

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 2003-2004

15 DECEMBER 2003

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

betreffende de toekomst van de sociale huisvesting in Brussel

(ingediend door de heer Vincent DE WOLF (F))

Toelichting

Op dit ogenblik streeft de Regering er in haar beleid inzake sociale huisvesting naar om zoveel mogelijk bestaande gebouwen te renoveren alvorens aan nieuwbouw te doen. Mensen die voor een sociale woning in aanmerking komen, moeten dus zoveel mogelijk in de bestaande woningen worden gehuisvest.

Er moet evenwel worden overwogen om nieuwe woningen te bouwen teneinde het mogelijke aanbod te verhogen.

De Regering wil, volgens haar beleidsverklaring voor de komende jaren en blijkens het GewOP, de sociale verscheidenheid bevorderen. In dat laatste wordt, in de bijlage bij de nota aan de Regering van 6 september 2001, verwezen naar de toestand van de Brusselse gezinnen. Als men de structuur van het gemiddelde belastbare inkomen per gezin bekijkt, stelt men vast dat de laagste inkomenscategorieën oververtegenwoordigd zijn. Voor de inkomensschijf van 400.000 BEF tot 1.250.000 BEF is de toestand in Brussel vergelijkbaar met het nationaal gemiddelde (ongeveer 60 % van de gezinnen), met weliswaar een lager percentage voor de inkomensschijf van 800.000 BEF tot 1.250.000 BEF, zijnde de hoogste schijf van deze categorie.

Om een sociale verscheidenheid tot stand te brengen, moet men een concentratie van kansarmen in achtergestelde wijken voorkomen. Die concentratie zou marginali-

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2003-2004

15 DECEMBRE 2003

PROPOSITION DE RESOLUTION

relative au devenir du logement social à Bruxelles

(déposée par M. Vincent DE WOLF (F))

Développements

Actuellement, en matière de logement social, la volonté du Gouvernement est de privilégier la rénovation des bâtiments existants avant toute nouvelle construction. Il convient donc d'utiliser au mieux, en faveur des populations concernées, les logements existants.

Toutefois, de nouvelles constructions doivent être envisagées en vue d'augmenter l'offre possible.

L'objectif poursuivi par le Gouvernement, dans sa déclaration de politique pour les années à venir, ainsi que dans le PRD, est de favoriser la mixité sociale. Ce dernier fait référence, dans l'annexe à la note au Gouvernement du 6 septembre 2001, à la situation des ménages bruxellois. On constate que la structure du revenu moyen imposable par ménage connaît une sur-représentation des classes de revenus les plus faibles, et, en ce qui concerne la tranche des revenus situés entre 400.000 BEF et 1.250.000 BEF. La situation bruxelloise est comparable à la moyenne nationale (environ 6 % des ménages), avec toutefois un déficit pour la tranche des revenus situés entre 800.000 BEF et 1.250.000 BEF, c'est-à-dire la tranche supérieure de cette catégorie.

En ce qui concerne l'objectif de mixité sociale, il convient d'éviter une concentration de mêmes populations défavorisées dans des quartiers identiques. Cette concen-

teit en problemen in de hand werken, wat op termijn zou leiden tot het alombekende verschijnsel waarmee de Franse voorsteden te kampen hebben.

Door de aanwezigheid van bewoners met een inkomen – zelfs een laag inkomen – in de sociale wooncomplexen, kan het gevoel van troosteloosheid dat vaak heerst in de grote ziellose wooncomplexen waar alleen nog ellende te vinden zou zijn, worden verdreven.

Aan het einde van de twintigste eeuw zijn vele gezinnen met een middelgroot inkomen de stad ontvlucht.

Een stad met tegenstellingen, met duidelijk afgebakende rijke en arme wijken, zorgt voor onbehagen. Sociale verscheidenheid moet voorkomen dat er getto's ontstaan. Een oordeelkundig beleid inzake middelgrote woningen en de invoering van een huursubsidie kunnen hiertoe bijdragen. Tevens zou het evenwicht in de sociale woningen behouden moeten blijven of hersteld moeten worden.

Verscheidenheid zorgt ervoor dat sociale banden tot stand komen, die op hun beurt de burgerzin bevorderen. Zij maakt het mogelijk elkaars cultuur en elkaar beter te leren kennen.

Totale, functionele en sociale verscheidenheid is echter eerder een mythe van de volksgemeenschap of van de dorpsgemeenschappen dan historische werkelijkheid. Een geïntegreerde stad is dan een gemengde stad waar de heersende opinie berust op een beleid van culturele, economische en sociale verscheidenheid en dus integratie bewerkstelligt.

Om gettovorming te voorkomen, zouden die nieuwe woningen best over heel het Gewest verspreid worden en zouden de nieuwe of de te vernieuwen gebouwen niet meer dan 30 tot 50 appartementen mogen tellen.

De huurprijzen in de privé-sector worden totaal onbetaalbaar voor de kansarme huurders. De contractualisering zijn een mislukking. Nochtans bieden ze, naast de nieuwe woningen, de mogelijkheid om op grond van artikel 14 van het huurbesluit, een woning toe te wijzen aan personen met een inkomen dat met maximum 2.500 euro het maximale toegangsincome overschrijdt. Deze regeling wordt steeds minder gebruikt door de maatschappijen. De contractualisering lijken gebruikt te worden om specifieke doelgroepen te bereiken (gehandicapte personen, druggebruikers, artikel 60 heeft bijgedragen tot de renovatie van het woningenpark van de maatschappij ...). Het is dus belangrijk om een evaluatie te maken van deze maatregelen en ze, indien nodig, bij te sturen om de doelstelling inzake sociale en financiële verscheidenheid beter te halen.

Dit voorstel van resolutie strekt ertoe de gewestregering te vragen de renovatie van het bestaande woningenpark

tration générerait l'addition de marginalités et de difficultés, génératrices à terme du phénomène bien connu dans les banlieues françaises.

La présence, dans les ensembles de logements sociaux, de catégories de revenus même faibles, permet de combattre l'impression de désespérance propre aux grands ensembles déshumanisés dans lesquels ne se retrouveraient plus que des misères associées.

La fin du vingtième siècle fut marquée par la désertion de la ville des ménages à revenus moyens.

On assiste dès lors à une ville contrastée génératrice de malaises où se côtoient sans transition des quartiers « aisés » et des quartiers fragilisés. Il convient d'éviter la formation de ghettos par une mixité sociale, laquelle peut notamment se réaliser par une politique bien pensée de logements moyens, l'instauration d'une allocation de loyer, mais aussi par un équilibre à maintenir ou à réinstaller dans les logements sociaux.

En effet, une mixité résidentielle devient porteuse de liens sociaux, gage de citoyenneté. Elle permet d'échanger les richesses propres à chaque culture, à chaque citoyen.

Mais la mixité totale, fonctionnelle et sociale, relève plus du mythe communautaire ou villageois que de référence historique. Une ville intégrée est alors une ville mélangée dont la philosophie dominante réalise des politiques de mixité tant culturelle, économique que sociale, et donc facteur d'intégration.

En vue d'éviter la ghettoïsation, ces logements nouveaux devraient la préférence être dispersés dans l'ensemble de la région, au moyen de bâtiments à construire ou à rénover ne dépassant pas 30 à 50 appartements.

Les loyers du secteur privé deviennent complètement inaccessibles aux locataires les plus démunis. Les contractualisations sont un échec. Pourtant, au-delà des nouvelles constructions, elles permettent, sur la base de l'article 14 de l'Arrêté locatif, d'accueillir des personnes dont les revenus d'admission dépassent de 2.500 € maximum les plafonds d'admission. Ce mécanisme est de moins en moins utilisé par les sociétés. Les contractualisations semblent être employées pour privilégier des publics spécifiques (personnes handicapées, toxicomanes, articles 60 ayant contribué à la rénovation du patrimoine de la société, ...). Il est donc important de procéder à l'évaluation de ces dispositifs et de corriger, si nécessaire, ce dispositif pour mieux rencontrer l'objectif de mixité sociale et financière souhaitée.

L'objectif de la présente résolution est de demander au Gouvernement régional de poursuivre la rénovation du

voort te zetten en nieuwe woningen aan te bieden door renovatie, aankoop of bouw van kleine gebouwen, alsook te zorgen voor een spreiding van deze woningen over heel het grondgebied van het Gewest en een evaluatie te maken van de maatregelen bedoeld in de artikelen 12 en 14 van het huurbesluit met betrekking tot de contractualisering en deze maatregelen, indien nodig, bij te sturen.

patrimoine existant, de créer de nouvelles unités de logements, par la rénovation, l'achat ou la construction de bâtiments de petites tailles, de veiller à une répartition de ces logements sur l'ensemble du territoire de la Région et de procéder à une évaluation des dispositions prévues aux articles 12 et 14 de l'arrêté locatif relatifs à la contractualisation et de corriger, si nécessaire, ces dispositions.

Vincent DE WOLF (F)

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

betreffende de toekomst van de sociale huisvesting in Brussel

De Brusselse Hoofdstedelijke Raad

Gezien de ordonnantie van 9 september 1993 tot wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting;

Overwegende dat de sector van de sociale huisvesting meer dan ooit een prioriteit is voor de gewestelijke autoriteiten;

Overwegende dat de sociale woningen in Brussel slechts 8 % uitmaken van het vastgoedbestand in Brussel;

Overwegende dat moet worden vermeden dat de kansarme bevolking zich concentreert in dezelfde wijken en dat deze concentratie voor meer marginaliteit zorgt en voor problemen die op termijn resulteren in toestanden zoals in de Franse voorsteden;

Gezien, in gunstige zin, de inspanningen die de Regering geleverd heeft inzake sociale cohesie in de grote wooncomplexen;

Met tevredenheid overwegende dat de staatssecretaris die in de Brusselse Regering belast is met huisvesting, in overleg met de sector, beslist heeft om, met het oog op die sociale verscheidenheid de huur en de solidariteitsbijdrage van ieder gezin dat in een aangepaste woning woont te beperken tot maximaal 24 % van de inkomens;

Overwegende bovendien dat de bestaande woningen niet kunnen voldoen aan de vraag en dat de sociale verscheidenheid dus moet worden nagestreefd samen met de verhoging van het sociale aanbod van woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Overwegende dat de toename van gebouwen in openbaar bezit, zoals gepland in het toekomstplan voor de sociale huisvesting in Brussel, ten dele dit streven naar sociale en financiële verscheidenheid zal moeten bewerkstelligen;

Overwegende dat een vermenging van actieve en niet actieve bevolkingsgroepen slechts mogelijk is in het kader van de diversifiëring van het openbaar huuraanbod in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en door de aanpassing van de teksten die van toepassing zijn, zoals bepaald aan het slot van het dispositief van deze resolutie;

PROPOSITION DE RESOLUTION

relative au devenir du logement social à Bruxelles

Le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu l'ordonnance du 9 septembre 1993, portant modification du Code du Logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social;

Considérant que le secteur du logement social constitue plus que jamais une priorité des autorités régionales;

Considérant que les logements sociaux bruxellois ne représentent que 8 % du parc immobilier de Bruxelles;

Considérant qu'il convient d'éviter une concentration de population défavorisée dans des quartiers identiques et que cette concentration engendre l'addition de marginalité et de difficultés génératrices à terme du phénomène bien connu des banlieues françaises;

Considérant de manière favorable les efforts mis en œuvre par le Gouvernement en matière de cohésion sociale dans les grands ensembles;

Considérant avec satisfaction, dans la perspective de cette mixité sociale, la décision du Secrétaire d'Etat au Logement au sein du Gouvernement Bruxellois en concertation avec le secteur de plafonner à 24 % des revenus le loyer et la cotisation de solidarité de tout ménage occupant un logement adapté;

Considérant par ailleurs que les logements existants ne peuvent satisfaire la demande et qu'il y a donc lieu de réaliser l'objectif de mixité sociale parallèlement à l'augmentation de l'offre sociale de logements en Région Bruxelloise;

Considérant que l'augmentation du patrimoine public prévu dans le Plan pour l'Avenir du Logement social à Bruxelles devra pour partie permettre de rencontrer cet objectif de mixité sociale et financière;

Considérant qu'un mélange de populations active et non active ne pourra se réaliser que dans le cadre de la diversification de l'offre locative publique en Région de Bruxelles-Capitale et par adaptation des textes applicables, tel que prévu *in fine* du dispositif de la présente résolution;

Overwegende dat het aanbod van sociale woningen moet worden verhoogd door nieuwe kleinschalige projecten verspreid over heel het Gewest;

Verzoekt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om :

- de renovatie van de bestaande sociale woningen voort te zetten;
- nieuwe begrotingsmiddelen te besteden aan bijkomende openbare wooneenheden door de renovatie, de aankoop en de bouw van gebouwen;
- erop toe te zien dat die nieuwe openbare woningen gelijklijker worden verspreid over het grondgebied van het Gewest en ten dele opengesteld worden voor gezinnen met inkomens uit arbeid;
- kleinere wooncomplexen te bouwen verspreid over de stad;
- een evaluatie te maken van de maatregelen vervat in de artikelen 12 en 14 van het besluit van de Regering van 26 september 1996 waarbij aan de maatschappijen waarvan de sociale kenmerken sterk afwijken van het gewestelijk gemiddelde toestemming wordt gegeven om af te wijken van de inkomensvoorwaarden en van de toekenningsregels teneinde de sociale en financiële verscheidenheid te herstellen en om de regeling op grond van de evaluatie bij te sturen teneinde een betere sociale en financiële verscheidenheid te bewerkstelligen.

Considérant qu'il y a lieu d'augmenter l'offre de logements sociaux par la création de nouvelles entités de petites tailles à répartir dans l'ensemble de la Région;

Demande au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

- de poursuivre la rénovation du patrimoine social existant;
- d'affecter des moyens budgétaires nouveaux permettant la création d'unités de logements publics supplémentaires par la rénovation, l'achat ou la construction de bâtiments;
- de veiller à ce que ces nouvelles entités de logements publics soient plus uniformément réparties sur le territoire de la Région et soient ouvertes, pour partie, à des ménages disposant de revenus du travail;
- de construire des ensembles de logements de petites tailles disséminés dans la ville;
- d'évaluer les dispositifs prévus aux articles 12 et 14 de l'arrêté du Gouvernement du 26 septembre 1996 permettant aux sociétés dont les caractéristiques sociales s'écartent sensiblement de la moyenne régionale de déroger aux conditions de revenus et aux règles d'attribution en vue de restaurer une mixité sociale et financière et en fonction de l'évaluation effectuée, de corriger ce dispositif pour mieux rencontrer l'objectif de mixité sociale et financière souhaité.

Vincent DE WOLF (F)

