

**BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE RAAD**

GEWONE ZITTING 2003-2004

21 OKTOBER 2003

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**betreffende een sociaal
huisvestingsbeleid**

(ingediend door de heren Yaron PESZTAT (F)
en Alain DAEMS (F))

VERSLAG

uitgebracht namens de Commissie
voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing

door de heer Mostafa OUEZEKHTI (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : de heer Jean-Pierre Cornelissen, tweede ondervoorzitter; de heren Vincent De Wolf, Mostafa Ouezekhti, Philippe van Cranem, Alain Daems, mevr. Marie-Rose Geuten, de heren Yaron Pesztat, Alain Bultot, mevr. Michèle Carthé, mevr. Isabelle Emmery, de heren Michel Lemaire, Jos Van Assche, mevr. Brigitte Grouwels.

Plaatsvervangers : de heren Jacques De Grave, Bernard Ide, Mohamed Azzouzi.

Andere leden : mevr. Magda De Galan, de heren Sven Gatz, Mahfoudh Romdhani.

Zie :

Stuk van de Raad :
A-363/1 – 2002/2003 : Voorstel van resolutie.

**CONSEIL DE LA REGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2003-2004

21 OCTOBRE 2003

PROPOSITION DE RESOLUTION

**relative à la mise en œuvre
d'une politique sociale du logement**

(déposée par MM. Yaron PESZTAT (F)
et Alain DAEMS (F))

RAPPORT

fait au nom de la Commission
du Logement et de la Rénovation urbaine

par M. Mostafa OUEZEKHTI (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs : M. Jean-Pierre Cornelissen, deuxième vice-président; MM. Vincent De Wolf, Mostafa Ouezekhti, Philippe van Cranem, Alain Daems, Mme Marie-Rose Geuten, MM. Yaron Pesztat, Alain Bultot, Mmes Michèle Carthé, Isabelle Emmery, MM. Michel Lemaire, Jos Van Assche, Mme Brigitte Grouwels.

Membres suppléants : MM. Jacques De Grave, Bernard Ide, Mohamed Azzouzi.

Autres membres : Mme Magda De Galan, MM. Sven Gatz, Mahfoudh Romdhani.

Voir :

Document du Conseil :
A-363/1 – 2002/2003 : Proposition de résolution.

Inhoudstafel

I. Inleidende uiteenzetting van de heer Yaron Pesztat, mede-indiener van het voorstel van resolutie.....	3
II. Algemene bespreking	5
III. Bespreking van de consideransen en de streepjes	10
IV. Stemmingen	23
V. Aangenomen tekst.....	25
BIJLAGE 1 : Amendementen	29

Table des matières

I. Exposé introductif de M. Yaron Pesztat, co-auteur de la proposition de résolution	3
II. Discussion générale	5
III. Discussion des considérants et des tirets.....	10
IV. Votes	23
V. Texte adopté.....	25
ANNEXE 1 : Amendements	29

I. Inleidende uiteenzetting van de heer Yaron Pesztat, mede-indiener van het voorstel van resolutie

De heer Yaron Pesztat legt de nadruk op de woorden « mise en oeuvre » van een sociaal huisvestingsbeleid in het opschrift van het voorstel in het Frans. De Brusselse huisvestingssector verkeert immers in crisis. De heer Willem Draps, staatssecretaris bevoegd voor Ruimtelijke Ordening, heeft in de pers gesproken van een studie volgens welke de huisvestingssector niet in crisis zou verkeeren. De spreker wijst echter op enkele cijfers : volgens de « Studie ter voorbereiding van de uitbouw van een beleid inzake middelgrote woningen in het Brussels Gewest », die de Commissie voor de Huisvesting heeft laten uitvoeren, hebben de gezinnen waarvan het inkomen zich onder het 6^e deciel bevindt en die een woning willen kopen, slechts toegang tot 11 % van de markt en hebben de gezinnen waarvan het inkomen zich onder het 7^e deciel bevindt, slechts toegang tot 23 % van de markt. Deze cijfers tonen duidelijk aan dat de Brusselse huisvestingssector in crisis verkeert.

Om deze crisis te bestrijden, zouden radicale maatregelen moeten worden genomen. Staatssecretaris Alain Hutchinson heeft een « Marshall-plan » opgesteld om die uitdaging aan te nemen. Dit plan strekt ertoe hoofdzakelijk te werken met het huisvestingscontract, waarin het GewOP voorziet en dat samenwerking tussen het Gewest en de gemeenten tot stand zou kunnen brengen. Op dit ogenblik is dit contract een lege doos. De spreker probeert dit dan ook, samen met zijn collega Alain Daems, te veranderen door bepaalde vragen te stellen.

Is het immers niet mogelijk om, los van de verhoging van de algemene begroting voor de huisvesting en andere alternatieve financieringsmaatregelen, een aantal financiële middelen en gronden ter beschikking te stellen ?

Wat de financiële middelen betreft, verwijst de spreker naar de bestaande maatregelen, zoals de stedenbouwkundige lasten, de kantoorbelasting en de belasting op de leegstand. Die drie belastingen zouden over verschillende jaren ongeveer drie miljard Belgisch frank per jaar opgebracht hebben. Dat komt grosso modo overeen met de begroting voor de sociale huisvesting. De vraag rijst of deze middelen niet aan een sociaal huisvestingsbeleid besteed kunnen worden. In de circulaire aan de gemeenten van 6 maart 1990 vroeg de toenmalige Minister-President, de heer Charles Picqué, om 80 % van de opbrengst van de kantoorbelasting te bestemmen voor huisvesting. Sommige gemeenten hebben dat gedaan, andere niet. Een nieuw besluit bestemt de stedenbouwkundige lasten voortaan, bij voorrang, voor een sociaal huisvestingsbeleid. Ten slotte wordt de belasting op de leegstand doorgaans goed geïnd, behalve door enkele gemeenten die dwarsliggen. Er zijn daarentegen geen nauwkeurige gegevens over de wijze waarop die belasting in elke gemeente geïnd wordt.

I. Exposé introductif de M. Yaron Pesztat, co-auteur de la proposition de résolution

M. Yaron Pesztat insiste sur les termes de « mise en oeuvre » d'une politique sociale du logement, qui est l'intitulé de cette proposition. En effet, la situation du logement à Bruxelles est en crise. Dans la presse, M. Willem Draps, secrétaire d'Etat à l'Aménagement du Territoire, présentait une étude semblant affirmer que le logement n'était pas en crise. Cependant, l'intervenant rappelle quelques chiffres : selon l'étude que la Commission du Logement a fait réaliser, intitulée « Etude préparatoire à la construction d'une politique du logement moyen dans la Région bruxelloise », les ménages dont les revenus se situent en dessous du 6^{ème} décile et qui souhaitent s'acheter une maison n'ont accès qu'à 11 % du marché, et ceux dont les revenus se situent en dessous du 7^{ème} décile n'ont accès qu'à 23 % du marché. Ces chiffres montrent bien qu'il y a une crise du logement à Bruxelles.

Pour contrer cette crise, il conviendrait de prendre des mesures radicales. Le secrétaire d'Etat Alain Hutchinson a élaboré un « Plan Marshall » pour répondre à ce défi. Dans cette proposition, il s'agit essentiellement de travailler à partir du contrat-logement, prévu par le PRD, qui pourrait établir une synergie entre la Région et les communes. Actuellement, ce contrat est une coquille vide. C'est pourquoi, avec son collègue Alain Daems, l'orateur a essayé de remplir cette coquille vide, en posant certaines questions.

En effet, n'est-il pas possible, indépendamment de l'augmentation du budget global du logement, et d'autres mesures de financement alternatifs, de mettre en œuvre une série de moyens que l'on pourrait mobiliser, à la fois financiers et fonciers ?

En ce qui concerne les moyens financiers, l'orateur cite les dispositifs existants que sont les charges d'urbanisme, la taxe sur les bureaux, et la taxe sur les immeubles abandonnés. Sur plusieurs années, le total de ces trois taxes aurait rapporté environ trois milliards de francs belges par an, ce qui équivaut grosso modo au budget du logement social. La question est de savoir si on ne peut pas envisager de consacrer ces moyens à une politique sociale du logement. La circulaire du 6 mars 1990 adressée aux communes par le ministre-président de l'époque, M. Charles Picqué, demandait aux communes d'affecter 80% de la taxe sur les bureaux au logement. Certaines communes l'ont fait, d'autres pas. En ce qui concerne les charges d'urbanisme, un nouvel arrêté affecte désormais prioritairement ces montants à une politique sociale du logement. Enfin, la taxe sur les immeubles abandonnés est en général bien perçue, sauf par quelques communes récalcitrantes. Par contre, on ne sait pas avec précision comment cette taxe est perçue dans chaque commune.

Wat de gronden en de gebouwen betreft, denkt de spreker vooral aan de gronden en de gebouwen van de overheden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest : het Gewest zelf beschikt over weinig gronden, maar heeft er toch enkele. Andere gewestelijke instellingen of semi-overheidsinstellingen beschikken eveneens over gronden en onroerende goederen. Ten slotte beschikken de gemeenten en de OCMW's over veel gebouwen, die niet altijd als een goede huisvader beheerd worden. Deze gronden en gebouwen bieden mogelijkheden die met het oog op een sociaal huisvestingsbeleid benut kunnen worden. Op het ogenblik zouden de gemeenten en de OCMW's hun goederen zonder problemen kunnen verkopen aan de hoogste bieder, zonder ook maar een sociaal huisvestingsbeleid te voeren. Sommige gemeenten hebben hun gronden zelfs onder de prijs verkocht. De spreker denkt hier aan de « Tuinen van Jette », waar op uitgestrekte gronden kleine eengezinswoningen gebouwd zijn, die toen heel duur waren : 7 miljoen Belgische frank, wat bezwaarlijk een sociale prijs kan worden genoemd.

De spreker vindt dat men de goederen van de gemeenten en de OCMW's niet hoeft op te eisen, maar dat men een inventaris zou moeten opmaken van alle onroerende goederen van de overheden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Daarna zou men de opbrengst van de belastingen moeten berekenen en, gemeente per gemeente, nagaan hoe die goederen gebruikt worden in de gemeentebegroting. Men zou ook moeten nadenken over de wijze waarop al die goederen ter beschikking zouden kunnen worden gesteld in het kader van een sociaal huisvestingsbeleid.

De spreker overloopt de tekst van het voorstel van resolutie. Hij vindt dat het eerste streepje over de stedenbouwkundige lasten kan worden weggelaten, aangezien het aanbevolen besluit al uitgevaardigd is.

In verband met de kantoorbelasting, beveelt het tweede streepje de gemeenten aan om de circulaire-Picqué toe te passen, teneinde 80 % van de opbrengst van die belasting te bestemmen voor het huisvestingsbeleid. Wat ten slotte de belasting op de leegstand betreft, is er geen probleem met het bedrag van de belasting, maar met de manier waarop ze geïnd wordt : er is misschien een probleem met de personele middelen. Wat de gronden en de gebouwen betreft, beveelt het voorstel in eerste instantie aan dat een inventaris wordt opgemaakt van de gebouwen en de gronden die eigendom zijn van het Gewest, de gemeenten en de OCMW's. Zodra dit werk klaar is, dient de « operationele fase » aangevat te worden, namelijk de totstandbrenging van sociale woningen. Het Gewest beschikt immers over de Grondregie als instrument, maar deze brengt geen woningen tot stand. Ze beheert alleen de gebouwen die ze bezit. De totstandbrenging van woningen staat evenwel in haar statuten. De Grondregie zou zelfs « de markt met goedkope woningen moeten overspoelen ». Er is bijgevolg een probleem met de praktische verwezenlijking. Dat is ook zo voor de gemeenten die geen Grondregie hebben. Het middel om woningen tot stand te brengen is bijgevolg

En ce qui concerne les moyens fonciers et immobiliers, l'orateur pense essentiellement aux terrains et aux immeubles appartenant aux pouvoirs publics en Région de Bruxelles-Capitale : la Région elle-même dispose de peu de terrains, mais en a malgré tout quelques-uns; d'autres institutions régionales ou pararégionales disposent également de terrains ou de biens immobiliers. Enfin, les communes et les CPAS disposent de beaucoup de biens immobiliers, qui ne font pas toujours l'objet d'une bonne gestion en bon père de famille. Il y a là des possibilités foncières et immobilières qui pourraient être affectées à une politique sociale du logement. En effet, actuellement, les communes et les CPAS pourraient très bien vendre leurs biens au plus offrant, sans prévoir une quelconque politique sociale du logement. Certaines communes ont même bradé leurs terrains. L'orateur pense ici aux « Jardins de Jette », où on a consacré d'énormes terrains à la construction de petites maisons unifamiliales, fort chères pour l'époque : 7 millions de francs belges, ce qui est loin de représenter un prix social.

L'intervenant estime qu'il ne faut pas nécessairement confisquer les biens des communes et des CPAS, mais il faudrait en réaliser un inventaire, et ceci pour l'ensemble des biens immobiliers des pouvoirs publics en Région de Bruxelles-Capitale. Après avoir fait cet inventaire, il conviendrait de réaliser un calcul du produit des taxes, et de voir, commune par commune, de quelle manière ces biens sont affectés par rapport au budget communal. Il conviendrait également de réfléchir comment l'on pourrait mobiliser tous ces biens dans le cadre d'une politique sociale du logement.

En parcourant le texte de la proposition de résolution, l'orateur estime que le premier tiret, concernant les charges d'urbanisme, peut être retiré, vu que l'arrêté préconisé a déjà été pris.

En ce qui concerne la taxe sur les bureaux, le deuxième tiret recommande aux communes d'appliquer la circulaire Picqué, afin d'affecter 80 % de ladite taxe à la politique du logement. Enfin, concernant la taxe sur les immeubles abandonnés, ce n'est pas le montant de la taxe qui pose problème, mais bien la manière dont fonctionne la perception : il y a peut-être un problème de moyens humains. En ce qui concerne les moyens fonciers et immobiliers, la proposition recommande en premier lieu que soit réalisé l'inventaire des propriétés régionales et communales, y compris celles des CPAS. Une fois ce travail effectué, il faudra passer à la phase opérationnelle, qui est celle de la production de logements sociaux. En effet, la Région dispose comme outil de la Régie foncière, mais celle-ci ne produit pas de logements, elle ne fait que gérer les biens immobiliers qu'elle possède. Or, la production de logements est prévue dans ses statuts. Celle-ci devait même « inonder le marché de logements bon marché ». Il y a donc ici un problème d'opérationnalité. Il en va de même pour les communes qui n'ont pas de régie foncière. C'est donc un problème d'inadéquation de l'outil de production. Il s'agira alors, soit de réinvestir la Régie foncière régionale, en lui donnant éven-

niet aangepast. Ofwel moet men de gewestelijke Grondregie nieuwe opdrachten toewijzen, eventueel de opdrachten die gedelegeerd zijn aan de gemeenten, ofwel moet men – volgens het tweede streepje van dit tweede deel van de tekst – de gemeenten ertoe aanmoedigen een grondregie op te richten. Ten slotte gaat het derde streepje over het huisvestingscontract, dat een echt contract zou moeten zijn waarbij het Gewest middelen ter beschikking van de gemeenten moet stellen.

II. Algemene bespreking

Staatssecretaris Alain Hutchinson verklaart dat hij geen enkele reden ziet om zich te verzetten tegen deze resolutie, die aansluit bij het beleid dat hij van bij zijn aantreden voert. De staatssecretaris heeft het moeilijk met de woorden « mise en œuvre » in het opschrift van de Franse tekst. Hij geeft de voorkeur aan het woord « renforcement ». Wat de inhoud van de resolutie zelf betreft, merkt de staatssecretaris op dat de hoofdlijnen van deze voorstellen overgenomen zijn in het Plan voor de Toekomst van de Huisvesting, dat in november aan de Regering zal worden voorgelegd.

De in het voorstel beschreven financiële middelen en gronden zijn immers opgenomen in het Plan voor de Toekomst van de Huisvesting. De staatssecretaris merkt op dat de kantoorbelasting, met toepassing van de circulaire van de heer Charles Picqué, onder de bevoegdheid van de gemeenten valt. De belasting op de leegstand zou geen bijzondere problemen doen rijzen.

De in het voorstel aanbevolen inventaris is al in nagenoeg alle gemeenten opgemaakt. De gewestregering weet daarentegen niet waarvoor de eigendommen van de gemeenten gebruikt worden. Het is heel moeilijk om dat te weten te komen. De kwestie in verband met de gewestelijke Grondregie wordt ook aangesneden in het Plan voor de Toekomst van de Huisvesting. De Grondregie dient op haar opdrachten te worden gewezen, maar staatssecretaris Alain Hutchinson is niet bevoegd voor de Grondregie. Ze beheert immers slechts een klein aantal gebouwen en brengt geen woningen tot stand.

Bij haar oprichting was er sprake van dat zij middelgrote woningen en zelfs sociale woningen tot stand zou kunnen brengen.

Het huisvestingscontract is volledig overgenomen in het GewOP. Het mechanisme van het Plan voor de Toekomst van de Huisvesting valt goed te vergelijken met dit huisvestingscontract.

Kortom, op enkele aanpassingen na, gaat de staatssecretaris akkoord met de tekst.

De heer Mostafa Ouezekhti formuleert enige commentaar op de toelichting van het voorstel. In verband met het

tuellement des missions déléguées auprès des communes, soit d'encourager – ce qui constitue le second tiret de cette deuxième partie du texte – les communes à se doter d'une Régie foncière. Enfin, le dernier tiret concerne le contrat-logement, qui devrait être un véritable contrat où la Région doit mettre des moyens à la disposition des communes.

II. Discussion générale

Le secrétaire d'Etat Alain Hutchinson déclare n'avoir aucune raison de s'opposer à cette résolution, qui va dans le sens des politiques qu'il mène depuis le début de sa mission. Le secrétaire d'Etat se dit gêné par les termes « mise en œuvre » dans l'intitulé. Il préférerait la formulation de « renforcement ». Quant au contenu de la résolution elle-même, le secrétaire d'Etat fait remarquer que l'essentiel de ces propositions se trouvent reprises dans le Plan pour l'avenir du Logement, qui sera soumis au mois de novembre au Gouvernement.

En effet, les moyens financiers et fonciers décrits dans la proposition sont repris dans le Plan pour l'avenir du Logement. Le secrétaire d'Etat fait remarquer que la taxe sur les bureaux, en application de la circulaire de M. Charles Picqué, relève de l'autonomie communale. Quant à la taxe sur les immeubles abandonnés, elle ne poserait pas de problèmes particuliers.

En ce qui concerne l'inventaire préconisé par la proposition, celui-ci est déjà réalisé dans presque toutes les communes. Ce dont le Gouvernement régional n'a pas connaissance par contre, et qui est très difficile à obtenir, c'est la nature des affectations des propriétés communales. La question de la Régie foncière régionale a aussi été reprise dans le Plan pour l'avenir du Logement. Il est important de lui rappeler ses missions, mais la Régie foncière n'est pas de la compétence du secrétaire d'Etat Alain Hutchinson. Celle-ci ne fait effectivement que gérer un petit parc immobilier, sans produire de logements.

Or, il était question, lors de sa création, qu'elle puisse produire du logement moyen, voire du logement social.

Quant au contrat-logement, celui-ci est entièrement repris dans le PRD. La mécanique du Plan pour l'avenir du Logement se rapproche très fort de ce contrat-logement.

En résumé, à quelques adaptations près, le secrétaire d'Etat marque son accord avec le texte.

M. Mostafa Ouezekhti formule quelques commentaires concernant les développements écrits de la proposition.

tweede lid, wenst de spreker met name dat men niet alle eigenaars over dezelfde kam scheert. Het zijn niet allemaal « weinig scrupuleuze eigenaars en huisjesmelker ». Men mag die eigenaars niet stigmatiseren.

De spreker is er voorstander van om de toegang tot de eigendom aan te moedigen. In dit voorstel had men tenminste gebruik kunnen maken van de studie waartoe de commissie opdracht heeft gegeven.

De spreker merkt op dat het voorstel alleen gewag maakt van de koopmarkt, en zeer weinig van de huurmarkt. De spreker is een fervent voorstander van een koopbeleid, dat de beste manier is om de jonge gezinnen in Brussel te houden.

Nog steeds in verband met de toelichting, spreekt de heer Pesztat over verschuivingen in de gewestbegroting. Waar zal men het geld halen om meer aan het sociale huisvestingsbeleid te besteden ?

In verband met de stedenbouwkundige lasten, de kantoorbelasting en de leegstandbelasting, rijst er inderdaad een probleem in de gemeenten. De motivering is immers niet overal dezelfde. Het zou een vrome wens zijn om te denken dat het Gewest richtlijnen zal geven aan de gemeenten. De gemeenten hebben voorts niet altijd geld om de inventaris van de eigendommen van de gemeenten en de OCMW's op te stellen. Het OCMW van Brussel-Stad en van Schaarbeek, bijvoorbeeld, hebben vele eigendommen die zij verkregen hebben via schenkingen of legaten, waarin te lezen staat dat het verboden is om ze te verkopen. De OCMW's hebben echter een grote behoefte aan geld. Het is dus geen gemakkelijke zaak.

In verband met de « Tuinen van Jette », is de spreker het helemaal niet eens met de voorstelling van de heer Pesztat. De commissie heeft de projectontwikkelaars en het gemeentebestuur die deze projecten hebben uitgevoerd, gehoord. Die personen hebben de commissie ervan overtuigd dat dit project heel geslaagd was, tenminste wat het eerste deel betreft. Er is nog steeds vraag. Het tweede gedeelte verkoopt goed hoewel er geen subsidies voor verleend zijn. Dit project had zoveel succes dat de woningen onbetaalbaar zijn geworden. De spreker doet opmerken dat er elders in het Gewest nog onbebouwde gronden liggen, zoals in Haren. Er zouden nog andere soortgelijke projecten moeten komen, zoals de « Tuinen van Haren » of de « Tuinen van Ganshoren ».

Wat het streepje over de circulaire-Picqué, vindt de spreker dat men de gemeenten veeleer zou moeten aanmoedigen in plaats van ze verplichtingen op te leggen.

In verband met de leegstandbelasting, heeft de toezichthoudende minister van de Grondregie in een andere commissie uitgelegd dat die niet altijd haar rol vervult. Voor

Notamment, au deuxième alinéa, l'intervenant souhaite qu'on ne mette pas dans le même sac tous les propriétaires : ceux-ci ne sont pas tous des « propriétaires peu scrupuleux et autres marchands de sommeil ». Il ne faut donc pas stigmatiser ces propriétaires.

L'intervenant est favorable à encourager l'accès à la propriété. A travers cette proposition, on aura au moins pu utiliser l'étude que la Commission a commanditée.

L'intervenant fait remarquer que la proposition ne parle que du marché acquisitif, très peu du marché locatif. L'orateur se dit un fervent défenseur de l'acquisitif, qui est la meilleure façon de fixer les jeunes ménages à Bruxelles.

Toujours dans les développements, M. Pesztat parle de glissements budgétaires dans le budget régional. Où va-t-on enlever de l'argent pour en rajouter à la politique sociale du logement ?

En ce qui concerne les charges d'urbanisme, la taxe sur les bureaux et la taxe sur les immeubles abandonnés, le problème est effectivement au niveau des communes. En effet, la motivation n'est pas la même partout. Ce serait un vœu pieux de croire que la Région va donner des directives aux communes. Pour les propriétés des communes et des CPAS, les communes n'ont pas toujours les budgets pour réaliser cet inventaire. Par exemple, au CPAS de Bruxelles-ville et de Schaarbeek, beaucoup de ces propriétés résultent de dons ou de legs, dans lesquels il est stipulé qu'il est interdit de vendre. Or, les CPAS ont un cruel besoin d'argent. Ce n'est donc pas facile à gérer.

En ce qui concerne « les Jardins de Jette », l'orateur n'est pas du tout d'accord avec la présentation qu'en a faite M. Pesztat. En effet, la Commission a auditionné les promoteurs ainsi que les autorités communales qui avaient mené ces projets à bien. Ces personnes ont convaincu la Commission que ce projet était une très belle réussite, au moins dans sa première tranche. Aujourd'hui, il y a une demande toujours persistante. La deuxième tranche se vend très bien, alors qu'elle n'est même pas subventionnée. Ce projet a donc eu tellement de succès que les logements sont devenus impayables. L'intervenant fait remarquer qu'il existe des friches ailleurs dans la Région, comme à Haren. Il faudrait donc d'autres projets similaires, comme des « Jardins de Haren », ou des « Jardins de Ganshoren ».

En ce qui concerne le tiret concernant la circulaire Picqué, l'intervenant estime qu'il faudrait davantage sensibiliser les communes que les contraindre.

En ce qui concerne la taxe sur les immeubles abandonnés, le ministre de tutelle de la Régie foncière a expliqué, dans une autre Commission, que celle-ci ne remplit

de andere, gemeentelijke grondregies draait het debat rond de goede wil van de gemeenten.

Mevrouw Michèle Carthé meent dat men de resolutie alleen maar kan steunen. Zij verschaft middelen voor een sociaal woningbeleid. Een aantal punten van deze resolutie worden overigens reeds toegepast, met name in het Plan voor de Toekomst van de Huisvesting. De spreker legt echter een belangrijke nuance in de rol van de gemeenten. Sommige onder hen zouden een sociaal woningbeleid willen voeren, maar zouden dat financieel niet aankunnen. Een gemeente als Ganshoren bijvoorbeeld kwam in grote mate tussen in de terugbetaling van de hypotheekleningen, maar heeft dat beleid moeten stopzetten om een sociaal beleid te voeren. Het streepje betreffende de kantoorbelasting is een interessante aanbeveling, maar men moet zien wat de situatie van de gemeenten is.

De heer Alain Bultot gaat verder in op de twee opmerkingen van de heer Pesztat :

Inzake de kantoorbelasting, zou er een meer allesomvattende evaluatie moeten worden gemaakt van de middelen die de gemeenten aan de sociale huisvesting en in de woningen voor middeninkomens besteden.

Inzake de gemeentelijke grondregies, meent de spreker dat het om een onontbeerlijk middel gaat in bepaalde gemeenten, maar misschien niet in andere.

Wat, ten slotte, de leegstandbelasting betreft, is de vraag of de inning op gemeentelijk of op gewestelijk vlak moet worden gesystematiseerd. De spreker is er voorstander van dat die bevoegdheid in handen blijft van de gemeenten, die de situatie te velde beter kunnen kennen.

De heer Yaron Pesztat meent dat de gordiaanse knoop van het probleem de kwestie is of de gemeenten al dan niet participeren. Het Ecolo-programma wou in dat opzicht de kantoorbelasting regionaliseren. Men weet nu dat dit niet redelijk is. Daarom geeft de spreker de voorkeur aan de formule van het huisvestingscontract, dat een echt contract zou zijn, waarin elke partij zich met middelen zou engageren. Men moet dus het middel vinden om verder te gaan dan nu. Op andere gebieden inzake de levenssfeer, zoals de mobiliteit, kan het Gewest geen beleid voeren tegen de gemeenten. De belangen zijn niet altijd dezelfde en de middelen evenmin. Men moet de tegenstellingen dus overstijgen. Sommigen zien dit voorstel niet zitten; volgens de spreker is dat de reden waarom de tekst voornamelijk focust op het huisvestingscontract.

Het andere aspect van het probleem is de vraag of de leden van de commissie het erover eens zijn dat er in

pas toujours son rôle. Quant aux régies foncières communales, tout le débat tourne autour de la bonne volonté des communes.

Mme Michèle Carthé juge qu'on ne peut être qu'en faveur de cette résolution, qui draine des moyens vers une politique sociale du logement. Plusieurs points de cette résolution sont d'ailleurs déjà appliqués, en particulier dans le Plan pour l'avenir du Logement. L'intervenante apporte cependant une nuance importante dans le rôle des communes. Certaines d'entre elles voudraient mener une politique sociale du logement, mais ne pourraient pas le faire financièrement. Une commune comme Ganshoren, par exemple, intervenait de manière très généreuse dans le remboursement des prêts hypothécaires, mais a dû arrêter cette politique, en faveur d'une politique plus sociale. Le tiret concernant la taxe sur les bureaux est une recommandation intéressante, mais il faudrait voir quelle est la situation des communes.

M. Alain Bultot relaie deux des interventions de M. Pesztat :

En ce qui concerne la taxe sur les bureaux, il faudrait réaliser une évaluation plus globale des moyens mis par les communes dans le logement social et dans le logement moyen.

En ce qui concerne les régies foncières communales, l'intervenant estime qu'il s'agit d'un outil indispensable dans certaines communes, mais peut-être pas dans d'autres.

Enfin, en ce qui concerne la taxe sur les immeubles abandonnés, s'agit-il de systématiser la perception au niveau communal ou au niveau régional ? L'intervenant est favorable à ce que cette compétence reste entre les mains des communes, mieux à même de connaître la situation de terrain.

M. Yaron Pesztat estime que le nœud gordien du problème est celui de la participation ou de la non-participation des communes. Le programme Ecolo voulait à cet égard régionaliser la taxe sur les bureaux. On sait aujourd'hui que ce point n'est pas raisonnable. C'est pourquoi l'intervenant préfère la formule du contrat-logement, qui serait un véritable contrat où chaque partie s'engagerait, avec des moyens à la clé. Il faut donc trouver le moyen d'aller plus loin qu'aujourd'hui. Dans d'autres domaines qui touchent au cadre de vie, comme celui de la mobilité, la Région ne peut pas mener de politique en opposition avec les communes. En effet, les intérêts ne sont pas toujours les mêmes, les moyens non plus. Il faut donc dépasser les contradictions. En entendant les craintes de certains par rapport à cette proposition, l'intervenant précise que c'est la raison pour laquelle le texte mise particulièrement sur le contrat-logement.

L'autre dimension du problème est de savoir si les membres de la Commission s'accordent pour dire qu'il y a

Brussel een crisis is in de huisvesting. Indien men de gemeenten tien jaar geleden zou hebben gezegd dat zij hun gronden aan het Gewest dienden te geven om er woningen op te bouwen, was dit niet geloofwaardig. Nu, in een crisisperiode, is die vraag wel verantwoord. Bovendien hebben sommige rijke gemeenten misschien geen besef van de problemen en van de financiële inspanningen die moeten worden geleverd. Iedere gemeente ziet de zaken dus niet met dezelfde bril.

De spreker antwoordt vervolgens op de vragen van de verschillende sprekers.

Inzake de aanpassing van het opschrift, doet de spreker opmerken dat er een verschil is tussen een socialehuisvestingsbeleid en een sociaal huisvestingsbeleid, dat een verschillend en nogal nieuw concept is.

Inzake de weinig scrupuleuze eigenaars, doelde de spreker in de toelichting van zijn tekst expliciet op een categorie van personen die bouwvallen tegen onbetaalbare prijzen verhuren.

In verband met de vraag of het voorstel meer betrekking heeft op de koopmarkt dan op de huurmarkt, merkt de spreker op dat de consideransen van de resolutie zowel naar de huurmarkt (vijfde considerans) als naar de koopmarkt (zevende considerans) verwijzen. In het voorstel zelf staat niet dat de tot stand gebrachte woningen huur- of koopwoningen moeten zijn : dat dient geval per geval te worden beslist.

In verband met de stedenbouwkundige lasten, geeft de spreker toe dat hij niet wist dat het besluit al uitgevaardigd of in voorbereiding was toen hij zijn voorstel indiende. Voorts heeft deze bespreking al plaats gehad in de commissie voor de Ruimtelijke Ordening.

De spreker heeft met zijn voorstel niet de bedoeling om verschuivingen binnen de begroting teweeg te brengen. In de derde paragraaf van bladzijde 2 van de toelichting begint de zin met « Naast eventuele verschuivingen », maar in de eigenlijke tekst is geen sprake van dergelijke verschuivingen.

Het komt inderdaad de gemeenten toe om de belasting op leegstand zo goed mogelijk te innen. Sommige gemeenten doen dat niet, bij gebrek aan middelen.

Ten slotte vindt de spreker het paradoxaal dat de kantoorbelasting onder de bevoegdheid van de gemeenten valt. Deze belasting dient te worden aangewend voor stadsplanning. Bij de planning van een stad, worden kantoren niet om het even waar gevestigd. Er is dus een stedenbouwkundig beleid, een coherentie op het niveau van het Gewest, maar de gemeenten mogen daar naar eigen goeddunken invulling aan geven. Sommige averechtse gevolgen van dit beleid kunnen zelfs tot uiting komen in de gemeenten : bepaalde

une crise du logement à Bruxelles. Traditionnellement, si on avait dit il y a dix ans aux communes qu'il fallait donner leurs terrains à la Région pour construire du logement, ce n'était pas crédible. Aujourd'hui, on se trouve en période de crise, ce qui justifie cette demande. Par ailleurs, certaines communes nanties ne sont peut-être pas conscientes des problèmes et des efforts financiers à fournir. Chaque commune ne voit donc pas les choses à partir du même point de vue.

L'intervenant répond maintenant aux questions qui lui ont été adressées par les différents intervenants.

En ce qui concerne l'adaptation de l'intitulé, l'intervenant fait remarquer qu'il y a une différence entre une politique du logement social et une politique sociale du logement, qui est un concept différent et assez nouveau.

En ce qui concerne les propriétaires peu scrupuleux, l'orateur visait explicitement dans les développements de son texte une catégorie de personnes qui louent des chances à des prix prohibitifs.

Sur la question de savoir si la proposition vise davantage le marché acquisitif que le marché locatif, l'intervenant fait remarquer que le texte de la résolution renvoie, dans ses considérants, à la fois au marché locatif (cinquième considérant) et au marché acquisitif (septième considérant). La proposition elle-même ne se prononce pas sur le fait que le logement produit doit être du locatif ou de l'acquisitif : il faudra le décider au cas par cas.

Concernant les charges d'urbanisme, l'intervenant reconnaît qu'il ne savait pas, au moment où il avait déposé sa proposition, que l'arrêté était déjà pris ou en préparation. Par ailleurs, cette discussion a déjà eu lieu en Commission de l'Aménagement du Territoire.

Sur la question du glissement budgétaire, l'orateur n'a pas inscrit sa proposition dans cette perspective. Au troisième paragraphe de la page 2 des développements, la phrase commence par « Hormis les glissements ... », mais le texte à proprement parler ne fait pas référence à de tels glissements.

En ce qui concerne l'optimalisation de la perception de la taxe sur les immeubles abandonnés, c'est effectivement à la commune de la réaliser. Mais certaines communes ne le font pas, faute de moyens.

Enfin, l'intervenant estime paradoxal que la taxe sur les bureaux soit une compétence de la commune. Cette taxe se situe dans une perspective urbaine. Or, dans l'aménagement d'une ville, on ne place pas les bureaux n'importe où. Il y a donc une politique d'urbanisme, une cohérence régionale, qui pourrait se traduire par un certain arbitraire au niveau des communes. Certains effets pervers de cette politique peuvent même se révéler au niveau des communes : par exemple, certaines communes ont sciemment attiré du

gemeenten hebben welbewust de vestiging van kantoren aangemoedigd om kantoorbelasting te kunnen heffen, zoals Sint-Joost bijvoorbeeld. Een ander voorbeeld is Molenbeek, waar men opzettelijk kantoren wenste te vestigen aan de Havenlaan en de Leopold II-laan. De spreker geeft dus toe dat de gemeentelijke overheid in feite beslist wat er met die kantoorbelasting gebeurt. Dat is niet coherent. Idealiter zou daarover op gewestelijk vlak moeten worden beslist.

De heer Alain Daems is het eens met zijn collega Yaron Peszta. Het gaat inderdaad om een gordiaanse knoop, namelijk het uitvoeren van een gewestelijk beleid door de gemeenten. In dit verband wijst hij op de opmerkelijke verklaring die een spreker tijdens een commissievergadering aflegde, namelijk dat het slechts om een voorstel van resolutie gaat, waarbij hij laat doorschemeren dat men niet mag verwachten dat ze onmiddellijk effect sorteert. Men zou het voorstel dus zelfs links kunnen laten liggen, wat zou betekenen dat het huisvestingsbeleid geen deel uitmaakt van het gemeentebestuur. Zou men zelfs niet kunnen wensen dat het huisvestingsbeleid concreet gestalte krijgt op gemeentelijk niveau ?

De heer Mostafa Ouezekhti vraagt zich af of er al dan niet een crisis in de huisvestingssector is. In 1976 werd al van bouwvallen en een crisis in de Brusselse huisvestingssector gesproken. De situatie is de afgelopen zeventwintig jaar uiteraard geëvolueerd. De bouwvallen van gisteren zijn niet meer de bouwvallen van vandaag. Heden ten dage is er een crisis omdat de mensen met hun inkomen geen fatsoenlijke woning meer kunnen vinden. Het Gewest moet dus steun verlenen, zowel op de koop- als op de huurmarkt, maar moet daarbij vermijden dat er getto's van armen en rijken gecreëerd worden. Er zijn Europese hoofdsteden waar het woningprobleem nog nijpender is dan in Brussel. De spreker vindt deze resolutie « zeer sympathiek », maar volgens hem zal ze de problemen niet oplossen. Hij maant aan tot meer realiteitszin en pragmatisme.

Mevrouw Michèle Carthé wijst erop dat ze de autonomie van de gemeenten niet koste wat het kost wil verdedigen. Een gemeente moet echter keuzes maken en de situatie verschilt sterk van gemeente tot gemeente. Huisvesting is niet het enige sociale beleidsveld. Zodra het huisvestingscontract nauwkeurig vastgesteld is, zal het zeker mogelijk zijn om die nuances aan te brengen.

In verband met de crisis in de huisvestingssector, herinnert de heer Yaron Peszta eraan dat er een groot verschil is tussen de aanpak van de MR en die van de Ecolo-fractie. Volgens de MR is er een kloof tussen de prijzen van de woningen en de inkomens en moeten de inkomens bijgevolg aangepast worden. Vandaar dat de MR een voorstel tot invoering van een huursubsidie heeft ingediend om het inkomen van de Brusselaars artificieel te verhogen en hen aldus in staat te stellen een woning te vinden. Ecolo heeft een groot probleem met dit voorstel, want dit geld is voor de eigenaar bestemd. Het kan bijgevolg alleen maar een voorlopige maatregel zijn, die dringend genomen wordt. Dat betekent geenszins dat marktbegeleiding niet aan de orde is.

bureau pour bénéficier des taxes, comme à Saint-Josse par exemple. Un autre exemple se situe à Molenbeek, où on a sciemment voulu placer du bureau dans l'Avenue du Port et au Boulevard Léopold II. L'orateur reconnaît donc que l'autorité communale est de fait maîtresse de cette taxe sur les bureaux, ce qui n'est pas cohérent. Il s'agirait plutôt, idéalement, d'une politique régionale.

M. Alain Daems s'inscrit dans les propos de son collègue, M. Yaron Peszta. Il s'agit effectivement d'un nœud gordien que la concrétisation par les communes d'une politique régionale. A cet égard, il est frappant d'entendre un intervenant en Commission dire qu'il ne s'agit que d'une proposition de résolution, sous-entendant qu'il ne faut pas s'attendre à ce qu'elle ait un effet immédiat. On ne pourrait donc même pas en parler, ce qui reviendrait à dire que la politique du logement ne ferait pas partie d'une politique communale. Ne pourrait-on même pas souhaiter que ces politiques se concrétisent au niveau communal ?

M. Mostafa Ouezekhti se demande s'il y a, oui ou non, une crise du logement. En 1976 déjà, on parlait de chancres et d'une crise du logement à Bruxelles. Cette situation a bien sûr évolué depuis vingt-sept ans. Les chancres d'hier ne sont plus ceux d'aujourd'hui. Il y a aujourd'hui une crise d'inadéquation entre les revenus des gens et la possibilité pour eux de se loger. La Région doit donner des coups de pouce, à la fois dans le secteur acquisitif et dans le secteur locatif, mais sans pour autant créer ni des ghettos de pauvres ni des ghettos de riches. Il y a des capitales européennes où on se loge encore moins bien qu'à Bruxelles. L'intervenant estime cette résolution très sympathique, mais pense qu'elle ne va pas solutionner les problèmes. L'intervenant invite à plus de réalisme et de pragmatisme.

Mme Michèle Carthé rappelle que son souci n'est pas de défendre envers et contre tout l'autonomie communale. Mais une commune doit faire des choix, et les situations sont très différentes d'une commune à l'autre. Il existe d'autres politiques sociales que celle du logement. Le contrat-logement, lorsqu'il se précisera, permettra certainement de réaliser ces nuances.

M. Yaron Peszta estime, en ce qui concerne la crise du logement, qu'il y a une grande différence entre la manière d'aborder les choses du MR et du groupe Ecolo. Le MR dit qu'il y a un hiatus entre les prix du logement et les revenus, et qu'il faut donc travailler sur les revenus. C'est pourquoi le MR a déposé une proposition d'instauration d'une allocation loyer, afin d'augmenter artificiellement le revenu des Bruxellois pour leur permettre de se loger. Ecolo a un problème majeur avec cette proposition, car cet argent ira dans la poche du propriétaire. Ce ne peut donc être qu'une mesure provisoire, prise en urgence. Cela ne dispense nullement de parler d'un encadrement du marché.

Voorts verbaast het de spreker dat dit voorstel van resolutie « sympathiek » wordt genoemd en dat het om verpakte lucht zou gaan. Dit voorstel is inderdaad bescheiden, want het is niet radicaal. De tekst stelt voor om reeds bestaande middelen te gebruiken en zal natuurlijk niet tot een revolutie in de huisvestingssector leiden. Het is echter een realistisch voorstel, dat concreet aantoont dat het mogelijk is om middelen waarover men beschikt, in te zetten, als men bijvoorbeeld geen gebruik kan maken van de federale middelen. Wanneer de staatssecretaris 5.000 tot 6.000 nieuwe woningen aankondigt, getuigt hij van weinig realiteitszin.

De heer Alain Daems dankt mevrouw Carthé voor haar verklaring dat ze de gemeentelijke autonomie niet systematisch en tot elke prijs verdedigt. Het voorstel van resolutie dat de mede-indiener ondertekend heeft met de heer Yaron Peszta, komt tegemoet aan de wens van mevrouw Carthé : het gaat om een voorstel van resolutie, dat wenselijke doelstellingen vaststelt. De gemeenten zijn zich terdege bewust van het probleem, maar kunnen het soms niet oplossen. Het huisvestingscontract zal hen daarbij helpen. De formulering « toezien op de toepassing van » staat bijvoorbeeld ook in de resolutie over de discriminatie bij de aanwerving : het gaat om een te bereiken doelstelling, die bij overeenkomst aangepast kan worden.

De heer Mostafa Ouezekhti begrijpt het voornemen van de heer Yaron Peszta niet goed : een voorstel van resolutie is niet dwingend. Deze tekst bevat aanbevelingen waarin de indieners soms een stap achteruit zetten. Het gaat dus om vrome wensen, omdat die bepalingen niet dwingend zijn. Er wordt niet genoeg dwang uitgeoefend en de resolutie zal geen effect sorteren. Het is geen pragmatische hefboom die de huisvestingssituatie in Brussel zal verbeteren.

III. Bespreking van de consideransen en de streepjes

Opschrift van het voorstel

Mevrouw Michèle Carthé stelt voor om het opschrift van het voorstel te wijzigen in « Voorstel van resolutie betreffende het sociaal huisvestingsbeleid » (*Instemming*).

Consideransen

De eerste vier consideransen lokken geen opmerkingen uit.

Vijfde considerans

De heer Michel Lemaire vraagt of de studie waarvan sprake in de nota onderaan de bladzijde wel degelijk de studie is die de commissie heeft uitgevoerd over de huisvesting voor middeninkomens.

Par ailleurs, l'intervenant se dit surpris d'entendre dire que cette proposition de résolution est « sympathique » et qu'il s'agirait de belles paroles en l'air. Cette proposition est certes modeste, car elle n'est pas radicale. Le texte propose d'utiliser les moyens qui existent déjà. Ce n'est évidemment pas avec ce texte que l'on va faire la révolution. Mais c'est une proposition réaliste, qui montre que concrètement, il est possible de mobiliser des moyens dont on dispose, alors qu'on n'a pas accès par exemple aux moyens fédéraux. Lorsque le secrétaire d'Etat annonce que l'on va créer 5.000 à 6.000 logements, ce n'est pas réaliste.

M. Alain Daems remercie Mme Carthé d'avoir dit qu'elle n'était pas systématiquement pour l'autonomie communale à tout crin. La proposition de résolution que l'orateur a cosigné avec M. Yaron Peszta répond au souhait exprimé par Mme Carthé : il s'agit d'une proposition de résolution, qui fixe des objectifs souhaitables. Les communes sont bien conscientes du problème, mais ne peuvent parfois pas y répondre. Le contrat-logement va précisément les y aider. Ce type de formulation (« faire appliquer ») se trouve aussi dans la résolution sur les discriminations à l'embauche par exemple : il s'agit d'un objectif à atteindre, modulable de manière contractuelle.

M. Mostafa Ouezekhti ne comprend pas très bien l'intention de M. Yaron Peszta : une proposition de résolution est non contraignante. Ce texte comporte des recommandations dans lesquelles leurs auteurs font parfois marche arrière. Il s'agit donc de vœux pieux, parce que précisément ces dispositions ne sont pas contraignantes. Il n'y a pas assez de contraintes et ce sera donc inopérant. Ce n'est pas un levier pragmatique réel qui va améliorer la situation bruxelloise.

III. Discussion des considérants et des tirets

Intitulé de la proposition

Mme Michèle Carthé suggère de modifier le titre de la proposition, qui deviendrait « Proposition de résolution relative à la politique sociale du logement ». (*Assentiment*).

Considérants

Les quatre premiers considérants ne suscitent aucune observation.

Cinquième considérant

M. Michel Lemaire demande si l'étude dont il est question à la note infra-paginale est bien l'étude qu'a réalisée la Commission sur le logement moyen.

De voorzitter beaamt dit.

Mevrouw Isabelle Emmery vraagt of de term deciel voor een goed begrip van de tekst voor iedereen voldoende duidelijk is.

De voorzitter antwoordt ontkennend.

De heer Yaron Pesztat stelt voor om de decielen in procenten om te zetten.

De voorzitter merkt op dat het zeer moeilijk is om deze formulering te wijzigen zonder de tekst erg te verzwaren. De voorzitter stelt voor om de formulering in decielen te behouden en om onderaan de bladzijde een nota te plaatsen waarin wordt uitgelegd wat decielen zijn. (*Instemming*).

Zesde considerans

De staatssecretaris bevestigt de cijfers.

De heer Michel Lemaire vraagt of bij de 50 % Brusselaars die aan de voorwaarden inzake sociale huisvesting voldoen, ook de eigenaars worden gerekend die geen sociale woning kunnen aanvragen. De tekst zou op dit stuk misschien duidelijker moeten zijn.

De staatssecretaris bevestigt dat het wel degelijk gaat over 50 % van de Brusselaars die alleen aan de inkomensvoorwaarden voldoen. In dit percentage zitten Brusselaars die niet aan de voorwaarden inzake sociale huisvesting voldoen omdat zij eigenaar zijn.

De heer Michel Lemaire trekt de cijfers niet in twijfel maar vraagt hoeveel personen eigenaar zijn en tegelijk aan de inkomensvoorwaarden inzake sociale huisvesting voldoen.

De heer Yaron Pesztat snapt het belang van de vraag voor de heer Lemaire. De cijfers op zich willen immers niets zeggen. Men mag dit niet letterlijk nemen. Het ging in de tekst om een schatting teneinde een beeld te geven van de markt.

De heer Mostafa Ouezekhti vindt dat men beter duidelijke cijfers gebruikt. De vraag van de heer Lemaire is niet onbeduidend. Men moet principieel weten of die 50 % Brusselaars recht heeft op sociale huisvesting dan wel of het alleen is om een frappant beeld te hebben. Daarom zou het interessant zijn om die cijfers te verfijnen. Hoeveel Brusselaars voldoen *stricto sensu* aan de voorwaarden inzake sociale huisvesting ?

De staatssecretaris leest deze considerans als een illustratie van een zorgwekkende situatie : 50 % van de Brusselaars kunnen zich ooit inschrijven voor de sociale huis-

Le président le lui affirme.

Mme Isabelle Emmery demande si, pour la compréhension du texte par tout un chacun, le terme de « décile » est assez explicite.

Le président répond par la négative.

M. Yaron Pesztat propose que l'on transforme la formulation des déciles en pourcentages.

Le président fait remarquer qu'il est très difficile de modifier cette formulation sans alourdir considérablement le texte. Le président suggère de conserver la formulation en déciles, et de placer une note infra-paginale dans laquelle on expliquerait ce qu'est un décile. (*Assentiment*).

Sixième considérant

Le secrétaire d'Etat confirme les chiffres cités.

M. Michel Lemaire demande si, dans les 50 % des Bruxellois qui sont dans les conditions de revenus pour accéder au logement social, on compte aussi les propriétaires, qui ne peuvent être demandeurs d'un logement social. Le texte devrait peut-être être plus précis sur cette question.

Le secrétaire d'Etat confirme qu'il s'agit bien de 50 % de Bruxellois qui sont dans les conditions de revenus uniquement. Dans ce pourcentage, il y a des Bruxellois qui ne sont par ailleurs pas dans les conditions du logement social précisément parce qu'ils sont propriétaires.

M. Michel Lemaire ne conteste pas les chiffres, mais demande combien il y a de personnes qui sont à la fois propriétaires et dans les conditions de revenus du logement social.

M. Yaron Pesztat comprend bien l'enjeu de la question posée par M. Lemaire. En effet, les chiffres en eux-mêmes ne veulent rien dire. Il ne faut pas les prendre au pied de la lettre. Il s'agissait dans le texte d'une approximation imagée qui montre la réalité du marché.

M. Mostafa Ouezekhti estime qu'il vaut mieux utiliser les chiffres forts. La question posée par M. Lemaire n'est pas anodine. Le principe est de savoir si ces 50 % de Bruxellois entrent effectivement dans le logement social, ou si c'est simplement pour avoir une image frappante. C'est pourquoi il serait intéressant de peaufiner ces chiffres. Combien de Bruxellois sont-ils dans les conditions *stricto sensu* du logement social ?

Le secrétaire d'Etat lit ce considérant comme illustrant une situation préoccupante : 50 % de Bruxellois sont susceptibles de s'inscrire un jour dans le logement social de

vesting door hun inkomen terwijl slechts 8,1 % van de woningen aan de vraag kan voldoen.

De heer Michel Lemaire herinnert aan bepaalde cijfers, zoals de verhouding van 48 % van eigenaars tegen 52 % van huurders in het Brussels Gewest. Kan de staatssecretaris die verhouding bevestigen ?

De staatssecretaris preciseert, op basis van de laatste volkstelling, dat 41,3 % van de Brusselse bevolking eigenaar is. Er zijn dus 58,7 % huurders.

De heer Michel Lemaire gaat door met zijn redenering : als blijkt dat er in Brussel 58,7 % huurders zijn en dat 50 % van de Brusselaars aan de voorwaarden inzake sociale huisvesting voldoen, zouden er dus 8,7 % Brusselaars zijn die huurder zijn maar niet aan de voorwaarden inzake sociale huisvesting voldoen. Daarom moeten de cijfers verfijnd worden.

De heer Mostafa Ouezekhti vindt deze considerans nogal ongelukkig omdat de 50 % (van de bevolking) wordt gesteld tegenover de 8,1 % (van het woningbestand).

De staatssecretaris doet opmerken dat dit een zeer juiste vergelijking is.

De heer Mostafa Ouezekhti meent dat niet de inkomens maar de toelatingsvoorwaarden beslissend zijn. Er is hier sprake van de toegang tot de sociale huisvesting, een begrip dat bij verordening is vastgesteld, terwijl het aanbod slechts 8,1 % bedraagt.

De heer Philippe van Cranem meent dat het cijfer correct is maar misschien niet relevant. Kan de minister van Financiën zeggen wat het percentage inkomen enerzijds en het percentage kadastraal inkomen anderzijds is ? Het zou ook interessant zijn er leeftijdscategorieën aan toe te voegen want destijds werd men anders eigenaar.

De voorzitter stelt een soepelere formulering voor om vooruit te gaan in de discussie en wil « 50 % » vervangen door een uitdrukking als « bijna de helft van de Brusselaars... ».

Bovendien is de wachtlijst voor de sociale huisvesting bekend : het gaat om 22.000 aanvragers; 8,1 % is uiteraard te weinig gelet op die vraag.

De staatssecretaris is gewonnen voor het voorstel van de voorzitter. Het zal immers moeilijk zijn om betere statistieken te vinden.

De heer Michel Lemaire wil dit voorstel aanvaarden.

De heer Mostafa Ouezekhti zou er voorstander van zijn om in de tekst de meest relevante cijfers op te nemen : slechts 8,1 % van de woningen zijn sociale woningen terwijl 22.000 aanvragen niet worden ingewilligd.

par leurs revenus, alors que seulement 8,1 % du parc immobilier peut répondre à cette demande.

M. Michel Lemaire rappelle certains chiffres, comme la proportion de 48 % de propriétaires contre 52 % de locataires en Région bruxelloise. Le secrétaire d'Etat peut-il confirmer cette proportion ?

Le secrétaire d'Etat précise, à partir des chiffres du dernier recensement, que 41,3 % de la population bruxelloise sont des propriétaires. Il y a donc 58,7 % de locataires.

M. Michel Lemaire poursuit son raisonnement : s'il s'avère qu'il y a à Bruxelles 58,7 % de locataires, et que par ailleurs 50 % de Bruxellois sont dans les conditions du logement social, y aurait-il donc 8,7 % de Bruxellois qui seraient locataires sans être dans les conditions du logement social ? C'est la raison pour laquelle il conviendrait d'affiner les chiffres.

M. Mostafa Ouezekhti estime que ce considérant est précisément gênant parce qu'il fait la comparaison entre les 50 % (de la population) et les 8,1 % (du parc immobilier).

Le secrétaire d'Etat fait observer que c'est une comparaison qui est très juste.

M. Mostafa Ouezekhti estime que ce ne sont pas les revenus, mais les conditions d'accès qui tranchent. On parle bien ici de l'accès au logement social, qui est une référence réglementaire, alors qu'il n'y a que 8,1 % d'offre.

M. Philippe van Cranem pense que si le chiffre est correct, peut-être n'est-il pas pertinent. Le ministre des Finances pourrait peut-être dire quel est le pourcentage des revenus d'une part et des revenus cadastraux d'autre part ? Si on ajoute des catégories d'âge, ce serait intéressant, car à l'époque, on accédait différemment à la propriété.

Le président propose une formulation plus souple, afin d'avancer dans la discussion. Il suggère de remplacer le chiffre de 50 % par une formule du style « près de la moitié des Bruxellois ... ».

Par ailleurs, la liste d'attente pour le logement social est connue : il s'agit de 22.000 demandeurs. Le chiffre de 8,1 % est évidemment trop faible par rapport à cette demande.

Le secrétaire d'Etat est favorable à la proposition du président. En effet, il lui sera difficile de rassembler des statistiques plus fines.

M. Michel Lemaire est prêt à accepter cette proposition.

M. Mostafa Ouezekhti serait partisan de mettre dans ce texte les chiffres qui lui paraissent les plus pertinents : une proportion de 8,1 % du parc immobilier seulement constitue du logement social, alors qu'il y a 22.000 demandes non satisfaites.

De voorzitter herinnert eraan dat de reële vraag duidelijk hoger ligt.

De staatssecretaris stelt de volgende formulering voor: « Overwegende dat de vraag groter is aan het aanbod ».

De heer Yaron Pesztat is het voorstel van de voorzitter genegen, te weten « ongeveer de helft van de Brusselaars ... », maar wil niet dat de zin geschrapt wordt of vervangen door een zin die bijna niets meer wil zeggen. Het voorstel beantwoordt bovendien niet aan het opzet van de vergelijking. Men kan geen cijfer – te weten 22.000 aanvragen die niet worden ingewilligd – vergelijken met een percentage, te weten 8 %.

De heer Mostafa Ouezekhti ziet meer in de zin die de staatssecretaris heeft voorgesteld.

De heer Alain Bultot stelt een andere formulering voor. Er zijn voorwaarden op het vlak van het inkomen, maar men mag ook geen eigenaar zijn. In deze tekst gaat het over fiscale statistieken. Het probleem kan worden opgelost door de volgende formulering: « Overwegende dat het aanbod aan sociale woningen maar 8,1 % van het woningbestand uitmaakt, terwijl meer dan 50 % van de Brusselaars een lager inkomen hebben dan het maximuminkomen om in aanmerking te komen voor een sociale woning ».

De heer Michel Lemaire oppert dat deze zin op hetzelfde neerkomt: bijna 50 % van de Brusselaars beantwoorden aan de voorwaarden om een sociale woning te krijgen.

De heer Mostafa Ouezekhti ziet geen heil in deze formulering omdat ze de eigenaars omvat die aan dezelfde inkomensvoorwaarden voldoen.

De voorzitter stelt de volgende formulering voor: « Overwegende dat het aanbod aan sociale woningen maar 8,1 % vertegenwoordigt van het woningbestand en, bijgevolg, ruim onvoldoende is gelet op de vraag » (*Instemming*).

Zevende en achtste considerans

De zevende considerans lokt geen opmerkingen uit.

De voorzitter stelt voor om, in de achtste considerans, de bedragen in Belgische frank om te zetten in euro.

Negende considerans

De staatssecretaris stelt voor om deze considerans te schrappen.

Le président rappelle que les 22.000 demandes sont certainement inférieures à la demande réelle.

Le secrétaire d'Etat propose la formulation suivante: « Considérant que l'offre est insuffisante par rapport à la demande ».

M. Yaron Pesztat préférerait la formulation proposée par le président, à savoir: « près de la moitié des Bruxellois ... », mais pas de supprimer la phrase, ni de la remplacer par une formulation qui ne veut presque plus rien dire. La proposition de M. Ouezekhti ne répond en outre pas à l'esprit de la comparaison. On ne peut comparer un chiffre absolu de 22.000 demandes non satisfaites, avec un pourcentage de 8 %.

M. Mostafa Ouezekhti préférerait la phrase énoncée par le secrétaire d'Etat.

M. Alain Bultot propose une autre formulation. On sait qu'il y a des conditions à la fois de revenus et de non propriété. Ici, dans ce texte il s'agit de statistiques d'ordre fiscal. Pour sortir du problème, on pourrait avoir la formulation suivante: « Considérant que l'offre de logement social, pour sa part, ne représente que 8,1 % du parc immobilier alors que plus de 50 % des Bruxellois disposent de revenus inférieurs au plafond d'accès au logement social ».

M. Michel Lemaire estime que cette phrase revient à la même chose: près de 50 % des Bruxellois sont dans les conditions pour entrer dans le logement social.

M. Mostafa Ouezekhti est opposé à cette formulation, car elle englobe les propriétaires qui sont dans les mêmes conditions de revenus.

Le président suggère la formulation suivante: « Considérant que l'offre de logement social, pour sa part, ne représente que 8,1 % du parc immobilier et s'avère dès lors tout à fait insuffisante par rapport à la demande ». (*Assentiment*).

Septième et huitième considérants

Le septième considérant ne suscite aucun commentaire.

Au huitième considérant, le président suggère qu'il soit procédé à la transposition en euro des montants exprimés en francs belges.

Neuvième considérant

Le secrétaire d'Etat propose la suppression de ce considérant.

De heer Yaron Peszta stelt voor dat men een lijst opstelt van al wat niet uitgevoerd is : de ordonnantie-Lemaire, de circulaire-Picqué ...

De staatssecretaris meent dat deze considerans nutteloos is omdat hij de resolutie inhoudelijk niet verbetert. Als men een lijst maakt van de bepalingen die niet of wel uitgevoerd zijn, komt er geen einde aan het debat.

De voorzitter vindt dat er wel ordonnanties zijn, zoals de Huisvestingscode van 1993, die toegepast zijn.

De heer Yaron Peszta stemt ermee in om deze considerans te schrappen.

Streepjes

DEEL I

De voorzitter stelt voor om de twee vermeldingen « Brusselse Hoofdstedelijke » te schrappen om de Raad en de Regering aan te duiden. (*Instemming*).

De staatssecretaris stelt het woord « versterken » voor in de plaats van het woord « uitbouwen ». (*Instemming*)

DEEL II

De heer Mostafa Ouezekhti vindt dat deze paragraaf moeilijk uitvoerbaar is.

De heer Yaron Peszta stelt voor dat de commissie eerst de drie streepjes onderzoekt en dan terugkomt op de inleidende zin. (*Instemming*).

a) De stedenbouwkundige lasten

De voorzitter stelt voor om het bedrag in Belgische frank in de voetnoot om te zetten in euro.

Amendement nr. 1

De heer Yaron Peszta verantwoordt dit amendement door erop te wijzen dat het besluit waarom in dit streepje wordt verzocht, reeds uitgevaardigd is. Men moet de Regering daar dus niet meer om verzoeken. De spreker heeft echter bij nader toezien vastgesteld dat dit besluit het mogelijk maakt af te wijken van deze prioritaire bestemming. Men zou de Regering dus moeten verzoeken om ervoor te zorgen dat de bestemming voor een sociaal huisvestingsbeleid een prioritaire beleidsdoelstelling blijft.

Het besluit is overigens bij de Raad van State betwist. Indien het besluit ooit door de afdeling Administratie van

M. Yaron Peszta propose que l'on dresse la liste de tout ce qui n'a pas été mis en œuvre : l'ordonnance Lemaire, la circulaire Picqué, ...

Le secrétaire d'Etat estime que ce considérant est inutile, car il ne renforce pas le contenu de la résolution. Si on commence à lister les dispositions qui ont été ou qui n'ont pas été mises en œuvre, le débat pourrait continuer sans fin.

Le président estime, quant à lui, qu'il existe des ordonnances, comme le Code du Logement de 1993, qui ne sont pas restées lettre morte.

M. Yaron Peszta marque son accord pour supprimer ce considérant.

Tirets

PARTIE I

Le président propose de supprimer les deux mentions « de la Région de Bruxelles-Capitale » pour désigner le Conseil et le Gouvernement. (*Assentiment*).

Le secrétaire d'Etat propose le terme « renforcer » au lieu du terme « développer ». (*Assentiment*).

PARTIE II

M. Mostafa Ouezekhti estime qu'il s'agit d'un paragraphe assez difficile à mettre en œuvre.

M. Yaron Peszta propose que la Commission commence par examiner les trois tirets, et revienne ensuite sur la phrase d'introduction. (*Assentiment*).

a) Les charges d'urbanisme

Le président propose de convertir en euro le montant exprimé en francs belges dans la note infra-paginale.

Amendement n° 1

M. Yaron Peszta justifie cet amendement en signalant que l'arrêté demandé par ce tiret a déjà été pris. Il ne s'agit donc plus de le demander au Gouvernement. Mais à l'examen de cet arrêté, l'orateur a remarqué qu'il y a moyen de déroger à cette affectation prioritaire. Il faudrait donc demander au Gouvernement que l'affectation à une politique sociale du logement reste un objectif politique prioritaire.

Par ailleurs, l'arrêté a été attaqué devant le Conseil d'Etat. Le jour où il serait éventuellement annulé par la sec-

de Raad van State zou worden vernietigd, zou het voorstel van resolutie een algemene oriënteringsnota blijven.

b) De kantoorbelasting

De voorzitter herinnert er nogmaals aan dat de bedragen in Belgische frank in de voetnoot in euro omgezet moeten worden.

De heer Mostafa Ouezekhti stelt voor dat de woorden « toe te zien op de toepassing van de circulaire van 6 maart 1990 » te vervangen door de woorden « de gemeenten aan te moedigen de circulaire van 6 maart 1990 toe te passen ».

De voorzitter herinnert eraan dat de tekst verwijst naar de « circulaire van 6 maart 1990 die de gemeenten aanbeveelt », wat niet dwingend is.

Mevrouw Michèle Carthé stelt de volgende formulering voor : « de gemeenten aan te moedigen een groter deel te overwegen ».

De heer Yaron Pesztat herinnert eraan dat deze circulaire een politiek doel nastreefde. Hij stelt voor om de zin als volgt te wijzigen : « de gemeenten ertoe aan te sporen de circulaire toe te passen ». (*Instemming*).

De heer Michel Lemaire wijst erop dat dit op het randje is wat de bevoegdheden van een Gewest betreft. In 1990 vormde deze circulaire al een voorteken.

De staatssecretaris herinnert eraan dat de Regering in het eerste GewOP voorzag in de totstandbrenging van 1.000 woningen per jaar. Daar zijn wij ver van af.

De heer Michel Lemaire voegt eraan toe dat de Regering destijds gezegd heeft dat men zich met drie dingen tegelijk moest bezighouden : de kantoorbelasting, de totstandbrenging van woningen en de individuele hulp op het vlak van de huisvesting. Er is niets gebeurd voor dit laatste punt. De spreker raamt de investering in deze sector op 50 miljoen frank, terwijl men oorspronkelijk 12 miljard gepland had.

c) De belasting op de leegstand

De heer Mostafa Ouezekhti stelt voor dat de commissie het opzet behoudt maar deze zin anders formuleert en de gemeenten stimuleert.

De heer Yaron Pesztat vraagt hoe men de zin anders kan formuleren. Kan men steun van het Gewest overwegen om de gemeenten te helpen om de belasting te innen ?

De voorzitter wijst erop dat het probleem in de zin gevormd wordt door de woorden « die belasting systematisch te innen ».

tion d'administration du Conseil d'Etat, la proposition de résolution resterait une orientation générale.

b) La taxe sur les bureaux

Le président rappelle une fois encore qu'il faudra adapter en euro les chiffres exprimés en francs belges dans la note infra-paginale.

M. Mostafa Ouezekhti propose de remplacer les termes « de faire appliquer » par les termes « d'encourager les communes ... ».

Le président rappelle que le texte fait référence à « la circulaire du 6 mars 1990 recommandant ... », ce qui n'est pas coercitif.

Mme Michèle Carthé suggère la formulation suivante : « d'encourager les communes à considérer une plus grande part ... ».

M. Yaron Pesztat rappelle que cette circulaire avait un objectif politique. Il suggère de modifier la phrase comme suit : « d'inciter les communes à appliquer la circulaire ». (*Assentiment*).

M. Michel Lemaire fait remarquer qu'on se situe ici à la limite des pouvoirs d'une Région. En 1990, cette circulaire était prémonitoire.

Le secrétaire d'Etat rappelle qu'à l'époque, dans le premier PRD, le Gouvernement prévoyait une production de 1.000 logements par an. On en est loin.

M. Michel Lemaire ajoute que le Gouvernement, à l'époque, avait dit qu'il fallait faire trois choses en même temps : la taxe sur les bureaux, la production de logements, ainsi que l'aide individuelle au logement. Pour ce troisième point, quasi rien n'a été fait. L'intervenant estime l'investissement dans ce secteur à 50 millions de francs sur les 12 milliards prévus à l'époque.

c) La taxe sur les immeubles à l'abandon

M. Mostafa Ouezekhti suggère que, dans la même idée, la Commission reformule cette phrase dans l'objectif d'inciter les communes.

M. Yaron Pesztat se demande de quelle manière il est possible de remodeler la phrase. Pourrait-on envisager une aide de la Région pour aider les communes à percevoir la taxe ?

Le président signale que le problème de la phrase consiste dans le mot « systématiser ».

De heer Mostafa Ouezekhti stelt voor om die woorden te vervangen door de woorden « de inning van die belasting te bevorderen ».

De heer Yaron Pesztat vraagt hoe het Gewest dat dan moet doen.

De voorzitter wijst erop dat men hier aan de gemeentelijke autonomie raakt.

Mevrouw Isabelle Emmery herinnert eraan dat er in de regeringsverklaring een bepaling opgenomen is volgens welke het Gewest de gemeenten zal helpen in hun strijd tegen de leegstand, met name door een ontradende gemeentelijke fiscaliteit, de gedwongen verkoop van leegstaande gebouwen na een gerechtelijke uitspraak, alsook door subsidies bij de aankoop. Dit punt is niet uitgevoerd. Men zou daar in de resolutie kunnen op wijzen.

De heer Yaron Pesztat herinnert eraan dat de gemeenten subsidies krijgen voor de onteigening van leegstaande gebouwen.

Mevrouw Isabelle Emmery wijst erop dat het in de regeringsverklaring om drie verschillende dingen gaat.

De heer Yaron Pesztat stelt voor om de woorden « die belasting systematisch te innen » te vervangen door de woorden « de inning ervan te verbeteren », en na de twee punten de volgende zinsnede toe te voegen : « en, in voorkomend geval, de gemeenten te helpen bij het opstellen van de inventaris ervan ».

De voorzitter vraagt zich af of staatssecretaris Willem Draps geen subsidie toegekend had aan Inter-Environnement Bruxelles en aan BRAL om deze inventaris op te stellen.

De heer Yaron Pesztat antwoordt ontkennend : staatssecretaris Willem Draps heeft aan Inter-Environnement Bruxelles en aan BRAL geld gegeven om een onderzoek te doen naar de stadskankers, niet om een volledige inventaris op te stellen.

De heer Michel Lemaire vraagt of de regelgeving op de stedenbouw, te weten de ordonnantie houdende de organisatie van de planning en de stedenbouw van 29 juli 1991, de gemeenten er niet toe verplicht om een dergelijke inventaris op te maken.

De voorzitter bevestigt dat en verwijst naar artikel 179 van de voormelde ordonnantie.

De heer Michel Lemaire vraagt of de gemeenten ondertussen die inventaris opgesteld hebben.

De voorzitter antwoordt dat de gemeenten vaak niet over de nodige middelen beschikken om die inventaris op te stellen.

M. Mostafa Ouezekhti suggère de remplacer ce mot par les termes « d'encourager la perception ».

M. Yaron Pesztat demande de quelle manière la Région pourrait procéder.

Le président signale que l'on touche ici à l'autonomie communale.

Mme Isabelle Emmery rappelle qu'il existe une disposition de la déclaration gouvernementale, prévoyant que « la Région aidera les communes à lutter contre l'abandon et l'inoccupation d'immeubles, notamment grâce à une fiscalité communale dissuasive, la vente forcée d'immeubles abandonnés après décision de justice et des subsides à l'acquisition ». Ce point n'a pas été suivi d'effet. On pourrait y faire allusion dans la résolution.

M. Yaron Pesztat rappelle que les communes disposent de subsides à l'expropriation d'immeubles abandonnés.

Mme Isabelle Emmery signale qu'il s'agit, dans la déclaration gouvernementale, de trois choses différentes.

M. Yaron Pesztat propose de remplacer le terme « systématiser » par les termes « d'en améliorer la perception », et de rajouter, après les deux points : « et, le cas échéant, d'aider les communes à en dresser l'inventaire ».

Le président se demande si le secrétaire d'Etat Willem Draps n'avait pas donné une subvention à Inter-Environnement Bruxelles et au BRAL pour réaliser cet inventaire.

M. Yaron Pesztat répond par la négative : le secrétaire d'Etat Willem Draps avait donné à Inter-Environnement Bruxelles et au BRAL des fonds pour réaliser une étude de cas sur les chancres, pas pour dresser un inventaire exhaustif.

M. Michel Lemaire demande si la législation sur l'urbanisme, à savoir, l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 juillet 1991, n'impose pas aux communes de réaliser un tel inventaire.

Le président lui répond affirmativement : il s'agit de l'article 179 de l'ordonnance précitée.

M. Michel Lemaire demande si cet inventaire a été réalisé depuis lors par les communes.

Le président répond que souvent, les communes ne disposent pas des moyens nécessaires pour réaliser cet inventaire.

De heer Yaron Pesztat wijst erop dat staatssecretaris Willem Draps voorgesteld had om artikel 179 van de OOPS te schrappen aangezien het tot niets diende.

De spreker herhaalt zijn voorstel om in de tekst de woorden « de gemeenten te helpen bij het opstellen van de inventaris ervan » toe te voegen, in het kader van een huisvestingscontract (*Instemming*).

De heer Michel Lemaire wijst erop dat sommige gemeenten hun werk goed doen, maar andere niet.

Staatssecretaris Alain Hutchinson herinnert eraan dat het parlement een resolutie in die zin goedgekeurd heeft in verband met het Observatorium voor de Huisvesting in de gemeente Etterbeek.

De voorzitter wijst erop dat de gemeente Koekelberg al twee jaar de kantoorbelasting heft, maar moeite heeft om deze inventaris op te stellen.

De heer Michel Lemaire is van oordeel dat er gemeenten zijn die goed werk leveren. Vanuit maatschappelijk oogpunt, dient erop gewezen te worden dat bepaalde gemeenten al twaalf jaar niets doen en nu zou men ze nog subsidies verlenen ook !

Amendement nr. 2

De heer Alain Bultot wil een streepje toevoegen over het openbaarbeheersrecht, zoals bepaald in de Huisvestingscode, opdat de Regering voor een gewestelijke prefinanciering zorgt ten gunste van de openbare vastgoedbeheerders die van deze maatregel gebruik willen maken.

De heer Alain Daems was ervan overtuigd dat de Regering te dien einde reeds maatregelen had genomen. De minister-president en de staatssecretaris voor de huisvesting hebben uitgelegd dat de prefinanciering al een feit was. Dit punt lijkt dus overbodig.

De heer Mostafa Ouezekhti heeft er geen bezwaar tegen dat men dat nog eens benadrukt, om de Regering een duidelijk signaal te geven.

De heer Alain Bultot is het eens met de heer Ouezekhti. Dat punt is weliswaar verwezenlijkt, maar sommige dingen zegt men twee keer.

De voorzitter vindt dat men nog beter kan nuanceren door in deze tekst een bijwoord van tijd in te voegen : hij stelt voor om het woord « snel » in te voegen vóór de woorden « de nodige middelen ter beschikking te stellen ».

De heer Yaron Pesztat wijst erop dat dit streepje zou worden toegevoegd aan punt II, dat enkel betrekking heeft op de financiële middelen. Als het van de spreker afhing, zou hij daar liever een afzonderlijk punt van maken.

M. Yaron Pesztat signale que le secrétaire d'Etat Willem Draps avait proposé de supprimer cet article 179 de l'OOPU étant donné qu'il ne servait à rien.

L'intervenant rappelle sa proposition de rajouter dans le texte : « d'aider les communes à en dresser l'inventaire », dans le cadre d'un contrat logement. (*Assentiment*).

M. Michel Lemaire signale que certaines communes le font très bien, d'autres pas.

Le secrétaire d'Etat Alain Hutchinson rappelle que le Parlement a par ailleurs voté une résolution qui va dans ce sens à propos de l'Observatoire du Logement de la commune d'Etterbeek.

Le président précise que la commune de Koekelberg par exemple, applique la taxe sur les bureaux depuis deux ans, mais a aujourd'hui difficile à réaliser cet inventaire.

M. Michel Lemaire estime qu'il y a des communes qui travaillent très bien. Du point de vue sociétal, il est important de faire remarquer que depuis douze ans, certaines communes ne font rien et qu'il faudrait maintenant les subsidier!

Amendement n° 2

M. Alain Bultot souhaite rajouter un tiret concernant le droit de gestion publique, prévu par le Code du Logement, afin que le Gouvernement mette en place un mécanisme de préfinancement régional au bénéfice des opérateurs immobiliers publics souhaitant actionner ce dispositif.

M. Alain Daems pensait que le Gouvernement avait déjà pris des mesures à cet égard. En effet, le ministre-président et le secrétaire d'Etat au logement ont expliqué que le système du préfinancement était acquis. Ce point semble donc superfétatoire.

M. Mostafa Ouezekhti ne voit pas d'inconvénient à ce que l'on insiste à ce sujet, afin de donner un signal clair à l'Exécutif.

M. Alain Bultot rejoint l'opinion de M. Ouezekhti. Même si le point est déjà acquis, cela va parfois mieux en le disant une deuxième fois.

Le président estime que l'on pourrait ajouter une nuance supplémentaire en introduisant dans ce texte un adverbe de temps : il suggère de rajouter le terme « rapidement » après le verbe « mettre ».

M. Yaron Pesztat fait remarquer que ce tiret serait ajouté au point II, qui concerne exclusivement les moyens financiers. A titre personnel, l'intervenant préférerait créer un point supplémentaire.

De heer Alain Bultot stelt voor om in dat geval de woorden « en door de toepassing van het openbaarbeheersrecht te vergemakkelijken » toe te voegen aan de inleidende zin.

De heer Michel Lemaire vraagt zich af waarom men ook gewag zou maken van het Solidariteitsfonds, voor de personen die uit een ongezonde woning worden gezet. In de Huisvestingscode staat immers dat dit Fonds gestijfd wordt met boetes en door het Gewest geprefinancierd wordt.

De heer Yaron Pesztat vindt dat dit niet de plaats is om over het Solidariteitsfonds te spreken. Het gaat er voornamelijk om middelen uit te trekken voor de totstandbrenging van woningen. Men treedt hier buiten de werkingssfeer van de resolutie, ook al is de indiener daar persoonlijk voorstander van. Als men dat doet, zou de resolutie minder leesbaar kunnen worden.

De heer Michel Lemaire stemt hiermee in.

De Voorzitter vat de tekstwijzigingen samen : enerzijds zou in de inleiding het bijwoord « gedeeltelijk » ingevoegd worden na het woord « leegstand » en zouden de woorden « , en door de toepassing van het openbaar beheersrecht te vergemakkelijken » toegevoegd worden aan het slot van de zin. (*Instemming*).

Voorts zou amendement nr. 2 gesubamendeerd worden door het woord « snel » in te voegen tussen het woord « vastgoedoperatoren » en de woorden « de nodige middelen ter beschikking te stellen » (*Instemming*).

De heer Yaron Pesztat stelt voor om in de inleidende zin de woorden « met name » in te voegen tussen de woorden « uit te trekken » en « door de opbrengsten ». Zo niet zou de tekst zich beperken tot die drie soorten ontvangsten.

De heer Michel Lemaire is voorstander van die wijziging, want men zou ook van de huursubsidie gewag kunnen maken.

*
* *

De Voorzitter verzoekt de commissie om de inleiding van punt II opnieuw te onderzoeken in het licht van de drie streepjes waarover de commissie het eens is geraakt.

De heer Yaron Pesztat herinnert eraan dat de formulering van de drie streepjes ietwat « versoepeld » werd om de autoritaire toon naar de gemeenten toe af te zwakken. In de inleiding zou bijgevolg een soortgelijke wijziging aangebracht moeten worden. De zin zou als volgt geformuleerd kunnen worden : « door een deel van de opbrengsten van de stedenbouwkundige lasten ... ».

De Voorzitter stelt voor om het bijwoord « gedeeltelijk » te gebruiken.

M. Alain Bultot suggère que, dans ce cas, on ajoute à la phrase introductive : « et en facilitant la mise en œuvre du droit de gestion publique ».

M. Michel Lemaire se demande pourquoi l'on évoquerait pas également le Fonds de Solidarité, pour les personnes qui sont expulsées d'un logement insalubre. En effet, le Code du Logement avait prévu que ce Fonds soit alimenté par des amendes, et pré-financé par la Région.

M. Yaron Pesztat estime qu'il ne faut pas en parler à cet endroit, car la question principale est d'affecter des moyens pour produire du logement. On sort ici du champ d'application de la résolution, même si, à titre personnel, l'intervenant y est favorable. Ce faisant, on risque de rendre la résolution moins lisible.

M. Michel Lemaire s'incline.

Le président résume les changements apportés au texte : d'une part, dans l'introduction, on rajouterait l'adverbe « partiellement » après le verbe « mobilisant », et on ajouterait à la fin de la phrase : « , et en facilitant la mise en œuvre du droit de gestion publique ». (*Assentiment*).

Par ailleurs, l'amendement n° 2 serait sous-amendé en ajoutant le terme « rapidement » après le verbe « mettre ». (*Assentiment*).

M. Yaron Pesztat propose d'ajouter à la phrase introductive le mot « notamment » entre les termes « politique sociale du logement » et les termes « en mobilisant ». A défaut, l'ambition du texte se limiterait à ces trois types de recettes.

M. Michel Lemaire y est favorable, car on pourrait aussi parler de l'allocation loyer.

*
* *

Le président invite la commission à réexaminer l'introduction du point II à la lumière des trois tirets sur lesquels la Commission a pu se mettre d'accord.

M. Yaron Pesztat rappelle que la formulation des trois tirets a été un peu « assouplie » afin de rendre les phrases moins autoritaires par rapport aux communes. Il faudrait donc réaliser un travail semblable dans l'introduction : la phrase pourrait être formulée de cette manière : « en mobilisant une partie des charges d'urbanisme, ... ».

Le président suggère que l'on place plutôt un adverbe « partiellement ».

De heer Yaron Pesztat stemt hiermee in.

*
* *

DEEL III

De heer Vincent De Wolf merkt op dat in de inleiding van punt III (Franse tekst), het woord « mobiliser » uit juridisch oogpunt niet geschikt is.

De heer Yaron Pesztat vraagt of het mogelijk is om terug te komen op de inleiding nadat de streepjes onderzocht zijn.

De Voorzitter bevestigt dat.

Eerste streepje

Het eerste streepje lokt geen commentaar uit.

Tweede streepje

De heer Alain Bultot wijst erop dat er niet in alle gemeenten een Grondregie hoeft te worden opgericht.

De heer Yaron Pesztat stelt voor om aan de tekst een zin toe te voegen om het de gewestelijke Grondregie mogelijk te maken zich ter beschikking te stellen van de gemeenten die wegens hun kritische grootte geen grondregie zouden kunnen oprichten. De gewestelijke Grondregie zou bijgevolg een gedelegeerde opdracht voor bepaalde gemeenten krijgen.

De heer Mostafa Ouezekhti merkt op dat het niet alleen gaat over de kleinste gemeenten. Sommige gemeenten, niet de kleinste, beschikken niet over middelen om een grondregie op te richten. Voorts zouden sommige gemeenten in deze zin een argument kunnen vinden om zelf geen grondregie op te richten.

De heer Alain Bultot wijst erop dat gemeentediensten eventueel dezelfde opdrachten zouden kunnen vervullen zonder dat er een grondregie hoeft te worden opgericht.

De heer Alain Daems vindt dat men dan een ander criterium dan de kritische grootte moet kiezen. Als men het argument aanvoert dat de gemeenten wegens hun grootte of hun middelen geen grondregie kunnen oprichten, moet men zeggen dat de gewestelijke Grondregie die lacune kan opvangen. De keuze van dat criterium wordt aan de Regering overgelaten.

Er zij voorts op gewezen dat de totstandbrenging van woningen door de gemeenten ruim ontoereikend is. Als ze

M. Yaron Pesztat acquiesce à cette idée.

*
* *

PARTIE III

M. Vincent De Wolf fait remarquer qu'à l'introduction du point III, le terme « mobilisé » est juridiquement impropre.

M. Yaron Pesztat demande s'il est possible de revenir sur l'introduction après avoir examiné les tirets.

Le président y consent.

Premier tiret

Le premier tiret ne suscite aucun commentaire.

Deuxième tiret

M. Alain Bultot rappelle que la constitution d'une régie foncière communale n'est pas obligatoirement nécessaire dans toutes les communes.

M. Yaron Pesztat suggère d'ajouter au texte une phrase, permettant à la Régie foncière régionale de se mettre à la disposition des communes dont la taille critique ne permettrait pas de disposer d'une régie foncière. On donnerait donc à la Régie foncière régionale une mission déléguée auprès de certaines communes.

M. Mostafa Ouezekhti fait remarquer qu'il ne s'agit pas seulement des plus petites communes. Certaines communes, qui ne sont pas les plus petites, ne disposent pas de moyens pour constituer une régie foncière. Par ailleurs, certaines communes pourraient tirer argument de cette phrase pour ne pas le faire elles-mêmes.

M. Alain Bultot signale qu'il peut y avoir des services communaux qui pourraient réaliser les mêmes missions, sans nécessairement créer une régie foncière.

M. Alain Daems estime qu'il faut alors choisir un autre critère que la taille critique. Si l'argument par rapport aux communes est de dire que leur taille ou leurs moyens ne permettent pas de créer une régie foncière, il faut dire que la Régie foncière régionale peut pallier à ce défaut. Ce serait à l'appréciation du Gouvernement de le déterminer.

Par ailleurs, il s'agit de bien remarquer que la production de logements par les communes est absolument insuf-

ertoe aangemoedigd worden zich een adequaat instrument te verschaffen, zouden ze meer kunnen doen.

De heer Michel Lemaire merkt op dat sommige gemeenten geen grondregie hebben en toch een actief sociaal huisvestingsbeleid voeren. Het omgekeerde is ook waar : de stad Brussel heeft onlangs een grondregie opgericht, maar voert ze echt een sociaal huisvestingsbeleid ?

Wat wordt voorts verstaan onder « sociaal huisvestingsbeleid » ? Gaat het om woningbouw ? Is dit streepje wel nodig ?

De heer Yaron Pesztat preciseert dat de tekst ertoe strekt te poneren dat de gemeenten en de OCMW's onroerende goederen hebben die gebruikt zouden kunnen worden voor een sociaal huisvestingsbeleid in het kader van de huisvestingscontracten. Dat is het doel van de resolutie.

De spreker stelt voor om de volgende zin toe te voegen : « en, in voorkomend geval, gebruik te maken van de – te ontwikkelen – knowhow van de gewestelijke Grondregie ».

De heer Alain Bultot stelt voor om in het tweede streepje de woorden « zo nodig » in te voegen.

Voorts stelt de spreker voor om de zin die de heer Pesztat zonet voorgesteld heeft, op te nemen in het volgende streepje over de gewestelijke Grondregie.

De Voorzitter stelt voor om, enerzijds, de woorden « zich doeltreffende middelen te verschaffen, bijvoorbeeld » in te voegen na de woorden « de gemeenten ertoe aan te moedigen » en de woorden « op te richten » te doen vervallen, en om, anderzijds, het voorstel van de heer Pesztat in de tekst na het volgende streepje te verwerken.

De heer Michel Lemaire vraagt naar het nut van de gewestelijke Grondregie.

De heer Alain Daems wijst erop dat men de doelstelling van de resolutie niet uit het oog mag verliezen, namelijk de gronden en de gebouwen van de Brusselse overheden en semi-overheidsinstellingen te gebruiken voor een sociaal huisvestingsbeleid. Alle overheden hebben niet als opdracht een sociaal huisvestingsbeleid te voeren. Ze moeten daartoe aangemoedigd worden, met eerbiediging van hun autonomie. De spreker vreest dat, volgens het laatste tekstvoorstel, de gemeenten een grondregie oprichten voor hun eigen gronden, maar niet voor andere gronden.

De Voorzitter merkt op dat dit euvel ook in de oorspronkelijke tekst te vinden was.

De heer Alain Daems geeft dat toe. De overheden in ruime zin zouden daarbij betrokken moeten worden.

De heer Mostafa Ouezekhti begrijpt het beginsel dat zonet ter sprake is gebracht, maar hij ziet niet in hoe de

fisante. Les inciter à se doter d'un outil adéquat leur permettra de faire davantage.

M. Michel Lemaire fait remarquer qu'il y a des communes qui ne disposent pas d'une régie foncière et qui ont une politique sociale du logement active, mais le contraire est vrai aussi : par exemple, la ville de Bruxelles, qui vient de se doter d'une régie foncière, mène-t-elle vraiment une politique sociale du logement ?

Par ailleurs, qu'en entend-on par « politique sociale du logement » ? S'agit-il de construire du logement ? Ce tiret est-il bien indispensable ?

M. Yaron Pesztat précise que l'objectif du texte est de dire qu'il existe au niveau des communes et des CPAS des biens immobiliers qui pourraient être utilisés pour une politique sociale du logement, et ceci dans le cadre des contrats-logements. Tel est le but de la résolution.

L'intervenant propose d'ajouter une phrase rédigée comme suit : « et, le cas échéant, à recourir au savoir-faire – à développer – de la Régie foncière régionale ».

M. Alain Bultot suggère de rajouter au deuxième tiret les mots « si nécessaire ».

Par ailleurs, l'intervenant suggère d'intégrer la phrase que vient de formuler M. Pesztat au tiret suivant, qui concerne à la Régie foncière régionale.

Le président suggère, d'une part, d'ajouter, après les termes « d'inciter les communes à se doter de », les termes « de moyens efficaces, par exemple ... », et d'autre part, de réserver la proposition de M. Pesztat au tiret suivant.

M. Michel Lemaire pose le débat de l'utilité de la Régie foncière régionale.

M. Alain Daems rappelle qu'il ne faut pas perdre de vue l'objectif de mobiliser les biens immobiliers des autorités publiques et parapubliques bruxelloises. Tous les pouvoirs publics n'ont pas l'objectif de faire de la politique sociale du logement. Dans le cadre de leur autonomie, il faut les y encourager. L'intervenant exprime sa crainte, dans la dernière proposition de formulation, qu'on dote les communes d'une régie foncière pour leurs propres terrains et pas pour d'autres.

Le président fait remarquer que le texte initial péchait par le même défaut.

M. Alain Daems en convient. Mais il conviendrait d'englober les autorités publiques au sens large.

M. Mostafa Ouezekhti comprend le principe qui vient d'être évoqué, mais en pratique ne voit pas comment la

gemeente in de praktijk haar OCMW ertoe zou verplichten zijn gebouwen te bestemmen voor een sociaal beleid. De spreker wil niet redetwisten over een formulering en verkiest dat de OCMW's vermeld worden in de inleiding van punt III.

De heer Alain Daems sprak niet van verplichten of van niet verplichten. Deze verhouding moet geregeld worden in een contract, zoals de wijkcontracten, waarin geen verplichtingen worden opgelegd, maar waarin iedereen verzocht wordt deel te nemen.

De heer Mostafa Ouezekhti antwoordt dat de OCMW's niet onder het toezicht van de gemeenten geplaatst hoeven te worden om een sociaal huisvestingsbeleid te voeren. Ze hebben hun eigen gronden en gebouwen. Dat is historisch gegroeid.

De heer Vincent De Wolf heeft het moeilijk met de woorden « sociaal huisvestingsbeleid ». In deze tekst wordt een vaststelling gedaan, maar er is geen duidelijke omschrijving van wat een sociaal huisvestingsbeleid is. Valt men dan terug op de criteria van de sociale huisvesting of biedt men bepaalde personen een woning aan tegen lagere prijzen dan de marktprijzen ?

De heer Yaron Pesztat merkt op dat, als men dit debat aanvat, men geen resultaten meer zal boeken. Volgens hem gaat het niet uitsluitend om sociale huisvesting onder dezelfde toewijzings- en toegangsvoorwaarden. Het kan meer zijn dan dat. Er zijn mensen die geholpen moeten worden door de overheden, ook al voldoen ze net niet aan de officiële voorwaarden.

De heer Vincent De Wolf herinnert eraan dat zijn voorstel van ordonnantie nr. A-242/1 hetzelfde doel had, te weten mensen met een klein inkomen die geen toegang hebben tot de huurmarkt binnenloosden in de sociale huisvesting.

De voorzitter wijst erop dat de algemene bespreking is gesloten en dat men zich aan de bespreking van het tweede streepje moet wijden. Zou de heer Daems een formulering kunnen voorstellen waarin de OCMW's en de OVM's te berde worden gebracht, eventueel in een bijkomend streepje ?

De heer Alain Daems stelt voor om de woorden « met hun bestaande en toekomstige eigendommen » te schrappen en aan het einde de woorden « door hier de andere lokale openbare operatoren die over eigendommen beschikken » toe te voegen. (*Instemming*).

De heer Mostafa Ouezekhti stelt voor om tussen haakjes de OCMW's, de OVM's, de SVK's, enz. te vermelden.

De heer Yaron Pesztat stelt voor om in de Franse tekst het woord « susceptibles » te vervangen door het woord « permettant ». (*Instemming*).

commune imposerait à son CPAS de faire une affectation particulière de ses biens à une politique sociale. L'intervenant préfère ne pas se cabrer sur une formulation, et englober les CPAS dans l'introduction du point III.

M. Alain Daems ne parlait pas d'imposer ou de ne pas imposer. Il faut contractualiser ce rapport, un peu comme dans les contrats de quartier où l'on impose rien à personne, mais où tout le monde est invité à participer.

M. Mostafa Ouezekhti répond que les CPAS ne doivent pas être mis sous tutelle de la commune pour réaliser une politique sociale du logement. Ils ont leur propres biens, et cela résulte d'une situation historique.

M. Vincent De Wolf exprime son malaise lorsque l'on parle d'une « politique sociale du logement ». On fait dans ce texte un constat, mais on ne dit pas exactement ce qu'est la politique sociale du logement. Est-ce retomber sur les critères du logement social, ou permettre à certaines personnes d'accéder à un logement à des prix inférieurs à celui du marché ?

M. Yaron Pesztat fait remarquer que si on ouvre la porte à ce débat, on n'avancera plus. Pour lui, il ne s'agit pas exclusivement de logement social, dans les mêmes conditions d'attribution et d'accession. Cela peut aller bien au-delà. Il y a des gens que les pouvoirs publics doivent aider, mêmes s'ils sont un peu en au-delà des conditions officielles.

M. Vincent De Wolf rappelle que sa proposition d'ordonnance n° A-242/1 visait le même objectif, qui était de faire entrer dans le logement social des gens qui ont un petit revenu, et qui n'ont pas accès à la location sur le marché.

Le président signale que la discussion générale a été clôturée. Il convient de revenir à la discussion du deuxième tiret. M. Daems pourrait-il proposer une formulation qui engloberait les CPAS, voire les SISP, éventuellement dans une proposition de tiret supplémentaire ?

M. Alain Daems propose de remplacer les mots « sur leurs propriétés, existantes et à venir » par les termes « en y associant les autres opérateurs publics locaux qui disposent de propriétés ». (*Assentiment*).

M. Mostafa Ouezekhti suggère de les énumérer entre parenthèses : les CPAS, les SISP, les AIS, etc.

M. Yaron Pesztat suggère de remplacer le terme « susceptibles » par le terme « permettant ». (*Assentiment*).

Derde streepje

De heer Michel Lemaire vraagt zich af of men de woorden « te verplichten » niet zou moeten vervangen door « ertoe aan te zetten ». Op het niet nakomen van een verplichting staat een straf.

De heer Yaron Pesztat herhaalt de suggestie van de heer Bultot, te weten een zin toevoegen opdat de Grondregie een dienst zou kunnen leveren aan de gemeenten die er geen hebben.

De heer Mostafa Ouezekhti stelt voor om de zin ongemoeid te laten en de gewestelijke Grondregie te verplichten te doen wat haar gevraagd wordt. Men moet haar niet vragen om zich ook nog eens met de gemeenten bezig te houden.

De heer Philippe van Cranem doet opmerken dat iedereen het erover eens is dat die gewestelijke Grondregie niet werkt. Men vraagt de gemeenten echter regies op te richten, terwijl die van het Gewest niet werkt. De vraag is of het Gewest zijn Grondregie wel alle nodige middelen geeft om « de vastgoedmarkt te reguleren ».

De heer Michel Lemaire vraagt zich af wat de ordonnantie tot oprichting van de Grondregie precies zegt. Is zij er om de markt te reguleren ?

De voorzitter herinnert eraan dat het een ordonnantie betreft uit de eerste zittingsperiode. Zij heeft geen volledige genoegdoening gegeven.

De commissie beslist uiteindelijk om aan dit streepje niets te veranderen.

Vierde streepje

De heer Yaron Pesztat stelt voor om dit vierde streepje te herzien, rekening houdend met de wijzigingen aangebracht in het vorige streepje. De spreker stelt voor om er een punt IV van te maken, dat beantwoordt aan de punten II en III, omdat het huisvestingscontract de vorm is om het gebruik van de financiële middelen enerzijds, en de gronden en gebouwen anderzijds, concreet gestalte te geven.

De spreker stelt de volgende formulering voor :

« IV. – Wat het aanwenden van alle in de punten II en III vermelde middelen betreft, verzoekt de Raad de Regering om onverwijld werk te maken ... ».

Aan het einde van de zin, zou men de volgende zin kunnen toevoegen : « Deze contracten vormen immers het contractueel kader waarbinnen de financiële middelen, de

Troisième tiret

M. Michel Lemaire se demande s'il ne faudrait pas remplacer le terme « obliger » par le terme « inciter ». Le corollaire d'une obligation, c'est la sanction.

M. Yaron Pesztat reprend la suggestion de M. Bultot de rajouter une phrase pour que la Régie foncière puisse apporter un service aux communes qui n'en disposent pas.

M. Mostafa Ouezekhti propose de laisser la phrase telle quelle, et d'obliger la Régie foncière régionale à faire ce qui lui est demandé de faire. Il ne faudrait pas encore en plus lui demander de s'occuper des communes.

M. Philippe van Cranem fait remarquer que tout le monde est d'accord pour dire que cette Régie foncière régionale ne fonctionne pas. Or, on demande aux communes de se doter de régies, alors que celle de la Région ne fonctionne pas. La question est de savoir si la Région donne tous les moyens nécessaires à sa Régie foncière pour « réguler le marché immobilier ».

M. Michel Lemaire se demande ce que dit précisément l'ordonnance créant la Régie foncière. Est-elle là pour « réguler le marché » ?

Le président rappelle qu'il s'agit d'une ordonnance qui a été prise lors de la première législature. Elle n'a pas donné entière satisfaction.

La commission convient, en définitive, de ne rien changer à ce tiret.

Quatrième tiret

M. Yaron Pesztat propose, compte tenu des modifications apportées au tiret précédent, de revoir la forme de ce quatrième tiret. L'orateur propose d'en faire un point IV, répondant aux points II et III, puisque le contrat-logement est la forme permettant de concrétiser la mobilisation des moyens financiers d'une part, et les moyens fonciers et immobiliers d'autre part.

L'orateur suggère la formulation suivante :

« IV. – Quant à l'activation de l'ensemble des moyens évoqués aux points II et III, le Conseil demande au Gouvernement de mettre en œuvre sans délai ... ».

A la fin de la phrase, on pourrait rajouter la phrase suivante : « Lesdits contrats constituent en effet le cadre contractuel dans lequel les moyens financiers, fonciers et

gronden en de gebouwen van de gemeentelijke en gewestelijke actoren ter beschikking kunnen worden gesteld. » (*Instemming*).

De heer Alain Bultot suggereert om in punt IV de woorden « in het kader van het Toekomstplan voor de Huisvesting » toe te voegen.

De heer Yaron Pesztat doet opmerken dat dit plan formeel nog niet bestaat.

De heer Alain Bultot stelt dan voor om de woorden « en, in voorkomend geval, in het kader van het Toekomstplan voor de Huisvesting » toe te voegen.

De heer Yaron Pesztat zegt dat hij niet weet of dit voorstel past bij de inhoud van het Plan aangezien men officieel niet weet wat het zal inhouden.

De voorzitter meent dat het geen kwaad kan om het te vermelden. (*Instemming*).

*
* *

De voorzitter herinnert eraan dat de inleidende volzin van punt III en in het bijzonder het woord « mobiliser » (Franse tekst) nog moet worden herzien.

De heer Vincent De Wolf vindt dat dit gebruik, wat de gemeenten en de OCMW's betreft, met hun instemming moet gebeuren. Men zou het woord « mobiliser » kunnen vervangen door het woord « inventarier » (« inventariseren » in de Nederlandse tekst).

De heer Yaron Pesztat denkt aan wettelijke maatregelen, die verder gaan dan een inventaris. Hoe moet men ze ertoe aanzetten? Het is juist dat het woord « mobiliser » niet juridisch geladen is.

Na een korte gedachtewisseling over het woordgebruik, stelt de voorzitter de volgende formulering voor: « De Raad verzoekt de Regering om de gronden en de gebouwen van het Gewest te gebruiken en de gemeenten en de OCMW's ertoe aan te sporen hetzelfde te doen in het kader van een sociaal huisvestingsbeleid ». (*Instemming*).

IV. Stemmingen

Amendement nr. 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

Het mondeling gesubamendeerde amendement nr. 2 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

De geamendeerde tekst wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

immobiliers des acteurs communaux et régionaux peuvent être mobilisés. » (*Assentiment*).

M. Alain Bultot suggère, au point IV, de rajouter les termes : « dans le cadre du Plan d'Avenir pour le Logement ».

M. Yaron Pesztat fait remarquer que ce plan n'existe pas encore formellement.

M. Alain Bultot suggère alors de rajouter les termes « et, le cas échéant, dans le cadre du Plan d'Avenir pour le Logement ».

M. Yaron Pesztat signale qu'on ne sait pas si cette proposition cadre avec le contenu du plan, puisque, officiellement, on ne sait pas ce qu'il contiendra.

Le président pense que cela ne fait pas de tort de le mentionner. (*Assentiment*).

*
* *

Le président rappelle qu'il convient encore de revoir la phrase introductive du point III, et en particulier le terme « mobiliser ».

M. Vincent De Wolf estime que, pour les communes et les CPAS, cette « mobilisation » doit être faite avec leur accord. On pourrait remplacer le terme « mobiliser » par le terme « inventorier ».

M. Yaron Pesztat pense à des dispositifs légaux qui vont au-delà d'un simple inventaire. Comment les y inciter? Il est vrai que le terme « mobiliser » n'a pas de contenu juridique.

Après un court échange de vues sur les meilleurs termes à utiliser, le président suggère la formulation suivante : « Le Conseil demande au Gouvernement d'utiliser les terrains et immeubles de la Région et d'inciter les communes et les CPAS à faire de même dans le cadre d'une politique sociale du logement ». (*Assentiment*).

IV. Votes

L'amendement n° 1 est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

L'amendement n° 2, tel que sous-amendé oralement, est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

L'ensemble du texte, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

Het geamendeerde opschrift van het voorstel wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteur voor het opstellen van het verslag.

De Rapporteur,

Mostafa OUEZEKHTI

De Tweede ondervoorzitter,

Jean-Pierre CORNELISSEN

L'intitulé de la proposition, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

Confiance est faite au rapporteur pour la rédaction du rapport.

Le Rapporteur,

Mostafa OUEZEKHTI

Le Deuxième vice-président,

Jean-Pierre CORNELISSEN

V. Tekst aangenomen door de commissie

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

betreffende een sociaal huisvestingsbeleid

De Brusselse Hoofdstedelijke Raad,

- Gezien de « Studie ter voorbereiding van de uitbouw van een beleid inzake middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest », die mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker (Centre de Recherche et d'Etude en Aménagement du territoire. UCL) voor rekening van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad (Commissie voor de Huisvesting) heeft uitgevoerd;
- Gezien het « 8e verslag over de staat van de armoede in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest » van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie;
- Overwegende dat die twee studies, waarvan de alarmerende conclusies zowel door de verschillende indicatoren van de situatie op de vastgoedmarkt (met name de statistieken van het NIS over de verkoop van onroerende goederen en de door Stadim overgenomen gegevensbanken van Anhyp) als door de alarmkreten van de in de huisvestingssector actieve verenigingen (met name de BBRoW) bevestigd worden, er de aandacht op vestigen dat almaar meer Brusselaars met hun inkomen geen fatsoenlijke woning kunnen huren of kopen;
- Overwegende dat niet alleen kansarmen, maar ook personen met een middelgroot inkomen zich thans in die situatie bevinden;
- Overwegende dat, om een voorbeeld te geven van de situatie op de huurmarkt en van de toegang van de mensen met de laagste inkomens tot die markt, in 1982 de personen met een inkomen dat tot het 4^e deciel behoorde ⁽¹⁾, 42 % van de op de Brusselse huurmarkt aangeboden woningen konden huren, terwijl dat aandeel in 1988 nog maar 28 % bedroeg ⁽²⁾;

(1) Om een beeld te krijgen van de inkomensverdeling binnen de Brusselse bevolking, wordt een methode gebruikt die erin bestaat de bevolking volgens het inkomen op te delen in inkomensdecielen en elk deciel te vergelijken met het totale inkomen. Een deciel staat voor elk van de negen inkomenscategorieën waaronder respectievelijk 10 %, 20 %, ... 90 % van de Brusselse bevolking valt.

(2) *Studie ter voorbereiding van de uitbouw van een beleid inzake middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*, blz. 34.

V. Texte adopté par la commission

PROPOSITION DE RESOLUTION

relative à la politique sociale du logement

Le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale,

- Vu l'« Etude préparatoire à la construction d'une politique du logement moyen dans la Région bruxelloise » réalisée par Mme Marie-Laurence de Keersmaecker (Centre de Recherche et d'Etude en Aménagement du territoire. UCL) pour le compte du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale (Commission du Logement);
- Vu le « 8^e Rapport sur l'état de la pauvreté en Région de Bruxelles-Capitale » réalisé par l'Observatoire de la Santé et du Social de la Commission Communautaire Commune;
- Considérant que ces deux études, dont les conclusions alarmantes sont confirmées tant par les différents indicateurs de l'état du marché immobilier (notamment, les statistiques INS sur les ventes de biens immobiliers et les banques de données Anhyp puis Stadim) que par les cris d'alarme du secteur associatif du logement (notamment le RBDH), mettent en évidence qu'une proportion de plus en plus importante de la population bruxelloise se trouve dans l'incapacité de se loger de manière décente eu égard à ses revenus, que ce soit sur le marché locatif ou acquisitif;
- Considérant que cette situation concerne désormais non seulement les plus démunis mais aussi les personnes disposant de revenus moyens;
- Considérant, à titre d'illustration de la situation du marché locatif et de l'accès de ce marché aux revenus les plus faibles, que, en 1982, la part de marché locatif bruxellois accessible aux revenus du 4^{ème} décile ⁽¹⁾ était de 42 %, alors qu'en 1998, cette part de marché n'était plus que de 28 % ⁽²⁾;

(1) Afin de cerner la répartition des revenus au sein de la population bruxelloise, une méthode consiste à diviser la population ordonnée suivant leurs revenus en déciles et de comparer les parts du revenu total dues à chaque décile de revenu. Un décile représente chacune des neuf valeurs de revenus en-dessous desquelles se classent respectivement 10 %, 20 %, ..., 90 % de la population bruxelloise.

(2) *Etude préparatoire à la construction d'une politique du logement moyen dans la Région bruxelloise*, p. 34.

- Overwegende dat het aanbod aan sociale woningen slechts 8,1 % van het woningbestand vertegenwoordigt en, bijgevolg, ruim onvoldoende is gelet op de vraag;
- Overwegende dat, om een voorbeeld te geven van de situatie op de koopmarkt en van de toegang van de mensen met een lager middeninkomen tot die markt, in 1998 de gezinnen waarvan het inkomen tot het 6^e deciel behoorde en die in de categorie van 140 tot 250 m² een huis konden kopen (met een hypothecaire lening van 80 % van de prijs), slechts toegang hadden tot 11 % van de markt, en dat de gezinnen waarvan het inkomen tot het 7^e deciel behoorde, slechts toegang hadden tot 23 % van de markt ⁽³⁾;
- Overwegende dat de GOMB sinds 1990 gemiddeld minder dan 200 woningen voor middeninkomens per jaar tot stand brengt en dat de inkomens van de kopers van die woningen begrensd zijn tot 45.468,90 euro, een bedrag dat per persoon ten laste kan worden vermeerderd, waardoor die kopers zich boven het 9^e deciel bevinden;

I. – De Brusselse Hoofdstedelijke Raad verzoekt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om het sociaal huisvestingsbeleid te versterken en toe te snijden op de behoeften van de Brusselaars en daartoe, enerzijds, financiële middelen en, anderzijds, gronden en gebouwen ter beschikking te stellen, overeenkomstig de bestaande verordeningbepalingen en de in de opeenvolgende GewOP's vastgestelde beleidsdoelen.

II. – In verband met de financiële middelen, verzoekt de Raad de Regering om meer middelen voor het sociaal huisvestingsbeleid uit te trekken, met name door de opbrengsten van de stedenbouwkundige lasten, van de kantoorbelasting en van de belasting op de leegstand gedeeltelijk voor dat beleid te gebruiken en door de toepassing van het openbaarbeheersrecht te vergemakkelijken.

De Raad verzoekt meer bepaald om :

- wat de stedenbouwkundige lasten ⁽⁴⁾ betreft : de opbrengsten ervan bij voorrang te bestemmen voor het sociaal huisvestingsbeleid, de bedragen van die lasten gelijk te maken en de inning ervan te garanderen;

(3) *Op. cit.*, blz. 36.

(4) Van 1997 tot 1999 hebben de kantoorvergunningen 29.871.170 EUR aan stedenbouwkundige lasten opgebracht. Die stedenbouwkundige lasten werden voornamelijk bestemd voor de verbetering van de openbare ruimte. In 2000 hebben de kantoorvergunningen 5.404.080 EUR aan stedenbouwkundige lasten opgebracht en in 2001, 23.574.670 EUR.

- Considérant que l'offre de logement social, pour sa part, ne représente que 8,1 % du parc immobilier et s'avère dès lors tout à fait insuffisante par rapport à la demande;

- Considérant, à titre d'illustration de la situation du marché acquisitif et de l'accès de ce marché aux revenus moyens inférieurs, que, en 1998, les ménages dont les revenus se situent sous le 6^{ème} décile et qui sont susceptibles d'acheter une maison (moyennant un emprunt hypothécaire de 80 %) dans la catégorie 140 à 250 m² n'avaient accès qu'à 11 % du marché et que les ménages du 7^{ème} décile n'avaient accès qu'à 23 % du marché ⁽³⁾;

- Considérant que la production de logements moyens par la SDRB représente, en moyenne depuis 1990, moins de 200 logements par an, et que les revenus des acquéreurs de ces logements sont plafonnés à 45.468,90 EUR, majorables pour chaque personne à charge, ce qui situe lesdits acquéreurs au-delà du 9^{ème} décile;

I. – Le Conseil demande au Gouvernement de renforcer la politique sociale du logement à la mesure des besoins des Bruxellois, en mobilisant pour ce faire des moyens financiers d'une part, et immobiliers et fonciers d'autre part, et ce conformément aux dispositions réglementaires existantes et aux objectifs politiques fixés par les PRD succésifs.

II. – Quant aux moyens financiers, le Conseil demande au Gouvernement d'augmenter les moyens de la politique sociale du logement notamment en mobilisant partiellement les charges d'urbanisme, la taxe sur les bureaux et la taxe sur les immeubles à l'abandon, et en facilitant la mise en œuvre du droit de gestion publique.

Le Conseil demande plus particulièrement:

- en ce qui concerne les charges d'urbanisme ⁽⁴⁾ : d'affecter prioritairement lesdites charges à la politique sociale du logement, d'uniformiser les montants de ces charges et d'en garantir la perception;

(3) *Op. cit.*, p. 36.

(4) De 1997 à 1999, les permis bureaux ont généré pour 29.871.170 EUR de charges d'urbanisme. Ces charges d'urbanisme ont été affectées principalement à l'amélioration de l'espace public. En 2000, les permis bureaux ont généré pour 5.404.080 EUR de charges d'urbanisme et en 2001 pour 23.574.670 EUR.

- wat de kantoorbelasting ⁽⁵⁾ betreft: de gemeenten ertoe aan te sporen om de circulaire van 6 maart 1990 toe te passen, waarin hun wordt aanbevolen om 80 % van deze belasting te besteden aan het huisvestingsbeleid;
- wat de belasting op de leegstand betreft ⁽⁶⁾: in voorkomend geval, de gemeenten te helpen bij het opstellen van de inventaris ervan, de opbrengst ervan te evalueren en de inning ervan te verbeteren ⁽⁷⁾.
- wat het in de Huisvestingscode vastgestelde openbaar-beheersrecht betreft: de openbare vastgoedoperatoren snel de nodige middelen ter beschikking te stellen voor de prefinanciering van de werken om de woningen in overeenstemming te brengen met de vereisten.

III. – Wat de gronden en de gebouwen betreft, verzoekt de Raad de Regering om de gronden en de gebouwen van het Gewest te gebruiken en de gemeenten en de OCMW's ertoe aan te sporen hetzelfde te doen in het kader van een sociaal huisvestingsbeleid.

De Raad verzoekt meer bepaald om :

- de inventaris op te maken van de gebouwen en de gronden die eigendom zijn van het Gewest, de gemeenten en de OCMW's en die gebruikt kunnen worden in het kader van het sociaal huisvestingsbeleid;
- de gemeenten ertoe aan te moedigen zich doeltreffende middelen te verschaffen, bijvoorbeeld een grondregie en een regie van de gebouwen, om op hun grondgebied een sociaal huisvestingsbeleid te kunnen voeren, door hier de andere lokale openbare operatoren die over eigendommen beschikken (OCMW's, OVM's, SVK's...) bij te betrekken;
- de gewestelijke Grondregie ertoe te verplichten haar opdracht als regulator van de vastgoedmarkt te vervullen, door woningen te bouwen en te renoveren, overeenkomstig de ordonnantie tot oprichting van de Grondregie;

(5) De kantoorbelasting wordt door de gemeenten geheven. Ze bedraagt gewoonlijk 7,44 EUR per m². In het GBP wordt de totale kantooroppervlakte in Brussel op 12.000.000 m² geraamd. Van dat totaal moet ongeveer 1 miljoen m² aan kleine kantoren die niet belast worden, afgetrokken worden en 3 miljoen m² aan kantoren van de overheid waarop de dode hand van toepassing is. Dit komt neer op een totaal van 8 miljoen m² aan belastbare kantooroppervlakte. In theorie zou de kantoorbelasting de 19 gemeenten ongeveer 59.494.450 EUR opbrengen.

(6) Deze belasting bedraagt gemiddeld 247,89 EUR/m².

(7) De stedenbouwkundige lasten, de kantoorbelasting en de belasting op leegstand zouden in totaal ongeveer 74.368.060 EUR per jaar opbrengen, zijnde het equivalent van de gemiddelde jaarlijkse begroting voor sociale huisvesting.

- en ce qui concerne la taxe sur les bureaux ⁽⁵⁾ : d'inciter les communes à appliquer la circulaire du 6 mars 1990 leur recommandant d'affecter 80 % de ladite taxe à la politique du logement;
- en ce qui concerne la taxe sur les immeubles à l'abandon ⁽⁶⁾ : le cas échéant, d'aider les communes à en dresser l'inventaire, d'en évaluer le rendement et d'en améliorer la perception ⁽⁷⁾;
- en ce qui concerne le droit de gestion publique prévu par le Code du Logement, de mettre rapidement à la disposition des opérateurs immobiliers publics les moyens nécessaires au préfinancement des travaux de mise en conformité des logements.

III. – Quant aux moyens fonciers et immobiliers, le Conseil demande au Gouvernement d'utiliser les terrains et immeubles de la Région, et d'inciter les Communes et les CPAS à faire de même dans le cadre d'une politique sociale du logement.

Le Conseil demande plus particulièrement :

- de faire l'inventaire des propriétés régionales et communales, en ce compris celles des CPAS, tant immobilières que foncières, mobilisables dans le cadre de la politique sociale du logement;
- d'inciter les communes à se doter de moyens efficaces, régies foncière et immobilière par exemple, permettant de mener une politique sociale du logement sur leur territoire, en y associant les autres opérateurs publics locaux qui disposent de propriétés (CPAS, SISP, AIS, etc.);
- d'obliger la Régie foncière régionale à réaliser sa mission de régulation du marché immobilier par la création et la rénovation de logements, comme prévu par l'ordonnance qui la crée.

(5) La taxe sur les bureaux est levée par les Communes. Elle s'élève en général à 7,44 EUR/m². Le parc bruxellois des bureaux a été évalué par le Pras à 12.000.000 de m². Il faut en retrancher environ 1 million de m² de petits bureaux non taxés et 3 millions de m² de bureaux « publics » bénéficiant de la main morte, ce qui représente un total de 8 millions de m² de bureaux taxables. La taxe rapporterait donc théoriquement à l'ensemble des 19 Communes quelque 59.494.450 EUR.

(6) Elle s'élève en moyenne à 247,89 EUR/m².

(7) Le total annuel des charges d'urbanisme, de la taxe sur les bureaux et de la taxe sur les immeubles à l'abandon représenterait quelque 74.368.060 EUR, soit l'équivalent du budget annuel moyen du logement social.

IV. – Wat het aanwenden van alle in de punten II en III vermelde middelen betreft, verzoekt de Raad de Regering om onverwijld en, in voorkomend geval, in het kader van het Toekomstplan voor de Huisvesting, werk te maken van de huisvestingscontracten tussen het Gewest en de gemeenten waarin het ontwerp van GewOP voorziet en het nakomen van de verbintenis die het Gewest in die contracten is aangegaan, te onderwerpen aan de voorwaarde dat de gemeenten een sociaal huisvestingsbeleid voeren. Deze contracten vormen immers het kader waarbinnen de financiële middelen, de gronden en de gebouwen van de gemeentelijke en gewestelijke actoren ter beschikking kunnen worden gesteld.

IV. – Quant à l'activation de l'ensemble des moyens évoqués aux points II et III, le Conseil demande au Gouvernement de mettre en œuvre sans délai et, le cas échéant, dans le cadre du Plan d'Avenir pour le Logement, les « Contrats logement » entre la Région et les Communes, prévus dans le PRD, et de subordonner l'engagement de la Région dans ces contrats à la mise en œuvre par les Communes de politiques sociales du logement. Lesdits contrats constituent en effet la cadre dans lequel les moyens financiers, fonciers et immobiliers des acteurs communaux et régionaux peuvent être mobilisés.

Bijlage**Amendementen**

Nr. 1 (van de heer Yaron PESZTAT)

In het eerste streepje van II, de woorden « een besluit uit te vaardigen om de opbrengsten ervan bij voorrang te bestemmen » te vervangen door de woorden « de opbrengsten ervan bij voorrang te bestemmen ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Nr. 2 (van de heren Alain BULTOT en Mostafa OUEZEKHTI)

In punt II, een vierde streepje toe te voegen, luidend als volgt :

« – wat het in de Huisvestingscode vastgestelde openbaarbeheersrecht betreft, de openbare vastgoedoperatoren de nodige middelen ter beschikking te stellen voor de prefinanciering van de werken om de woningen in overeenstemming te brengen met de vereisten. ».

VERANTWOORDING

De noodzakelijke grote investeringen zouden de uitoefening van het openbaar beheersrecht, dat ingevoerd is door de Huisvestingscode, kunnen belemmeren, wanneer het met name gaat om ongezonde woningen of om woningen die niet voldoen aan de minimale vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Zoals in de algemene beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 oktober 2003 met betrekking tot de huisvesting vermeld wordt, zou er bijgevolg een mechanisme van gewestelijke prefinanciering van werken ingesteld moeten worden voor de openbare vastgoedbeheerders die het openbaarbeheersrecht wensen uit te oefenen.

Annexe**Amendements**

N° 1 (de M. Yaron PESZTAT)

Au premier tiret du point II, remplacer les mots « de prendre un arrêté préconisant l'affectation prioritaire des dites » par les mots « d'affecter prioritairement lesdites ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 2 (de MM. Alain BULTOT et Mostafa OUEZEKHTI)

Au point II, ajouter un 4ème tiret libellé comme suit :

« – en ce qui concerne le droit de gestion publique prévu par le Code du Logement, de mettre à la disposition des opérateurs immobiliers publics les moyens nécessaires au préfinancement des travaux de mise en conformité des logements. ».

JUSTIFICATION

La nécessité de réaliser des investissements importants pourrait être un frein à l'exercice du droit de gestion publique prévu par le Code du Logement, s'agissant notamment des habitations insalubres ou non-conformes aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement.

Dès lors, comme il en est fait état dans le volet « logement » de la déclaration de politique générale du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 octobre 2003, il s'agirait de prévoir un mécanisme de préfinancement régional des travaux au bénéfice des opérateurs immobiliers publics souhaitant actionner ce dispositif.

