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 ruimtelijke ordening, de stedenbouw en het grondbeleid

Commission de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de la politique foncière

VERGADERING VAN

WOENSDAG 18 MEI 2011

RÉUNION DU

MERCREDI 18 MAI 2011

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.

Publicatie uitgegeven door het
Brussels Hoofdstedelijk Parlement
Dienst verslaggeving
tel 02 549 68 02
fax 02 549 62 12
e-mail criv@bruparl.irisnet.be

De verslagen kunnen geconsulteerd worden op http://www.parlbruparl.irisnet.be/

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.

Publication éditée par le
Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale
Service des comptes rendus
tél 02 549 68 02
fax 02 549 62 12
e-mail criv@parlbru.irisnet.be

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse http://www.parlbruparl.irisnet.be/

INHOUD

INTERPELLATIE 5

- van de heer Alain Maron 5

tot de heer Emir Kir, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Stedenbouw en Openbare Netheid,

betreffende "de regularisatie van oude onderverdelingen in woningen".

Bespreking – Sprekers: **de heer Olivier de Clippele, de heer Mohamed Ouriaghli, mevrouw Cécile Jodogne, de heer Emir Kir,** staatssecretaris, **de heer Alain Maron.** 8

MONDELINGE VRAGEN 20

- van de heer Alain Maron 20

aan de heer Emir Kir, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Stedenbouw en Openbare Netheid,

betreffende "de coördinatie tussen de gewestelijke Huisvestingsinspectie en het BROH inzake stedenbouwkundige inlichtingen en de regularisatie van woningen".

- van de heer André du Bus de Warnaffe 20

aan de heer Emir Kir, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Stedenbouw en Openbare Netheid,

SOMMAIRE

INTERPELLATION 5

- de M. Alain Maron 5

à M. Emir Kir, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Urbanisme et de la Propreté publique,

concernant "la régularisation de subdivisions anciennes de logements".

Discussion – Orateurs : **M. Olivier de Clippele, M. Mohamed Ouriaghli, Mme Cécile Jodogne, M. Emir Kir**, secrétaire d'État, **M. Alain Maron.** 8

QUESTIONS ORALES 20

- de M. Alain Maron 20

à M. Emir Kir, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Urbanisme et de la Propreté publique,

concernant "la coordination entre l'Inspection régionale du Logement et l'AATL en matière de renseignements urbanistiques et de régularisation de logements".

- de M. André du Bus de Warnaffe 20

à M. Emir Kir, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Urbanisme et de la Propreté publique,

betreffende "de weerslag van de GEN-werken op het Zoniënwoud".

concernant "l'impact des travaux du RER sur la forêt de Soignes".

- van de heer Paul De Ridder 23

aan de heer Emir Kir, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Stedenbouw en Openbare Netheid,

betreffende "de bestemming van het Brussels Beursgebouw".

- de M. Paul De Ridder 23

à M. Emir Kir, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Urbanisme et de la Propreté publique,

concernant "l'affectation du Palais de la Bourse de Bruxelles".

Voorzitterschap: mevrouw Marie Nagy, voorzitter.
Présidence : Mme Marie Nagy, présidente.

INTERPELLATIE

Mevrouw de voorzitter.- Aan de orde is de interpellatie van de heer Maron.

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN MARON

TOT DE HEER EMIR KIR, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET STEDENBOUW EN OPENBARE NETHEID,

betreffende "de regularisatie van oude onderverdelingen in woningen".

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

De heer Alain Maron *(in het Frans).- De gemeenten en het gewest hebben de voorbije jaren maatregelen genomen om de onderverdeling van woningen, en in het bijzonder van eengezinswoningen, tegen te gaan. Zo hebben sommige gemeenten een reglement aangenomen om die onderverdelingen aan stedenbouwkundige voorwaarden te onderwerpen.*
Hoe zit het met de woningen die reeds eerder werden onderverdeeld en vandaag te koop worden aangeboden?

Heel wat eengezinswoningen werden zonder structurele werken tot appartementen omgevormd. Daarom hebben sommige appartementen nog altijd geen badkamer of moeten de bewoners soms de gemeenschappelijke trap gebruiken om van het ene deel van hun appartement naar het andere te gaan.

Bij de verkoop van die gebouwen of appartementen gebeurt het dat de gemeente stedenbouwkundige inlichtingen over het goed

INTERPELLATION

Mme la présidente.- L'ordre du jour appelle l'interpellation de M. Maron.

INTERPELLATION DE M. ALAIN MARON

À M. EMIR KIR, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DE L'URBANISME ET DE LA PROPRETÉ PUBLIQUE,

concernant "la régularisation de subdivisions anciennes de logements".

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

M. Alain Maron.- La division de logements, et en particulier la division des maisons unifamiliales, reste une problématique délicate dans notre Région. Les communes et la Région se sont mobilisées ces dernières années pour lutter contre ce phénomène. Certaines communes ont adopté un règlement communal ou, à tout le moins, des lignes directrices, si elles ne figurent pas dans le règlement communal, afin de préciser les conditions requises pour qu'une division de logement soit acceptable du point de vue urbanistique.

Il reste cependant la question très fréquente des logements qui ont été divisés à une époque ancienne et qui sont aujourd'hui mis en vente, ou qui doivent faire l'objet d'une attestation de conformité par la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL).

Datant de la fin du 19e siècle ou du début du 20e siècle, la typologie des maisons bruxelloises la plus courante dans la première couronne est assez

verstrekt. Er ontstaat dan geregeld een polemiek over het wettelijk karakter van de woningen die het resultaat zijn van een dergelijke onderverdeling. In heel wat gevallen is er eerst een stedenbouwkundige regularisatie nodig voordat de verkoop kan doorgaan, met alle praktische en financiële gevolgen vandien voor beide partijen.

Soms duiken de problemen pas later op, wanneer de koper een vergunning aanvraagt om zijn goed te verbouwen en de gemeente de vergunning weigert of een regularisatie vraagt. Op dat ogenblik is er sprake van een conflict tussen de feitelijke situatie, de eigendomssituatie en de stedenbouwkundige situatie.

Ik heb het over de woningen die vóór 1993 werden onderverdeeld. Sindsdien is immers een vergunning vereist om het aantal wooneenheden te wijzigen.

De gemeenten gaan niet allemaal op dezelfde manier met deze problematiek om. Sommige gemeenten officialiseren gewoon de feitelijke situatie door de stedenbouwkundige gegevens aan te passen. Andere gemeenten betwisten het wettelijke karakter van de onderverdeling niet, maar vragen een regularisatie via een stedenbouwkundige vergunning, zodat de situatie in nieuwe plannen kan worden opgetekend. De vergunning wordt evenwel automatisch afgegeven, zoals artikel 330 van het Brussels wetboek van ruimtelijke ordening (BWRO) voorschrijft. Nog andere gemeenten registreren de onderverdeling pas nadat een stedenbouwkundige vergunning werd verkregen. Soms eisen zij zelfs een aanpassing van de woningen aan de huidige normen. Deze ongelijke behandeling zorgt voor heel wat onzekerheid bij de kandidaat-kopers en de makelaars.

Voorts heeft de Vereniging van de Stad en de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (VSGB) in haar advies van 2 maart 2011 over de Huisvestingscode opgemerkt dat er een gebrek aan coördinatie heerst tussen de stedenbouwkundige overheid en de gewestelijke huisvestingsinspectie, die de conformiteitsattesten moet afgeven.

De voornaamste stedenbouwkundige regels

polyvalente. L'occupation de ces maisons a souvent varié au fil des années depuis leur construction : tantôt unifamiliales, tantôt transformées en appartements, et ce sans que des travaux structurels aient nécessairement été réalisés. C'est pour cette raison qu'un certain nombre d'appartements n'ont toujours pas de salle de bain ou que l'on doit emprunter les cages d'escalier intérieures et communes pour passer d'une partie à l'autre de l'appartement lorsqu'il y a un entresol, etc. Ces situations sont particulièrement fréquentes.

Au moment de la vente d'un de ces immeubles ou appartements, lorsque la commune fournit les renseignements urbanistiques sur le bien, il est fréquent qu'une polémique naisse à propos du caractère licite des logements en question, s'ils sont le fruit d'une division. La vente se trouve alors souvent bloquée et les parties sont confrontées à des conséquences pratiques et financières difficiles, voire dramatiques. Alors qu'elles se sont déjà engagées dans une vente, elles se rendent en effet compte que celle-ci n'est pas possible ou qu'elle demande des régularisations urbanistiques pour pouvoir avoir lieu.

Parfois, cela intervient a posteriori : les ventes ont eu lieu séparément et, lorsque les acquéreurs introduisent un permis pour transformer leur bien, la commune exige de régulariser le logement ou refuse le permis. On se retrouve alors dans une confrontation entre la situation de fait, la situation de propriété et la situation urbanistique.

Nous ne nous intéressons ici qu'aux cas simples où la date de la division peut être clairement établie comme antérieure à 1993, année à partir de laquelle un permis a expressément été requis pour modifier le nombre de logements.

L'on observe en effet que les communes soumettent parfois ces situations précises à des traitements administratifs différents. Certaines communes entérinent simplement cette situation de fait en l'officialisant via les renseignements urbanistiques. D'autres communes, même si elles ne contestent pas le caractère licite de la division, en exigent cependant la régularisation par un permis d'urbanisme de manière à photographier la situation par des plans. La délivrance de ce permis est toutefois automatique, comme le prévoit

worden door het gewest uitgevaardigd. De regering oefent daarnaast toezicht uit op de stedenbouwkundige beslissingen van de gemeenten.

Hoe behandelt de gewestelijke administratie deze problematiek?

Hebt u met de gemeenten overleg gepleegd over de praktijken die zij hanteren voor woningen die vóór 1993 werden onderverdeeld?

Heeft het gewestbestuur ten aanzien van de gemeenten instructies opgesteld om die praktijken te harmoniseren?

Volgens de VSGB moet ook worden vermeden dat bepaalde woningen onwettig zijn volgens het BWRO, maar wettig volgens de Huisvestingscode of omgekeerd. Er is nood aan een goede samenwerking tussen het bestuur Stedenbouw en het bestuur Huisvesting. Wij moeten streven naar een harmonisatie van de wetgeving, met name wat de controle en de communicatie met huurders en eigenaars betreft.

Kan de gewestelijke huisvestingsinspectie een conformiteitsattest afgeven voor een woning die niet aan de stedenbouwkundige voorschriften voldoet? Beschikt de gewestelijke huisvestingsdienst over de nodige stedenbouwkundige gegevens? Kan het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting (BROH) die gegevens aan de inspectiedienst doorgeven?

Geven de gemeenten de stedenbouwkundige gegevens systematisch door of enkel op uitdrukkelijk verzoek? Is er op dit vlak overleg met de gemeenten? Heeft het gewest richtlijnen uitgewerkt om ervoor te zorgen dat de gemeenten de stedenbouwkundige gegevens op eenvormige wijze doorgeven?

l'article 330 du COBAT. D'autres communes, enfin, exigent l'introduction et l'obtention d'un permis d'urbanisme pur et simple avant d'acter la division. Parfois, elles exigent même une mise en conformité des logements aux normes d'habitabilité actuelles, pouvant aller jusqu'au refus du permis.

L'incertitude qui entoure le traitement administratif de ces situations, parfois très anciennes, laisse désemparés les candidats acheteurs ou locataires ainsi que les professionnels de l'immobilier. L'Association de la ville et des communes de de la Région de Bruxelles-Capitale (AVCB) déplorait d'ailleurs, dans son avis du 2 mars 2011 sur le Code du logement, le manque de coordination entre les autorités urbanistiques et la DIRL qui doit délivrer les certificats de conformité pour des logements dont le caractère licite sur le plan urbanistique pose encore problème.

Sachant que l'essentiel de la réglementation urbanistique est édicté par la Région et que le gouvernement exerce un pouvoir de tutelle spécifique sur les décisions prises par les communes en matière d'urbanisme, je souhaiterais vous entendre sur différentes questions.

Comment l'administration régionale de l'urbanisme traite-t-elle cette problématique dans les demandes de permis d'urbanisme et de renseignements urbanistiques qui lui sont soumises ?

Êtes-vous informé de différences de traitement administratif par les communes vis-à-vis des subdivisions de logements antérieures à 1993 ? Avez-vous eu des concertations avec les communes à ce sujet ?

Des directives ont-elles été formulées par l'administration régionale à l'attention des communes afin d'harmoniser le traitement administratif des subdivisions de logements anciennes ? Si non, pourquoi ? Si oui, lesquelles ?

Ma question portait également sur l'avis de l'AVCB sur le Code du logement, concernant plus spécifiquement la division des logements et les infractions urbanistiques. L'AVCB pointait le fait qu'il était assez stupide d'avoir des logements qui seraient illicites au regard du COBAT mais licites selon le Code du logement, et vice versa.

C'est toute la question de l'articulation entre le travail urbanistique et le travail des administrations traitant de l'urbanisme, qu'elles soient communales ou régionales, d'une part, et celui de l'administration régionale qui traite du logement et de la conformité des logements, d'autre part.

À défaut d'avoir une uniformisation en la matière, il y aurait sans doute lieu d'aboutir à une coordination entre les législations, surtout en matière de contrôle et de messages envoyés aux locataires et propriétaires.

La DIRL a-t-elle la possibilité d'obtenir des renseignements urbanistiques qui confirment ou infirment le caractère licite des logements pour lesquels elle doit délivrer une attestation de conformité ? Autrement dit, est-il possible qu'elle délivre une attestation de conformité à un logement qui, urbanistiquement, n'est pas conforme ? L'Administration de l'aménagement du territoire et du logement (AATL) est-elle en mesure de fournir ces renseignements à la DIRL ?

Combien de communes fournissent-elles des renseignements urbanistiques détaillées confirmant ou infirmant le caractère licite des logements ? Le font-elles systématiquement ou seulement sur demande expresse ? Sur ce point précis, y a-t-il concertation avec les communes ou existe-t-il des directives régionales afin d'harmoniser leur manière de fournir les renseignements urbanistiques à une autre administration régionale et aux individus concernés ?

Bespreking

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

De heer Olivier de Clippele *(in het Frans).- Heel wat eengezinswoningen werden inderdaad tot kleinere wooneenheden omgevormd. Dat is niet noodzakelijk een slechte zaak. Vroeger woonden in die huizen gezinnen met vier of vijf kinderen, plus eventueel een bediende of een grootouder. Nu zijn die huizen opgesplitst in drie tot vier appartementen met één à twee slaapkamers.*

De onderverdeling van een woning wordt vaak als een slechte zaak afgeschilderd. Nochtans stemt

Discussion

Mme la présidente.- La parole est à M. de Clippele.

M. Olivier de Clippele.- Mon intervention comprendra deux volets : un volet à caractère plutôt politique et un volet administratif.

Au niveau politique, il est exact que toutes ces maisons autrefois unifamiliales sont actuellement divisées en plus petites surfaces de logement et ce, pour plusieurs raisons. Est-ce nécessairement un mal ? En effet, autrefois, on trouvait dans ces maisons une famille de quatre ou cinq enfants et éventuellement un domestique et un grand-parent,

deze tendens overeen met de maatschappelijke evolutie. De stedenbouwkundige diensten kunnen de mensen niet dwingen om met meerdere personen in een woning te leven. Als iemand alleen wil wonen, is dat zijn of haar individuele vrijheid.

Ook de grondschaarste en de stijging van de vastgoedprijzen zorgen ervoor dat de gemiddelde oppervlakte van de woningen kleiner wordt.

De heer Maron heeft terecht op een juridisch probleem gewezen. Sommige gemeenten blijven verwijzen naar de gewestplannen van 1975, terwijl andere verwijzen naar de ordonnantie van 1 juli 1992 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, en nog andere naar het regeringsbesluit van 1996. Er moet dringend orde op zaken worden gesteld. De wet die wij hebben goedgekeurd, moet in het hele gewest op dezelfde manier worden toegepast.

Als men de appartementen apart wil verkopen, is een vergunning vereist. Wanneer een gebouw aan verschillende personen wordt verhuurd, wordt nooit een vergunning aangevraagd, terwijl die volgens mij toch verplicht is. Er is nog nooit een eigenaar vervolgd omdat hij een eengezinswoning per verdieping verhuurde. Het is pas op het ogenblik dat de eigenaar de appartementen apart wil verkopen, dat er zich plots een probleem voordoet.

Een koper die een kleine stedenbouwkundige vergunning aanvraagt (bijvoorbeeld voor een terras) krijgt soms te horen dat zijn woning onwettig is en niet aan de plannen beantwoordt. Die dateren vaak van het einde van de 19de eeuw.

Volgens artikel 330 van het BWRO is een vergunning vereist voor de opsplitsing van een eengezinswoning in meerdere wooneenheden. Als men evenwel kan bewijzen dat de onderverdeling vóór 1 juli 1992 gebeurde, wordt die vergunning automatisch toegekend. De vergunning moet dus worden aangevraagd, maar kan niet worden geweigerd.

Aan de vergunning kunnen wel voorwaarden worden gekoppeld. En daar wringt het schoentje. Die voorwaarden kunnen vrij minimalistisch zijn, zoals de plaatsing van branddeuren, maar ook vrij

qui logeaient tous sous le même toit. Au total, ce sont donc au moins sept ou huit personnes qui habitaient sous le même toit.

Actuellement, ce n'est plus une seule famille qui occupe cette même maison. Cette dernière comprend désormais trois ou quatre entités de logement qui sont chacune habitées par une seule personne. Au total, il y a donc moins de personnes qui logent dans le même volume de bâtiment.

Certes, cette situation peut poser des problèmes en termes de sécurité. En revanche, on parle toujours de la division illicite des logements comme s'il s'agissait d'un péché. Or, il s'agit d'une réelle évolution de la société. On peut l'apprécier ou non, mais ce n'est pas à l'urbanisme d'imposer aux citoyens le fait de vivre à deux, trois, quatre, voire cinq au sein d'un logement. Il en va de la liberté individuelle de vouloir vivre seul ou avec une famille nombreuse.

Se pose la question du maintien des familles. Nous le souhaitons tous, mais l'évolution des prix et la pression foncière font qu'inévitablement, les surfaces moyennes des logements à vendre ou à louer tendent à diminuer. Toutefois, en Région bruxelloise, la superficie moyenne des logements reste presque deux fois supérieure à celle que connaît Paris. Or, les Parisiens vivent dans des conditions acceptables.

La question de M. Maron est intéressante, car elle soulève un problème juridique qui n'est toujours pas réglé en Région bruxelloise. Des communes continuent de se référer à des plans de secteur qui datent de 1975 ; d'autres, à l'ordonnance organique de la planification de l'urbanisme (OOPU) du 1er juillet 1992, reprise dans l'article 330 du COBAT ; d'autres encore, à l'arrêté du gouvernement de 1996. Il serait bon de mettre un peu d'ordre dans cette situation, car la loi que nous avons votée doit être appliquée de la même manière partout dans notre Région.

J'en viens à l'obligation de demander un permis pour vendre des appartements séparément. Il est étonnant qu'en cas de location d'un bien à des entités différentes, le permis ne soit pas demandé dans la pratique, alors qu'il est obligatoire, selon moi. Jamais les propriétaires qui louaient une maison unifamiliale par étages n'ont été dénoncés.

drastisch, zoals de aanpassing aan de normen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV).

Er is nog een probleem. Wie een gebouw wil onderverdelen in meerdere woningen, is pas sinds ongeveer 1930 verplicht om de basisakte te laten aanpassen. Voor die tijd was de eigenaar van een grond ook automatisch eigenaar van het hele gebouw dat er stond.

In oude akten wordt soms de uitdrukking "opbrengsthuis" gebruikt. Daarmee bedoelde men een huis dat was gebouwd met de bedoeling om elke afzonderlijke verdieping te verhuren. In dergelijke gevallen is het volgens mij niet nodig om een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen voor de onderverdeling van het gebouw in meerdere wooneenheden, maar de gemeenten verschillen daarover soms van mening.

Vroeger werd de onderverdeling van gebouwen in meerdere wooneenheden niet officieel geakteerd. Er waren huizen die als eengezinswoning werden verhuurd, herenhuizen die door de eigenaars zelf werden bewoond en opbrengsthuizen waarvan de verdiepingen afzonderlijk werden verhuurd zonder dat die onderverdeling in de akte stond vermeld. Soms kan je uit de aanwezigheid van drie keukenruimtes afleiden dat een huis voor drie gezinnen was bedoeld, maar rechtszekerheid bestaat er in dat geval niet.

Ce n'est qu'en cas de vente que de telles situations deviennent soudain problématiques, alors que la question ne s'est pas posée pendant 30 ou 40 ans.

Surtout, comme l'a dit M. Maron, c'est lorsque l'acheteur demande un petit permis d'urbanisme pour aménager une terrasse, par exemple, qu'il lui est dit que son logement est illégal et ne correspond pas à des plans qui peuvent dater de la fin du 19e siècle : la toilette devrait se trouver au sous-sol, voire au bout du jardin ; la cuisine actuelle est réputée être un grenier, etc. Une série de questions sont alors posées, comme si l'administration avait ignoré la division de l'immeuble qui perdurait depuis des dizaines d'années.

Aux termes de l'article 330 du COBAT, un permis est obligatoire en cas de division d'un immeuble unifamilial en plusieurs logements. Toutefois, selon le même article, si l'on peut prouver que la situation est antérieure au 1er juillet 1992, ledit permis doit être accordé. La situation est donc particulière, puisque le permis doit être demandé, mais il ne peut pas être refusé...

Cependant, ce permis peut être assorti de conditions, et là se situe la pomme de discorde. En effet, lesdites conditions peuvent être relativement naturelles, comme la pose de portes coupe-feu, mais aussi drastiques, avec l'imposition du RRU à des logements plus anciens où cohabitent plusieurs ménages depuis de longues années.

Se pose un autre problème : il fut une époque où, lorsqu'on délivrait des permis, on ne se souciait guère de savoir combien de logements ils comprenaient. Il faut savoir que la subdivision des logements par acte de base ne date que des années 1928-1930. Avant cette période, on ne pouvait occuper une partie d'un logement qu'en étant locataire. Il n'était pas encore question de subdiviser une propriété par strates. On était propriétaire du terrain et, automatiquement, de tout ce qui s'y trouvait.

C'est ainsi que, dans les vieux actes, on trouve des expressions telles que "maison de rapport", qui désigne une maison construite par un propriétaire qui a l'intention de la louer, par étage, à différents locataires. À mon avis, si c'est le cas, il ne faut plus de permis d'urbanisme pour diviser le bien par

un acte de base et le vendre plutôt que de le louer par étage. Là aussi, les communes diffèrent beaucoup dans leurs opinions.

La difficulté est qu'à l'époque, on n'avait pas le souci de savoir si une famille habitait tout l'immeuble. Celui-ci était appelé "maison de rentier" s'il s'agissait d'une maison unifamiliale destinée à la location, ou "maison de maître" s'il s'agissait d'une maison unifamiliale destinée à l'occupation par le propriétaire-constructeur. La maison de rapport, elle, était destinée à être louée par strates, mais le nombre de logements n'était pas précisé dans les plans ou la délivrance du permis. Parfois, voyant qu'il y avait trois cuisines, on en déduit qu'il y avait trois logements autorisés, et cela pose vraiment un problème de sécurité juridique. Je rejoins donc entièrement l'interpellation de M. Maron à ce sujet.

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

De heer Mohamed Ouriaghli *(in het Frans).- Net zoals de heer Maron vind ik het vreemd dat een interpellatie wordt gevolgd door een mondelinge vraag met een vrijwel identieke inhoud.*

Namens de PS sluit ik me aan bij de oproep van de heer Maron, die vindt dat de verschillende gemeenten hun stedenbouwkundige aangelegenheden op uniforme wijze moeten aanpakken. De heer Kir verwees naar het project Nova. Het spreekt echter voor zich dat er niet aan de gemeentelijke autonomie mag worden geraakt.

De gemeenten en het Brussels Gewest strijden al jaren tegen het onderverdelen van huizen in meerdere wooneenheden. De situatie verandert echter: de bevolking neemt toe en er zijn steeds meer studentenwoningen nodig.

In Brussel-Stad heerst er een groot gebrek aan kleine woningen voor één persoon. Er zijn immers veel eenpersoonsgezinnen in Brussel.

We moeten overwegen om het beleid bij te sturen en de voorwaarden voor stedenbouwkundige vergunningen in bepaalde gevallen te versoepelen. De kwaliteit van de woningen mag daardoor echter niet in het gedrang komen.

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

M. Mohamed Ouriaghli.- Je vais moi-même rejoindre mes collègues, et particulièrement le parlementaire notaire qui connaît bien le dossier.

À l'instar de M. Maron, je m'étonne que cette interpellation soit suivie d'une question orale reprenant les mêmes interrogations, avec des références similaires à un courrier de l'AVCB au directeur de cabinet du secrétaire d'État au Logement. Une réponse commune de notre secrétaire d'État, ici présent, aurait tout son sens.

Le groupe PS rejoint M. Maron dans le souhait de voir les communes disposer d'un outil commun pour traiter des questions urbanistiques ; M. Kir a d'ailleurs précédemment évoqué le futur projet Nova. Il va de soi, toutefois, que l'autonomie communale dans la définition du bon aménagement des lieux, est essentielle.

Encore faut-il savoir vers quoi nous voulons aller. Comme rappelé au début de l'interpellation, les communes et la Région se sont mobilisées, ces dernières années, pour lutter contre ce phénomène de subdivision. Or, vous savez, M. Maron, que la donne a changé depuis lors. La croissance démographique en général et l'augmentation constante du nombre d'étudiants en particulier nous ramènent continuellement à ce débat.

Als een gebouw zich in een wijk bevindt waar er een groot tekort is aan kleine woningen en er door de onderverdeling niet wordt geraakt aan het aantal grote woningen met meer dan drie slaapkamers, zie ik geen reden om die onderverdeling te weigeren.

De overheden moeten beter rekening houden met de behoeften van gezinnen. Meer dan de helft van de nieuwe woningen zijn appartementen met twee slaapkamers. Slechts 16% van de gezinnen heeft zo'n woning nodig. Er worden veel te weinig kleine en grote woningen geproduceerd.

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Jodogne heeft het woord.

Mevrouw Cécile Jodogne *(in het Frans).- De situatie is eigenlijk nog complexer. Er zijn niet alleen vergunningen vereist voor het onderverdelen van gebouwen, maar ook vaak voor werken die zulke onderverdelingen met zich meebrengen.*

In het geval van woningen die voor 1993 werden onderverdeeld zonder dat er werken werden uitgevoerd waarvoor een vergunning nodig is, wordt de situatie meestal geregulariseerd. Wanneer er echter wel dergelijke werken werden

Sur le territoire de la commune de Bruxelles-Ville, nous déplorons en tout cas - comme le soulignait encore ce matin un excellent article du journal Le Soir - une offre de studios, "kots" et autres petits appartements d'une chambre bien insuffisante au regard de la demande, les ménages composés d'une seule personne représentant désormais la catégorie la plus répandue dans notre Région.

C'est pourquoi il est opportun de repenser nos politiques dans ce domaine, comme le ministre le fait en collaboration avec le ministre-président, dans la voie de la simplification administrative, et de réfléchir à un assouplissement des conditions requises pour la délivrance d'un permis d'urbanisme dans certains cas, sans toutefois faire de concessions au détriment de normes d'habitabilité de qualité.

Concrètement, si le bien se trouve dans un quartier qui accuse un manque flagrant de petits logements et qu'il ne rogne pas pour autant sur le parc de grands logements comptant quatre chambres ou plus, je ne vois pas a priori de raisons de s'opposer à la demande de division.

De manière plus générale, les pouvoirs publics se doivent de coller davantage aux besoins des ménages. Il faut savoir qu'actuellement, près de la moitié de la production de nouveaux logements concerne des appartements à deux chambres. Or, ce type de logements ne représente plus que 16% des besoins des ménages. A contrario, la production neuve est déficitaire aussi bien en termes de petits logements que de grands logements.

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

Mme Cécile Jodogne.- Complémentairement aux questions de M. Maron concernant la subdivision d'unités de logements existants, je vous dirais que la situation est encore plus complexe. Nous partons en effet bien des divisions qui sont reconnues, parce que datant d'avant 1993, et nous avons une preuve qu'il s'agissait d'une situation existante. Cependant, à la problématique de la division elle-même s'ajoutent bien souvent des travaux qui, eux, étaient bel et bien soumis à permis pour arriver à cette division.

uitgevoerd, werd er een bouwovertreding gepleegd en wordt de situatie complexer. Er dient dan ook rekening te worden gehouden met de regelgeving van de gemeente om de situatie te beoordelen en de overtreding eventueel te regulariseren.

Iedereen is het erover eens dat een groot herenhuis in meerdere wooneenheden moet kunnen worden onderverdeeld. Er zijn echter gevallen waarin zolders of kelders zonder daglicht als woning worden ingericht. Dat probleem verdient onze aandacht.

Dergelijke situaties blijven onaanvaardbaar, hoe groot de woningnood ook is. We kunnen niet aanvaarden dat er te veel mensen moeten samenleven in een huis, want dat is nefast voor de levenskwaliteit.

Er moet rekening worden gehouden met de werken die werden uitgevoerd om een woning onder te verdelen. Ik wijs erop dat zulke onderverdelingen vaak tot mensonwaardige toestanden leiden.

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

De heer Emir Kir, staatssecretaris *(in het*

Il y a deux cas de figure : des situations où la division date d'avant 1993 et n'a pas entraîné de travaux soumis à permis. Dans ce cas, on délivre en général simplement la confirmation de l'existence des logements. Par contre, quand il y a eu des travaux - et c'est souvent le cas -, nous sommes face à une situation infractionnelle, créée aux fins de diviser l'immeuble. La gestion de ces dossiers est plus complexe. Pour ma part, il me semble que s'il y a eu infraction aux réglementations en vigueur, par exemple pour des constructions d'extension, cela doit rester soumis à permis d'urbanisme. C'est alors que peuvent intervenir, le cas échéant, des règlements ou des lignes directrices qu'une commune aurait adoptés pour juger de la situation, en ce compris la régularisation de l'infraction.

Concernant la problématique des subdivisions d'immeubles en général, nous sommes d'accord pour dire qu'une grande maison de maître doit pouvoir être divisée, car elle ne correspond plus aux moyens ou à la volonté des ménages. Par contre, je vous rappelle que les situations les plus délicates sont celles des logements créés dans les combles ou les greniers, sans éclairage naturel ou dans les caves, bien souvent à la limite de l'inhabitabilité. Ces logements doivent retenir toute notre attention.

Quelle que soit l'ampleur de la crise du logement, on ne peut pas accepter d'habitat de ce type. On ne peut pas non plus tolérer de surpopulation dans un immeuble, qui dégrade la qualité de vie des locataires, notamment à cause du bruit, de la cohabitation elle-même, mais aussi parce que les infrastructures de l'immeuble deviennent insuffisantes.

Dès lors, au débat introduit par M. Maron, qui concerne l'aspect technique, il faut ajouter la problématique des travaux qui ont été menés pour aboutir à la division de cet immeuble avant 1993. Et j'attire également votre attention sur le fait que, bien souvent, ces divisions d'immeubles aboutissent à des situations inacceptables en termes de qualité de l'habitat.

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

M. Emir Kir, secrétaire d'État.- M. Maron, vous

Frans).- Van verschillende instanties krijg je verschillende stedenbouwkundige inlichtingen. Daarbij krijg je soms informatie die niet wettelijk verplicht is, terwijl je verplichte informatie dan weer niet ontvangt, met name als het gaat om inbreuken.

Slechts weinig gemeenten geven systematisch inlichtingen die aangeven of woningen al dan niet legaal zijn. De stedenbouwkundige inlichtingen geven potentiële kopers meer juridische zekerheid, maar de overheid kan onmogelijk in elk geval nagaan of een goed legaal is.

Enkel de inbreuken waarvoor een pv werd opgesteld, moeten systematisch vermeld worden in de stedenbouwkundige inlichtingen. De juridische zekerheid is nooit gegarandeerd, want het feit dat de overheid een eventuele inbreuk niet vermeld, betekent niet dat er geen kan zijn.

De gewestelijke huisvestingsinspectie kan stedenbouwkundige inlichtingen vragen bij het Bestuur voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting (BROH). Aangezien de aanvragen vooral betrekking hebben op privépersonen, moet het BROH deze inlichtingen krijgen van de gemeenten.

Sommige gemeenten sturen bij elke aanvraag de gevraagde informatie door, maar andere doen dat in maandelijkse paketten. Daar komt nog de tijd bij die nodig is om de gegevens te verzamelen.

Wij hebben besloten om in het Nova-programma, gepland in 2012, deze praktijken te harmoniseren. Het gewest en de gemeenten zullen dan over dezelfde software beschikken, met identieke typedocumenten en onmiddellijke toegang tot de gegevens.

Deze hervorming is vooral gericht op de administraties. Vijftien gemeenten hebben zich al bij het proces aangesloten en ik verwacht dat de andere vier dat ook zullen doen. Hun werk wordt immers vergemakkelijkt. Een andere hervorming is dat elke aanvrager van een vergunning de evolutie van zijn aanvraag op de voet zal kunnen volgen.

De opdeling van woningen is een erg complexe zaak. Een analyse moet uitmaken wanneer de opdeling gebeurde, of ze gepaard ging met werken, welk soort werken dit waren en of een

avez raison : il existe une disparité entre les autorités communales et le fonctionnaire délégué dans la façon d'établir les renseignements urbanistiques. Les informations fournies diffèrent d'une instance à l'autre avec plus ou moins de complétude ou d'éléments supplémentaires au requis légal, notamment en ce qui concerne les infractions.

Peu de communes fournissent de manière systématique des renseignements urbanistiques détaillés confirmant ou infirmant le caractère licite des logements. Les renseignements urbanistiques complets à fournir renforcent certes la sécurité juridique au profit des citoyens, et des acheteurs potentiels en particulier. Néanmoins, il faut ajouter qu'il est absolument impossible pour les autorités publiques de se livrer à une analyse fouillée de la licéité d'un bien à chaque demande de renseignements urbanistiques.

Seules les infractions constatées par procès-verbal devraient être indiquées systématiquement dans le document à destination des demandeurs. La sécurité juridique ne pourra a fortiori pas être totalement garantie, dans la mesure où l'absence de mention de l'existence d'une infraction par l'autorité publique n'induit pas l'inexistence d'une éventuelle situation infractionnelle.

La Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) peut requérir des renseignements urbanistiques sur la licéité des logements à l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (AATL). Cependant, s'agissant principalement de demandes relatives à des personnes privées, l'AATL doit se tourner vers les renseignements urbanistiques fournis par les communes, tenues de lui envoyer copie de ces renseignements urbanistiques.

Une disparité est à constater au niveau du contenu des renseignements fournis et de la méthode d'envoi de ce type de documents. Certaines communes envoient les copies ponctuellement, d'autres en paquets mensuels. À cela, il faut ajouter le décalage dans le temps entre le moment où la commune établit les renseignements urbanistiques et celui où l'AATL les réceptionne.

Nous avons décidé d'harmoniser ces pratiques en fixant une ligne de conduite claire dans le cadre de

afwijking van de bijzondere bestemmingsplannen (BBP), de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige reglementen toegelaten was. Juridische onduidelijkheden op dit vlak hebben ervoor gezorgd dat er meer inbreuken zijn.

Juristen zijn het niet eens, bijvoorbeeld over welke datum geldt voor de opdeling bij het beoordelen van een vergunningsaanvraag.

De overheid heeft hier ook al over gediscussieerd, onder meer tijdens de debatten over de wijziging van het BWRO of de platformen tussen het gewest en de gemeenten. De VSGB heeft hier ook vergaderingen over georganiseerd.

Wat de politieke opportuniteit van het dossier betreft, deze commissie werkt al maanden rond de kwestie van de ramen: moeten ze behouden blijven of mogen ze vervangen worden door moderne ramen? U hebt hierover een aantal hoorzittingen gehouden.

Nu stelt u vragen over de opdeling van woningen. Het is goed om dit te bekijken in het globale kader van de huisvestingscrisis.

De heer de Clippele wees er terecht op dat de samenleving verandert. In eengezinswoningen woonden vroeger veel mensen, maar nu woont er vaak alleen nog een bejaard koppel.

Ondanks de grote inspanningen van het gewest tijdens de vorige en de huidige regeerperiode, blijft er een groot tekort aan woningen (alleen al in de sociale huisvestingssector staan er 30.000 gezinnen op de wachtlijst).

De demografische druk verschilt van wijk tot wijk. Het geboortecijfer ligt het hoogst in bepaalde "minder gegoede gemeenten", van Schaarbeek tot Anderlecht over de volkswijken van Sint-Joost-ten-Node, Sint-Gillis en Vorst. Deze realiteit mogen we niet uit het oog verliezen.

De regering heeft tijd nodig om te handelen. Ik zal een hervormingstekst voorleggen die onder meer een oplossing moet bieden voor het probleem van het raamwerk. Bovendien moeten we ons afvragen of sommige situaties uit het verleden niet beter geregulariseerd worden. De twee andere gewesten hebben al initiatieven in die zin genomen. Ik heb

notre programme Nova, prévu pour 2012. Région et communes auront alors à leur disposition le même outil informatique, comprenant des documents types identiques pour tous et permettant un accès immédiat aux données.

Vous savez que cette réforme sur le partage des informations s'adresse d'abord aux administrations. Rappelons que quinze communes sur dix-neuf sont entrées dans le jeu au niveau du système informatique en partage. J'attends que les quatre dernières se joignent au processus, parce que c'est une réforme de facilitation du travail des administrations. L'autre réforme qu'il ne faut pas perdre de vue est celle qui permet à tout demandeur de permis d'avoir la possibilité, en temps réel, de suivre l'évolution de son dossier. C'est une réforme très importante.

En ce qui concerne la division de logements, il s'agit d'une problématique d'une extrême complexité. L'analyse est difficile, car il convient de déterminer le moment exact de la division, de savoir si elle a été accompagnée de travaux ou non, d'étudier les types de travaux, notamment en fonction de l'évolution de l'arrêté sur les travaux de minime importance qui a été approuvé en 1996, de vérifier l'absence de dérogation à des plans particuliers d'affectation du sol (PPAS), permis de lotir ou règlements d'urbanisme. Des vides juridiques en la matière ont de fait favorisé des situations infractionnelles.

Ce sujet fait l'objet de grandes difficultés d'interprétation et de controverses juridiques. Les auteurs ne sont pas tous unanimes quant à la date à prendre en compte, par exemple pour la soumission en permis d'urbanisme de la division accompagnée de travaux.

Les autorités publiques n'ont toutefois pas été inactives. Des analyses internes existent et des discussions pointues ont été menées, notamment à l'occasion de la réflexion sur la modification du COBAT ou des plates-formes entre la Région et les dix-neuf communes. Par ailleurs, l'AVCB a également organisé des présentations et des réunions de travail sur le sujet, notamment le 12 décembre 2008.

Quant à l'opportunité politique de ce dossier, à la suite de la proposition que j'ai faite à la présidente

de administratie gevraagd hun beleid te bestuderen.

Ik zal de regering een hervorming voorstellen waarin dergelijke problemen globaal worden aangepakt. De inzet is dubbel. Vooreerst moet de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) worden nageleefd en moet er meer afgestemd worden op het huisvestingsbeleid. Er moet vooral een einde komen aan sommige kafkaiaanse toestanden.

Zelf was ik getuige van ontoelaatbare situaties. Bij de aankoop van een woning moeten de kopers voor een notaris verschijnen, waar de nodige documenten moeten worden afgegeven. Soms krijgen ze die documenten niet. Achteraf voert de administratie dan een controle uit en stelt ze vast dat de woning niet vergund is. Dergelijke situaties discrediteren zowel de lokale als de gewestelijke overheden. De gewestelijke overheid moet een einde stellen aan deze onduidelijke toestand.

Voor het gewest is sinds 23 november 1993 een stedenbouwkundige vergunning verplicht, maar sommige gemeenten houden er nog altijd een andere zienswijze op na. Er is dus politiek overleg nodig. Dat moet leiden tot nieuwe reglementen die duidelijk zijn voor de bevolking.

De interpellatie van vandaag heeft betrekking op slechts een aspect van de problemen. Er is een allesomvattende analyse nodig en een antwoord voor elk dossier. Gelet op de druk die er op huisvesting rust, moeten ook andere doelstellingen, zoals de naleving van stedenbouwkundige voorschriften of de noden van de bevolking, geïntegreerd worden.

Gebouwen staan voor alles ten dienste van mensen. Onze stad is geen museum. Als minister bevoegd voor het Patrimonium heb ik meegewerkt aan de klassering van heel wat gebouwen. Dankzij onze wetgeving is Brussel een uitzondering in Europa wat het aantal geklasseerde woningen betreft.

de la commission à l'époque, vous n'ignorez pas que votre commission travaille depuis plusieurs mois sur la question des châssis : faut-il les maintenir ou accepter la pose de châssis modernes ? Dans ce cadre, vous avez procédé à l'audition de toute une série d'acteurs de terrain.

Par ailleurs, vous m'interpellez aujourd'hui sur la question de la division des logements. J'apprécie que l'on inscrive ce thème dans la problématique plus globale de la crise du logement.

Mme Cécile Jodogne n'a peut-être pas entendu M. Olivier de Clippele qui a insisté, à raison, sur l'évolution de notre société. Elle aurait peut-être alors nuancé quelque peu ses propos. Il est important de rappeler que les maisons unifamiliales étaient habitées par de nombreuses personnes. Aujourd'hui, elles ne sont parfois plus habitées que par un couple d'un certain âge.

Il faut également se rendre compte du fait que, tant sous la législature passée qu'au cours de la présente législature, malgré les efforts considérables consentis par la Région pour répondre aux besoins de logements de notre population (30.000 dossiers d'attente rien que dans le secteur du logement social, faut-il le rappeler ?), la pression très forte sur le bâti reste d'actualité.

On se rend bien compte que, dans de nombreux quartiers, les personnes essayent de trouver des solutions afin de répondre à des besoins liés à l'accès au logement. On sait bien que la pression démographique est différente selon les quartiers. Quand on analyse le taux de natalité en Région bruxelloise, on constate que le défi démographique est plus grand dans certaines communes du "croissant pauvre" (de Schaerbeek à Anderlecht, en passant par tous les quartiers populaires de Saint-Josse-ten-Noode, de la commune de Bruxelles-Ville, de Molenbeek, de Saint-Gilles et de Forest). Il faut garder cette réalité sociale à l'esprit quand on réfléchit à cette question.

Dans ce cadre, il faut laisser au gouvernement le temps d'agir. Je compte d'ailleurs déposer un texte de réforme qui devrait notamment apporter des réponses à la problématique des châssis qui a été évoquée au parlement. De même, ne faudrait-il pas régulariser certaines situations héritées du passé ? Les deux autres Régions ont pris des initiatives en

la matière. En début d'année, j'ai demandé à mon administration de réaliser un étalonnage quant à la politique menée à cet égard tant en Flandre qu'en Wallonie.

À l'issue de cette période de travail, je vais déposer au gouvernement un texte de réforme afin d'apporter des solutions globales à ce type de difficultés. Il s'agit ici d'une annonce extrêmement importante. L'objectif est double : d'abord, respecter le Règlement régional d'urbanisme (RRU) avec davantage de synergies avec la politique du logement - des passerelles sont certainement à créer en la matière -, mais surtout, répondre à des situations kafkaïennes que l'on rencontre actuellement sur le terrain.

J'ai été moi-même témoin, au sein de mon administration, de situations intolérables. Des citoyens demandent des informations sur l'état d'un bâtiment, ne les obtiennent jamais et se voient reprocher ensuite de n'avoir pas introduit de demande de permis pour réaliser les travaux ! Quand les gens achètent une maison et qu'ils passent devant un notaire, les documents devraient leur être fournis. Or, ils ne le sont pas et par la suite, l'administration effectue un contrôle et leur dit après enquête que leur maison n'a pas fait l'objet d'un permis ! Ce type de situation insupportable décrédibilise tous les pouvoirs publics, qu'ils soient locaux ou régionaux. En tant qu'autorité régionale, nous avons la responsabilité de mettre un terme à cette situation floue.

Au niveau régional, le permis d'urbanisme est devenu nécessaire dès le 23 novembre 1993, mais il y a encore des communes qui envisagent la chose autrement. Une réflexion politique doit donc être menée sur cette situation. Elle le sera puisque je reviendrai entendre vos questions. Je souhaite qu'à l'issue de cette période, on puisse adopter de nouveaux règlements qui mettent fin à des situations passéistes et qui clarifient le discours entendu par les habitants.

Aujourd'hui, je suis interpellé sur la question de la division des immeubles, mais ce n'est qu'un aspect de la problématique. Il faut mener une analyse globale et essayer d'apporter des réponses à tous les dossiers. Étant donné la pression actuelle sur le logement, on commet une erreur si l'on n'adopte pas une approche qui intègre d'autres objectifs, tels

que le respect de l'urbanisme et de tous nos codes, sans oublier la prise en compte des besoins de la population.

Les bâtiments sont avant tout mis au service des gens, on ne peut pas transformer notre ville en musée. En tant que ministre du Patrimoine, j'ai participé au classement de nombreux immeubles. J'aime rappeler que Bruxelles est une exception en Europe, en termes de nombre de bâtiments classés. Il est donc vrai que notre législation a permis la protection de notre patrimoine.

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

De heer Alain Maron *(in het Frans).- Over de onderverdelingen in woningen voor 1993, zonder werkzaamheden, blijven er verschillen tussen de gemeenten bestaan. Dat was de reden voor mijn interpellatie.*

Ik verheug me erover dat u regelgeving voorbereidt om die verschillen weg te werken.

Voor de onderverdeling van woningen waarin werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, liggen de zaken wat complexer. De onderverdeling kan geregulariseerd worden, maar kan ook een nieuwe vergunning vereisen. Dat verschilt van gemeente tot gemeente. Gemeenten koppelen niet vaak de stedenbouwkundige voorschriften aan de voorschriften van de Wooncode. Bepaalde voorschriften lopen gelijk, andere verschillen. Er is dus nog werk voor de boeg zowel voor de gemeenten als voor het gewest.

Het gaat om een globale aanpak. Sommige gemeenten hanteren reglementen of stedenbouwkundige voorschriften waarin wordt bepaald dat huizen vanaf een bepaalde oppervlakte minstens een aantal appartementen van een welbepaalde oppervlakte moeten bevatten. Deze regels staan los van de gewestelijke regelgeving. Vaak gaat het om wettelijke bepalingen, soms niet.

Het is jammer dat de gemeenten er verschillende gebruiken op nahouden. Ik kan nog aannemen dat er in sommige wijken extra noden zijn die een verschillende regelgeving vereisen, zoals dat in de stad Brussel het geval is. Daarover moet echter

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

M. Alain Maron.- Je vous remercie pour vos informations extrêmement intéressantes. Sur la question des divisions d'immeubles effectuées avant 1993, sans travaux, des divergences demeurent entre les communes, ce qui constituait la base de mon interpellation.

Nous nous réjouissons d'entendre que vous allez travailler sur la législation pour que les choses soient enfin claires. Il faut éliminer la différence de traitement de cette matière qui subsiste au niveau des communes, car elle est un non-sens.

En ce qui concerne les divisions de logements avec travaux, les choses sont effectivement un peu plus complexes. Ces divisions ont parfois déjà été réalisées et font l'objet de régularisations, mais il peut aussi s'agir de nouvelles demandes de permis. Là encore, les communes agissent toutes de manières différentes. Je constate qu'elles ne relient pas souvent les obligations urbanistiques à celles liées au Code du logement. Il me semble qu'il y a là un travail à accomplir, tant au niveau régional que communal. Il y a évidemment des intersections entre ce qui est prévu par le Code du logement et le Règlement régional d'urbanisme, mais il y a aussi des divergences. La question du sens mérite ici d'être posée.

C'est aussi une question de politique globale. Un certain nombre de communes ont des règlements ou des pratiques urbanistiques en vertu desquelles une maison dépassant un certain nombre de mètres carrés habitables doit contenir au moins un certain nombre d'appartements d'autant de mètres carrés, ou prévoyant qu'aucune surface d'appartement ne

door het gewest worden nagedacht.

In mijn gemeente gebeurt het dat men, rekening houdend met de stedenbouwkundige normen, geen vergunning krijgt om een onroerend goed in drie appartementen onder te verdelen, maar wel voor een onderverdeling in twee appartementen, omdat de gemeente grote en luxueuze appartementen verkiest. Dit algemeen verspreid gebruik kan eveneens in vraag worden gesteld.

Ik begrijp dat de stad en de gemeenten geschikte woningen willen voor Brusselaars die een gezin willen stichten, maar we moeten ook oplossingen aanreiken voor de gevolgen van de demografische boom.

De overheid moet een evenwicht vinden tussen levenskwaliteit en dichtheid. Vandaag bestaan er te veel verschillen tussen de gemeenten onderling. Het verheugt ons dat u ook voorstander bent van een debat op gewestelijk niveau.

Stedenbouwkundige inlichtingen zijn van onschatbare waarde. Een huis of appartement kan blijkbaar worden verkocht, zonder dat men verplicht is mee te delen of het goed in overeenstemming is met alle regels. Dat is juridisch onaanvaardbaar.

De vraag is wie dat bijkomend werk voor de gemeente zal betalen. De gemeentelijke administratie is zo al overbelast.

Niet alleen op administratief vlak, maar ook op financieel vlak zijn daaraan gevolgen verbonden. Eigenaars die hun goed niet kunnen verkopen, kunnen daardoor kampen met financiële problemen. Ik ben blij dat er een debat komt.

peut être inférieure à une surface déterminée. Ces réglementations et pratiques communales se situent en dehors de la législation régionale. Elles ont souvent une base légale, mais sont aussi parfois de simples pratiques qui ne reposent sur aucune législation.

Je trouve dommageable que les communes fonctionnent sur base de pratiques différentes. Je peux admettre que d'un quartier à l'autre, des différences typologiques ou des besoins d'augmentation de densité particuliers puissent entraîner des réglementations différenciées, comme c'est le cas dans la commune de Bruxelles-Ville. Néanmoins, la réflexion doit avoir lieu au niveau régional.

Dans la commune où je suis mandataire local, il arrive que l'on ne puisse pas obtenir un permis pour la division d'un immeuble en trois appartements respectant toutes les normes urbanistiques et que l'immeuble se voie imposer une division en deux logements parce que la commune vise la construction d'appartements plus grands et plus luxueux. Cette pratique est appliquée à très grande échelle et pose un sérieux problème de fond.

Je comprends que l'on cherche à garder dans sa commune ou en ville des Bruxellois qui décident de faire des enfants et qui doivent trouver des espaces appropriés, mais nous ne devons pas pour autant ignorer qu'il nous faut trouver des solutions au boom démographique et à la nécessaire augmentation de la densité.

Les autorités doivent être en mesure de proposer des réponses en termes d'équilibre entre la qualité de vie et la densité. Or on constate actuellement une disparité trop importante au niveau des pratiques des différentes communes. Certaines présentent des pratiques très affirmées, tandis que d'autres modifient les leurs. Un débat sur cette question s'impose au niveau régional. Nous nous réjouissons de la volonté que vous avez exprimée en ce sens.

Les renseignements urbanistiques sont une donnée indispensable. De nos jours, la vente d'un véhicule est soumise au passage préalable au contrôle technique, tandis que la vente d'une maison ou d'un appartement peut avoir lieu sans obligation

des pouvoirs publics de transmettre des informations sur la régularité du bien. Cette situation d'incertitude juridique est inacceptable.

La question est de savoir qui financera la charge de travail supplémentaire que cela représentera pour les communes, sachant que les administrations communales sont déjà surchargées et que les services d'urbanisme croulent sous les dossiers. Il faut néanmoins trouver une solution, que ce soit au niveau communal ou régional.

Ce n'est pas uniquement la situation administrative qui pose problème, mais également la situation financière qui en découle. Les propriétaires qui ne peuvent vendre leur bien sont en effet confrontés à des difficultés financières importantes. Je me réjouis donc de vous entendre annoncer la tenue de débats complémentaires sur cette question.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ALAIN MARON

AAN DE HEER EMIR KIR, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET STEDENBOUW EN OPENBARE NETHEID,

betreffende "de coördinatie tussen de gewestelijke Huisvestingsinspectie en het BROH inzake stedenbouwkundige inlichtingen en de regularisatie van woningen".

Mevrouw de voorzitter.- De mondelinge vraag wordt door de indiener ingetrokken .

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ANDRÉ DU BUS DE WARNAFFE

QUESTIONS ORALES

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

QUESTION ORALE DE M. ALAIN MARON

À M. EMIR KIR, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DE L'URBANISME ET DE LA PROPRETÉ PUBLIQUE,

concernant "la coordination entre l'Inspection régionale du Logement et l'AATL en matière de renseignements urbanistiques et de régularisation de logements".

Mme la présidente.- La question orale est retirée par son auteur.

QUESTION ORALE DE M. ANDRÉ DU BUS DE WARNAFFE

AAN DE HEER EMIR KIR, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET STEDENBOUW EN OPENBARE NETHEID,

betreffende "de weerslag van de GEN-werken op het Zoniënwoud".

Mevrouw de voorzitter.- De heer du Bus de Warnaffe heeft het woord.

De heer André du Bus de Warnaffe *(in het Frans).- Omdat het deze lente amper regent, vorderen de werken aan het GEN goed. In het Zoniënwoud zijn er voortdurend zware machines te zien.*

Het is goed dat de werken aan het GEN eindelijk van start gaan, want het fileprobleem moet worden aangepakt, maar het is jammer dat mensen die rustig willen verpozen in het Zoniënwoud voortdurend worden gestoord door het lawaai van zware machines.

Welke maatregelen hebt u met Infrabel afgesproken om de impact van de werf op het Zoniënwoud en de bezoekers zoveel mogelijk te beperken?

Krijgen de bezoekers informatie over de juiste plaats van de werf, zodat ze lawaaihinder kunnen vermijden? Komen er maatregelen om de gevolgen van de werken voor het ecosysteem te beperken?

Hebben de betrokken gemeenten naar aanleiding van de uitreiking van de stedenbouwkundige vergunningen compenserende milieumaatregelen geëist?

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

De heer Emir Kir, staatssecretaris *(in het Frans).- Op 8 januari 2008 kreeg Infrabel een stedenbouwkundige vergunning om spoorlijn 161*

À M. EMIR KIR, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DE L'URBANISME ET DE LA PROPRETÉ PUBLIQUE,

concernant "l'impact des travaux du RER sur la forêt de Soignes".

Mme la présidente.- La parole est à M. du Bus de Warnaffe.

M. André du Bus de Warnaffe.- La quasi-absence de pluie de ce printemps permet, vraisemblablement, que les travaux de réalisation des voies RER avancent correctement. En témoignent les déplacements incessants de véhicules lourds en forêt de Soignes.

Le fait que ces travaux, qui devront contribuer à supprimer les encombrements automobiles aux entrées et sorties de Bruxelles, ont enfin débuté, nous enthousiasme. Cependant, les usagers de la forêt qui y viennent pour trouver un peu de quiétude sont surpris par le bruit et par l'intensité du trafic des camions et autres engins de chantier. L'environnement forestier est, semble-t-il, soumis à rude épreuve.

Quelles sont les mesures convenues avec Infrabel pour limiter l'impact du chantier sur la forêt, ses habitants et ses utilisateurs ?

Une information des promeneurs et autres utilisateurs de la forêt sur les zones du chantier pourrait-elle leur permettre d'éviter le bruit ou le risque de rencontre d'engins lourds ? Des mesures sont-elles prises pour limiter l'impact des travaux et leurs effets collatéraux sur l'écosystème forestier et, particulièrement, sur sa faune ?

Pourriez-vous préciser les mesures environnementales compensatoires obtenues par les communes lors de la délivrance des permis d'urbanisme et où en est leur mise en œuvre ?

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

M. Emir Kir, secrétaire d'État.- Le 8 janvier 2008, notre fonctionnaire délégué a délivré à Infrabel un permis d'urbanisme unique pour la

tussen Bosvoorde en de gewestgrens op vier sporen te brengen. Die werken zijn nodig voor het GEN.

De werken kunnen inderdaad gevolgen hebben voor het milieu en de wandelaars in het Zoniënwoud, maar door de Brusselse regelgeving en de stedenbouwkundige vergunning kan de overlast worden beperkt.

U stelde een vraag over de maatregelen die met Infrabel zijn afgesproken om de gevolgen van de werf voor het bos zoveel mogelijk te beperken. Welnu, de werf moet beantwoorden aan de vereisten van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV).

Volgens de wetgeving moeten er bij de hoofdingangen van de werf borden staan met informatie over de werf. Ook Leefmilieu Brussel heeft informatieborden geplaatst.

Zware machines rijden enkel rond op de werf zelf, om te vermijden dat wandelaars ze tegenkomen. Materiaal wordt alleen over asfaltwegen naar de werf vervoerd, conform de vergunningen van Leefmilieu Brussel.

Om de gevolgen van de werken voor het ecosysteem te beperken, kreeg Infrabel op 28 oktober 2010 een stedenbouwkundige vergunning voor een groot ecoduct waarlangs dieren de sporen veilig kunnen oversteken. Op sommige stukken groeit Japanse duizendknoop, een invasieve exoot. De grond waar die plant groeit, zal verdwijnen onder de betonnen pijlers van het ecoduct. Er werden geen bomen omgehakt tijdens de nestperiode. Er komt een omheining rond de spoorwegsite, maar het is de bedoeling dat kleine dieren de sporen nog kunnen oversteken. Bovendien is er voorzien in ecologisch beheer van de spoorwegbermen.

Om het geluid van voorbijrijdende treinen te beperken, zullen de sporen op sommige plaatsen worden overdekt of zullen er geluidsschermen worden geplaatst, conform de stedenbouwkundige vergunning.

De werf wordt dus in goede banen geleid en ik hoop dat alles ook daadwerkelijk naar wens verloopt.

mise à quatre voies de la ligne 161 entre Boitsfort et la limite de notre Région. Ces travaux s'inscrivent dans l'aménagement d'un réseau express régional qui contribuera à améliorer la mobilité à Bruxelles et dans ses alentours.

Ce vaste chantier est en cours, y compris en forêt de Soignes. Il peut, il est vrai, avoir certains impacts sur l'environnement forestier et les promeneurs. La réglementation bruxelloise et le permis d'urbanisme précité permettent néanmoins de les minimiser. Ce permis a en effet été délivré à l'issue d'un long processus de consultation des différents acteurs du dossier.

Concernant les mesures convenues avec Infrabel afin de limiter l'impact du chantier sur la forêt, ses habitants et ses utilisateurs, le chantier doit se dérouler dans le respect du RRU : il devra être clôturé, se dérouler en journée en bordure des zones habitées et présenter la signalisation adéquate.

En accord avec la législation, l'information aux promeneurs et utilisateurs de la forêt est fournie aux principales entrées du chantier par l'affichage de panneaux qui expliquent les modalités du chantier. Une signalisation concernant les itinéraires cavaliers et destinés aux autres utilisateurs de la forêt a été mise en place à l'initiative de Bruxelles Environnement, gestionnaire de la forêt.

La circulation des engins de chantier, tels que les grues, est limitée à l'enceinte du chantier, de manière à rendre impossible leur rencontre avec les promeneurs. Quant à l'acheminement des matériaux par camion, il ne peut se faire que par certains itinéraires asphaltés en forêt, suivant les autorisations et aux conditions accordées par Bruxelles Environnement.

Afin de limiter l'impact des travaux et de leurs effets collatéraux sur l'écosystème forestier, et notamment la faune de la forêt, le fonctionnaire délégué a délivré à Infrabel, le 28 octobre 2010, un permis d'urbanisme pour la construction d'un écoduc de grande dimension destiné à permettre le passage de la faune par-dessus les voies. Les terres contaminées par la renouée du Japon - une espèce végétale invasive - seront enfouies dans les soubassements en béton de l'écoduc. L'abattage

Mevrouw de voorzitter.- De heer du Bus de Warnaffe heeft het woord.

De heer André du Bus de Warnaffe *(in het Frans).- Kunt u ons het plan van aanleg bezorgen voor de geluidsschermen en de overkapping van de sporen?*

De heer Emir Kir, staatssecretaris *(in het Frans).- Zeker.*

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER PAUL DE RIDDER

AAN DE HEER EMIR KIR, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET STEDENBOUW EN OPENBARE NETHEID,

betreffende "de bestemming van het Brussels Beursgebouw".

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

De heer Paul De Ridder.- Op de gemeenteraad van de Stad Brussel van 4 april kwam de bestemming van het beursgebouw weer eens ter sprake. Burgemeester Freddy Thielemans zei dat er wellicht een museum komt in het beursgebouw.

des arbres a été réalisé en-dehors de la période de nidification des oiseaux. Des clôtures définitives délimitant le domaine ferroviaire et permettant le passage de la petite faune ont été prévues. La gestion écologique des talus du chemin de fer a fait l'objet d'un plan de gestion inclus dans le permis d'urbanisme.

Enfin, dans le but de limiter le bruit occasionné par le passage des trains, le permis d'urbanisme prévoit soit la couverture des voies dans certaines parties du tissu urbain, soit l'installation de murs antibruit à proximité des habitations.

Ce chantier est donc bien accompagné et j'espère que ce sera aussi le cas au quotidien sur le terrain.

Mme la présidente.- La parole est à M. du Bus de Warnaffe.

M. André du Bus de Warnaffe.- Je vous remercie pour ces précisions. Le secrétaire d'État pourrait-il nous fournir le plan d'aménagement des couvertures des voies et des murs antibruit ?

M. Emir Kir, secrétaire d'État.- Oui, nous pouvons faire parvenir ce document à la commission pour qu'il soit remis aux membres.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE M. PAUL DE RIDDER

À M. EMIR KIR, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DE L'URBANISME ET DE LA PROPRETÉ PUBLIQUE,

concernant "l'affectation du Palais de la Bourse de Bruxelles".

Mme la présidente.- La parole est à M. De Ridder.

M. Paul De Ridder *(en néerlandais).- L'affectation du Palais de la Bourse était à nouveau à l'ordre du jour du conseil communal de Bruxelles-Ville le 4 avril dernier. Le bourgmestre Thielemans y a annoncé l'installation éventuelle*

Toch wil Nicolas Dassonville, woordvoerder van Thielemans, het nieuws vooralsnog niet bevestigen. "Het klopt dat we nog maar net onderhandelingen gestart zijn met Euronext, maar het is nog veel te vroeg om te zeggen dat er een museum komt", verklaarde Dassonville aan Brusselnieuws.

De Stad Brussel is eigenaar van het beursgebouw, maar beursfirma Euronext huurt het gebouw nog tot 2093. De stad en Euronext moeten het dus eens worden over de bestemming van een deel van het monument. Daarover wordt nu onderhandeld. Het stedelijk bestuursakkoord pleit wel voor een publieke functie voor het gebouw.

Al in januari bleek dat Vlerick Leuven Gent Management School op middellange termijn in de gebouwen van de Brusselse beurs een bijkomende campus wil openen. In De Tijd van 15 januari 2011 stond dat de deal voor 80% rond was. Bij beide bedrijven is er steun voor het principe. Vooral Monumentenzorg en de Stad Brussel moeten nog hun akkoord geven. Recent herhaalde Vincent Van Dessel, CEO van Euronext dat Vlerick, na Gent en Leuven, ook in Brussel een campus wilde openen en dat zij al een principeakkoord met hen hadden, maar dat de stad nu blijkbaar andere inzichten had. Volgens Van Dessel was er al een eerste akkoord met de dienst Directie Monumenten en Landschappen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die elke aanpassing van het historische gebouw moet goedkeuren.

De businessschool wil 2,5 miljoen euro investeren in een Centre for Financial Services. Dat is een onderzoeks- en opleidingscentrum voor het bedrijfsleven en de financiële sector. Euronext diende op 28 februari een aanvraag in om een deel van het beursgebouw te mogen onderverhuren aan de Vlerickschool. Het schepencollege zou eind maart unaniem de aanvraag verworpen hebben. Alleen is beheerder Euronext daar niet officieel van op de hoogte gebracht.

In dit verband had ik u graag de volgende vragen gesteld. Klopt het dat er al een eerst akkoord was tussen Euronext en de Directie Monumenten en Landschappen over de herbestemming van de Beurs? Ontvingen de diensten van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van de diensten van de

d'un musée. Cependant, son porte-parole n'a pas voulu confirmer la nouvelle. Bruxelles-Ville est propriétaire du Palais de la Bourse, qu'elle loue au groupe Euronext jusqu'en 2093. La ville et Euronext doivent donc s'entendre sur l'affectation d'une partie du bâtiment.

En janvier, la Vlerick Leuven Gent Management School annonçait sa volonté d'ouvrir, à moyen terme, un campus supplémentaire dans les bâtiments de la Bourse de Bruxelles. L'affaire serait pratiquement entendue entre l'école et Euronext. Bruxelles-Ville doit encore donner son accord, mais il existerait déjà un premier accord avec la Direction des Monuments et Sites de la Région de Bruxelles-Capitale.

Euronext a introduit le 28 février une demande pour sous-louer une partie du bâtiment à la Vlerick School, demande qui aurait été rejetée fin mars à l'unanimité par le collège des échevins de Bruxelles.

Est-il exact qu'un premier accord était déjà intervenu entre Euronext et la Direction des Monuments et Sites sur la réaffectation de la Bourse ? Les services de la Région ont-ils reçu des services de Bruxelles-Ville une demande d'adaptation ou de réaffectation ? Si oui, quel est le contenu de ces plans ? Le secrétaire d'État est-il au courant du dossier ? Quelles sont les objections de Bruxelles-Ville ? Quels plans concrets a-t-elle proposés ?

stad al een aanvraag tot aanpassing of herbestemming ? Zo ja, wat is de inhoud van die plannen tot aanpassing of herbestemming ? Is de staatssecretaris, via zijn diensten, op de hoogte van het dossier? Welke bezwaren heeft de Stad Brussel geformuleerd? Welke concrete plannen heeft de Stad Brussel voorgesteld?

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

De heer Emir Kir, staatssecretaris.- Wat de bestemming van het Brusselse beursgebouw betreft, kan ik u het volgende zeggen. Ik ben niet bevoegd voor Monumenten en Landschappen. Deze materie behoort tot de bevoegdheid van minister-president Picqué. Ik kan u wel enkele elementen meegeven.

Er is vandaag geen akkoord tussen het gewest en de Stad Brussel. Er is geen nieuwe vergunning afgeleverd voor dit project. Dat is de informatie die ik van het kabinet van de minister-president heb verkregen. Wel is er een gesprek gaande tussen de verschillende actoren. U hebt het over een principeakkoord tussen Euronext en Vlerick Leuven Gent Mangament School. Ik heb vandaag in de krant gelezen dat de Stad Brussel een ander project in petto heeft. Het betreft hier meer een zaak tussen Euronext en de Stad Brussel. Het gewest wacht op het dossier en de vergunningsaanvraag van de eigenaar; de Stad Brussel.

Of de stad nu kiest voor een museum of een school, dat behoort tot haar bevoegdheid. Het gewest kan niet voor deze of gene bestemming opteren, maar wacht op de vergunningsaanvraag. Pas dan kan het gewest een antwoord op uw vraag formuleren.

- Het incident is gesloten.

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

M. Emir Kir, secrétaire d'État *(en néerlandais).- Les Monuments et Sites relèvent de la compétence du ministre-président Picqué. Néanmoins, je peux vous communiquer qu'en la matière, il n'y a à ce jour pas d'accord entre la Région et Bruxelles-Ville. Une discussion est en cours entre les différents acteurs.*

Vous parlez d'un accord de principe entre Euronext et la Vlerick School, mais Bruxelles-Ville aurait un autre projet en tête. La Région ne peut se prononcer sur le choix de l'affectation, qui relève de la compétence de la commune, mais elle attend la demande de permis du propriétaire, à savoir Bruxelles-Ville. Ce n'est qu'alors que nous pourrons répondre à votre question.

- L'incident est clos.