questions, aussi bien au niveau de la disponibilité de personnel que d'éventuelles prises en couverture. Cependant, le mécanisme d'incitants me paraît confortable. Il s'agit quand même d'avances de 80%, avec une récupération possible sur 9 ans.

gemeenten. Sinds de afgelopen verkiezingen hebben de gemeenten meer aandacht voor huisvesting en vooral voor de leegstand.

Ik zal eerst met vier of vijf gemeenten nagaan wat de problemen zijn en hoe de overheid kan bijspringen. De gemeenten die steun ontvangen hebben via de gemeentelijke observatoria en zich hebben kunnen bezighouden met huisvesting, zullen de situatie opnieuw vlot kunnen krijgen. Daarvoor zal het gewest misschien wel financieel moeten bijspringen.

We moeten voorzorgsmaatregelen nemen. Anders zouden ondoordachte uitgaven van een gemeente het systeem in diskrediet kunnen brengen.

Dit systeem moet volledig onafhankelijk zijn. Het staat de eigenaar van een leegstaande woning vrij om zich tot een sociaal verhuurkantoor (SVK) te wenden voor kredieten voor stadsvernieuwing.

De vervanging van privébeheer door openbaar beheer is een nieuw mechanisme. Dit gebeurt niet vrijwillig, in tegenstelling tot het inschakelen van de SVK's. Beide formules zijn mogelijk in geval van leegstand.

De eigenaars van leegstaande woningen boven winkels werden ingelicht over de kredieten voor stadsvernieuwing om woningen weer bewoonbaar te maken.

Mais il n'est pas question de se substituer aux communes pour accomplir ce travail. Ceci dit, depuis les dernières élections communales, l'intérêt des communes pour la question du logement s'est accru, et particulièrement au niveau de la problématique des logements abandonnés.

Je vais d'abord travailler avec quatre ou cinq communes afin d'identifier des problémes précis. Nous verrons aussi comment aider du point de vue de la tutelle ou de toute autre chose que l'on peut faire pour permettre à un plan d'aboutir. Mais je crois aussi qu'on va pouvoir débloquer la situation au niveau des communes ayant bénéficié d'aides dans le cadre des observatoires communaux et qui ont pu établir des répertoires et se pencher sur la question du logement.

Le déblocage de la situation dans l'une ou l'autre commune nécessitera peut-être une intervention financière de notre part pour l'une ou l'autre chose.

Il faut en la matière se prémunir au moyen d'un cadre de précautions. En cas de dépenses inconsidérées de la part d'une commune, par exemple, il serait facile de démontrer que le mécanisme ne fonctionne pas correctement.

Je ne compte pas établir de liens entre les systèmes. Il est fondamental que ce système fonctionne de manière indépendante. Néanmoins, il est toujours loisible au propriétaire qui a abandonné son immeuble de s'adresser à une agence immobilière sociale (AIS), laquelle permet l'accès aux crédits de rénovation urbaine.

Je crois davantage en la démultiplication des systèmes qu'au fait de les imbriquer les uns dans les autres en provoquant une contamination entre les problèmes.

La prise en gestion publique constitue un nouveau mécanisme. Il s'agit de la substitution d'une gestion publique à une gestion privée, ceci conformément à la loi. Celle-ci n'est pas de nature volontaire, contrairement à ce qui se passe dans le cas des AIS. Il importe de conserver ce volet d'actions vis à vis du public. Les deux formules sont possibles et concernent le cas échéant les immeubles abandonnés.

Par ailleurs, les propriétaires des logements

abandonnés situés au dessus des commerces ont été informés des recours aux crédits de rénovation urbaine dont ils peuvent disposer pour les rendre habitables.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW MICHÈLE HASQUIN-NAHUM

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

betreffende "het evaluatieverslag voorzien in de Huisvestingscode".

INTERPELLATION DE MME MICHÈLE HASQUIN-NAHUM

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

concernant "le rapport d'évaluation prévu dans le Code du Logement".

De voorzitter.- De interpellatie van mevrouw Hasquin-Nahum was oorspronkelijk aan de interpellatie van mevrouw Fremault toegevoegd. Met de instemming van staatssecretaris Dupuis, is ze evenwel in een aparte interpellatie omgezet.

Mevrouw Hasquin-Nahum heeft het woord.

M. le président.- L'interpellation de Mme Michèle Hasquin-Nahum était initialement une interpellation jointe à celle de Mme Céline Fremault. Avec l'accord de la secrétaire d'Etat, Mme Françoise Dupuis, elle est transformée en une interpellation séparée.

La parole est à Mme Hasquin-Nahum.

Mevrouw Michèle Hasquin-Nahum *(in het Frans).- De Brusselse Huisvestingscode legt het algemeen kader vast voor de veiligheid, de gezondheid en de uitrusting van de woningen. De regering heeft die normen nader gespecificeerd in de uitvoeringsbesluiten van 4 september 2003 en 9 maart 2006.*

Volgens artikel 4, § 3, van de Huisvestingscode moet de regering het parlement een evaluatieverslag voorleggen in het jaar dat volgt op de vernieuwing van het parlement. Waarom hebben wij dat verslag nog steeds niet ontvangen? Ik begrijp dat het 1 jaar na de inwerkingtreding van de Huisvestingscode nog te vroeg was om een evaluatie op te maken, maar ondertussen is de Huisvestingcode al drie jaar van toepassing.

Mme Michèle Hasquin-Nahum.- Le Code bruxellois du logement fixe des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement, que chaque logement doit dorénavant respecter. Le gouvernement a par ailleurs fixé le contenu de ces différentes exigences par un arrêté du 4 septembre 2003, modifié par un nouvel arrêté du 9 mars 2006.

Le Code du logement, en son article 4, 3e paragraphe, dit : "Dans l'année qui suit le renouvellement du Conseil, le gouvernement remet au Conseil un rapport relatif à l'évaluation des exigences qu'il a arrêtées et de l'application des articles 4 à 17".

Cette disposition ne se trouvait pas dans l'avant-projet de Code déposé par votre prédécesseur.

Ik vermoed bovendien dat u het uitvoeringsbesluit van 2003 hebt gewijzigd op basis van een evaluatie. Waarom zijn die resultaten ons niet meegedeeld?

Cette initiative revient en effet au groupe Ecolo qui, par amendement, a demandé l'instauration de cette évaluation. Les membres de la majorité de l'époque et le secrétaire d'État Alain Hutchinson se sont mis d'accord pour qu'une évaluation ait lieu à chaque renouvellement du Conseil.

Trois ans après le renouvellement du parlement, nous ne sommes toujours pas en possession de ce rapport. J'aimerais savoir, Mme la secrétaire d'État, pourquoi ce document ne nous a pas été transmis dans le délai imposé par l'ordonnance ?

A la lecture des travaux parlementaires, rien ne vous dispense de nous remettre ce rapport dans le délai imparti. Je comprends qu'il était peut-être prématuré de faire une évaluation après douze mois, mais cela fait maintenant plus de trois ans que le Code est entré en vigueur et je pense qu'il est désormais possible de remettre au parlement ce document.

Par ailleurs, je voudrais savoir sur quelles bases, en vous référant à quelle analyse, vous avez pris en mars dernier le nouvel arrêté modifiant l'arrêté de 2003 fixant les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement ? Supposant qu'une évaluation a dû être faite à cet effet, je vous demande pourquoi elle ne nous a pas été communiquée ? Et je souhaite enfin savoir quand vous allez nous la transmettre.

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

M. le président.- La parole est à Mme Dupuis.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik heb begrip voor uw ongenoegen. U zegt dat de regering het parlement een evaluatieverslag moet voorleggen in het jaar dat op de vernieuwing van de raad volgt. Welnu, de raad werd op 19 juli vernieuwd, terwijl de Huisvestingscode pas sinds 4 juli van kracht is. Er viel dus nog niet veel te evalueren.*

In 2005 hebben we in de commissie Huisvesting een debat gevoerd over de activiteiten van de gewestelijke inspectiedienst. Ik heb toen inlichtingen verstrekt over de normen die de Huisvestingscode oplegt en de manier waarop de gewestelijke inspectiedienst waakt over de naleving ervan.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Je partage avec vous cette perplexité. Je vais toutefois vous répondre. Si, comme vous le dites, la demande est une évaluation et a lieu à chaque renouvellement du Conseil, j'ai déjà trop fait en vous informant de tout ce qui s'est déjà passé jusqu'à présent. Qu'est-ce qui aurait pu être évalué le 19 juillet, date de renouvellement du Conseil, par rapport à un Code entré en vigueur le 4 juillet ?

Le 7 juin et le 20 décembre 2005, lors de deux commissions du Logement, nous avons eu l'occasion de débattre des activités du Service d'inspection régionale. Une question a été posée par M. Azzouzi, et une interpellation a été introduite par M. Mampaka. J'ai fait rapport sur l'évaluation des normes du Code bruxellois du

We hebben toen lessen kunnen trekken uit de inwerkingtreding van de Huisvestingscode en voorstellen geformuleerd om de bepalingen beter af te stemmen op de praktijk.

De Huisvestingscode is dus bijgestuurd op basis van de bevindingen van de gewestelijke inspectiedienst. Overigens lijkt het me onmogelijk om een wettekst bij te sturen voordat hij van kracht is geworden. We hebben een tijdje gewacht om na te gaan wat de kinderziekten waren en hoe de doelstellingen van de Huisvestingscode beter kunnen worden bereikt.

De wijzigingen hebben vooral betrekking op de lichtinval. Het is een typisch Brussels fenomeen dat half ondergrondse verdiepingen, de bekende kelderkeukens, als woning worden gebruikt.

De vensters van deze kelderverdiepingen mogen iets kleiner zijn zolang de woningen maar beschikken over voldoende rechtstreekse natuurlijke lichtinval.

Daarnaast werden de eisen betreffende de elektrische installatie bijgesteld, omdat zeer veel mensen die te streng vonden.

We hebben ook de administratieve rompslomp vereenvoudigd, omdat gebleken is dat een aantal documenten overbodig zijn of moeilijk te bekomen zijn. Zo moet het conformiteitsattest voor de gas- of elektriciteitsinstallatie enkel nog worden voorgelegd als de inspectiedienst de installatie gevaarlijk vindt. Het attest wordt dus niet langer systematisch vereist.

Wij hebben ook een aantal moeilijk te controleren normen geschrapt, bijvoorbeeld de eis dat het mogelijk moet zijn om in alle kamers een temperatuur van minimum 19°C te bereiken bij een buitentemperatuur van -10°C.

Ook de breedte van de deuren zorgde voor problemen (de norm was 80 cm, terwijl de deuren van Brico maar 78 cm breed zijn).

De inspectiedienst heeft ons een aantal eenvoudige aanpassingen voorgesteld en sindsdien zijn die problemen verholpen.

Overigens neemt het aantal inspecties toe. Uit de

logement et sa mise en oeuvre par le Service d'inspection régionale.

A l'occasion de ces débats, nous avons pu discuter des enseignements tirés de la mise en oeuvre du Code et étudier les statistiques de l'activité du Service d'inspection régionale du Logement, ainsi que des modifications qui étaient envisagées pour adapter le texte aux réalités de terrain. Le rapport que j'ai exposé à cette occasion s'inscrivait clairement dans le cadre du prescrit de l'ordonnance.

La réforme de l'Arrêté "normes", en vigueur depuis mars 2006, a été le résultat d'une analyse minutieuse de l'activité sur le terrain du Service d'inspection régionale. Il était essentiel de disposer d'un échantillon suffisamment important de cas pour pouvoir en tirer les enseignements utiles. Réformer un texte avant même qu'il n'entre en vigueur me paraissait très difficile. Nous l'avons laissé fonctionner pendant un certain temps afin d'identifier, exemples à l'appui, les choses qui posaient problème. Nous avons tenu compte de la balise incontournable qui consiste à garantir l'objet premier du Code, soit contribuer à l'amélioration du bâti bruxellois et à la qualité de vie des locataires de la Région.

Ces modifications, dont je ne ferai pas ici une présentation exhaustive, concernent essentiellement les exigences en matière de luminosité, pour mieux prendre en compte les semi-étages demi enterrés - les cuisines-caves - qui constituent un syndrome bruxellois bien connu, à nul autre pareil, et dont on ne peut évidemment pas se passer dans la conception d'une politique d'accessibilité au logement.

Ces cuisines-caves doivent évidemment être suffisamment éclairées. Nous avons évalué qu'elles devaient l'être par la lumière du jour, même si la dimension de la fenêtre était quelque peu inférieure à celle qui avait été prescrite antérieurement. C'est le concept de constat de l'éclairage plutôt que celui de la dimension de la fenêtre qui a présidé à notre nouvelle rédaction.

Nous sommes évidemment passés à une meilleure définition d'une installation électrique suffisante et nécessaire, notamment dans les cuisines, après avoir entendu un nombre incalculable de gens

cijfers van oktober jongstleden blijkt dat er nu gemiddeld 334 dossiers per maand worden behandeld, tegenover een honderdtal bij de inwerkingtreding van de Huisvestingscode. Dat komt onder meer door het groot aantal dossiers voor kleine woningen, die hun attest in maart hebben aangevraagd en in juli hebben ontvangen.

nous expliquer que nous avions exagéré. Nous avons mieux défini les installations électriques suffisantes, sans faire de concessions à la sécurité.

Nous avons procédé à des assouplissements quant à la production de certains documents qui sont parfois inutiles ou difficiles à obtenir, par exemple l'attestation systématique d'agréation du système électrique ou du gaz, qui était exigée même lorsque cela ne se justifiait pas.

Nous avons mieux défini les cas où cette attestation devait être demandée, c'est-à-dire après le passage du Service d'inspection lorsqu'il déclare qu'il y a une dangerosité dans l'installation. L'exigence systématique apparaissait comme difficile à rencontrer, parce que les gens n'ont pas forcément conservé toutes les attestations. Elle ralentissait un certain nombre de dossiers.

Nous avons également supprimé certaines normes chiffrées dont la plus illustre, dans l'ordre des éléments difficiles à vérifier de manière pratique, est la norme de chauffage. Cette norme fixait un minimum de 19° dans toutes les pièces par une température de -10° à l'extérieur, ce qui n'est pas facile à vérifier dans le cadre d'une vérification par une inspection.

Est également resté dans toutes les mémoires le syndrome de la largeur des portes (dont la norme était de 80 cm, alors que la porte du BRICO mesurait 78 cm, ou inversément). Le Service d'inspection se devant d'être précis, cette norme lui causait problème. Nous avons indiqué dans le texte qu'il fallait que la porte puisse s'ouvrir et laisser passer les gens.

Nous avons laissé travailler le Service, qui nous a proposé un certain nombre de corrections faciles. Des problèmes de ce genre ne se posent plus du tout depuis l'entrée en vigueur du nouveau système.

Le régime de l'inspection est en hausse, puisque le nombre de dossiers traités était de 9.019 en octobre dernier, soit une moyenne de 334 dossiers par mois, contre une centaine au début de l'entrée en vigueur du Code. Cela s'explique en partie par le nombre de petits dossiers relatifs à la problématique des petits logements, qui ont dû recevoir leurs attestations en juillet et se sont

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN DAEMS

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

betreffende "de voortgang van het Huisvestingsplan".

De voorzitter.- De heer Daems heeft het woord.

De heer Alain Daems *(in het Frans).- Het regeerakkoord bevatte drie belangrijke maatregelen op het gebied van huisvesting. Die zijn nog steeds broodnodig, want de huisvestingscrisis is helemaal niet voorbij.*

Halverwege de legislatuur zijn er nog maar weinig van de 5.000 aangekondigde woningen gebouwd. Ik vrees dat de regering de vooropgestelde termijn niet zal halen.

Het project Moensberg in Ukkel staat het verst, maar er is nog geen stedenbouwkundige vergunning, al werd de aanvraag al ingediend. Ik vermoed dat er nog wordt gesleuteld aan de plannen. Houdt men daarbij voldoende rekening met de talrijke opmerkingen van het overlegcomité? Zo niet bestaat de kans dat er beroep wordt aangetekend tegen de vergunning.

Het project van de Jules Lahayestraat op een terrein van de Jetse Haard voorziet in 65 middelgrote woningen. Na lang talmen heeft de overlegcommissie eind oktober een gunstig advies gegeven, dat echter gepaard gaat met talrijke voorwaarden. Waarom heeft de overlegcommissie haar advies tweemaal uitgesteld? Over welke clausules van de overdrachtsovereenkomst bestond présentés en mars.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE M. ALAIN DAEMS

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

concernant "l'avancement du Plan logement".

M. le président.- La parole est à M. Daems.

M. Alain Daems.- Je souhaite vous interpeller à propos de l'évolution des projets du Plan régional du logement, tant ceux de la première phase que ceux qui devraient être traités par la SLRB dans le cadre de la seconde phase, éléments essentiels du programme du gouvernement. Ce qui avait justifié il y a deux ans et demi les trois mesures de l'accord de gouvernement - le Plan logement, la régulation des loyers, la création d'un certain type d'allocation-loyer - est toujours valable actuellement, la crise du logement n'étant pas terminée à Bruxelles.

A mi-parcours, on doit supposer que le Plan a atteint sa vitesse de croisière. Ce ne serait pas tenir compte de la réalité que d'espérer que 2.500 des 5.000 logements soient construits après deux ans et demi. Mais on peut craindre, au vu notamment des parcours administratifs, que le délai de cinq ans ne sera pas respecté pour la réalisation des 5.000 logements, à savoir 3.500 logements sociaux et 1.500 logements moyens conventionnés.

Pour la 1ère phrase, le projet du Moensberg à Uccle constitue à l'heure actuelle le projet le plus avancé. Le 21 juin 2006, la commission de concertation émettait un avis favorable assorti de nombreuses conditions, notamment relatives au

er onenigheid tussen de Jetse Haard, de BGHM en het kabinet? Wanneer zal de stedenbouwkundige vergunning voor het project in orde zijn?

Voor het project van de Stiénonlaan in Jette is nog geen stedenbouwkundige vergunning aangevraagd.

De aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning Scheutbos in Molenbeek zou geen rekening houden met het vereiste aantal grote woningen. Bestaat de kans dat ondernemingen die de offerte zijn misgelopen, nu naar de rechter stappen?

Het openbaar onderzoek voor het project Mariendaal in Neder-over-Heembeek is gestart op 11 november 2006. Ook daar ligt het aantal grote woningen lager dan de aanbevelingen van de Wooncode (die echter niet dwingend zijn). Wat zijn hiervoor de technische redenen?

Het grootste project van deze eerste fase is dat van de Ernottestraat in Elsene. Het telt 234 sociale woningen en 82 middelgrote woningen. Daar is men nog steeds in de fase van de gunning van de opdracht. Van de vijf ontvangen offertes werden er twee onontvankelijk verklaard. Eén van deze afgewezen inschrijvers heeft voor de vrederechter zijn zaak gewonnen en zo heeft het project vertraging opgelopen.

In de eerste fase van het project was er blijkbaar sprake van onvoldoende mededinging van de ondernemingen. Ook de deelname van de plaatselijke belanghebbenden was onvoldoende. Zo zijn er problemen ontstaan in de fase van de overlegcommissie en in de fase van het beroep en heeft de uitvoering van het Huisvestingsplan vertraging opgelopen.

Is in deze fase de verhouding nageleefd tussen sociale woningen - twee derden - en grote woningen waarin het Huisvestingsplan voorziet? Hoe vaak vergaderen de begeleidingscomités van de overeenkomsten tussen de vier partijen, waarin plaatselijke belanghebbenden en het Gewest bijeenkomen om adviezen en gerechtelijke besluiten te onderzoeken en plannen aan te passen in het kader van de stedenbouwkundige procedures? Wanneer zal de afgevaardigd beheerder zijn definitieve beslissing over het project van de Moensberg bekendmaken? In

respect du PPAS en vigueur. A la date du dépôt de la présente interpellation, le fonctionnaire délégué de la Région n'aurait toujours pas octroyé de permis d'urbanisme reprenant ces conditions. Il semble donc qu'il ait fait usage de l'article 191 du COBAT qui lui permet de faire procéder à une modification des plans adjoints à la demande de permis d'urbanisme, pour autant que les modifications soient évidement mineures et qu'il n'y ait pas d'atteinte au PPAS.

Le fonctionnaire délégué a-t-il dûment relayé l'ensemble des remarques majoritaires contenues dans l'avis de la commission de concertation, portant notamment sur le respect du PPAS ? Un permis qui ne tiendrait pas compte de ces remarques ne risquerait-il pas d'ouvrir la voie à des recours ?

J'en viens au projet de la rue Jules Lahaye à Jette, sur un terrain du Foyer jettois, où sont prévus 65 logements moyens. La commission de concertation a reporté les débats à plusieurs reprises avant de remettre fin octobre un avis certes favorable mais soumis à de nombreuses conditions.

Pour quelles raisons la commission de concertation a-t-elle reporté à deux reprises son avis sur ce projet ?

Sur quelles clauses de la convention de cession du terrain entre le Foyer, la SLRB et votre cabinet, le différend portait-il, et empêchait-il de procéder à la concertation ?

Quel sera le calendrier concernant ce projet rue Jules Lahaye en termes de permis d'urbanisme ?

Le projet de l'avenue Stiénon à Jette est lui toujours au stade préalable à l'introduction de la demande de permis d'urbanisme.

Quant au projet Scheutbos à Molenbeek, il ferait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, mais celle-ci ne respecterait pas le nombre de grands logements prévu dans l'appel d'offre initial.

Cette circonstance n'est-elle pas de nature à ouvrir la voie à des recours, notamment de la part d'entreprises soumissionnaires qui n'ont pas obtenu le marché et qui pourraient estimer que le projet a été modifié par la suite dans des aspects

hoeverre zal die overeenstemmen met het advies van de overlegcommissie?

U hebt verklaard dat de tweede fase in de zomer 2006 van start zou gaan met een nieuwe operator. Het huidige proces zou worden versterkt zodat het Huisvestingsplan verder kon worden uitgevoerd. U hebt gekozen voor de GIMB, een vennootschap van publiek recht die gespecialiseerd is in de bijstand aan ondernemingen. Deze vennootschap zal instaan voor de bouw van de 340 woningen die niet door de sociale woningmaatschappijen ter beschikking worden gesteld.

Binnen de GIMB bestaat er geen structuur die deze projecten moet uitvoeren. De tweede fase loopt al zes maanden en er is nog geen enkel terrein aan de GIMB overgedragen.

Ondanks de nieuwe operator schiet het Plan niet op.

Welke redenen heeft de GIMB om tijdens de tweede fase de rol van tweede operator te spelen? Was dit een voorstel van haar raad van bestuur of haar leidinggevende instanties? Waarom werd de GOMB, die al middelgrote woningen bouwt, hier niet bij betrokken?

Welke middelen heeft de GIMB om de projecten uit te voeren? Welke structuur zal ze daarvoor oprichten?

Welke projecten beheert de GIMB? Hoeveel conventies zijn er al getekend? Hoeveel projecten bestaan uit onteigeningen of gesloopte woningen in de Zuidwijk? Ik vraag dat omdat u de MVV wilt betrekken bij het Huisvestingsplan.

Zal de wettelijke verhouding van een derde grote woningen nageleefd worden?

Ik heb met de plaatselijke betrokkenen gesproken, ongeacht hun politieke kleur. De woningen moeten er immers komen, ongeacht in welke gemeente.

Veel burgemeesters en schepenen stellen voor om de gemeenten rechtstreeks terreinen te laten kopen, met gewestelijke financiering en onder de voorwaarde dat er sociale woningen komen. Sommige gemeenten hebben hier al ervaring mee en willen zo de zaken vlotter doen verlopen.

fondamentaux ?

En ce qui concerne l'avant-dernier projet de la première phase, l'enquête publique pour le projet Val Marie ou Craetbosch à Neder-over-Hembeek a débuté le 11 novembre 2006. Là aussi, il semble que le nombre de grands logements soit inférieur à celui prévu par le Code du Logement. L'article du Code qui prévoit un pourcentage minimal de logements de trois chambres et plus indique, il est vrai, que l'on doit s'y tenir "si possible". Cependant, sur le grand terrain dont il est question à Neder-over-Hembeek, quelles considérations techniques auraient-elles pu empêcher de réaliser un nombre suffisant de grands logements, dans le respect du Code du Logement ?

Le dernier projet de cette première phase est aussi le plus grand et est situé à Ixelles, rue Ernotte. Il compte 234 logements sociaux et 82 logements moyens. Il semble que ce projet en soit toujours aux négociations en vue de l'attribution du marché. Pour ce projet, cinq offres avaient été déposées dont deux avaient été jugées irrecevables. Malheureusement, un des soumissionnaires, dont la demande avait été jugée irrecevable, a été devant le juge de paix et a obtenu gain de cause, ce qui a retardé le processus.

Je souhaiterais poser quelques questions sur cette première phase. Elle semble avoir souffert d'une mise en concurrence des entreprises lacunaire et d'une participation des acteurs locaux qui n'ait pas été suffisante pour éviter, soit au stade de la commission de concertation, soit au stade des recours, des problèmes qui risquent d'handicaper l'échéancier du Plan logement.

La proportion de grands logements prévus dans le Code du logement et de logements sociaux - deux tiers de l'ensemble du Plan - a-t-elle été respectée dans cette phase ? A quelle fréquence les comités d'accompagnement des conventions quadripartites, qui rassemblent les acteurs locaux et la Région, se réunissent-ils pour examiner les avis ou décisions de justice et adapter les projets dans le cadre des procédures urbanistiques ? Pouvez-vous m'indiquer quand le fonctionnaire délégué remettra sa décision définitive sur le projet du Moensberg ? Dans quelle mesure celle-ci respectera-t-elle l'avis de la commission de concertation ?

J'en viens maintenant à la deuxième phase. Vous annonciez son démarrage à l'été 2006 avec l'introduction d'un nouvel opérateur, en vue de renforcer le processus actuel afin que le Plan logement poursuive avec sérénité et détermination sa route. Vous avez choisi la SRIB, une société de droit public spécialisée dans l'aide aux entreprises. Elle sera chargée de la construction des logements sur des sites qui ne sont pas mis à disposition par les sociétés de logement social, pour un total d'environ 340 logements.

A ma connaissance, il n'existe à la SRIB aucune structure qui ait été créée afin de mettre ces projets en oeuvre. Près de six mois après le démarrage de cette deuxième phase, aucune convention de cession de terrain à l'avantage de la SRIB n'aurait été signée.

Vu l'évolution des projets de la première phase et la lenteur avec laquelle le nouvel opérateur se met en route - alors que son introduction dans l'opération était censée apporter un coup d'accélérateur au Plan - je me permets de vous poser les questions suivantes.

Quelles raisons propres à la SRIB ont justifié qu'elle tienne le rôle de second opérateur dans la seconde phase ? S'agissait-il d'une proposition de son Conseil d'administration ou de ses instances dirigeantes ? Pourquoi la SDRB, qui produit déjà du logement moyen, n'est-elle pas associée à ce stade ?

De quels moyens la SRIB dispose-t-elle pour mettre ses projets en œuvre ? Quel sera le type de structure mis en place à cette fin ?

Pouvez-vous me donner des renseignements précis sur les projets pilotés par la SRIB ? Combien de conventions ont-elles été signées à ce jour ? Combien de projets concernent-ils les expropriations ou les logements détruits dans le quartier du Midi ? Cette question est liée à ce que vous avez annoncé concernant l'introduction de la SAF dans le montage du Plan logement.

Les projets de la seconde phase respecteront-ils la proportion légale d'un tiers de grands logements ?

Le but de mon interpellation est de faire périodiquement le point sur l'état d'avancement et

de vous entendre sur le sujet. Je me suis entretenu à ce propos avec des acteurs locaux actifs "provenant de tous les bancs", l'objectif étant que les logements soient construits, quelles que soient les communes et leur majorité.

Je me suis permis de relayer la proposition de nombreux bourgmestres et échevins de différentes communes de la Région, qui consisterait, pour accélérer et multiplier les possibilités du Plan, à associer les communes comme opérateurs directs de l'achat de terrains, avec un financement régional et des conditions de mise en location aux conditions du logement social. Un certain nombre de communes ont déjà cette expérience, ce "know how" de personnel qui a mis en oeuvre ces projets, et sont potentiellement demandeuses d'un montage supplémentaire pour accélérer les choses.

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault *(in het Frans).- Ik had drie vragen, maar de eerste heeft de heer Daems reeds aangehaald en ik zal die dan ook niet herhalen.*

De gemeenten werken niet bepaald enthousiast mee aan de uitvoering van het Huisvestingsplan. Wat onderneemt u om hen tot meer verantwoordelijkheid aan te sporen?

De bouw van 5.000 nieuwe woningen zal ongetwijfeld gevolgen hebben voor de immobiliënprijzen. Op welke manier gaat u de impact na?

De voorzitter.- Mevrouw Quix heeft het woord.

Mevrouw Marie-Paule Quix.- Ik sta volledig achter de interpellatie van de heer Daems. Ook ik ben een grote voorstander van de doelstellingen uit het plan voor de Toekomst van de Huisvesting. Wanneer men deze nobele doelstellingen echter in

Discussion

M. le président.- La parole est à Mme Fremault.

Mme Céline Fremault.- J'avais trois petites questions, mais M. Daems a déjà relayé la première, concernant l'adjonction du partenaire SRIB. Je ne reviendrai donc pas sur ce sujet.

Les communes sont intervenues assez timidement dans ce Plan. Comment pouvez-vous les motiver, de même que d'autres opérateurs éventuels, à prendre leurs responsabilités ?

La construction de ces 5000 nouveaux logements viendra forcément augmenter l'offre générale. Il y aura sans doute une incidence sur l'ensemble des prix immobiliers. Quels sont les outils d'évaluation susceptibles d'être utilisés pour mesurer cet impact ?

M. le président.- La parole est à Mme Quix.

Mme Marie-Paule Quix *(en néerlandais).- Je soutiens pleinement les objectifs du Plan logement. Mais la concrétisation de ses nobles intentions risque de rencontrer des obstacles.*

de praktijk wil omzetten, stuit men op belangrijke problemen.

Mijn eerste twee vragen komen in het betoog van de heer Daems niet ter sprake. Mijn derde vraag wordt wel door hem behandeld, maar zou ik vanuit mijn persoonlijke ervaring willen belichten.

Ten eerste is er de aanpak van de leegstand. Ik heb een document opgediept van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen. Daarin heeft men het over een soort alternatief huisvestingsplan. Uw plan voorziet in de bouw van 5.000 woningen. Waarom investeert men niet massaal in de leegstand, om zo op korte termijn nogmaals 5.000 woningen op de markt te kunnen brengen? Er bestaan talloze instrumenten, bijvoorbeeld op gemeentelijk vlak, waarvan men te weinig gebruik maakt. Ik heb het over de leegstandtaks, de bevoegdheid van de burgemeester aangaande hygiëne en openbare veiligheid, alsook het openbaar beheersrecht zoals dat in de Wooncode vermeld staat.

Vorige week zei u dat er een studie lopende is over de detectie van leegstaande woningen, onder meer door de watertellers op te sporen die een jaarlijks verbruik van minder dan 5m³ aangeven. Op die manier weet men dat er enorm veel woningen leegstaan. Naast de uitvoering van het huisvestingsplan zou dus ook de aanpak van de leegstand een beleidsprioriteit moeten zijn. Als u erin slaagt leegstaande woningen opnieuw op de markt te brengen, zult u ook de sociale gemengdheid in de hand werken. De gettovorming die momenteel jammer genoeg een feit is en door velen wordt aangeklaagd, kan zo worden afgeremd.

Een goed voorbeeld is dat van de Aanaardingsstraat in de Marollenwijk. Een paar jaar geleden kocht de BGHM daar een gebouw met een twintigtal wooneenheden. Oorspronkelijk was dat niet voor sociale huisvesting bestemd. Een promotor had het gebouw opgetrokken, in de hoop het op de privé-markt te kunnen verhuren. Aangezien dat niet lukte, kon de BGHM het gebouw tegen een aanvaardbare prijs verwerven. Daardoor konden sociale woningen worden ingebed in het bestaande sociaal weefsel en werd de sociale gemengdheid daadwerkelijk bevorderd.

Ten tweede wil ik het hebben over de kwaliteit van

Le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) propose une alternative au Plan logement concernant la problématique des logements abandonnés. Plutôt que de construire 5.000 logements, comme le prévoit le Plan, pourquoi ne pas investir dans la réhabilitation des logements abandonnés pour les réintégrer à court terme sur le marché ? Nous ne recourons pas suffisamment aux nombreux instruments disponibles, notamment au niveau communal : la taxe sur les immeubles abandonnés, la compétence du bourgmestre en matière d'hygiène et de sécurité publique, ainsi que le droit de gestion publique.

Vous nous avez annoncé qu'une étude était en cours sur la détection des logements abandonnés, notamment sur la base des compteurs d'eau affichant une consommation annuelle inférieure à 5 m³. Cela permet de constater à quel point les immeubles abandonnés sont nombreux. Outre l'exécution du Plan logement, la problématique des logements abandonnés devrait également être une priorité politique. En réhabilitant ces logements abandonnés, vous favoriseriez également la mixité sociale et limiteriez la formation de ghettos.

La Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a acquis il y a quelques années un bâtiment d'une vingtaine de logements, situé rue du Remblai, dans les Marolles. Il n'était initialement pas destiné au logement social. Mais le promoteur n'étant pas parvenu à le louer sur le marché privé, la SLRB a pu l'acquérir à un prix acceptable. De cette manière, des logements sociaux ont pu être intégrés au tissu social existant. La mixité sociale a ainsi été stimulée.

Concernant la qualité des logements, il faut en finir avec cette image d'Epinal qui veut que les logements sociaux soient des logements bon marché.

Nous avons connu quelques mauvais exemples par le passé, notamment les logements de la société EGTA des années 70. Ils sont difficiles à entretenir et construits avec des matériaux de piètre qualité.

Les logements sociaux doivent avoir une fonction d'exemple en ce qui concerne l'utilisation de matériaux durables. Ils sont initialement plus coûteux, mais financièrement plus intéressants à

de woningen. Men moet af van het beeld dat sociale woningen zouden gelijkstaan met goedkope woningen.

We hebben in het verleden veel slechte voorbeelden gekend. Ik verwijs met name naar de EGTA-woningen uit de jaren zeventig, waar enorm veel problemen mee zijn. Het is moeilijk om ze te onderhouden en er werden slechte bouwmaterialen gebruikt.

Sociale woningen moeten een voorbeeldfunctie hebben, met name wat de duurzaamheid van de materialen betreft. Dat is één van mijn stokpaardjes. Tegenstanders argumenteren dan steeds dat het gebruik van duurzame materialen de woningen duurder maakt, maar volgens mij weegt dat niet op tegen de voordelen en is het op lange termijn financieel interessanter. Betere woningen verbruiken ook minder energie, waardoor de huurders minder hoge facturen moeten betalen. Ook de architectuur moet vernieuwend zijn. Persoonlijk vind ik het geen goed idee om sociale woningen te laten ontwerpen door architecten die in dienst staan van een bouwpromotor.

De heer Daems verwees naar de overlegcomités. Voordat er sociale woningen worden gebouwd, is er steeds een openbaar onderzoek en wordt er een overlegcomité opgericht. In feite komt deze fase te laat in het beslissingsproces. Ik zal dit illustreren met een jammerlijk voorbeeld.

In november heeft de GIMB een overeenkomst met Brussel-Stad afgesloten voor de bouw van 130 woningen in Neder-over-Heembeek. Die beslissing werd op 6 november goedgekeurd in de Brusselse gemeenteraad. De woningen zouden op een terrein komen dat in twee stukken is verdeeld. Op het eerste stuk komen 100 sociale woningen. Oorspronkelijk was het echter de bedoeling dat er op die plaats eengezinswoningen kwamen. Op het tweede stuk staan reeds een dertigtal eengezinswoningen. Het zijn bescheiden rijwoningen van mensen die hard hebben gewerkt voor hun huis. De bewoners hebben behoorlijk wat geld moeten neertellen voor de bouwgrond en strenge stedenbouwkundige voorschriften moeten naleven. Toen ze de bouwgrond kochten, werd hen beloofd dat ook op het andere stuk eengezinswoningen zouden komen. Overigens zijn ook eengezinswoningen absoluut noodzakelijk, want heel wat jonge

long terme. Ils contribuent aussi à alléger la facture énergétique des occupants. L'architecture doit être innovatrice et la construction de logements sociaux devrait être confiée à des architectes qui ne sont pas obligés de se conformer aux décisions des promoteurs immobiliers.

La construction de logements sociaux est toujours précédée d'une enquête publique et d'un comité de concertation. Mais cette phase intervient trop tard dans le processus de décision.

La SRIB a ainsi conclu en novembre un accord avec la Ville de Bruxelles pour la construction de 130 logements sur un terrain de Neder-over-Heembeek. Cette décision a été approuvée le 6 novembre par le conseil communal bruxellois.

Or, sur une autre partie du terrain se trouvent déjà une trentaine de petites maisons unifamiliales. A l'achat de leur terrain, les propriétaires de ces maisons ont reçu la promesse que seules des unifamiliales seraient construites sur la partie restante. Nous manquons du reste de maisons unifamiliales et de nombreuses jeunes familles quittent Bruxelles parce qu'elles ne trouvent pas de logement de ce type à un prix abordable.

Les réactions des habitants sont véhémentes. C'est tout à la fois compréhensible et inquiétant, parce que révélateur de la disparition de l'acceptation sociale de la construction de logements sociaux.

Il faut chercher un meilleur équilibre entre logements sociaux et logements moyens, afin de garantir une meilleure mixité sociale.

Je crains que cette acceptation sociale ne soit en train de disparaître. Je le regrette profondément, vu la composition de la population bruxelloise. Le manque de logements sociaux est énorme, mais ce n'est pas de cette manière que nous le comblerons.

Je sais que vous ne pourrez pas répondre d'emblée à mes questions, mais je souhaite profiter de l'interpellation de M. Daems pour aborder quelques éléments importants de ce dossier.

gezinnen trekken weg uit Brussel omdat er weinig betaalbare gronden te vinden zijn.

De stad Brussel heeft beslist om gedurende 30 jaar een recht van opstal aan de GIMB te verlenen voor de bouw van 100 sociale woningen. Ik ben natuurlijk voorstander van sociale woningen, maar in deze situatie wordt ervoor gezorgd dat de sociale gemengdheid verdwijnt. Op die manier is het maatschappelijke draagvlak voor de bouw van sociale woningen compleet aan het verdwijnen.

De bewoners zijn blijkbaar in alle staten. Enerzijds begrijp ik hen; anderzijds zijn de reacties zo extreem dat ik me behoorlijk zorgen maak. Ik vraag me af of het niet beter is om een beter evenwicht te zoeken tussen sociale woningen en middenklassewoningen. Zo komt er een betere sociale gemengdheid en blijft het maatschappelijke draagvlak voor de bouw van sociale woningen behouden.

Ik vrees dat we dat draagvlak aan het verliezen zijn. Gezien de samenstelling van de Brusselse bevolking, betreur ik dit ten zeerste. De nood aan nieuwe sociale woningen is zeer hoog, maar op deze manier bemoeilijkt men de zaak.

Ik weet dat u niet onmiddellijk een antwoord kunt geven op mijn vragen. Ik verwacht dat ook niet. Ik wou echter van de interpellatie van de heer Daems gebruik maken om een aantal elementen ter sprake te brengen, die in dit dossier minstens even belangrijk zijn.

De voorzitter.- Mevrouw Quix, op vraag van de heer Pesztat hebben we een hoorzitting gepland met een energiebedrijf en een waterdistributiemaatschappij, om de criteria te verfijnen voor het opsporen van leegstand.

Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ondanks de consensus over de doelstellingen kent dit dossier woelige tijden. Ik heb niet voortdurend de vooropgestelde 5.000 woningen voor ogen, dan wel de volgende stappen om*

M. le président.- Mme Quix, nous avons planifié, à la demande de M. Pesztat, l'audition d'une société de distribution d'énergie et d'une société de distribution d'eau pour tenter d'affiner les critères à partir desquels on peut conclure qu'un immeuble est réellement vide. C'est à ce cadre-là, je crois, que vous avez fait allusion.

La parole est à Mme Dupuis.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Je remercie les uns et les autres de me donner l'occasion de faire le point. Sans tomber dans le travers des états d'âme, je dirais que je ne me lève pas tous les matins en me demandant si je

het dossier positief te laten evolueren. Ik ben te voorzichtig om nu al concrete cijfers te geven. Wel kan ik u zeggen dat er vooruitgang is geboekt en dat het vooropgestelde cijfer nog steeds haalbaar is.

Op dit ogenblik staan er vijftien projecten op stapel, samen goed voor 1.300 woningen. De projecten kunnen in de loop van een openbaar onderzoek natuurlijk nog gewijzigd worden.

Door de gemeenteraadsverkiezingen lagen verscheidene dossiers stil of waren ze het voorwerp van beloftes. In die periode ben ik nagegaan welke terreinen in overheidsbezit precies in aanmerking komen voor nieuwe projecten. De nieuwe colleges hebben hierover ondertussen al een schrijven ontvangen.

Het Fonds voor Openbaar Beheersrecht betekent een belangrijke financiële stimulans voor de gemeenten om in dergelijke projecten te investeren. Ook voor de openbare operatoren en de huisvestingsmaatschappijen is het een goede zaak.

Er is veel gepraat over de verhouding tussen sociale woningen en middelgrote woningen, los van de sociale diversiteit. De verhouding van twee derde sociale woningen en een derde middelgrote woningen is niet toepasbaar op elk project of elke fase. Die verhouding betreft het volledige Huisvestingsplan en zal ook worden nageleefd. Op dit ogenblik is ze meer dan aanvaardbaar.

Inzake de lokale verankering worden overeenkomsten opgesteld tussen drie of vier partijen, naargelang het gaat om overeenkomsten met een gemeente of een OCMW of nog met een sociale huisvestingsmaatschappij. De overeenkomst is in alle gevallen gelijk en bepaalt het terrein en het programma dat wordt uitgevoerd (aantal woningen, aantal kamers, enzovoort). In de verschillende fases van de procedure wordt er overlegd en kunnen een aantal elementen in onderling akkoord worden gewijzigd.

We hebben ervoor gekozen om de procedure niet van bij het begin loodzwaar te maken door het opstellen van een volledig dossier te vragen bij de overdracht van het terrein. Het systeem telt talrijke fases, waarvan de laatste bestaat in het openbaar terminerai les 5.000 logements, mais bien quel pas en avant je vais faire dans ce dossier.

Je n'ai pas idée non plus de ce qu'est un régime de croisière, mais je veux bien acquiescer, parce que ce n'est évidemment pas un dossier qui vogue sur une mer étale, nonobstant le consensus qui existe autour de l'objectif. Je vais d'abord répondre à une série de questions plus générales. Je répondrai par la suite aux questions supplémentaires et reprendrai les chantiers un par un afin de vous expliquer leur situation.

A ce stade, nous avons quinze projets en cours, portant sur une perspective de 1.300 logements. Je reste prudente, parce qu'il faut savoir que dans le mécanisme existe la possibilité de correctifs à la suite des concertations publiques. Nous avons aussi en perspective une phase supplémentaire, dont je reparlerai plus tard.

Les élections communales ont eu comme conséquence de suspendre les actions dans certains lieux, et ont représenté des espoirs suite aux propos tenus lors des campagnes. J'en ai profité pour faire identifier de façon précise les terrains des pouvoirs publics susceptibles d'accueillir de nouveaux projets du Plan, et je suis donc capable de rebondir. J'ai d'ailleurs envoyé un courrier dès l'installation des nouveaux collèges aux différentes autorités propriétaires des terrains, de telle sorte que nous puissions recommencer à discuter avec les uns et les autres.

Vous me demandez comment inciter les communes à participer. Je n'en connais pas beaucoup qui soient capables de payer des constructions de ce genre. Notre action constitue un incitant financier extrêmement intéressant pour les communes. Il l'est d'ailleurs aussi pour les opérateurs publics et les sociétés de logement.

Vous n'aurez pas de chiffres à ce niveau-là. Je suis trop prudente pour vous les donner. J'attends d'abord les réactions. J'ai mis en place un système qui permettra d'avancer, mais, en effet, nous sommes toujours dans les dossiers précis de la première phase. Cependant, puisque vous me posez la question, je dirais que la mise en œuvre des 5.000 logements reste toujours un objectif réalisable.

onderzoek bij stedenbouw.

Vaak wordt vergeten dat de BGHM, of in het andere systeem, de GIMB, de aanbestedende overheid en de bouwheer is. In geval van juridische betwistingen kan alleen die maatschappij een officieel standpunt innemen in het geschil.

Er is bovendien slechts één geschil geweest en dat was snel opgelost. Als bouwheer is de BGHM verantwoordelijk. In de overeenkomsten is ook bepaald dat de partners elkaar ontmoeten op sleutelmomenten, zoals de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning. Daarvoor is het akkoord van alle partijen noodzakelijk. Ze worden ook op de hoogte gehouden van de evolutie van het dossier.

Volgens de Huisvestingscode moet 30% van de nieuwe openbare huisvesting uit grote woningen bestaan. Op dit ogenblik bedraagt het percentage voor de eerste 6 bouwprojecten en voor alle projecten respectievelijk 31,8% en 33,5%.

Ik wil ervoor zorgen dat de partners waarmee de GIMB terzake samenwerkt worden gediversifieerd. Ik heb reeds enkele ideeën, maar die zijn nog niet concreet.

Wel vind ik dat we in vergelijking met andere dossiers behoorlijk snel werk leveren.

Er wordt een beroep gedaan op de GIMB omdat die ertoe in staat is om huisvestingsprojecten op poten te zetten waarbij zowel de overheid als de privé-sector betrokken wordt. Bovendien beschikt de GIMB over de know-how om projecten te financieren.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) sluit promotieovereenkomsten af. Die werkwijze stuit op veel kritiek, hoewel het samenwerkingsverbanden tussen de overheid en de privé-sector betreft.

Het is niet mogelijk om huizen te bouwen zonder een beroep te doen op de privé-sector. In het geval van de promotieovereenkomsten zorgen de bouwpromotoren voor de prefinanciering van het hele project. Dat is een aanzienlijk voordeel.

On a beaucoup parlé de la proportion des logements sociaux et des logements moyens, indépendamment de la mixité sociale. La proportion d'un tiers de logements moyens pour deux tiers de logements sociaux ne se comprend pas comme une proportion applicable projet par projet, ni même phase par phase. Nous la vérifierons sur l'ensemble du plan. Il n'y a toutefois pas lieu de douter qu'elle sera respectée. Jusqu'à présent, elle est des plus convenables.

En ce qui concerne la question de la participation des acteurs locaux, nous signons des conventions quadripartites ou tripartites selon que nous passions ces conventions avec un propriétaire étant un pouvoir public, une commune ou un CPAS, ou un propriétaire qui est déjà une société de logement social. Dans tous les cas, la convention est la même et indique le terrain sur lequel nous allons opérer, le programme global qui sera mis en œuvre (nombre de logements, nombre de chambres, etc.). Une clause de concertation interne nous permet de nous revoir à différentes étapes de la procédure, y compris pour modifier de commun accord certains éléments.

Nous n'avons pas souhaité alourdir la procédure d'emblée par la mise au point d'un dossier complet au moment où le terrain est cédé. Le système comprend trop d'étapes, la dernière étant logiquement celle de la concertation publique en urbanisme.

Ne perdons pas de vue que la Société du Logement de la Région Bruxelloise (SLRB), ou la Société régionale d'investissement (SRIB) dans l'autre système, a été chargée d'être le pouvoir adjudicateur et le maître de l'ouvrage. Cette notion est trop souvent perdue dans les réflexions des uns et des autres. En cas d'action judiciaire, elle seule peut prendre officiellement position dans le litige.

Par ailleurs, un seul litige potentiel est apparu et a été rapidement aplani. En tant que maître de l'ouvrage, la SLRB est responsable. Nos conventions prévoient également que les partenaires se rencontrent à des moments-clés, comme le dépôt de la demande de permis d'urbanisme, qui requiert l'accord de toutes les parties. Celles-ci, par ailleurs, sont tenues informées de l'évolution du dossier.

Bij de GIMB liggen de zaken anders. Het is echter noodzakelijk om de werkzaamheden aan verschillende instanties toe te vertrouwen. Dat leidt tot een betere concurrentie tussen de partners van het Brussels Gewest en in de hele privé-sector.

De GIMB speelt een rol bij de conceptie, de bouw en de financiering van de woningen. Het beheer zal evenwel worden toevertrouwd aan openbare vastgoedmaatschappijen als het om sociale woningen gaat of aan andere openbare vastgoedbeheerders zoals de gemeentelijke regieën als het om woningen voor middeninkomens gaat.

De GIMB heeft een holding opgericht om de beste financieringsvoorwaarden te kunnen afdwingen. Voor elk project zal evenwel een dochter-onderneming worden opgericht. De GIMB moet werken binnen het algemeen financieel kader dat wij voor alle vastgoedbeheerders hebben vastgesteld.

De regering heeft drie soorten projecten aan de GIMB toevertrouwd:

- projecten voor de terreinen die door de Stad Brussel ter beschikking worden gesteld;

- projecten waarvoor met de federale Regie moet worden samengewerkt, zoals aan de Poldersstraat;

- gevoelige bouwdossiers zoals aan het Zuidstation.

De uitvoering van die dossiers zal enige tijd vragen. Zo staan er in de Poldersstraat nog heel wat (leegstaande) gebouwen. De federale Regie moet dus eerst de overblijvende bewoners vergoeden en herhuisvesten en nadien het terrein bouwrijp maken voordat het kan worden overgedragen.

Aan het Zuidstation zullen de federale Regie en de Immobilière du Midi ons een terrein ter beschikking stellen, maar momenteel lopen er nog een aantal onteigeningsprocedures. De overdracht kan dus pas gebeuren wanneer die procedures voltooid zijn. Ondertussen werkt de GIMB verder aan de projecten voor twee terreinen die eigendom zijn van de Stad Brussel en een terrein van het OCMW. De overdrachtovereenkomsten zouden

Dans le cadre de la construction de logements sociaux, le Code du logement requiert le respect de la règle proportionnelle de 30% de grands logements.

Ceux-ci constituent actuellement une proportion de 31,8% des 6 premiers projets et de 33,5% de l'ensemble des projets en cours. Néanmoins, seuls les 6 premiers sont finalisés en termes de grands et petits logements.

Par ailleurs, j'ai souhaité diversifier les opérateurs de la SRIB. Je suis d'ailleurs toujours à la recherche de diversifications. Bien que nous ayons quelques idées en la matière, celles-ci ne sont pas suffisamment abouties pour être concrétisées.

Comparativement aux autres dossiers, tels que celui des contrats de quartier, ou de la construction de logements par la SRIB, je puis vous assurer que nous effectuons un travail particulièrement rapide et accru.

L'intervention de la SRIB, second opérateur de ce plan, se justifie par la capacité de celle-ci à monter des projets mixtes associant les pouvoirs publics et le secteur privé. Elle se prévaut, en outre, d'une bonne connaissance des milieux financiers.

Il s'agit d'une variante de la logique des partenariats public/privé. Au sein de la SRLB, nous organisons des marchés de promotion, lesquels nous sont reprochés sur tous les bancs. Un marché de promotion est néanmoins le fruit d'un partenariat public/privé.

Bien que je n'apprécie pas la terminologie en usage, il n'est pas possible de procéder à la construction de logements sans l'apport du secteur privé. Dans le cadre de tels marchés de promotion, les promoteurs se chargent du préfinancement de la totalité, un aspect qui mérite d'être pris en compte.

Au niveau de la SRIB, il s'agit d'un autre type d'opérateur. Mais la répartition de la charge de travail est nécessaire et constitue en outre une source d'émulation entre les partenaires. D'ailleurs, cela devrait aussi favoriser la concurrence au sein du secteur privé.

La SRIB interviendra dans la conception, la

nog bij de toezichthoudende dienst zitten, maar nu de verkiezingen voorbij zijn, zouden de dossiers snel vooruit moeten gaan.

(verder in het Nederlands)

Ik weet niet precies hoeveel appartementen of huizen er op de terreinen in Neder-over-Heembeek gepland zijn.

construction et le financement des logements produits mais pas dans leur gestion. Celle-ci sera confiée à des sociétés immobilières de service public s'il s'agit de logement social, ou à d'autres opérateurs de gestion publique comme les régies communales s'il s'agit de logements moyens. Cette situation correspond à celle des autres opérateurs.

Pour l'exécution de sa mission, la SRIB a constitué un holding, en vue d'assurer un "pooling financier" assurant l'obtention des meilleures conditions de financement, une filiale par projet étant à chaque fois constituée. La SRIB doit œuvrer dans le cadre financier global que nous avons fixé à tous les opérateurs. Les coûts engendrés par l'intervention de la SRIB seront à charge de la Région. Le financement des projets est assuré selon le même principe qui prévaut pour les autres.

Nous avons confié trois types de projets à la SRIB :

- des projets concernant des terrains mis à disposition par la Ville de Bruxelles ;

- des projets tels que celui de la rue des Polders, en liaison avec la Régie fédérale ;

- des projets de construction délicats tels que celui de la Gare du Midi.

Il était utile de prendre une décision au sujet de ces projets même si dans certains cas des délais sont inévitables. La rue des Polders est encore bâtie, même si elle est constituée de chancres. La cession de terrain devrait se faire normalement, sans les chancres. La Régie fédérale doit s'occuper de reloger et d'indemniser les gens qui occupent ces bâtiments, une famille en l'occurence. Il faut que l'on procède d'abord à la mise en état du terrain, ce qui prendra un certain temps. Quant au projet de la Gare du Midi, des procédures d'expropriation sont en cours, qui ne dépendent pas de moi.

Des décisions de la Régie fédérale et de l'Immobilière du Midi nous confient ces terrains mais nous devons attendre dans un cas comme dans l'autre que s'achèvent les démarches en cours. En attendant, la SRIB avance avec deux terrains appartenant à la Ville de Bruxelles et un terrain appartenant au CPAS, pour lesquels des conventions ont été consenties. Si mes

Mevrouw Marie-Paule Quix.- Het zijn er honderd.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.- Dat weet ik niet. Dat kan ik niet op voorhand zeggen. Het gaat misschien over ongeveer honderd woningen, maar er moet nog een hele procedure worden doorlopen. Het hangt er vanaf wat de architecten, de promotoren en de stad Brussel nog beslissen. Het kunnen uiteindelijk meer of minder dan honderd woningen worden.

Ik dacht trouwens dat er meer dan honderd woningen zouden komen, want de terreinen zijn erg groot. Dit is een geschikte mogelijkheid om een mooi ontwerp uit te werken. In elk geval moeten de overeenkomsten de hele procedure doorlopen. Daarna kan er pas worden gebouwd.

(verder in het Frans)

Het bouwplan Melkriek kadert in een vierjarenplan van de BGHM en staat los van het Huisvestingsplan. Bij het beheer van de Moensberg daarentegen, is de Ukkelse Huisvestingsmaatschappij betrokken. Het project voor de Poldersstraat omvat middelgrote woningen, omdat er al veel sociale woningen zijn.

De vergunning voor Moensberg werd erkend op 18 oktober 2005. Ze geraakte door alle technische commissies en langs de raad van bestuur, al werd het project afgeremd door individuele beslissingen.

In januari hebben we alle procedures opgestart en deelgenomen aan het overlegcomité. Na nog wat problemen links en rechts, werd de vergunning verleend, maar niet met alle wijzigingen die door het overlegcomité gevraagd werden.

informations sont correctes, ces conventions de cession se trouvent encore auprès du service de tutelle, à cause de délais plus longs liés aux élections. Ces dossiers devraient à présent avancer relativement vite.

(poursuivant en néerlandais)

J'ignore le nombre de maisons ou d'appartements prévus sur les terrains à Neder-over-Heembeek.

Mme Marie-Paule Quix *(en néerlandais).- Cent.*

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat *(en néerlandais).- Peut-être, mais il faut encore suivre toute une procédure et attendre la décision des architectes, des promoteurs et de la Ville de Bruxelles. Par ailleurs, je pensais qu'il y aurait plus de cent logements, étant donné que les terrains sont très grands.*

(poursuivant en français)

Le Melkriek est un plan de construction dans le cadre de l'un des quadriennaux de la SLRB, et n'a rien à voir avec le Plan logement. Le Moensberg est par contre un projet dont la gestion implique comme partenaire la Société uccloise du logement. Le projet de la rue des Polders vise à proposer du logement moyen, vu qu'il y a déjà énormément de logements sociaux dans cette zone.

Le permis Moensberg a été agréé le 18 octobre 2005. Il comptait parmi les tout premiers projets approuvés par la SLRB. Il a passé toutes les fourches caudines des commissions techniques et du conseil d'administration, étant considéré comme de meilleure qualité que tous les autres. Des décisions individuelles ont freiné l'avancement de ce projet.

En janvier, nous avions déjà notifié la décision, entamé toutes les procédures et participé à la commission de concertation. Nous avons encore connu quelques déboires occasionnés par des défaillances des uns et des autres. Au total, le permis a été accordé, en intégrant des modifications qui ne sont pas toutes celles demandées par la concertation.

Celles-ci auraient en effet abouti à diminuer

Die wijzigingen zouden namelijk zonder geldige reden de omvang van het project beperkt hebben, terwijl dit een consequent project op een interessant terrein is.

We wachten op de bouw. De wijzigingen dienen om de Moensbergstraat zelf beter te integreren en om meer landschapselementen toe te voegen, die ontbraken in het plan van de architect.

Naargelang de ligging is er een betere en een mindere kant. De verhuis van de halte Moensberg en de bouw van een belangrijk station in de buurt zullen echter een pluspunt betekenen voor dit terrein met een honderdtal woningen. Er komt een station, openbaar vervoer en een grote overstapparking. De regering zal de werken nauwlettend volgen.

Er is gevraagd om de plannen aan te passen wat betreft de plaats van de parkings, de omvang van de gebouwen aan de Moensbergstraat, de aanleg van de binnenterreinen van de huizenblokken, de verbetering van de wandelpaden voor minder-validen en de visuele impact van de trappenhuizen.

Niemand heeft ooit moeilijkheden gehad met mijn kabinet over het Lahaye-project. De gemeentelijke autoriteiten moesten wel meermaals van mening veranderen. Je kunt moeilijk vijftien wijzigingen vragen en ondertussen volhouden dat je geen betrokken partij bent.

Ik wil het project doen opschieten. Twee dossiers werden ingediend, maar het eerste werd verworpen omdat de afmetingen niet overeenstemden.

Hier moest namelijk de eerste collectieve voorziening komen, een petanquebaan. Het eerste voorstel omvatte een petanquebaan binnen de gebouwen, in plaats van erbuiten.

Uiteindelijk heeft de BGHM een vierpartijen-overleg bijeengeroepen, waarbij alle gemeentelijke verantwoordelijken aanwezig moesten zijn. Jette werkt aan gemengde projecten op twee terreinen, zodat iedereen erbij betrokken is, ook de eigenaar of uitbater.

Ik heb expliciet voorgesteld om de petanquebaan te integreren. Door de vele betrokkenen wordt de procedure zwaar en is een architecturaal

totalement l'ampleur du projet, sans raison que nous estimions valable, alors qu'il s'agit d'un projet ample sur un terrain relativement intéressant.

Nous attendons que ces constructions se fassent. Nous avons introduit des modifications visant à mieux intégrer le parcours de la rue Moensberg elle-même, qui comporte de très petites maisons. Il y avait en outre des demandes en faveur de l'ordre fermé plutôt que de l'ordre ouvert, ou l'inverse. Nous avons considéré que nous apportions des éléments supplémentaires de nature paysagère et autres qui faisaient défaut dans le plan de l'architecte.

Selon l'endroit, on peut dire que l'on est bien ou mal placé. Mais n'oubliez pas que le déménagement de la halte Moensberg et la construction d'une gare beaucoup plus importante un peu plus loin, sera un avantage pour ce site et la centaine de logements prévus. Normalement, les habitants bénéficieront de la gare, d'un système de transport en commun inédit et d'un immense parking de dissuasion. Nous serons certainement encore amenés à suivre ce chantier de près.

Une modification des plans a été demandée en vue de réexaminer l'implantation des parkings, certaines réductions de l'impact volumétrique des immeubles, principalement à la rue du Moensberg, l'amélioration de la qualité paysagère des intérieurs d'îlots, l'amélioration des cheminements piétons, notamment pour les personnes à mobilité réduite, et la diminution de l'impact visuel des cages d'escalier.

Dans le cadre du projet Lahaye, personne n'a jamais eu de difficultés avec mon cabinet. Il est vrai cependant que les autorités communales ont été amenées à plusieurs reprises à changer d'avis. Le pilotage n'était pas aisé, mais il est difficile de prétendre ne pas être associé tout en réclamant quinze modifications du dossier.

Pour ma part, j'ai la volonté d'avancer. Deux dossiers ont été introduits, mais le premier a été rejeté pour des raisons d'incompatibilité de gabarit.

C'est en ces lieux que notre première infrastructure collective, un boulodrome, devait être intégrée. La première proposition défendait l'idée d'un boulodrome à l'intérieur des bâtiments. D'autres le

interessant eindresultaat niet evident. Het originele project was erg mooi, maar was blijkbaar te hoog. In het tweede project werd dat aangepast. Uiteindelijk werd de petanquebaan geïntegreerd en zijn alle partijen akkoord.

Als we systematisch het werk van de architect en de procedures voor de vergunningen moesten overdoen, zou dat erg veel werk kosten. Nu hebben we de eindstreep gehaald. We hebben ook het ontwerp aangepast van een blok met zeskamerappartementen, dat afgekeurd werd omdat de woonkamers te klein waren.

Indien er zes kamers nodig zijn, is het beter een huis te bouwen: appartementen van zes kamers zijn moeilijk stapelbaar. We hebben een programma uitgewerkt waarbinnen de verhouding tussen de leef- en de slaapruimtes soepeler is.

Ondanks de vele problemen schiet dit dossier beter op dan andere. Momenteel werken de architecten aan de definitieve aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, rekening houdend met de resultaten van het openbaar onderzoek. De opmerkingen van de gemeente stemmen trouwens gedeeltelijk overeen met die van de bevolking.

Ook het Jetse project op de Stiénonlaan moet worden overgedaan. Ongeveer iedereen is het erover eens dat de kwaliteit van het eerste ontwerp niet volstond. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is momenteel in voorbereiding en zal normaal gezien in januari aan de vier partners worden voorgelegd. Het openbaar onderzoek zou in februari moeten starten.

Ik ben trots op het Craetbosch-project. Jammer genoeg wordt het door de inbreng van sommigen ingewikkelder gemaakt dan het is. Het terrein werd ons spontaan aangeboden door de Home familial bruxellois, waarvan de directie erg tot medewerking bereid was.

Het is de bedoeling om op het terrein van het Home familial bruxellois een gediversifieerd aanbod van woningen te bouwen en ervoor te zorgen dat de nieuwe woningen goed aansluiten bij de bestaande bebouwing. Een aantal bejaarde of alleenstaande personen die in grote huizen wonen, zouden naar de nieuwe woningen kunnen verhuizen, zodat de grote huizen opnieuw voulaient à l'extérieur.

Finalement, la SLRB a recouru à la procédure ad hoc, c'est-à-dire à la quadripartite, et la présence de tous les responsables communaux a été exigée (bourgmestre, échevin, chefs de service, responsables de la société de logement qui avait cédé le terrain, etc.). Jette a la particularité complexe de réaliser des projets mixtes sur deux sites, ce qui entraîne l'implication de tous, y compris le propriétaire ou l'exploitant.

J'ai suggéré expressément que le boulodrome soit réintégré. Le projet est beau et intéressant, mais toutes ces interventions alourdissent la procédure. Il n'est dès lors guère aisé d'obtenir in fine un projet d'une belle qualité architecturale. Dans le cas présent, le projet initial était très beau, mais il a été jugé trop haut. Dans le second projet, les gabarits ont été réduits de commun accord. La quadripartite s'est réunie à plusieurs reprises dans ce dossier. En fin de compte, le projet remporte l'adhésion de tous et le boulodrome est réintégré.

S'il faut systématiquement recommencer le travail de l'architecte, ainsi que la procédure de permis et la concertation, la tâche s'avère laborieuse. Dans ce cas-ci, nous sommes au bout du parcours. Nous avons aussi modifié de commun accord un dossier concernant un bloc dédié exclusivement à des appartements de six chambres, lequel a suscité un tollé, sous prétexte que les pièces de séjour n'étaient pas assez grandes.

Il vaudrait mieux construire des maisons pour les familles qui ont besoin de six chambres, parce qu'il est impossible d'empiler des appartements à six chambres. Nous avons aménagé un programme plus souple, dans lequel le rapport entre les pièces de séjour et le nombre de chambres est plus adapté.

Nous suivons le dossier, malgré ses différents avatars. Il avance cependant beaucoup plus vite que tous les autres dossiers qu'il m'a été donné de voir. Nous devons nous tenir à des balises simples au point de vue du calendrier, de la qualité etc. Les architectes travaillent actuellement à ce dossier en vue du dépôt de la demande de permis d'urbanisme définitif, en tenant compte de toutes les remarques de la concertation. Celles de la commune reflètent en effet un certain nombre de points qui ont pu être

beschikbaar worden.

Het beheer van het huisvestingsproject, dat vanuit architecturaal oogpunt zeer geslaagd is, zit goed in elkaar. Toch hebben we een en ander moeten wijzigen omdat het onvoldoende toegankelijk was voor personen met een beperkte mobiliteit. Er is nu een ploeg architecten die terzake zeer goed werk levert.

Voor het Scheutbos komt er eind januari een openbaar onderzoek.

(verder in het Nederlands)

U had het over sociale gemengdheid. Wel, dit dossier heeft specifiek te maken met sociale gemengdheid en met alle problemen die ermee gepaard kunnen gaan.

De bedoeling is om sociale woningen te bouwen in de Mettewielaan.

(verder in het Frans)

Sociale woningen bouwen in een wijk waar er geen zijn, is niet altijd evident. Daarom hebben wij beslist het aantal grote woningen te verminderen. Het project werd meermaals aangepast door de stedenbouwkundige diensten op basis van het overleg en is nu bijna rond.

Voor het terrein in Elsene zijn er heel wat projecten ingediend. De partners zitten momenteel in de onderhandelingsfase. Het grootste probleem is de omvang van het dossier: 230 sociale woningen en 80 woningen voor middeninkomens.

Om de sociale mix te waarborgen, is het belangrijk dat er geen sociale woningen bijkomen daar waar er al zijn en dat de sociale woningen voldoende worden verspreid. Heel wat buurt-bewoners van de Louis Ernottelaan hebben hun ongenoegen over de bouw van die sociale woningen geuit, ook al is er een goede mix in die wijk. De sociale woningen in Bosvoorde worden goed beheerd. Dat moet ook in Elsene kunnen.

Wij wilden een systeem uitwerken dat rekening hield met al die elementen. Jammer genoeg hebben heel wat vastgoedontwikkelaars, net als in de eerste fase, geprobeerd om het onderste uit te kan

abordés en concertation collective. C'est un très beau projet.

L'autre projet jettois de l'avenue Stiénon a dû être recommencé également. Il y a avait un consensus assez général pour dire que les premières ébauches n'étaient pas d'une qualité outrancière, qui auraient justifié que l'on se précipite. Les documents requis en vue du dépôt de la demande du permis d'urbanisme sont en cours de réalisation. Notre quadripartite se réunira en janvier pour examiner la demande de permis et l'enquête publique devrait démarrer en février.

Le projet Craetbosch est ma grande fierté. Mais il a été compliqué à outrance par certaines interventions. Ce terrain a été proposé d'emblée, très spontanément et volontairement, par le Home familial bruxellois. Je me suis réjouie d'avoir un chantier à Neder-Over-Heembeek, parce que nous n'en avions pas à cet endroit-là. Le Home et tout son comité, comprenant le président et le directeur de gestion, se sont montrés très actifs sur le projet.

Quel était ce projet quand ils nous ont remis ce terrain ? Il s'agissait de poursuivre l'implantation tout en insérant des ruptures utiles et en intégrant les nouvelles constructions dans une gestion globale du parc. Un certain nombre de personnes âgées ou isolées, qui habitent de grandes maisons du Val Marie, intégreraient les nouveaux immeubles construits sur mesure pour elles, de telle sorte qu'on puisse récupérer de grands logements.

Ce projet est très bien conçu du point de vue de la gestion et de l'architecture. Toutefois, nous avons dû le remanier parce qu'il n'était pas jugé suffisamment accessible aux personnes à mobilité réduite. Maintenant, nous avons une équipe d'architectes qui fait un travail remarquable, très moderne, bien intégré.

Nous allons retrouver de grands logements dans la gestion globale du home familial. C'est un très beau projet, avec de l'allure. Nous avons eu l'occasion de l'exposer aux riverains dans une atmosphère très positive.

Au Scheutbos, une enquête publique est programmée au mois de janvier. La demande de permis a été rentrée. La concertation aura lieu à la

te halen en de prijzen op te drijven. Wij hebben echter voet bij stuk gehouden.

Zo hebben wij een ambitieus dossier geweigerd omdat het nog duurder was dan de Madoutoren of het Guldendalproject. In het bestek was nochtans een perfect aanvaardbare prijs vastgesteld.

Aangezien wij de energiekosten voor de huurders en de sociale huisvestingsmaatschappijen zo laag mogelijk willen houden, hebben wij in het bestek een aantal zeer specifieke technologische vereisten opgenomen die gebaseerd zijn op de modernste bouwtechnieken. Dat wil echter niet zeggen dat de projectontwikkelaars daarom buitensporige prijzen moeten voorstellen.

Voor de aanbesteding hebben wij gekozen voor een onderhandelingsprocedure. Ik ben er zeker van dat die positieve resultaten zal afwerpen.

Het enige juridische probleem dat wij ondervonden hebben, is ontstaan door de ongelukkige uitspraken van een welbekend iemand op de televisie. Als men verantwoordelijkheden heeft in het kader van een aanbesteding, mag men niet om het even wat zeggen of doen. Gelukkig hebben wij dankzij bemiddeling een ramp kunnen voorkomen.

Het probleem is verwaarloosbaar. De criteria inzake duurzame ontwikkeling spelen wel degelijk een rol bij de toekenning. Daarnaast zijn er ook stedenbouwkundige criteria.

In de vorige fase was het voor de gemeente Elsene wettelijk onmogelijk om de budgetoverschrijding bij te passen. Ik ben ook van mening dat er wel degelijk sprake is van voldoende mededinging. Om grote projecten uit te voeren zijn er grote ondernemingen nodig. Het bestek is trouwens na de eerste fase aangepast.

De instapdrempel voor ondernemers en projectontwikkelaars is verlaagd. Voordien kwamen onvoldoende ondernemingen voor mededinging in aanmerking. Over het algemeen schrijven nog te weinig ondernemingen zich in op een aanbesteding. Dat noopt het Gewest tot de aanwending van andere procedures.

Om de gemeenten te motiveren moet het Gewest ze bij de projecten blijven betrekken. Het gewestplan

fin janvier.

(poursuivant en néerlandais)

Ce dossier a trait spécifiquement à la mixité sociale et à tous les problèmes y afférents.

L'objectif est de construire des logements sociaux au boulevard Mettewie.

(poursuivant en français)

Ce dossier a fait l'objet de nombreuses interventions. Il s'agit en effet d'établir des logements sociaux dans une zone qui en est complètement dépourvue, avec la difficulté que cela constitue.

Une des réponses apportées est identique à celle qui a été privilégiée pour le cas du Craetbosch. Elle consiste à réduire le nombre de grands logements prévus initialement, de manière à travailler en rapport avec d'autres demandes. La population de ces logements est, par ailleurs, vieillissante dans un certain nombre de cas.

La procédure est en bonne voie. Elle a été revue maintes fois par les services d'urbanisme en raison des diverses négociations qui se sont avérées nécessaires. Ce dossier est sur le point d'aboutir.

Concernant Ixelles : vu les nombreux projets qui ont été proposés, les partenaires sont à nouveau dans une phase de négociations. Plusieurs phases jalonnent ce projet.

La difficulté majeure du dossier est inhérente à son ampleur - Il concerne 230 logements sociaux et 80 logements moyens - et à sa surface.

Un autre volet de la mixité sociale consiste à ne pas ajouter de logements sociaux là où il pourrait déjà y en avoir, et ainsi à concentrer des logements sociaux de manière disproportionnée.

Les riverains de la rue Louis Ernotte étaient d'ailleurs nombreux à manifester leur mécontentement relatif à la création de ces logements sociaux, bien que le quartier soit mixte.

Les logements sociaux de Boitsfort sont bien

heeft alleen maar zin vanuit het oogpunt van het Gewest. Het Gewest moet trouwens op stedenbouwkundig vlak een toekomstvisie ontwikkelen.

De gemeentelijk plannen inzake huisvesting zijn niet beter of sneller dan die van het Gewest. De gemeenten worden betrokken bij het gewestelijk project dat als een matrix fungeert. Iedere overheid mag trouwens haar eigen huisvestings-beleid voeren.

We beschikken niet over voldoende cijfermateriaal om de impact op de huurprijzen te kunnen inschatten. Binnen twee à drie jaar, wanneer de eerste woningen er zullen staan, zullen we die cijfers nochtans nodig hebben. Intuïtie en algemene rapporten uit de vastgoedmarkt volstaan niet. De bevoegde administratieve dienst is wellicht onvoldoende op de hoogte van de problematiek. Ik ben het met u eens dat we deze statistieken dringend ter beschikking moeten moeten hebben.

(verder in het Nederlands)

U had het over de aanpak van de leegstand. Als ik het goed begrijp, wilt u dat er een nieuw plan komt voor de bouw van 5.000 sociale woningen. Dat is onmogelijk; aan die vraag kan ik niet tegemoet-komen.

Er worden meerdere maatregelen tegen de leegstand genomen. Ik heb het zonet al over het openbaar beheersrecht gehad. Er zijn ook plannen voor de renovatie van leegstaande sociale woningen.

De studie waarnaar ik verwees, gaat over de mogelijkheid om leegstaande kantoorruimten te verbouwen tot woningen. Ik ben daar intensief mee bezig. Het is een moeilijk dossier, maar vanuit economisch oogpunt is het absoluut noodzakelijk er werk van te maken. Er staat niet minder dan 1.300.000 m^2 kantoorruimte leeg, en minstens een deel van die ruimte moet gebruikt worden voor huisvesting.

(verder in het Frans)

Ik ben voor meer uiteenlopende instrumenten, al is

gérés, cela pourrait également être le cas à Ixelles.

Nous avons été attentifs à promouvoir un système qui prenait en compte ces différents éléments en termes de qualité.

Malheureusement, au même titre que les dossiers de la première phase, ce dossier a fait l'objet d'un galop d'essai d'un certain nombre de promoteurs, pour lesquels un programme de 5.000 logements constituait l'occasion de faire monter les enchères. Mais nous nous en sommes tenus strictement à nos prix et aux réadjudications.

Ceci dit, la surenchère des entreprises est un syndrome extrêmement intéressant. Elle suscite des appétits non seulement financiers, mais aussi architecturaux, en matière de nouvelles technologies, de techniques de préservation de l'énergie... que nous encourageons. Nous n'avons strictement aucun problème en la matière.

Un dossier ambitieux mais inacceptable, plus coûteux que ceux du Val d'Or ou de la Tour Madou, a fait l'objet d'un refus et de nombreuses réactions. Le cahier des charges comporte pourtant une détermination parfaitement acceptable. A l'inverse, un chercheur de Louvain-La-Neuve a indiqué lors d'un colloque que l'on ne devait pas construire des logements de luxe, mais de bons logements pour les gens qui ont besoin d'être logés, opinion que je ne contredirai pas.

La gestion du dossier est axée sur les techniques les plus modernes de construction, pour une raison excessivement simple : nous ne voulons imposer ni aux locataires, ni aux sociétés de logement social des charges trop importantes. Ne fût-ce que pour cela, il est indispensable de travailler à un certain nombre de données technologiquement précises qui sont inscrites dans nos cahiers des charges. Cela n'autorise pas les promoteurs à nous proposer n'importe quoi, ni n'importe qui à surévaluer les adjudications.

Après tout cela, nous terminons une mise en concurrence négociée d'un grand nombre de projets dont l'issue favorable ne fait aucun doute.

M. Daems, le seul problème juridique que nous ayons rencontré dans cet immense chantier, sur lequel nous travaillons depuis deux mois, a été

dat niet de gemakkelijkste formule.

U associeert sociale woningen ten onrechte met slechte kwaliteit.

(verder in het Nederlands)

Daar kan geen sprake van zijn. Het wordt moeilijk om het verschil te zien tussen sociale woningen en andere woningen. Dat is het gevolg van renovaties door vaklui die moderne methodes gebruiken. Dat is een goede zaak, al ligt het misschien een beetje moeilijker bij de buurtbewoners. Ik meen dus dat het om het tegenovergestelde gaat.

(verder in het Frans)

Het debat over een gediversifieerd huisvestingsbeleid blijft moeilijk. Ik hecht er veel belang aan, maar het stuit op tal van bezwaren. Als ik bijvoorbeeld sociale woningen in een welgestelde gemeente wil bouwen, stuit ik op een storm van protest.

We zullen steeds voorzorgsmaatregelen moeten nemen, voor kwalitatieve architectuur moeten zorgen en vooral de dialoog over sociale woningen moeten voortzetten.

(verder in het Nederlands)

Het gaat om mensen die sociale huisvesting zoeken en nodig hebben. In al die discussies gaat het duidelijk om de mensen en niet om de gebouwen. Ik heb het daar moeilijk mee.

(verder in het Frans)

De discussie over een gediversifieerd huisvestingsbeleid gaat vooral over personen en niet over gebouwen. Sociale huurders hebben doorgaans een slechte reputatie, wat een onaanvaardbare vorm van discriminatie meebrengt.

Ik pleit ook voor een betere sociale begeleiding.

suscité par des propos malencontreux tenus par qui vous savez à la télévision. Quand on a une responsabilité et que l'on travaille à des marchés publics, on ne peut ni dire, ni faire n'importe quoi. Nous avons géré ce problème pour éviter la catastrophe. Par des médiations utiles, nous avons replacé l'ensemble des acteurs au milieu du terrain.

Ce problème est relativement mineur. Dans ce dossier-là comme dans les autres, nous allons nous retrouver avec un assez bon projet. Les critères liés au développement durable sont bien sûr entrés en ligne de compte pour l'attribution. Ce ne sont pas les seuls. Il y a aussi les problèmes d'implantation d'un aussi gros complexe, de l'allure que doit avoir une urbanisation de ce genre, etc.

Dans la phase précédente, au regard de la loi sur les marchés publics, il n'aurait pas été possible pour la commune d'Ixelles de couvrir les dépassements financiers si nous avions pris des décisions prématurées. Cela nous a pris un certain temps, mais nous allons y arriver.

Personnellement, je ne suis pas d'accord avec l'idée que la mise en concurrence est insuffisante. Lorsqu'il s'agit de grands projets, on ne peut pas travailler uniquement avec de petits acteurs. Ceci dit, après la première phase, nous avons revu le cahier des charges. Il est maintenant bien meilleur que précédemment.

Le seuil d'accessibilité pour les entrepreneurs et les promoteurs a été abaissé. Les exigences étaient en effet un peu réductrices. Nous avons aussi travaillé à la promotion de la concurrence. L'expérience montre que la mise en concurrence est à présent suffisante.

Je voudrais quand même attirer votre attention sur le fait que, globalement, dans un dossier d'adjudication, il y a trop peu de soumissions. C'est un problème que rencontrent tous les pouvoirs publics. Nous sommes souvent obligés de recourir à d'autres procédures tout en ayant mis en œuvre correctement la loi sur les marchés publics. Qu'il s'agisse d'un petit marché, d'un gros marché, d'un marché intéressant ou pas. C'est une réalité à Bruxelles.

Comment motiver les communes ? Il faut continuer à les associer comme nous l'avons fait

jusqu'à présent. Le Plan régional a sa logique globale, liée à l'ensemble des terrains accessibles. Cela ne se voit pas en regardant commune par commune, mais bien en considérant l'ensemble de la Région. Je travaille également sur la logique urbanistique pour les phases ultérieures. Quand nous aurons paré au plus pressé, nous pourrons visualiser l'intégration urbanistique.

Je ne pense pas que les dossiers communaux de logement, qui par ailleurs font leur chemin, soient plus rapides ou meilleurs. Les communes sont associées au processus actuel, mais la matrice de l'ouvrage appartient à un opérateur régional. L'impulsion provient du gouvernement régional. Mais nous n'empêchons pas d'autres pouvoirs publics d'avoir leur propre politique de logement.

L'évaluation de l'impact sur les loyers s'annonce difficile. Nous partons du principe qu'il y en aura une, mais des statistiques convenables nous font défaut pour de nombreux éléments. Si l'évaluation intervient, ce sera deux ou trois ans après l'apparition des premières centaines de logements. Il nous faudra alors être prêts.

J'approuve votre suggestion d'y réfléchir dès maintenant. Cependant, si nous disposons d'une bonne base en termes d'intuition, grâce aux rapports qui nous parviennent de tous les acteurs du marché immobilier, nous en manquons en termes d'instruments. De plus, je doute que le service administratif de l'administration régionale soit au fait en la matière. Il est donc temps d'y songer.

(poursuivant en néerlandais)

Concernant les immeubles inoccupés, vous demandez un nouveau plan pour la construction de 5.000 logements sociaux. C'est impossible.

Plusieurs mesures sont prises pour lutter contre l'inoccupation des immeubles et pour favoriser la rénovation de logements sociaux inoccupés.

L'étude évoque la possibilité de transformer des espaces de bureaux inoccupés en logements. Il s'agit d'un dossier complexe, mais d'un point de vue économique, il est absolument nécessaire de s'y atteler. Il y a 1.300.000 m2 de bureaux inoccupés. Une partie de cet espace pourrait

abriter des logements.

(poursuivant en français)

Je suis favorable à la diversification des instruments, bien que cette formule ne soit pas des plus aisées.

Par ailleurs, votre manière d'associer les logements sociaux à des logements de mauvaise qualité me pose problème.

(poursuivant en néerlandais)

Il ne peut en être question. Il devient difficile de voir la différence entre un logement social et d'autres logements. C'est la conséquence de rénovations effectuées par des professionnels. C'est positif, même si les riverains éprouvent peut-être quelques difficultés.

(poursuivant en français)

Le débat sur la mixité est et restera difficile. Bien que j'y sois totalement attachée, ce principe se heurte à des difficultés dans sa mise en application : lorsque l'on veut intégrer des logements sociaux dans un milieu qui n'en compte pas, on se heurte à un lever de boucliers ; lorsque l'on veut construire sur des terrains libres, on doit construire autre chose que ce qui est prévisible ; lorsque l'on veut construire sur des terrains adjacents à des logements sociaux, on nous objecte qu'il y a déjà du logement social à cet endroit.

La réponse sera toujours de prendre des précautions, de privilégier une architecture de qualité et surtout de dialoguer avec les uns et les autres sur le fait que des locataires de logements sociaux vont s'installer dans ces bâtiments.

(poursuivant en néerlandais)

Il s'agit de personnes qui cherchent un logement social et qui en ont besoin. Dans toutes les discussions, il est clairement question de personnes, et non pas de bâtiments. Cela me pose problème.

(poursuivant en français)

La discussion sur la mixité porte principalement

sur les personnes et non sur les bâtiments. Il s'agit de personnes précédées d'une réputation sulfureuse. Il s'agit d'une discrimination inacceptable, ce que j'ai souligné à maintes reprises.

D'ailleurs, nous œuvrons à un accompagnement social de qualité en la matière.

De voorzitter.- De heer Daems heeft het woord.

De heer Alain Daems *(in het Frans).- Is de inventaris van terreinen die eigendom zijn van de overheid beschikbaar? Hebt u overleg gepleegd met de plaatselijke instanties? Volstaat het volgens u om de betrokken partijen op de hoogte te houden over de vordering van de werken en met hen te vergaderen over de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning?*

Ik denk dat het beter zou zijn als u regelmatiger zou onderhandelen met plaatselijke instanties (OCMW's en huisvestingsmaatschappijen) en algemene vergaderingen zou beleggen om de buurtbewoners meer inspraak te geven.

Het percentage van grote woningen is iets hoger dan wat de Huisvestingscode voorschrijft. In het regeerakkoord staat echter dat het de voorkeur verdient om de minimumdoelstelling in ruime mate te overschrijden.

De stedenbouwkundige vergunning voor het woonproject Moensberg is weliswaar binnen, maar als het BBP niet wordt nageleefd, zet u de deur open voor allerlei beroepsprocedures.

Wordt er ook een beroep gedaan op de GOMB voor de bouw van woningen voor midden-inkomens?

M. le président.- La parole est à M. Daems.

M. Alain Daems.- L'inventaire des terrains publics, réalisé au cours de la période précédant les élections communales et que vous avez évoqué, est-il disponible ? Qu'en est-il de la concertation avec les acteurs locaux ? Vous paraît-il suffisant de se limiter dans le cadre des conventions quadri-partites à tenir les parties informées de l'avancement des travaux et à les réunir lors de la demande de permis d'urbanisme ?

Une concertation plus régulière des acteurs locaux (CPAS, Sociétés de logement) et l'organisation d'assemblées générales, permettant de prendre le pouls des riverains et de leur expliquer les projets, me paraissent plus indiquées.

Concernant la première et la deuxième phase des grands logements, le pourcentage atteint est légèrement supérieur à la proportion prévue par le Code du logement. Néanmoins, l'accord du gouvernement précise dans son paragraphe sur le Plan logement qu'il est préférable d'aller au delà de cet objectif.

Il me paraît important de souligner cet aspect pour aller plus loin dans les phases ultérieures. L'objectif précisé par l'accord de gouvernement ne portait pas sur un pourcentage, mais consistait à dépasser ces limites légales, en accordant une attention particulière aux grands logements.

Concernant le projet du Moensberg : bien que le permis soit délivré, le PPAS sera-t-il pour autant respecté ? Le non-respect du PPAS pourrait effectivement ouvrir la voie à des recours.

Enfin, la SDRB est-elle sollicitée dans le cadre des logements moyens ?

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- Procentueel gezien zijn er meer grote woningen dan vooropgesteld. Sommige bedrijven werken een ander concept uit voor deze categorie woningen.*

Het normale verloop van de huurders zou moeten volstaan om aan de vraag te beantwoorden. Bovendien is het aanbod nu al groter dan de klassieke vraag.

Bij de toekenning van de vergunning werd het BBP volledig nageleefd.

Naast de wettelijke overlegprocedure hebben we vergaderingen georganiseerd met wijkcomités, lokale verantwoordelijken, enzovoort. Toch zijn het niet de wijkbewoners die de projecten concreet uitwerken. Anders komt er nooit een einde aan de procedure.

In sommige projecten als dat van Moensberg wil men een onthaalcomité oprichten voor nieuwe huurders. Ik hoop dat dit enthousiasme niet zal verbleken omdat men te lang moet wachten.

U begrijpt me verkeerd. Overal wordt er tussen de vier partijen overleg gepleegd. Die verplichting is geldig vanaf de aanvraag van de vergunning.

De inventaris is nog niet af. Er komen nog altijd nieuwe aanvragen bij.

Momenteel is de GOMB geen vragende partij.

M. le président.- La parole est à Mme Dupuis.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Pour les grands logements, le pourcentage est supérieur à ce qui était prévu. Je vous ai exposé qu'il s'agit de projets qui s'intègrent dans la gestion de sociétés qui entendent dégager des grands logements d'une autre manière.

A tous les égards, nous sommes à l'aise sur le plan des grands logements. Cela tient au fait que les sociétés connaissent des cycles : ayant construit à tel moment, les familles qui occupent les logements sont plus ou moins âgées. Cette gestion est donc à mon avis une gestion intégrée qui doit permettre de répondre à la demande de grands logements, outre le fait qu'on soit déjà au dessus de la demande classique.

Le PPAS est respecté. Le permis est octroyé dans les règles, je vous l'assure.

Nous organisons effectivement des assemblées de riverains et des concertations, quand les projets sont prêts. En marge des concertations légales, nous avons organisé des réunions avec l'adhésion des acteurs locaux, des comités de quartier, etc. Mais les projets du Plan logement ne seront pas immédiatement élaborés pas les habitants. Si c'était le cas, vous pourriez me faire le reproche de ne pas être prête avant longtemps.

Dans certains lieux, comme au Moensberg, des habitants ont proposé de constituer un comité d'accompagnement et d'accueil des nouveaux locataires. J'espère que cet enthousiasme ne va pas se refroidir avec les délais.

Vous avez une écoute réductrice de mes propos. J'ai bien indiqué que la formule des rassemblements quadripartites, donc des concertations entre les parties, est générale. Elle est rendue obligatoire par nos conventions au moment de la demande de permis. C'est une précaution supplémentaire que nous avons prise.

Sinon, cette quadripartite pourrait se réunir à la demande de n'importe quel partenaire, n'importe quand. C'est ainsi que nous avons géré la plupart de ces dossiers.

L'inventaire n'est pas terminé et donc pas encore

disponible. Je continue d'y ajouter des demandes. Toutefois, nous commençons à y voir un peu plus clair.

La SDRB n'est pas partie prenante pour l'instant. J'ai déjà assez de travail comme cela.

De voorzitter.- De heer Daems heeft het woord.

De heer Alain Daems *(in het Frans).- Ik zal hier elk half jaar op blijven terugkomen om de evolutie te volgen. Voor zo'n project is dat normaal.*

In 2004 beloofde u woningen voor 2005, in 2005 voor 2006 en nu belooft u woningen voor 2007.

De projecten geraken traag op gang, ze zijn duurder dan verwacht, de architecturale kwaliteit valt tegen en bovendien is er ruimte voor juridische betwistingen door onderaannemers of omwonenden.

In uw antwoorden van de voorbije tweeëneenhalf jaar hebt u deze problemen achtereenvolgens geweten aan de administratie, de directie van de BGHM, het BIM, Osborne, de gemeenten, de omwonenden, de parlementaire interpellaties en zelfs Ecolo.

U bent wellicht blij dat u Ecolo uit acht Brusselse gemeenten buitengewerkt hebt, want met de MR zullen sociale huisvestingsprojecten zeker vlotter verlopen!

Ecolo steunt het Huisvestingsplan en hoopt dat de balans binnen tweeëneenhalfjaar positief zal zijn.

M. le président.- La parole est à M. Daems.

M. Alain Daems.- Je voudrais d'abord me féliciter d'avoir interpellé, parce que cela a donné lieu à un tour exhaustif des projets, des phases, des motivations et des obstacles. Je continuerai à revenir sur la question tous les six mois, jusqu'à la fin de la législature. Cela me semble normal pour un tel projet, ce que confirment chaque fois les interventions d'autres collègues.

Je vous remercie de l'exhaustivité de vos réponses. Toutefois, très calmement et sans plus d'esprit de polémique que vous n'en avez fait montre en revenant sur l'incident juridique supposément provoqué par une déclaration télévisée, comprenne qui pourra je voudrais tout de même vous dire ceci : depuis deux ans et demi que je vous interpelle, j'ai eu l'occasion d'entendre dans les réponses en 2004, des promesses de logements pour 2005, en 2005 des promesses de logements pour 2006, et cette année des promesses de logements pour 2007.

Or, les projets sont lents à mettre en oeuvre, plus chers qu'estimés, de qualité architecturale moins bonne qu'espérée par les uns, par les autres et par vous-même, comme vous l'avez évoqué il y a un instant à propos du projet jettois. Ils sont en plus susceptibles de recours juridiques de la part d'entreprises soumissionnaires comme, éventuellement, de riverains.

J'ai relu toutes vos réponses à mes interpellations et à celles d'autres collègues depuis deux ans et demi. Vous avez successivement imputé ces problèmes à l'administration et à la direction de la SLRB, à l'IBGE, à la société Osborne, aux communes, aux riverains, aux interpellations parlementaires et même à Ecolo.

Vous êtes probablement très heureuse d'avoir évincé Ecolo de huit communes bruxelloises, puisqu'il vous sera certainement plus facile de faire

avancer les projets de logements sociaux en ayant le MR comme partenaire !

Dans deux ans et demi, vous devrez présenter votre bilan pour le logement et l'urbanisme. Ecolo soutient le Plan logement et continue à espérer que le bilan sera largement positif, mais il ne faut pas confondre soutien au Plan et soutien à votre manière de le mettre en œuvre.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.

MONDELINGE VRAAG

De voorzitter.- Aan de orde is de mondelinge vraag van mevrouw Dejonghe.

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, HUIS-VESTING, OPENBARE NETHEID EN ONTWIKKELINGSSAMENWERKING,

betreffende "de voortgang van het huisvestingsplan".

De voorzitter.- Bij afwezigheid van de minister-president, die verontschuldigd is, wordt de mondelinge vraag naar een volgende vergadering verschoven.

_____

QUESTION ORALE

M. le président.- L'ordre du jour appelle la question orale de Mme Dejonghe.

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 PROPRETÉ PUBLIQUE ET DE LA COOPÉRATION AU DÉVELOPPEMENT,

concernant "l'enquête de satisfaction sur les logements de la SDRB".

M. le président.- Vu l'absence excusée du ministre-président, la question orale est reportée à une prochaine réunion.

_____