



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

SESSION ORDINAIRE 2020-2021

4 JANVIER 2021

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

PROJET D'ORDONNANCE

**modifiant le chapitre IIIbis du
titre IV du Code bruxellois de
l'aménagement du territoire**

RAPPORT

fait au nom de la commission
du Développement territorial

par Mme Delphine CHABBERT (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs : Mmes Delphine Chabbert, Isabelle Emmery, Fadila Laanan, Isabelle Pauthier, MM. Tristan Roberti, Geoffroy Coomans de Brachène, Gaëtan Van Goidsenhoven, Sadik Köksal, Mmes Marie Nagy, Françoise De Smedt, Céline Fremault, Soetkin Hoessen, M. Mathias Vanden Borre, Mme Hilde Sabbe.

Autres membres : Mme Victoria Austraet.

Voir :

Document du Parlement :

A-243/1 – 2020/2021 : Projet d'ordonnance.

GEWONE ZITTING 2020-2021

4 JANUARI 2021

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van hoofdstuk IIIbis
van titel IV van het Brussels Wetboek
van Ruimtelijke Ordening**

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie
voor de Territoriale Ontwikkeling

door mevrouw Delphine CHABBERT (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : mevr. Delphine Chabbert, mevr. Isabelle Emmery, mevr. Fadila Laanan, mevr. Isabelle Pauthier, de heren Tristan Roberti, Geoffroy Coomans de Brachène, Gaëtan Van Goidsenhoven, Sadik Köksal, mevr. Marie Nagy, mevr. Françoise De Smedt, mevr. Céline Fremault, mevr. Soetkin Hoessen, de heer Mathias Vanden Borre, mevr. Hilde Sabbe.

Andere leden : mevr. Victoria Austraet.

Zie :

Stuk van het Parlement :

A-243/1 – 2020/2021: Ontwerp van ordonnantie.

I. Exposé introductif du secrétaire d'État Pascal Smet

Le secrétaire d'État a tenu devant les commissaires le discours suivant :

« La déclaration de politique générale pour la législature 2019-2024 s'articule autour de quatre axes, dont le premier tend au développement d'une Région qui garantit à chacun les conditions d'une vie conforme à la dignité humaine.

Parmi les mesures qui concourent à la réalisation de cet objectif figure la nécessité, d'une part, de garantir les conditions d'un enseignement accessible, adapté aux réalités bruxelloises et, d'autre part, de garantir l'accès au logement à un coût raisonnable.

À cet effet, dans sa déclaration de politique générale, le gouvernement a annoncé la mise en place d'une procédure accélérée d'instruction des demandes de permis d'urbanisme pour les projets présentant au minimum 25 % de logements publics.

La déclaration de politique générale prévoit également la prolongation jusqu'au moins 2025 du Plan École existant, avec une attention particulière pour la qualité architecturale des projets.

L'ancien Plan École, adopté par l'ordonnance du 3 avril 2014 modifiant le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire en y ajoutant au titre IV un chapitre III*bis* pour une durée de 5ans (jusqu'au 30 juin 2020), spécifiait les règles particulières relatives à l'introduction et l'instruction des dossiers « équipements scolaires ».

L'objectif du plan était de réduire les délais de procédure et apporter un traitement prioritaire à ces dossiers. Ces délais restaient des délais d'ordre.

Une évaluation interne réalisée en février 2020 a permis de montrer les adaptations à réaliser pour la bonne mise en œuvre du Plan, c.-à-d. une adaptation des délais d'instruction vers des délais ambitieux, mais réalistes, qui tiennent notamment compte du processus matériel de la gestion d'un dossier de permis ainsi que d'une instruction de qualité.

Par ailleurs, le droit au logement est un droit fondamental garanti constitutionnellement. La concrétisation de ce droit

I. Inleidende uiteenzetting van staatssecretaris Pascal Smet

De staatssecretaris heeft voor de commissieleden de volgende uiteenzetting gehouden :

« De algemene beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering voor de legislatuur 2019-2024 is gebaseerd op vier assen, waarvan de eerste is gericht op de ontwikkeling van een Gewest waar iedereen waardig kan leven.

Een van de maatregelen om die doelstelling te verwezenlijken, bestaat enerzijds uit de nood om de voorwaarden voor toegankelijk onderwijs te verzekeren, aangepast aan de Brusselse realiteit, en anderzijds uit de nood om te waarborgen dat iedereen kan wonen tegen een redelijke prijs.

In dat opzicht heeft de Regering aangekondigd in haar algemene beleidsverklaring dat de invoering van een versnelde behandelingsprocedure van stedenbouwkundige aanvragen voor projecten met minstens 25 % openbare woningen.

De algemene beleidsverklaring voorziet ook de verlenging van het bestaande scholenplan tot minstens 2025, met een bijzondere aandacht voor de architecturale kwaliteit van de projecten.

In het voormalig « scholenplan »: aangenomen bij besluit van 3 april 2014 tot wijziging van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening door invoering van een hoofdstuk III*bis* aan titel IV voor een periode van 5 jaar (tot 30 juni 2020) zijn speciale regelen voor de indiening en behandeling van de dossiers betreffende schoolgebouwen gespecificeerd.

Hoofddoel van het plan was de proceduretermijnen korter te maken en die dossiers met prioriteit te behandelen. Die termijnen bleven termijnen van orde.

Een interne evaluatie die in februari 2020 werd uitgevoerd heeft de nodige aanpassingen voor een goede uitvoering van het plan aangetoond. Een aanpassing van de behandelingstermijnen in de richting van ambitieuze maar realistische termijnen, waarbij met name rekening wordt gehouden met het materiële proces van het beheer van een vergunningsdossier en met de kwaliteit van de behandeling.

Het recht op wonen anderzijds is een fundamenteel recht, vastgelegd door de Grondwet. De concrete invulling

est une priorité pour le gouvernement. Plus de 48.804 ménages bruxellois sont actuellement inscrits sur la liste d'attente pour un logement social.

Le bénéfice de la procédure de dépôt et d'instruction accélérée des demandes de permis est conditionné par l'affectation de minimum 25 % de la superficie de plancher de la demande à du logement social. Cette procédure particulière est donc limitée quant à son objet.

Le «logement social» est défini par référence à l'article 2, § 1^{er}, 20° du Code bruxellois du Logement : il s'agit du logement donné en location par la SLRB et les SISF à des personnes de revenus modestes et dont les modalités de calcul du loyer sont fixées par le gouvernement. Il ne s'agit pas du logement moyen !

Le critère de distinction retenu repose ainsi sur des critères objectifs : l'affectation de 25 % de la superficie de plancher au logement social. Ce seuil de 25 % répond à l'objectif légitime de création de logements sociaux poursuivi par la Région et est justifié par des chiffres concrets.

Tenant compte de l'urgence susmentionnée en logements sociaux, non compatible avec le délai de traitement des demandes de permis d'urbanisme prévu par le chapitre III du CoBAT, il s'impose de mettre en place une procédure accélérée qui assure un traitement et une instruction plus rapides des demandes.

Afin de maintenir l'objectif de simplification et de rationalisation de la dernière réforme du CoBAT, il est proposé de ne pas créer de nouvelle procédure spécifique, mais de rendre applicable aux projets de logements sociaux visés la même procédure que celle applicable aux projets du Plan École, optimisé et modifié.

Afin de pallier à d'éventuelles difficultés d'interprétations juridiques, il est expressément libellé que le chapitre III*bis* prévoit des dispositions dérogatoires au chapitre III. Ce chapitre n'identifiera dès lors que les règles qui dérogent aux principes consacrés dans le chapitre III du CoBAT.

Les objectifs généraux sont les suivants :

- une diminution conséquente des délais d'instruction dans les différentes étapes, ce qui est possible grâce à l'augmentation du personnel, approuvé dans le Plan Personnel 2019 de urban.brussels (27 des 30 personnes sont engagées) ;

van dit recht is een prioriteit voor de Regering. Vandaag staan ruim 48.804 Brusselse gezinnen ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning.

Het voordeel van een versnelde indienings- en behandelingsprocedure van de vergunningsaanvragen heeft te maken met het feit dat minstens 25 % van de vloeroppervlakte van de aanvraag aan sociale huisvesting wordt bestemd. Wat betreft haar voorwerp is deze bijzondere procedure dus beperkt.

De «sociale woning» wordt met verwijzing naar artikel 2, § 1, 20° van de Brusselse Huisvestingscode omschreven : het betreft de woning die door de BGHM en de OVM's te huur wordt gesteld aan personen met een bescheiden inkomen en waarvan de regels voor de berekening van de huurprijs door de Regering vastgesteld worden. Het gaat niet om de middelgrote woning !

Het desbetreffende criterium van onderscheid is gebaseerd op objectieve criteria, namelijk de bestemming van 25 % van de vloeroppervlakte voor sociale huisvesting. Deze drempel van 25 % beantwoordt aan de legitieme doelstelling van het Gewest om sociale woningen te creëren en wordt gerechtvaardigd door concrete cijfers.

Rekening houdend met de bovengenoemde dringende behoefte aan sociale woningen, die niet compatibel is met de in hoofdstuk III van het BWRO voorziene behandelingstermijn van de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen, is er nood aan een versnelde procedure die een snellere verwerking en behandeling van de aanvragen verzekert.

Om de doelstelling voor vereenvoudiging en rationalisering van de recentste hervorming van het BWRO te behouden, wordt voorgesteld om geen specifieke nieuwe procedure te creëren maar om de procedure die van toepassing is op de projecten van het « Scholenplan » ook voor projecten van sociale woningen toe te passen, geoptimaliseerd en gewijzigd.

Om eventuele moeilijkheden voor juridische interpretaties aan te pakken, wordt uitdrukkelijk geformuleerd dat hoofdstuk III*bis* afwijkende bepalingen voorziet ten opzichte van hoofdstuk III. Dat hoofdstuk identificeert dan ook enkel de regels die afwijken van de principes uit hoofdstuk III van het BWRO.

De algemene doelstellingen zijn de volgende :

- de behandelingstermijnen in de verschillende fases consequent terugdringen. Dat is mogelijk dankzij de personeelsuitbreiding die in het Personeelsplan 2019 van urban.brussels werd goedgekeurd (27 van de 30 personeelsleden kwamen in dienst) ;

- le maintien et le renforcement d'une instruction de qualité visant une architecture et urbanisme de qualité, ainsi que la délivrance de permis d'urbanisme qui sont juridiquement solides ;
- une collaboration accrue en amont (avant le dépôt de demande de permis d'urbanisme) entre urban.brussels, le bMa et les demandeurs qui répondent aux critères du Plan École/Plan Logement.
- des délais d'instruction raccourcis et ambitieux, mais réalistes, ce qui doit permettre un management moderne au sein de l'administration, avec un monitoring continu du respect des délais imposés.

Le champ d'application du chapitre IIIbis (article 3 du projet d'ordonnance) est le suivant :

Sont visés :

- la création/augmentation de capacité d'équipements scolaires (idem que Plan École 2014) ;
- les projets avec logement social qui s'élève à 25 % minimum de la superficie de plancher totale de la demande (logement social est celui défini à l'article 2, § 1^{er}, 20° du Code bruxellois du Logement : logement social : le logement donné en location par la SLRB et les SISP à des personnes de revenus modestes et dont les modalités de calcul du loyer sont fixées par le gouvernement ;).

Sont exclus :

- Les projets mixtes (PU+ PE relatif à une installation de classe 1A ou 1B) ;
- Les projets avec Etude d'Incidence ;
- Les projets sur un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement.

Les demandes relatives aux logements sociaux, telles que prévues dans le présent projet d'ordonnance, relèvent de la compétence du Fonctionnaire délégué. Cela est déjà prévu par l'article 123/2 du CoBAT et par les arrêtés du 24/07/1993 déterminant les personnes de droit public pour lesquelles les permis d'urbanisme, permis de lotir et certificats d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué, liste des « personnes de droit public » et l'arrêté du 12/12/2020 déterminant la liste des actes et travaux d'utilité publique.

C'est également le cas pour les demandes relatives aux équipements scolaires.

- een kwaliteitsvolle behandeling behouden en versterken en daarbij streven naar kwaliteitsvolle architectuur en stedenbouw, alsook de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen met een sterke juridische basis ;
- een versterkte voorafgaande samenwerking (nog voor de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag) tussen urban.brussels, de BMA en de aanvragers die aan de criteria van het Scholenplan/Huisvestingsplan voldoen.
- verkorte en ambitieuze maar realistische behandelings-termijnen, wat een modern management binnen de administratie, met een voortdurende monitoring voor het naleven van de opgelegde termijnen, mogelijk moet maken.

Toepassingsgebied van hoofdstuk IIIbis (artikel 3 van het ontwerp van ordonnantie)

Worden beoogd :

- de creatie/verhoging van capaciteiten voor schoolgebouwen (idem als Scholenplan 2014) ;
- de projecten waarvan minstens 25 % van de totale vloeroppervlakte van de aanvraag voor sociale woning bestemd is (de « sociale woning » wordt met verwijzing naar artikel 2, § 1, 20° van de Brusselse Huisvestingscode omschreven : sociale woningen, de woning die door de BGHM en de OVM's te huur wordt gesteld aan personen met een bescheiden inkomen en waarvan de regels voor de berekening van de huurprijs door de Regering vastgesteld worden).

Uitsluiting :

- Gemengde projecten (SV+MV voor inrichtingen van klasse 1A of 1B) ;
- Projecten met effectenstudie ;
- Project op een beschermd of op de bewaarlijst ingeschreven goed of waarvoor de inschrijvings- of beschermingsprocedure geopend is.

De aanvragen met betrekking tot sociale woningen, zoals voorzien in dit ontwerp van ordonnantie, vallen onder de bevoegdheid van de Gemachtigde ambtenaar. Reeds voorzien door artikel 123/2 en volgende van het BWRO en door de uitvoeringsbesluiten van 24/07/1993 tot bepaling van de publiekrechtelijke rechtspersonen voor wie de stedenbouwkundige vergunningen, de verkavelingsvergunningen en de stedenbouwkundige attesten worden afgeleverd door de gemachtigde ambtenaar lijst van de « publiekrechtelijke personen » op en van 12/12/2020 tot vaststelling van de lijst met handelingen en werken van openbaar nut.

Dit is ook het geval voor aanvragen met betrekking tot schoolgebouwen.

Les délais prévus par l'avant-projet d'ordonnance (article 4 à 10 du projet d'ordonnance) sont les suivants :

Le projet d'ordonnance introduit de nouveaux délais pour certaines étapes de l'instruction des demandes de permis, afin d'accélérer la procédure de délivrance des permis.

La procédure est la suivante :

- réduction du délai d'avis du bMa avant l'instruction (de 60j à 30j) ;
- réduction du délai d'avis d'accusé complet d'urban. brussels de 45j à 20j ;
- délais avis des instances : pas de modification ;
- réduction du délai avis du Collège des bourgmestre et échevins s'il y a une commission de concertation de 45j à 30j ;
- enquête publique : pas de réduction (15j ou 30j s'il y a un rapport d'incidence) ;
- réduction du délai d'avis de la Commission de Concertation de 45j à 30j ;
- réduction du délai de notification ou refus de PU (à compter depuis l'accusé complet) ;
- 75j si pas de mesures particulières de publicité à 50j (ancien Plan École : 42j) ;
- 160j s'il y a des mesures particulières de publicité vers 80 j (si un avis du SIAMU est requis de 60j) ou 95j (dans l'ancien Plan École : 57j) ;
- 450j s'il y a une étude d'incidences non incluse dans le Plan Ecole/Plan Logement.

La comparaison des délais entre la procédure commune et la procédure accélérée combinée école/logement, permet de constater que l'instruction des demandes sera faite en 50 jours au lieu de 75 jours (gain de 33 % du temps) et 80-95 jours au lieu de 160 jours (un gain de 50 % du temps).

Normalement, les permis seront donc traités en un délai maximum de trois mois.

Il est à noter également que la durée d'enquête publique ainsi que le temps accordé aux instances externes pour remettre leur avis ne sont pas impactés par la procédure.

Il convient de rappeler que ces délais raccourcis sont des délais d'ordre.

De termijnen voorzien door het voorontwerp van ordonnantie (artikel 4 tot 10 van het ontwerp van ordonnantie) :

Het ontwerp van ordonnantie voert nieuwe termijnen in voor bepaalde fases van de behandeling van de vergunningsaanvragen om de procedure voor de aflevering van de vergunning sneller te laten verlopen.

Procedure :

- verkorting van de adviestermijn BMA voor de behandeling (van 60 d naar 30 d) ;
- verkorting van de termijn voor het ontvangstbewijs van het volledige dossier door Urban : van 45 d naar 20 d ;
- adviestermijn van de instanties : geen wijziging ;
- verkorting adviestermijn van het college van burgemeester en schepenen indien overlegcommissie : van 45 d naar 30 d ;
- openbaar onderzoek : geen verkorting (15 d of 30 d indien effectenrapport) ;
- verkorting van de adviestermijn van de Overlegcommissie : 45 d naar 30 d ;
- verkorting van de termijn van kennisgeving van de beslissing inzake SV (gaat in vanaf het ontvangstbewijs van het volledige dossier) ;
- 75d indien geen specifieke regels voor de openbaarmaking 50d (voormalig Scholenplan : 42d) ;
- 160d indien geen specifieke regels voor de openbaarmaking naar 80 d (indien advies van de DBDMH van 60d) of 95d (voormalig Scholenplan : 57d) ;
- 450d indien milieueffectenstudies niet inbegrepen in het Scholenplan – Huisvestingsplan.

Dankzij de vergelijking van de termijnen tussen de gemeenschappelijke procedure en de versnelde procedure voor de combinatie school/huisvesting kan worden vastgesteld dat de aanvragen zullen worden behandeld in 50 dagen in plaats van 75 dagen (33 % tijdswinst) en in 80-95 dagen in plaats van 160 dagen (50 % tijdswinst).

Normalerwijze zullen de vergunningen zullen in een maximumtermijn van drie maanden worden behandeld.

Er zij ook op gewezen dat de duur van het openbaar onderzoek en de tijd die externe instanties krijgen om hun advies in te dienen, niet worden beïnvloed door de procedure.

Er moet op worden gewezen dat de verkorte termijnen van orde zijn.

Pour le recours au gouvernement (article 12 du projet d'ordonnance) il est fait référence au nouvel article 197/15 BWRO.

En ce qui concerne le recours au gouvernement, les règles qui s'écartent des principes applicables à la procédure commune sont :

- l'absence de délai de recours tant que le fonctionnaire délégué n'a pas pris de décision (conséquence du fait que le délai du fonctionnaire délégué est un délai d'ordre et non de rigueur) ;
- l'absence d'intervention du Collège d'urbanisme ;
- la fixation du délai de notification de sa décision par le gouvernement à 45 jours à compter de la réception du recours (au lieu des 60 jours à compter de l'avis du Collège d'urbanisme ou de l'échéance du délai d'avis de celui-ci) ;
- la confirmation automatique de la décision contestée du fonctionnaire délégué en cas de dépassement de son délai de 45 jours par le gouvernement ;
- lorsque le recours est introduit en l'absence de décision du fonctionnaire délégué, la possibilité, pour le demandeur, de faire courir, par l'envoi d'un rappel au gouvernement qui n'a pas respecté son délai de 45 jours, un nouveau délai de 30 jours dont le dépassement entraîne alors le refus automatique de la demande.

Si en cours d'instruction d'une demande de permis en première instance ou en recours à laquelle est appliquée la procédure accélérée « plan école & logement sociaux », il est constaté que le projet n'entre pas ou plus dans le champ d'application de la procédure accélérée, la demande deviendra caduque.

L'article 15 prévoit des mesures transitoires

Les demandes de permis introduites dans le cadre du Plan École avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance (jusqu'au 30 juin 2020), resteront instruites selon la procédure Plan École actuelle.

La procédure accélérée est accompagnée de mesures opérationnelles qui doivent garantir que les délais seront respectés :

Le *fast lane* logement social/école est opérationnel depuis le 1^{er} octobre 2020 avec une cellule de 4 personnes (un coordinateur, 2 gestionnaires, 1 assistant) tel que prévu

Voor het beroep bij de Regering (artikel 12 van het ontwerp van ordonnantie) wordt verwezen naar het nieuw artikel 197/15 BWRO :

Wat het beroep bij de Regering betreft, zijn de regels die afwijken van de principes die voor de gezamenlijke procedure van toepassing zijn, de volgende :

- geen beroepstermijn als de gemachtigde ambtenaar geen beslissing heeft genomen (gevolg van het feit dat de termijn van de gemachtigde ambtenaar geen dwingende termijn maar wel een termijn van orde is) ;
- geen tussenkomst van het Stedenbouwkundig College ;
- het vastleggen van een kennisgevingstermijn van haar beslissing door de Regering op 45 dagen, te rekenen vanaf de ontvangst van het beroep (in plaats van 60 dagen, te rekenen vanaf het advies van het Stedenbouwkundig College of vanaf het verstrijken van de adviestermijn van dat college) ;
- de automatische bevestiging van de betwiste beslissing van de gemachtigde ambtenaar als de Regering de termijn van 45 dagen overschrijdt ;
- de mogelijkheid voor de indiener van het beroep om, als het beroep bij gebrek aan beslissing van de gemachtigde ambtenaar wordt ingediend, een nieuwe termijn van 30 dagen te laten ingaan door een herinnering te versturen naar de Regering, die haar termijn van 45 dagen niet heeft nageleefd. Het overschrijden van die 30 dagen leidt in dat geval automatisch tot de weigering van de aanvraag.

De aanvraag vervalt als er bij een lopende behandeling van een vergunningsaanvraag in eerste aanleg of een beroep waarvoor de versnelde procedure « scholenplan & sociale huisvesting » van toepassing is, vastgesteld wordt dat het project niet (meer) onder het toepassingsgebied van de versnelde procedure valt.

Artikel 15 voorziet overgangsmaatregelen

De stedenbouwkundige vergunningsaanvragen die in het kader van het « scholenplan » werden ingediend voor de inwerkingtreding van deze ordonnantie (30 juni 2020) zullen behandeld worden volgens de procedure van het huidige scholenplan.

De versnelde procedure gaat gepaard met operationele maatregelen om ervoor te zorgen dat de termijnen worden nageleefd :

De *fast lane* sociale huisvesting/scholen is operationeel sinds 1 oktober 2020 : cel van 4 personen (een coördinator, 2 managers, 1 assistent) voorzien in het personeelsplan van

au Plan Personnel 2019 d'urban.brussels, approuvé par le gouvernement le 5/12/2019. Il est en charge des dossiers écoles et logements sociaux avec une procédure accélérée.

Un protocole de collaboration entre urban.brussels et la SLRB a pour objectif d'organiser l'accompagnement avant le dépôt de demande de PU. Il a été signé par les deux directions. (un accord sur l'accompagnement rapide en cas d'étude de faisabilité pour l'achat d'un terrain, les réunions de projet, etc.).

Un monitoring trimestriel : urban.brussels fournira chaque trimestre un tableau de bord au gouvernement qui mesure le respect des délais imposés.

Une évaluation de la procédure accélérée sera réalisée dans l'année de sa mise en place afin de pouvoir estimer si le remplacement des délais d'ordre par des délais de rigueur serait réaliste.

L'évaluation du CoBAT, sera également l'occasion de s'assurer qu'une éventuelle pression sur l'administration liée à l'application des délais de rigueur ne la détourne pas des dossiers écoles et logements qui, eux, n'ont plus que des délais d'ordre. ».

II. Discussion générale

M. Sadik Köksal se réjouit que ce projet d'ordonnance soit présentée dès le début de 2021. Elle est la confirmation de la continuité du Plan École jusqu'en 2025 comme l'annonce la DPR. Ce plan arrivait à terme en 2021.

Le député demande s'il y a une évaluation du système actuel qui sera prolongé. Combien de dossiers sont concernés par le plan ces dernières années ? Combien d'écoles ont été construites ces dernières années avec le Plan École ?

Connaissant le nombre élevé et important (des milliers) de personnes en attente d'un logement social en Région bruxelloise, son groupe se réjouit que ce processus puisse être élargi aux constructions de logements qui comprendraient au minimum 25 % de logements à finalité sociale.

Le secrétaire d'État peut-il expliquer pourquoi ce chiffre est de 25 %, et non de 20 % ou de 30 % ?

Y aurait-il des études ou analyses qui déterminent ce pourcentage et qui inciteraient le secteur privé à produire du logement à finalité sociale ?

Urban 2019. (goedgekeurd door de Regering op 5/12/2019) belast met dossiers inzake scholen en sociale huisvesting : versnelde procedure.

Een samenwerkingsprotocol tussen Urban en de BGHM heeft tot doel is om de begeleiding te organiseren voordat de SV-aanvraag wordt ingediend. Het werd door de twee directies ondertekend. (overeenkomst over snelle begeleiding in geval van een haalbaarheidsstudie voor de aankoop van grondstuk, projectvergaderingen...)

Een driemaandelijkse monitoring : urban.brussels zal een driemaandelijkse boordtabel aan de Regering ter beschikking stellen die de naleving van de opgelegde termijnen meet.

Een evaluatie van de versnelde procedure zal worden uitgevoerd tijdens het jaar van haar invoering om te kunnen inschatten of de vervanging van de termijnen van orde door vervaltermijnen realistisch zou zijn.

De evaluatie van het BWRO zal ook de gelegenheid zijn om ervoor te zorgen dat de eventuele druk op de administratie in verband met de toepassing van de dwingende termijnen niet afleidt van de school/huisvestingsdossiers, die slechts termijnen van orde hebben. ».

II. Algemene bespreking

De heer Sadik Köksal is blij dat dit ontwerp van ordonnantie in het begin van 2021 wordt voorgesteld. Het bevestigt de voortzetting van het Scholenplan tot in 2025, zoals aangekondigd in de ABV. Dit plan liep ten einde in 2021.

De volksvertegenwoordiger vraagt of er een evaluatie komt van het huidige systeem dat verlengd wordt. Op hoeveel dossiers heeft het plan de afgelopen jaren betrekking gehad ? Hoeveel scholen werden de afgelopen jaren gebouwd met het Scholenplan ?

Zijn fractie is zich bewust van het hoge aantal (duizenden) personen die wachten op een sociale woning in het Brussels Gewest en is verheugd dat dit proces kan worden uitgebreid tot de bouwprojecten die ten minste 25 % woningen met sociaal doeleinde omvatten.

Kan de staatssecretaris uitleggen waarom dit cijfer 25 %, en niet 20 % of 30 % is ?

Bestaan er studies of analyses die dit percentage bepalen en die de privésector zouden aanmoedigen om woningen met sociaal doeleinde te verwezenlijken ?

Quelles sont les garanties pour s'assurer de la réelle mise en location de ces logements à finalité sociale via des SISP ? Le secrétaire d'État exigera-t-il la signature au préalable d'un bail, d'une convention dès la demande du permis d'urbanisme ? Il convient de s'assurer de la mise en location de ces logements sociaux qui permettront de bénéficier d'une procédure accélérée de leur dossier d'urbanisme.

Le fait de passer d'un délai de rigueur qui est plus strict vers un délai d'ordre, sera évalué comme l'a annoncé le secrétaire d'État. Il sera important de pouvoir s'assurer de la réduction effective des délais et ne pas avoir un effet inverse.

Les effectifs d'urban.brussels ont été renforcés par 27 engagements sur les 30 attendus. Néanmoins, est-ce qu'au sein d'urban.brussels et au sein des communes ces délais pourront-ils être respectés ?

Le secrétaire d'État a-t-il pris contact avec les communes concernant ce projet et quels sont les retours de ces communes ?

Mme Marie Nagy rappelle l'objet de la proposition : accélérer les procédures urbanistiques pour les écoles et le logement social. Son groupe s'en réjouit.

C'est aussi l'occasion de mener la réflexion sur l'ensemble de l'édifice administratif qui donne des permis en Région de Bruxelles-Capitale. La dernière réforme du CoBAT avait pour objectif d'accélérer le traitement des dossiers. Aujourd'hui, le gouvernement propose une procédure qui déroge à la procédure générale parce que celle-ci n'est pas encore assez rapide. De fait, la structure du CoBAT est extrêmement complexe et difficile à comprendre démocratiquement notamment pour les demandeurs. Déjà il existe une dérogation pour les PAD. S'y ajoutent les écoles et le logement social. Mme Nagy se réjouit pourtant qu'une même procédure ait été retenue pour ces deux dernières catégories.

L'évaluation du CoBAT devient essentielle. Des modifications en profondeur sont peut-être nécessaires pour respecter des délais raisonnables.

Comme son collègue elle demande à connaître le nombre des écoles réalisées dans cette procédure accélérée.

Le CoBAT pourra-t-il être évalué en juin 2021 ?

Welke waarborgen zijn er om ervoor te zorgen dat deze woningen met sociaal doeleinde daadwerkelijk via OVM's worden verhuurd ? Zal de staatssecretaris de voorafgaande ondertekening van een huurovereenkomst of een overeenkomst eisen zodra de stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd ? Het is raadzaam erop toe te zien dat deze sociale woningen te huur worden aangeboden, omdat ze dan in aanmerking komen voor een versnelde procedure voor hun stedenbouwkundig dossier.

De overgang van een strengere dwingende termijn naar een termijn van orde zal worden geëvalueerd, zoals aangekondigd door de staatssecretaris. Het is belangrijk ervoor te zorgen dat de termijnen werkelijk worden verkort en niet verlengd.

Het personeel van urban.brussels werd versterkt met 27 van de 30 verwachte aanwervingen. Zal het echter mogelijk zijn om deze termijnen na te leven binnen urban.brussels en binnen de gemeenten ?

Heeft de staatssecretaris contact opgenomen met de gemeenten over dit project en welke feedback werd van hen ontvangen ?

Mevrouw Marie Nagy herinnert aan het doel van het ontwerp : de stedenbouwkundige procedures versnellen voor de scholen en de sociale huisvesting. Dat verheugt haar fractie.

Dit biedt ook een gelegenheid om na te denken over de hele administratie die vergunningen verleent in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De laatste hervorming van het BWRO had tot doel de verwerking van de dossiers te versnellen. Vandaag stelt de regering een procedure voor die afwijkt van de algemene procedure omdat deze nog niet snel genoeg is. Als gevolg daarvan is de structuur van het BWRO uiterst complex en democratisch moeilijk te begrijpen, met name voor de aanvragers. Er is al een vrijstelling voor de RPA's. Daarnaast zijn er nog scholen en sociale woningen. Mevrouw Nagy is echter blij dat voor de laatste twee categorieën dezelfde procedure werd gekozen.

De evaluatie van het BWRO wordt essentieel. Om redelijke termijnen in acht te nemen, kunnen ingrijpende wijzigingen nodig zijn.

Net als haar collega vraagt ze hoeveel scholen in het kader van deze versnelde procedure werden verwezenlijkt.

Zal het BWRO kunnen worden geëvalueerd in juni 2021 ?

Les nouveaux collaborateurs d'urban.brussels pour le CoBAT seront-ils tous affectés à la fast lane ? Cela signifie-t-il que tous les dossiers vont s'accélérer ? Connaîtront-ils deux vitesses avec beaucoup de retard à côté ? Le CoBAT nouvelle mouture donne des délais de rigueur. Pour aller plus vite, on lui a donné des délais d'ordre. Cela peut paraître paradoxal.

Enfin, pour les permis pour les logements sociaux ce n'est pas tellement les délais du permis qui posent problème. La réalisation de projets, les procédures administratives lourdes entre la SLRB et les SISP ou certaines réticences politiques face au logement social dans certaines communes sont aussi en cause.

M. Gaetan Van Goidsenhoven rappelle que le projet d'ordonnance a pour objectif de mettre en œuvre une des annonces de la Déclaration de politique générale du gouvernement de cette législature, à savoir l'accélération et la simplification des procédures de permis pour ce qui concerne la construction de logements sociaux et la création d'écoles.

L'orateur observe que la Déclaration de politique générale prévoit également une simplification des procédures pour l'ensemble des permis, quel que soit le type de projet. Cette simplification globale, attendue par l'ensemble des acteurs de l'urbanisme et de la construction à Bruxelles, n'a toujours pas vu le jour, bien que le premier lancement opérationnel de « mypermit » constitue un premier pas en avant vers la digitalisation des procédures.

De manière générale, ce projet d'ordonnance entend tout d'abord à prolonger les objectifs du Plan École de 2014, qui avait déjà débouché sur des procédures simplifiées pour les permis relatifs aux écoles, via des dispositions spécifiques applicables dans le CoBAT de 2014 à 2020.

Cette procédure spécifique sera donc globalement reconduite pour les permis introduits dès l'entrée en vigueur de cette ordonnance et jusqu'au 30 juin 2025.

En outre, le texte présenté prévoit d'élargir cette procédure spécifique à tout projet urbanistique visant à créer du logement neuf, qui présente au minimum 25 % de superficie consacrée au logement social. L'orateur à son tour s'interroge sur la façon dont ce montant a été arrêté.

Il est indéniable que la création de nouvelles écoles constitue une nécessité urgente, certaines zones étant spécifiquement en carence d'offre scolaire au regard des besoins croissants des enfants.

Worden de nieuwe medewerkers van urban.brussels voor het BWRO allen ingezet voor de fast lane ? Houdt dat in dat alle dossiers sneller verwerkt zullen worden ? Gaat dit leiden tot twee versnellingen met veel vertraging ernaast ? De nieuwe versie van het BWRO geeft dwingende termijnen. Om sneller te kunnen gaan, heeft men termijnen van orde bepaald, wat paradoxaal lijkt.

Tot slot zijn het niet zozeer de termijnen van de vergunningen die het probleem vormen voor de vergunningen voor sociale huisvesting. Ook de uitvoering van de projecten, de omslachtige administratieve procedures tussen de BGHM en de OVM's of enige politieke terughoudendheid ten aanzien van sociale huisvesting in bepaalde gemeenten zijn een probleem.

De heer Gaëtan Van Goidsenhoven herinnert eraan dat het ontwerp van ordonnantie tot doel heeft een van de aankondigingen van de Algemene beleidsverklaring van de regering voor deze zittingsperiode ten uitvoer te leggen, dat wil zeggen het versnellen en vereenvoudigen van de vergunningsprocedures voor de bouw van sociale woningen en van scholen.

De spreker merkt op dat de beleidsverklaring ook voorziet in een vereenvoudiging van de procedures voor alle vergunningen, ongeacht het soort project. Deze algemene vereenvoudiging, die door alle actoren in de stedenbouw en de bouw in Brussel wordt verwacht, is nog steeds niet van de grond gekomen, hoewel de eerste operationele start van « mypermit » een eerste stap is in de richting van de digitalisering van de procedures.

In het algemeen beoogt dit ontwerp van ordonnantie in de eerste plaats de doelstellingen van het Scholenplan voor 2014, dat reeds had geleid tot vereenvoudigde procedures voor vergunningen voor scholen, uit te breiden door middel van specifieke bepalingen die van toepassing zijn in het BWRO van 2014 tot en met 2020.

Deze specifieke procedure zal dus in haar geheel worden verlengd voor de ingediende vergunningen zodra deze ordonnantie in werking treedt en tot 30 juni 2025.

Bovendien voorziet de voorgestelde tekst in de uitbreiding van deze specifieke procedure tot elk stedenbouwkundig project voor de bouw van nieuwe woningen, waarbij ten minste 25 procent van de oppervlakte bestemd is voor sociale huisvesting. De spreker vraagt zich op zijn beurt af hoe dat percentage werd bepaald.

Het valt niet te ontkennen dat de verwezenlijking van nieuwe scholen dringend nodig is, want in sommige zones is er specifiek gebrek aan scholen in het licht van de groeiende behoeften van de kinderen.

De la même manière, la situation sociale de nombreux ménages bruxellois, dont un sur trois vit actuellement sous le seuil de risque de pauvreté, nécessite légitimement la recherche de solutions pour du logement durable et à prix modéré.

Cela étant, le projet d'ordonnance pose différentes questions. Il prévoit en effet un régime d'exception pour les écoles et le logement social.

Si ces deux types de projets nécessitent en effet une dynamique rapide et efficiente, il en va de même pour l'ensemble des logements qualitatifs moyens, destinés à la classe moyenne bruxelloise. Les derniers chiffres relatifs à l'exode des Bruxellois viennent encore confirmer l'intensification de ces départs, en particulier vers la Flandre. Il est indispensable de maintenir, voire de faire revenir cette classe moyenne en Région de Bruxelles-Capitale et cela passe par la production ou la rénovation de logements qualitatifs à un prix mesuré.

Dans ce contexte, distinguer le logement social du logement moyen, qui constitue tout autant une priorité impérieuse pour le futur de Bruxelles, peut sembler hasardeux. La différence de traitement entre logement social et logement moyen est-elle véritablement justifiée ?

En outre, la création d'une *fast track* uniquement destinée à privilégier certains projets résonne comme un aveu d'impuissance quant à la nécessité d'accélérer l'ensemble des procédures de gestion des permis en général.

Cela laisse penser que les autres projets, et notamment la production de logements moyens, ne verront quant à eux pas leur délai de réalisation diminuer. N'est-ce pas un nouveau témoignage des déficiences de la dernière grande réforme du CoBAT ?

Or, cette culture du retard généralisé n'est plus acceptable, lorsqu'on connaît la longueur inadmissible des délais régionaux. Selon les acteurs de la construction, Bruxelles est l'une des villes d'Europe dans laquelle il est le plus compliqué de développer un projet immobilier.

Dans ce contexte, le gouvernement devrait remettre sur la table l'ensemble du processus, et ne pas seulement essayer de sauver la production de nouveaux logements sociaux.

Le fait que la rénovation du logement social ne soit pas concernée par cette procédure d'accélération pose également question lorsqu'on connaît la situation déplorable dans laquelle se trouvent actuellement de nombreux logements sociaux à rénover, dont certains restent inaccessibles ou

Ook de sociale situatie van veel Brusselse gezinnen, waarvan één op de drie momenteel onder de armoederisicogrens leeft, vergt terecht dat oplossingen worden gezocht voor duurzame en betaalbare huisvesting.

Dat gezegd zijnde, doet het ontwerp van ordonnantie een aantal vragen rijzen. Het voorziet immers in een uitzonderingsregeling voor scholen en sociale woningbouw.

Hoewel deze twee soorten projecten een snelle en efficiënte dynamiek vereisen, geldt dit ook voor alle kwalitatieve middelgrote woningen voor de Brusselse middenklasse. De laatste cijfers over de uittocht van Brusselaars bevestigen dat deze toeneemt, vooral naar Vlaanderen. Het is absoluut noodzakelijk om deze middenklasse te behouden of zelfs terug te brengen naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en daarvoor is het nodig om kwaliteitswoningen tot stand te brengen of te renoveren tegen een matige prijs.

In deze context kan het onderscheid tussen sociale huisvesting en middelgrote huisvesting, die evenzeer een dringende prioriteit is voor de toekomst van Brussel, gevaarlijk lijken. Is het verschil in behandeling tussen sociale huisvesting en middelgrote huisvesting echt verantwoord ?

Bovendien klinkt het creëren van een *fast track* die alleen bedoeld is om bepaalde projecten te bevoordelen, als een bekentenis van onmacht wat betreft de noodzaak om alle procedures voor het beheer van vergunningen in het algemeen te bespoedigen.

Dit impliceert dat voor de andere projecten, met name de productie van middelgrote woningen, de uitvoeringstermijn niet zal worden verkort. Geeft dat niet nogmaals blijk van de tekortkomingen van de laatste grote hervorming van het BWRO ?

Deze cultuur van veralgemeende vertraging is echter niet langer aanvaardbaar, gezien de buitensporig lange vertragingen in het Gewest. Volgens de actoren uit de bouwsector is Brussel een van de Europese steden waar de ontwikkeling van een bouwproject het moeilijkst is.

In deze context moet de regering het hele proces weer ter discussie stellen en niet alleen proberen de productie van nieuwe sociale woningen te redden.

Ook het feit dat deze versnelde procedure niet geldt voor de renovatie van sociale woningen doet vragen rijzen, als men bedenkt dat veel sociale woningen er momenteel belabberd aan toe zijn en moeten gerenoveerd worden, en dat sommige daarvan te lang ontoegankelijk of ongezond

insalubres depuis de trop longues années. De la même manière, pourquoi le mécanisme des logements mis en location par les AIS n'est pas inclus, étant donné le succès manifeste de ce mécanisme ?

Une autre question qui se pose légitimement est celle du risque de ralentissement des autres projets. A-t-on réellement tenu compte des risques négatifs qu'impliquaient le fait de privilégier certains projets au détriment des autres ?

Il est annoncé qu'une nouvelle équipe spécialement dédiée sera créée au sein d'urban.brussels pour gérer ces procédures spécifiques. Lorsqu'on connaît les difficultés auxquelles est actuellement confrontée cette administration, notamment en termes de renouvellement bien trop élevé du personnel ou en termes de gestion des ressources humaines, est-ce réellement la première des priorités de créer un nouveau service ?

A-t-on la garantie qu'aucun des effectifs actuels ne sera réduit pour la procédure classique de gestion des permis ?

Quelles sont les garanties que la procédure classique n'ait pas de nouveaux allongements des procédures ?

L'orateur s'interroge également sur l'impact de cette procédure d'exception sur l'organisation des commissions de concertation dans les communes. Ne risque-t-on pas d'assister à une situation dans laquelle les autres dossiers risquent de passer au second plan ?

Enfin, l'exclusion du Collège d'urbanisme dans la procédure de recours pose question. Quelle est la légitimité pour supprimer le rôle d'une instance spécialisée ? N'est-ce pas une manière de supprimer toute possibilité d'avoir un recours effectif ? Quelle sera encore la possibilité concrète de contester un projet non qualitatif dans ce contexte ?

Il est étonnant que l'on accepte de réformer le CoBAT, alors que l'on utilise l'argument de l'attente d'une réforme complète du CoBAT lorsque le groupe MR propose un texte visant à améliorer la participation citoyenne dans les grands projets urbains.

Plus globalement, la qualité urbanistique des projets n'est-elle pas remise en cause par ce type de mécanisme d'exception ?

La prédominance accordée aux logements sociaux ne risque-t-elle pas de se faire au détriment de la participation

zijn gebleven. En waarom werd het systeem van de door de SVK's te huur gestelde woningen niet opgenomen, gezien het duidelijke succes ervan ?

Een andere legitieme vraag betreft het risico dat andere projecten vertraging oplopen. Werde werkelijk rekening gehouden met de mogelijke risico's die verbonden zijn aan het bevoordelen van bepaalde projecten ten nadele van andere ?

Aangekondigd wordt dat een nieuw speciaal team binnen urban.brussels zal worden opgericht om deze specifieke procedures te beheren. Is het werkelijk de eerste prioriteit om een nieuwe dienst op te richten, gezien de moeilijkheden die deze administratie momenteel ondervindt, met name als het gaat om een veel te groot personeelsverloop of om het beheer van de personele middelen ?

Bestaat een garantie dat er geen inkrimping komt van het huidige personeelsbestand voor de klassieke procedure voor het beheer van de vergunningen ?

Wat zijn de garanties dat de klassieke procedure geen verdere verlengingen krijgt ?

De spreker vraagt zich ook af wat de impact is van deze uitzonderingsprocedure op de organisatie van de overlegcommissies in de gemeenten. Dreigt dit niet te leiden tot een situatie waarin de andere dossiers op de achtergrond raken ?

Tot slot roept de uitsluiting van het Stedenbouwkundig College bij de beroepsprocedure vragen op. Hoe legitiem is het om de rol van een gespecialiseerd orgaan af te schaffen ? Is dit niet een manier om elke mogelijkheid tot effectief beroep uit te schakelen ? Welke concrete mogelijkheid bestaat in deze context nog om een niet-kwalitatief project aan te vechten ?

Het is verbazingwekkend dat men aanvaardt om het BWRO te hervormen wanneer het argument van het wachten op een volledige hervorming van het BWRO wordt gebruikt wanneer de MR-fractie een tekst voorstelt die gericht is op het verbeteren van de burgerparticipatie in grote stadsprojecten.

Wordt de stedenbouwkundige kwaliteit van de projecten niet in gevaar gebracht door dit soort uitzonderingsmechanismen ?

Is de dominante positie die aan sociale woningen wordt toegekend niet nadelig voor de participatie van de burgers,

citoyenne, de la protection de la qualité de vie, de la qualité architecturale ou d'enjeux aussi majeurs que l'environnement ou la protection de la biodiversité ?

Étant donné ces incertitudes, le groupe MR est enclin à s'abstenir lors du vote à ce projet d'ordonnance.

Par ailleurs, M. Van Goidsenhoven souhaite savoir si le projet de texte a été soumis à l'avis du Conseil économique et social et s'il avait fait l'objet d'un test d'égalité des chances, comme le demandait le Conseil d'État.

Il observe enfin que certains membres de la majorité ne semblent pas entièrement rassurés. Des réponses claires s'imposent pour rassurer les députés sur les conséquences de la réforme.

M. Tristan Roberti rappelle que le projet d'ordonnance porte sur l'enjeu du renforcement de la production de logements sociaux que le groupe Écolo soutient, car il est nécessaire d'accélérer les choses au regard des besoins de la population bruxelloise.

La procédure accélérée bénéficiera aux opérateurs publics du logement ainsi qu'aux projets privés qui contiendront une part de 25 % au moins de logements sociaux. La procédure accélérée peut d'ailleurs être vue, à l'égard du privé, comme une incitation à « socialiser » les projets : « Si vous prévoyez au moins 25 % de logements sociaux, vous bénéficierez d'une procédure accélérée. »

Concernant les écoles, la mise en place d'un nouveau Plan École jusqu'en 2025 paraît pertinente au regard du rôle fondamental que jouent ces équipements en Région de Bruxelles-Capitale, et au regard des besoins identifiés.

Le groupe Écolo soutiendra le projet d'ordonnance, mais veut formuler quelques réflexions.

Les mesures présentées doivent s'inscrire dans un cadre plus large. Une simple réduction des délais de procédure en matière d'urbanisme ne suffira pas à elle seule, à accélérer significativement les projets. D'autres freins en matière de production de logements sociaux interviennent également.

On peut penser à des freins internes, tels le manque de personnel, à la SLRB, dans les SISF, mais aussi aux contraintes externes auxquelles sont soumis les opérateurs de production de logements sociaux tel que la complexité des procédures de marché public par exemple.

de la protection de la qualité de vie, de la qualité architecturale ou de enjeux aussi majeurs que l'environnement ou la protection de la biodiversité ?

Gelet op deze onzekerheden is de MR-fractie geneigd zich te onthouden bij de stemming over dit ontwerp van ordonnantie.

Daarnaast vraagt de heer Van Goidsenhoven of de ontwerp tekst ter advies aan de Economische en Sociale Raad werd voorgelegd en een test inzake gelijkheid van kansen heeft ondergaan, zoals de Raad van State heeft gevraagd.

Tot slot merkt hij op dat sommige leden van de meerderheid niet helemaal gerustgesteld lijken. Om de volksvertegenwoordigers gerust te stellen over de gevolgen van de hervorming zijn duidelijke antwoorden nodig.

De heer Tristan Roberti herinnert eraan dat het ontwerp van ordonnantie gericht is op de verhoging van de productie van sociale woningen, die de Ecolo-fractie steunt, omdat het noodzakelijk is om de zaken te versnellen met het oog op de behoeften van de Brusselse bevolking.

De versnelde procedure zal zowel ten goede komen aan openbare huisvestingsoperatoren als aan particuliere projecten die ten minste 25 % sociale woningen bevatten. De versnelde procedure kan, wat de privésector betreft, ook gezien worden als een sociale stimulans voor de projecten : « Als u voorziet in ten minste 25 % sociale woningen, dan regelen wij voor u wel een versnelde procedure ».

Wat de scholen betreft, lijkt de invoering van een nieuw Scholenplan tot in 2025 relevant gelet op de fundamentele rol van deze voorzieningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en gelet op de vastgestelde behoeften.

De Ecolo-fractie zal het ontwerp van ordonnantie steunen, maar wil graag een paar overwegingen formuleren.

De voorgestelde maatregelen moeten deel uitmaken van een breder kader. Een gewone verkorting van de tijd die nodig is voor de stedenbouwkundige procedures zal op zich niet volstaan om de projecten aanzienlijk te versnellen. Er zijn ook andere belemmeringen voor de productie van sociale woningen.

Men kan denken aan interne belemmeringen, zoals een gebrek aan personeel bij de BGHM en in de OVM's, maar ook aan externe factoren waaraan de exploitanten van sociale woningbouw onderworpen zijn, zoals bijvoorbeeld de complexiteit van de procedures voor overheidsopdrachten.

On sait que les projets de logements publics suscitent en général beaucoup de réactions dans les quartiers concernés et le projet d'ordonnance ne va pas dans le sens d'un accroissement des logiques de participation. Cet élément de participation et la capacité à susciter l'adhésion autour des projets doit également faire l'objet d'une attention renforcée. Il convient de renforcer l'adhésion des habitants autour de ces projets.

Ensuite le député aborde la question de la rénovation. En examinant le projet d'ordonnance, la première réaction est de se demander pourquoi la rénovation de logements existants n'est pas intégrée dans son champ d'application.

Le projet d'ordonnance motive ce point en disant qu'il ne faut pas qu'un régime d'exception devienne un régime parallèle. S'il est vrai qu'il faut assurer la sécurité juridique de l'ordonnance et, pour ce faire, ne pas trop charger la barque, la rénovation dans les faits répond à l'objectif d'offrir des logements décents aux personnes en attente d'un logement social. Les procédures pour aboutir à une rénovation sont souvent aussi lourdes que celles pour la construction neuve.

Son groupe attend dès lors du gouvernement qu'il poursuive les efforts en la matière et qu'il identifie, pour la rénovation aussi, des mesures qui permettraient d'accélérer la réalisation des plans de rénovation.

Un autre point concerne la bonne relation de travail avec les communes. Le projet d'ordonnance réduit le délai dans lequel le Collège est appelé à rendre son avis et cette réduction aboutira, dans les faits, à ce que le Collège doive se prononcer avant d'avoir pris connaissance de l'avis de la commission de concertation.

Il faut donc rester attentif au fait que les projets de logements publics sont parfois accueillis froidement par les riverains et qu'un projet est toujours plus fort quand la commune sur laquelle il se situe est partie prenante et que les mandataires locaux s'en font les ambassadeurs sur le territoire.

Il faudra veiller à ce que ces mesures ne mettent pas en difficulté les élus communaux et qu'ils puissent se prononcer sur les projets en toute connaissance de cause. Sur ce point, le secrétaire d'État peut-il dire si le projet d'ordonnance a fait l'objet d'une concertation avec Brulocalis ? Quelle a été la réaction des communes sur ces réductions de délai ?

Enfin, en matière de recours, le gouvernement fait le choix de proposer la suppression de l'étape du Collège d'urbanisme. Cette étape avait certes été déjà limitée dans sa portée suite à une précédente réforme du CoBAT puisque

Het is bekend dat de projecten voor sociale woningen over het algemeen veel reacties oproepen in de betrokken wijken en het ontwerp van ordonnantie gaat niet in de richting van het verhogen van de participatielogica. Dit participatiegegeven en het vermogen om draagvlak voor de projecten te creëren moeten ook meer aandacht krijgen. De steun van de inwoners rond deze projecten moet versterkt worden.

Vervolgens oppert de volksvertegenwoordiger de kwestie van de renovatie. Bij het onderzoeken van het ontwerp van ordonnantie rijst meteen de vraag waarom de renovatie van de bestaande woningen niet werd opgenomen in het toepassingsgebied ervan.

Het ontwerp van ordonnantie geeft als reden daarvoor dat een uitzonderingssysteem geen parallel systeem mag worden. Hoewel het waar is dat de rechtszekerheid van de ordonnantie moet worden gewaarborgd en dat daarvoor de boot niet overladen mag worden, beantwoordt de renovatie in de praktijk aan de doelstelling om behoorlijke huisvesting te bieden aan mensen die op een sociale woning wachten. De procedures voor renovatie zijn vaak net zo omslachtig als die voor nieuwbouw.

Zijn fractie verwacht dan ook dat de regering haar inspanningen op dit gebied zou voortzetten en dat zij ook voor renovatie maatregelen zou bedenken die het mogelijk maken de uitvoering van de renovatieplannen te versnellen.

Een ander punt betreft de goede werkrelatie met de gemeenten. Het ontwerp van ordonnantie verkort de termijn waarbinnen het College advies moet uitbrengen en deze verkorting betekent in feite dat het College advies moet uitbrengen voordat het kennis heeft genomen van het advies van de overlegcommissie.

Men moet dus aandachtig blijven voor het feit dat de projecten voor openbare woningen soms slecht onthaald worden door de omwonenden en dat een project altijd sterker is wanneer de gemeente waarin het wordt uitgevoerd, stakeholder is en de lokale mandatarissen het promoten.

Men zal erop moeten toezien dat die maatregelen de gemeentelijke gekozenen niet in de problemen brengen en dat ze zich met kennis van zaken over de projecten kunnen uitspreken. Kan de staatssecretaris zeggen of met Brulocalis overleg werd gepleegd over het ontwerp van ordonnantie ? Hoe hebben de gemeenten gereageerd op de inkorting van de termijnen ?

Wat, tot slot, de beroepen betreft, stelt de regering voor om de fase van het Stedenbouwkundig College af te schaffen. De draagwijdte van die fase was weliswaar al beperkt na een vorige hervorming van het BWRO, aangezien het College

le Collège n'était plus appelé qu'à rendre un avis qui ne vaut permis que si le gouvernement ne se prononce pas par la suite. En supprimant cet avis du Collège d'Urbanisme, le gouvernement d'une certaine manière se met la pression, car les motivations reprises dans les décisions du Collège d'urbanisme étaient, pour les projets qui aboutissent à un permis, de nature à renforcer la sécurité juridique des décisions et partant de limiter les risques d'annulation par le Conseil d'État. Il faut donc être conscients que la suppression de l'étape du Collège d'Urbanisme renforce la responsabilité du gouvernement qui sera d'autant plus responsable en cas d'annulation d'un permis pour motivation insuffisante/inadaptée.

Son groupe verra avec attention l'évaluation que fournira le secrétaire d'État de ce projet d'ordonnance.

M. Mathias Van den Borre trouve frappant que l'exposé des motifs parle d'« extrême urgence ». Les derniers chiffres sur la pauvreté sont terribles. On compte actuellement 181.000 ménages vivant sous le seuil de risque de pauvreté. Il y a 48.800 ménages sur la liste d'attente d'un logement social. La Région compte environ 7 % de logements sociaux.

La pénurie de logements sociaux n'est pas un problème nouveau, loin s'en faut, et le secrétaire d'État compétent est en outre membre d'un parti qui gouverne depuis trois décennies à Bruxelles. Invoquer une prétendue extrême urgence pour justifier une procédure de traitement dérogatoire paraît donc être un argument particulièrement bancal.

Évoquer un plan d'urgence pour le logement témoigne d'un certain cynisme. En ne modifiant pas la politique, on ne s'attaque pas comme il faut à la réalité bruxelloise, et on ne peut rien changer à la situation en matière de pauvreté.

En soi, la mesure proposée n'est pas une mauvaise idée. Pourquoi ne pas s'attaquer au problème des retards dans la construction de logements sociaux ? Depuis des années, la N-VA demande que des mesures soient prises. Néanmoins, l'orateur a des questions et des critiques à formuler.

Dans quelle mesure a-t-on causé soi-même l'extrême urgence ? Le chômage est un autre problème qui entraîne un besoin accru de logements sociaux. On traite actuellement les symptômes, ce qui ne résout pas le problème de la pauvreté structurelle.

Quels gains spécifiques souhaite-t-on réaliser ici en termes d'efficacité ? Quels sont le calendrier et l'objectif de l'ordonnance ? Quelle est la vitesse, ou la lenteur, d'action

enkel nog gevraagd werd een advies uit te brengen, dat enkel als een vergunning wordt beschouwd als de regering zich achteraf niet uitspreekt. Met de afschaffing van het advies van het Stedenbouwkundig College zet de regering zichzelf in zekere zin onder druk, want de motiveringen van de beslissingen van het Stedenbouwkundig College waren voor de projecten die een vergunning kregen, van dien aard dat ze de rechtszekerheid van de beslissingen versterkten en bijgevolg de risico's op vernietiging door de Raad van State verminderden. Men moet er zich dan ook van bewust zijn dat de afschaffing van de fase van het Stedenbouwkundig College de verantwoordelijkheid van de regering dan ook vergroot, die een te des te grotere verantwoordelijkheid zal dragen ingeval een vergunning wordt vernietigd omdat ze onvoldoende/onaangepast gemotiveerd is.

Zijn fractie zal met argusogen kijken naar de evaluatie die de staatssecretaris van het ontwerp van ordonnantie zal maken.

De heer Mathias Van den Borre vindt het frappant dat men in de toelichting spreekt van « extreme dringendheid ». De meest recente armoedecijfers zijn schrikwekkend. Er zijn momenteel 181.000 huishoudens die leven onder armoederisicogrens. Er zijn 48.800 huishoudens op de wachtlijst van de sociale woningen. Het Gewest telt ongeveer 7 % sociale woningen.

Het tekort aan sociale woningen is allesbehalve een nieuw probleem en de bevoegde staatssecretaris behoort bovendien tot een partij die al drie decennia mee het beleid voert in Brussel. Het aanhalen van een zogenaamde extreme dringendheid om een afwijkende behandelingsprocedure te rechtvaardigen lijkt dus een bijzonder wankel argument.

Spreken van een noodplan voor de huisvesting getuigt van een zeker cynisme. Door het beleid niet te wijzigen, vat men de Brusselse realiteit niet correct aan en kan niets veranderen aan de armoedetoestand.

Als zodanig is de voorgestelde maatregel geen slecht idee. Waarom het probleem van de vertragingen bij de bouw van sociale woningen niet aanpakken ? Reeds jaren vraagt N-VA dat er maatregelen getroffen worden. Toch heeft de spreker vragen en kritische bedenkingen.

In welke mate werd de extreme hoogdringendheid zelf veroorzaakt ? De werkloosheid is een ander probleem waardoor er meer nood is aan sociale woningen. Nu doet men aan symptoombestrijding waardoor het structureel armoedeprobleem niet wordt opgelost.

Welke efficiëntiewinst wil men hier concreet realiseren ? Wat is de timing en de doelstelling van de ordonnantie ? Hoe snel of hoe traag gaat het nu en hoe sneller zal het

actuelle, et quelle accélération vise-t-on ? S'attaquera-t-on aux autres goulets d'étranglement ? Existe-t-il un relevé des délais de réalisation des projets en dehors de l'aspect « permis » ? Où les choses déraillent-elles encore ? Quelle est la réponse de l'ordonnance à cet égard ?

Quels projets en bénéficieront-ils concrètement ? Quelles écoles ? Quels grands projets de construction de logements sociaux ?

Ne va-t-on pas simplement déplacer le problème ? Quel est l'impact d'une *fast track* pour les procédures qui ne bénéficient pas de la même accélération ? Y a-t-il un impact négatif à cet égard ? Le secrétaire d'État affirme que non. La simplification de l'ensemble est un autre problème, car ce projet d'ordonnance ne résout qu'un aspect partiel de la situation. Avec leurs propres règlements, les dix-neuf communes compliquent la question. Y a-t-il eu concertation ? Le projet trace-t-il une seule ligne en la matière ? Dresseront-elles des obstacles ? Les 16 sociétés de logement social mènent également leur propre politique. Cela vaut aussi pour les CPAS, qui sont source de morcellement. Le projet y remédiera-t-il ?

Le Plan École actuel (p. 8 du texte) a-t-il été évalué ? Quels acteurs (les Communautés et les 19 communes) ont-ils joué un rôle en la matière ? En a-t-on dressé un bilan ? Qui élaborera le nouveau Plan École ? Qui est concerné ?

Enfin, l'orateur s'étonne que le présent projet ait été déposé par le ministre Sven Gatz et non par le Ministre-Président ou le secrétaire d'État.

Mme Delphine Chabbert indique que son groupe se réjouit de voir arriver ce projet d'ordonnance créant une *fast track* pour la délivrance des permis d'urbanisme pour les opérations immobilières.

C'est loin d'être une adaptation purement technique puisque les enjeux sont fondamentaux : il s'agit de s'assurer que chaque élève bruxellois pourra trouver une place d'école dans la Région.

Ceci est important notamment parce que le Plan École arrivait justement à terme, et surtout il faut augmenter l'offre de nouveaux logements sociaux.

Il n'est pas nécessaire de revenir sur les besoins à Bruxelles en matière de logement et d'équipements scolaires ni sur les chiffres assez dramatiques en matière de pauvreté. Les chiffres de l'Observatoire de la Santé et du Social de 2019 sont connus. Il est clair que la situation est bien pire en 2020 avec la crise actuelle.

gaan ? Zullen de andere knelpunten worden aangepakt. Is er een overzicht van de bestaande doorlooptermijnen van projecten buiten het aspect van de vergunningen ? Waar loopt het nog mis ? Wat is het antwoord van de ordonnantie hierop ?

Welke projecten gaan hier concreet winst uit halen ? Welke scholen ? Welke grote projecten voor sociale woningbouw ?

Gaat men het probleem niet louter verschuiven ? Wat is de impact van een *fast track* voor de procedures die niet dezelfde versnelling genieten ? Is er hier een negatieve impact ? De staatsecretaris beweert van niet. De vereenvoudiging van het geheel is een ander probleem want dit ontwerp van ordonnantie verhelpt slechts een deelaspect van de situatie. De negentien gemeenten met eigen reglementen bemoeilijken van het vraagstuk. Is er overleg gepleegd ? Trekt het ontwerp hierin één lijn ? Zullen zij obstakels opwerpen ? Ook de 16 sociale huisvestingsmaatschappijen voeren een eigen beleid. Dit geldt ook voor de OCMW's die zorgen voor versnippering. Zal het ontwerp daar iets aan verhelpen ?

Werd het bestaand Scholenplan (blz. 8 van de tekst) geëvalueerd ? Welke actoren speelden hierbij een rol (de Gemeenschappen en de 19 gemeenten) ? Werd hiervan een overzicht gemaakt ? Wie zal het nieuw scholenplan uitwerken ? Wie is hierbij betrokken ?

Tot slot verbaast het de spreker dat dit ontwerp werd ingediend door minister Sven Gatz en niet door de Minister-President of door de staatssecretaris.

Mevrouw Delphine Chabbert wijst erop dat haar fractie ingenomen is met het ontwerp van ordonnantie dat een *fast track* voor de afgifte van de stedenbouwkundige vergunningen voor vastgoedoperaties invoert.

Het gaat om veel meer dan een louter technische aanpassing, aangezien de uitdagingen van fundamenteel belang zijn : het gaat erom dat elke Brusselse leerling een plaats in een school zal kunnen vinden in het Gewest.

Dat is belangrijk, omdat onder meer het Scholenplan ten einde loopt en vooral omdat het aanbod aan nieuwe sociale woningen dient te worden uitgebreid.

Het is niet nodig om terug te komen op de behoeften in Brussel op het gebied van huisvesting en scholen of op de vrij dramatische armoedecijfers. De cijfers van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn voor 2019 zijn bekend. Het is duidelijk dat de situatie in 2020 verergerd is door de huidige crisis.

Les besoins de logements sociaux et de places dans les écoles augmentent. Avec l'engagement fort de la DPR d'axer l'action de la Région sur l'acquisitif, et les moyens nouveaux débloqués par le budget 2021, le gouvernement se dote des moyens conséquents pour ces politiques, et avec le projet d'ordonnance une étape concrète et importante est franchie qui permettra plus de rapidité.

Et vu l'urgence sociale, il est important d'agir sur les délais des procédures.

Son groupe sera vraiment attentif aux résultats concrets grâce à cette accélération des procédures, car il conviendra de ne pas sacrifier à la quantité, la qualité et la sécurité juridique. À ce titre, Mme Chabbert souhaiterait revenir sur certains éléments soulevés par le Conseil d'État. D'abord, le Conseil se demande pourquoi ce dispositif n'est applicable que jusqu'au 30 juin 2025. Pourquoi ?

Le secrétaire d'État pense-t-il que les problèmes pour lesquels il a vocation à constituer un élément de réponse seront réglés d'ici là ?

Le Conseil pointe aussi le défaut de test de genre à l'avant-projet d'ordonnance.

Est-ce que celui-ci a été fait depuis lors ? Le cas échéant, quelles en ont été les conclusions ? C'est important parce que les besoins en logement comme l'accès aux écoles ne sont pas les mêmes pour les hommes et pour les femmes. C'est effectivement le cas, particulièrement pour les familles monoparentales dont on sait qu'elles sont composées dans l'immense majorité par des femmes.

Si le Conseil d'État n'avait rien trouvé à redire sur la question du principe de stand still dans le droit à un environnement sain, comme prévu à l'article 23 de la Constitution, les commentaires des articles nous rapportent que la CRD a soulevé des inquiétudes dans son avis.

Les réponses apportées à ces questionnements ont-elles été entendues et ont-elles rassuré la CRD ?

Si les délais sont demain plus courts, il faut que le service public puisse suivre également, en restant de la même qualité.

Quelles mesures sont prévues sur le plan organisationnel et des effectifs dans l'administration pour permettre le respect des délais de rigueur nouveaux ?

Qu'en est-il de la collaboration avec les communes ?

De behoeften aan sociale woningen en plaatsen in de scholen nemen toe. Met haar engagement in de GBV om de actie van het Gewest te richten op koopwoningen en met de nieuwe middelen die op de begroting 2021 zijn ingeschreven, trekt de regering volgens de spreker aanzienlijke middelen uit voor dat beleid. Met het ontwerp van ordonnantie wordt een concrete en grote stap gezet die een en ander zal versnellen.

Gelet op de sociale noodzaak is het belangrijk om de termijnen van de procedures aan te pakken.

Haar fractie zal de concrete resultaten van de versnelling van de procedures aandachtig volgen, maar kwaliteit en rechtszekerheid mogen niet opgeofferd worden voor kwantiteit. Daarom wenst mevrouw Chabbert terug te komen op enkele opmerkingen van de Raad van State. In de eerste plaats vraagt de Raad van State waarom de regeling slechts tot 30 juni 2025 van toepassing zal zijn. Waarom ?

Denkt de staatssecretaris dat de problemen die hij wil aanpakken, tegen dan van de baan zullen zijn ?

De Raad van State wijst er ook op dat er een gendertest ontbreekt in het voorontwerp van ordonnantie.

Is de gendertest sedertdien uitgevoerd ? Zo ja, wat zijn de conclusies ? Dat is belangrijk, omdat de huisvestingsbehoeften en de toegang tot scholen niet dezelfde zijn voor mannen en vrouwen. Dat is inderdaad het geval, vooral voor eenoudergezinnen, waarvan de overgrote meerderheid, zoals men weet, uit vrouwen bestaat.

De Raad van State heeft weliswaar geen opmerkingen gemaakt over het standstill-principe inzake het recht op een gezond leefmilieu, zoals bepaald in artikel 23 van de Grondwet, maar uit het commentaar bij de artikelen blijkt dat de GOC in haar advies haar bezorgdheid heeft uitgedrukt.

Heeft de GOC uw antwoorden op die vragen gehoord ? Hebben ze haar gerustgesteld ?

Als de termijnen morgen korter zijn, moet de overheid kunnen volgen en dezelfde kwaliteit kunnen leveren.

Welke organisatorische en personele maatregelen zijn in de administratie gepland om de nieuwe dwingende termijnen te kunnen naleven ?

Hoe staat het met de samenwerking met de gemeenten ?

Enfin Mme Chabbert annonce que le groupe PS soutiendra le projet d'ordonnance, mais sera particulièrement intéressé par l'évaluation promise et nécessaire.

Mme Céline Fremault remercie le secrétaire d'État pour les explications fournies. L'oratrice n'éprouve pas de difficultés sur le principe proposé de raccourcir certains délais. Une attention redoublée sur le logement est nécessaire. La crise sanitaire a eu pour effet d'allonger la liste des demandeurs de logements sociaux. Parfois en effet, il existe des pertes de temps stratégiques consacrées à décortiquer les projets.

L'oratrice a certaines réserves/questions. Elle se demande quel est l'état actuel des choses. La DPG mentionne bien la nécessité de procéder ainsi, mais quel sera l'impact réel de la mesure proposée ? Le débat semble théorique pour l'heure. Sans préjuger du contenu proposé, il eût été utile de montrer en quoi ce qui est proposé est une amélioration *hic et nunc*.

Les permis d'urbanisme pour le logement social ne dépendent pas seulement de la question des délais. De nombreux intervenants l'ont indiqué. Les choses sont complexes et variables au niveau des 19 communes. Certains projets ne rencontrent que tardivement ou jamais une adhésion. Ils sont alors reportés de législature en législature. D'où l'intérêt de connaître l'avis de Brulocalis. Le projet a-t-il été présenté à la Conférence des bourgmestres ? Elle rappelle que les logements sociaux doivent se construire de manière équilibrée sur le territoire des 19 communes.

Mme Fremault est du reste mitigée sur la question des rénovations. On risque de se retrouver devant un vrai saucissonnage dans la manière d'instruire à Bruxelles. Quelle est dès lors la lisibilité de l'ensemble des processus juxtaposés (PAD, Écoles, logements) ?

Les procédures pour la SLRB ont été raccourcies par le passé pour ce qui concerne les enquêtes, les travaux, etc. Pourquoi ne pas les avoir prévues ici de manière spécifique ?

Les logements conventionnés (logement social plus 10 % de superficie) ne sont pas englobés dans la démarche. Ils devraient pourtant être un bras armé du gouvernement dans la production de logements. Mme Fremault souhaite vivement les inclure dans le projet.

Une série d'exclusions ont été mentionnées, mais on peut se demander si le champ d'application ne s'en retrouve

Tot slot deelt mevrouw Chabbert mee dat de PS-fractie het ontwerp van ordonnantie zal steunen, maar vooral uitkijkt naar de beloofde en noodzakelijke evaluatie.

Mevrouw Céline Fremault dankt de staatssecretaris voor de toelichtingen. Ze heeft geen moeite met het voorgestelde principe om bepaalde termijnen in te korten. Er moet meer aandacht worden geschonken aan huisvesting. Door de gezondheids crisis staan er meer aanvragers op de wachtlijst voor een sociale woning. Soms gaat er immers kostbare tijd verloren bij het analyseren van de projecten.

De spreker heeft enkele bezwaren/vragen. Wat is de huidige stand van zaken ? In de GBV wordt inderdaad gesproken van de noodzaak om aldus te werk te gaan, maar wat zal de reële impact van de voorgestelde maatregel zijn ? Het debat lijkt op dit ogenblik theoretisch. Zonder vooruit te lopen op de voorgestelde inhoud, zou het nuttig geweest zijn om te tonen hoe de voorgestelde maatregel een verbetering *hic et nunc* is.

De stedenbouwkundige vergunningen voor sociale woningen hangen niet alleen af van de termijnen. Veel sprekers hebben daarop gewezen. De zaken zijn ingewikkeld en verschillen volgens de 19 gemeenten. Sommige projecten worden laat of nooit goedgekeurd. Ze worden dan uitgesteld van zittingsperiode tot zittingsperiode. Daarom is het advies van Brulocalis belangrijk. Is het ontwerp voorgelegd aan de Conferentie van de burgemeesters ? De spreker wijst erop dat de sociale woningbouw evenwichtig gespreid moet worden over de 19 gemeenten.

Voorts heeft mevrouw Fremault gemengde gevoelens over de kwestie van de renovaties. Het risico bestaat dat de behandelingswijze van de aanvragen in Brussel sterk versnipperd geraakt. Hoe zit het dan met de duidelijkheid van alle processen die naast elkaar uitgevoerd worden (RPA, scholen, woningen) ?

De procedures voor de BGHM werden in het verleden ingekort voor de onderzoeken, de werken enz. Waarom worden ze hier niet specifiek geregeld ?

De geconventioneerde woningen (sociale woning plus 10 % van de oppervlakte) vallen daar buiten. Ze zouden echter een « gewapende arm » van de regering moeten zijn in de woningproductie. Mevrouw Fremault dringt erop aan dat ze ook opgenomen worden.

Er zijn een aantal uitsluitingen genoemd, maar wordt het toepassingsgebied daardoor niet al te zeer beperkt ? Kan

pas extrêmement réduit. Le secrétaire d'État peut-il dès lors illustrer de manière pédagogique la plus-value du texte par des projets bien identifiés ?

Le monitoring est essentiel. Il sera trimestriel. Or, avec le personnel supplémentaire, il débutera au mieux en janvier 2022. Ceci restreint l'évaluation évoquée.

L'évaluation du CoBAT tarde et l'on peut déplorer un manque de lisibilité. Les intentions sont louables, mais il ne sera pas aisé de faire converger les acteurs.

Enfin, une fois le texte voté, quelle communication sera faite envers les acteurs ?

La deadline de 2025 aussi pose question à l'oratrice. Ce qui est recherché, n'est-ce pas le long terme ?

Mme Françoise De Smedt indique que comme bien décrit dans le projet d'ordonnance, les défis en termes de production de logements sociaux dans la Région sont énormes. 30 % des ménages bruxellois vivent sous le seuil de risque de pauvreté, soit 182.000 ménages mais d'autres supplémentaires encore entrent dans les critères pour obtenir un logement social.

Un nombre de 39.000 logements sociaux sont disponibles et 49.000 ménages sont sur liste d'attente. Ces chiffres démontrent l'urgence sociale dans laquelle nous nous trouvons.

Le projet d'ordonnance vise à la mise en place d'une procédure accélérée d'instruction des demandes de permis d'urbanisme pour les projets présentant au minimum 25 % de logements sociaux.

Les lignes sont en train de bouger pour remettre le logement social en avant et en cela ce projet est positif.

Accélérer les choses pour produire plus vite est un élément dont nous avons besoin.

Néanmoins le groupe PTB a des questions.

Son groupe est étonné du manque d'ambition qui caractérise le projet étant donné les chiffres cités.

Quel est le calcul fait pour déterminer le seuil de 25 % de logements sociaux dans les projets qui se basent sur l'évolution démographique ? Les 1.000 logements sociaux

de staatssecretaris daarom de meerwaarde van het ontwerp op didactische wijze aantonen met specifieke projecten ?

Monitoring is van essentieel belang en zal driemaandelijks zijn. Met het extra personeel zal de monitoring in het beste geval in januari 2022 beginnen. Dat beperkt de evaluatie waarvan sprake is.

De evaluatie van het BWRO laat op zich wachten en men kan een gebrek aan duidelijkheid betreuren. De bedoelingen zijn lovenswaardig, maar het zal niet makkelijk zijn om de actoren op dezelfde lijn te brengen.

Welke mededeling zal, tot slot, aan de stakeholders worden gedaan, zodra het ontwerp is goedgekeurd ?

De spreker heeft ook problemen met de termijn van 2025. Is het dan niet de bedoeling om op lange termijn te werken ?

Mevrouw Françoise De Smedt wijst erop dat de uitdagingen op het vlak van de productie van sociale woningen in het Gewest enorm zijn, zoals goed beschreven wordt in het ontwerp van ordonnantie. 30 % van de Brusselse gezinnen leeft onder de armoedegrens, zijnde 182.000 gezinnen, maar nog andere gezinnen voldoen aan de criteria om in aanmerking te komen voor een sociale woning.

Er zijn 39.000 sociale woningen beschikbaar en op de wachtlijsten staan 49.000 gezinnen. Die cijfers onderstrepen de sociale nood situatie waarin we ons bevinden.

Het ontwerp van ordonnantie strekt ertoe een versnelde procedure in te voeren voor de behandeling van de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen voor de projecten met minstens 25 % sociale woningen.

De bakens worden verzet om weer werk te maken van sociale woningbouw. In dat opzicht is het ontwerp positief.

De procedures moeten versneld worden om de productie te kunnen versnellen.

Toch heeft de PTB-fractie vragen.

De fractie is verbaasd over het gebrek aan ambitie van het ontwerp, gelet op de aangehaalde cijfers.

Hoe ziet de berekening eruit om het aantal sociale woningen vast te stellen op minimum 25 % in de projecten, volgens de demografische evolutie in het Gewest ? De 1.000

à produire ne répondent en fait qu'à la demande des nouvelles familles qui s'installent.

Qu'en est-il des 49.000 familles qui sont sur la liste d'attente, des ménages qui y ont droit, mais ne sont pas inscrits? Comment répondre à leurs besoins si le secrétaire d'État se limite seulement à l'augmentation démographique?

Sur le principe, l'on comprendra l'aspect incitatif de ce projet. Mais il reste toujours selon le bon vouloir des promoteurs de projets. Dans ce sens on peut se demander si dans la pratique cela fonctionnera (en tout cas au niveau du privé).

Depuis des années, le gouvernement vante le clé-sur-porte comme étant un système qui a fait ses preuves et qui va plus vite pour produire du logement social.

Or, malgré le fait que visiblement les procédures sont plus rapides pour le secteur privé, l'on constate que la part des logements sociaux n'augmente pas pour autant. Par conséquent, l'on ne voit pas comment cette mesure pourrait inciter le privé à faire un minimum de 25 % de logements sociaux.

En quoi l'accélération de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme proposée incitera plus les promoteurs privés à produire plus de logements sociaux?

En ce qui concerne les projets publics, pourquoi ne pas en profiter pour être bien plus ambitieux dans le seuil si c'est pour inciter à produire plus de logements sociaux? Pourquoi ne pas monter le seuil à 50 % de logements sociaux à produire?

Étant donné les énormes défis pour produire du logement social, Mme De Smedt a des doutes sur le fait que l'incitatif va suffire pour accélérer la production.

Le groupe PTB a toujours plaidé pour des charges d'urbanisme contraignantes. Qu'elles soient un levier pour que la Région se dote de plus de logements sociaux! Comme le demande également le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH), il faut renforcer les exigences envers les promoteurs privés concernant les charges urbanisme. C'est pourquoi il est nécessaire d'imposer un tiers de logements sociaux dans tout projet immobilier privé de plus de 20 logements.

te produceren sociale woningen voldoen in feite enkel aan de vraag van de nieuwe gezinnen die in het Gewest komen wonen.

Hoe staat het met de 49.000 gezinnen die op de wachtlijst staan en met de gezinnen die er recht op hebben, maar niet ingeschreven zijn? Hoe voorziet men in hun behoeften als de staatssecretaris zich enkel bezighoudt met de bevolkingsgroei?

In principe valt het stimulerende aspect van het ontwerp te begrijpen. Maar alles blijft afhangen van de goodwill van de projectontwikkelaars. In die zin kan men zich afvragen of het ontwerp in de praktijk (en alleszins in de privésector) wel zal werken.

Al jaren prijst de regering sleutel-op-de-deurwoningen als een beproefd systeem dat sneller tot sociale woningbouw leidt.

Ondanks het feit dat de procedures voor de privésector duidelijk sneller zijn, stelt men toch vast dat het aandeel van de sociale woningen niet toeneemt. De spreker ziet dan ook niet in hoe die maatregel de privésector zou kunnen stimuleren om minstens 25 % sociale woningen in zijn projecten te integreren?

Hoe zal de voorgestelde snellere behandeling van de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen de particuliere projectontwikkelaars extra stimuleren om meer sociale woningen te produceren?

Waarom zou men voor de openbare projecten geen veel ambitieuzer minimum vaststellen, als het toch de bedoeling is om meer sociale woningen tot stand te brengen? Waarom zou de drempel niet worden opgetrokken tot 50 % sociale woningen?

Gelet op de enorme uitdagingen bij de productie van sociale woningen, twijfelt mevrouw De Smedt eraan of de stimulans wel zal volstaan om de productie te versnellen.

De PTB-fractie heeft altijd gepleit voor bindende stedenbouwkundige lasten. Ze moeten een hefboom zijn voor meer sociale woningen in het Gewest! Zoals de BBROW (Brusselse Bond voor het Recht op Wonen) eveneens vraagt, moeten er aan de particuliere projectontwikkelaars strengere eisen op het gebied van de stedenbouwkundige lasten worden gesteld. Daarom dient men te verplichten dat particuliere vastgoedprojecten met meer dan 20 woningen een derde aan sociale woningen tellen.

Sur les terrains publics, le groupe PTB défend 100 % de logements publics avec au moins 50 % de logements sociaux, une partie de logements locatifs publics non sociaux et 25 % de logements acquisitifs de type social.

Où en est la réforme des charges d'urbanisme ? Il aurait été utile d'avoir une vue d'ensemble du plan d'urgence logement afin de mieux saisir l'efficacité de ce projet d'accélération au niveau des permis. Si l'on n'avance pas sur les aspects contraignants de production, la seule incitation ne mènera probablement pas à grand-chose.

Des questions quant aux autres problèmes rencontrés pour produire du logement social se posent. Le secrétaire d'État a régulièrement répondu par le passé que si cela traînait, c'était aussi à cause soit des communes qui bloquent ou encore des recours introduits. Gagner quelques semaines sur l'instruction des demandes de permis d'urbanisme est une étape certainement, mais en quoi cela va-t-il résoudre les très longues années d'attente, en moyenne six ans, pour faire aboutir les projets de la SLRB ?

Pourquoi ne prévoir ces procédures que jusqu'en 2025 ? Le secrétaire d'État pense-t-il sincèrement qu'à l'allure où sont produits les logements il en aura fini avec la production de logements sociaux ? Pourquoi ne pas en faire un projet structurel, avec une priorité au logement social de manière générale vu les besoins énormes ?

Qu'en est-il également du renforcement des équipes afin de pouvoir respecter les délais plus courts ? Le secrétaire d'État parle du renforcement d'urban.brussels, mais de quoi s'agit-il concrètement ? Peut-il assurer que ce renforcement sera suffisant ? Si les délais ne sont pas respectés, il est évident que l'accélération ne suivra pas.

Le secrétaire d'État confirme-t-il que cette procédure s'applique au logement social et non aux logements modérés, moyens ou encore en AIS ?

A-t-il consulté les associations pour le droit au logement sur ce projet d'ordonnance ? Si oui quel a été leur avis ?

Qu'en est-il des charges d'urbanisme ? Font-elles partie des différents axes du plan d'urgence et si oui dans quel sens seront-elles réformées ?

Op de openbare terreinen wensen we 100 % openbare woningen met minstens 50 % sociale woningen, een deel niet-sociale openbare huurwoningen en 25 % sociale koopwoningen.

Hoe staat het met de hervorming van de stedenbouwkundige lasten ? Een algemeen beeld van het Noodplan Huisvesting zou nuttig geweest zijn om een beter inzicht te krijgen in de doeltreffendheid van het plan om de afgifte van de vergunningen te versnellen. Als er geen vooruitgang wordt geboekt op het gebied van de bindende aspecten van de productie, zal immers de stimulans op zich waarschijnlijk niet veel opleveren.

Er rijzen vragen over de andere problemen die zich voordoen bij de productie van sociale woningen. De staatssecretaris heeft in het verleden regelmatig geantwoord dat het aanslepen van de sociale woningbouw ook te maken heeft met de gemeenten die blokkeren of nog met beroepen die ingesteld worden. Enkele weken winnen bij de behandeling van de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen is zeker een stap in de goede richting, maar hoe zal dat een einde maken aan de zeer lange wachttijden, gemiddeld zes jaar, voordat de projecten van de BGHM tot een goed einde worden gebracht ?

Waarom worden de procedures slechts gepland tot 2025 ? Denkt de staatssecretaris eerlijk gezegd dat er in het tempo waarin de woningen worden gebouwd, voldoende sociale woningen zullen zijn ? Waarom wordt er geen structureel project van gemaakt, met prioriteit voor de sociale huisvesting in het algemeen, gelet op de enorme behoeften ?

Hoe staat het voorts met de uitbreiding van het personeelsbestand om de kortere termijnen te kunnen naleven ? De staatssecretaris spreekt van het versterken van urban.brussels, maar waar gaat het concreet over ? Kan hij garanderen dat die uitbreiding zal volstaan ? Als de termijnen niet worden nageleefd, spreekt het voor zich dat er geen versnelling zal komen.

Bevestigt de staatssecretaris dat de procedure van toepassing is op de sociale woningen en niet op de bescheiden woningen, de middelgrote woningen of de SVK-woningen ?

Heeft hij de verenigingen voor het recht op huisvesting geraadpleegd over het ontwerp van ordonnantie ? Zo ja, hoe luidt hun advies ?

Hoe staat het met de stedenbouwkundige lasten ? Vormen ze een onderdeel van de verschillende pijlers van het noodplan en zo ja, in welke zin worden ze dan hervormd ?

Pourquoi ne pas saisir l'occasion pour accentuer la production de logements sociaux dans les projets publics ? Pourquoi ne mettre comme seuil que 25 % et non 50 % ?

En quoi cette réforme réduira le temps de production de logements sociaux ? *Quid* des communes qui s'y opposent ?

Qu'en est-il des rénovations ? Qu'est-il prévu si elles ne sont pas reprises ici ?

Pour le Plan École, en quoi la procédure accélérée a-t-elle permis de produire plus de places ?

Le projet d'ordonnance doit normalement être soumis à l'avis du Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale. Il doit faire l'objet du test d'égalité des chances. Est-ce que cela a été fait depuis la remarque du Conseil d'État ?

M. Geoffroy Coomans de Brachène reconnaît avoir été fâché à la lecture du projet d'ordonnance. Il fait preuve d'une méconnaissance totale de la réalité du terrain et obéit aux principes de deux poids et de deux mesures. En Région bruxelloise 42 % des permis sont actuellement attaqués. L'immense majorité de ces recours concerne de grands projets. Cela concerne des projets d'écoles ou de logements sociaux. Souvent il est question de problèmes de voisinage. Il estime que le texte vise à couvrir les carences du gouvernement.

L'orateur a récemment encore consulté les praticiens du terrain afin de connaître leur opinion sur ce projet de texte. Il s'agit de personnes qui travaillent dans l'administration bruxelloise. Leur réaction a été fort négative. Ils vivent une désorganisation extrêmement importante, car les services sont déjà fort impactés par la situation de crise actuelle. Il est donc scandaleux d'ajouter encore un problème aux problèmes. L'orateur estime qu'il s'agit de la part du gouvernement d'un travail en chambre déconnecté de la réalité.

Il faut entendre les cris de la part des praticiens. Certains finissent par quitter les services. La fonction d'architecte est le diplôme universitaire qui paye le moins. Aussi, il n'est pas facile de les recruter en Région bruxelloise : ils ne se sentent pas respectés. Avec cette nouvelle désorganisation, il y a lieu de s'inquiéter davantage.

Ces dernières années, les plans de logements sociaux se sont succédé. Celui de 2004-2009 a été un flop complet. Celui de 2009-2014 n'a pas été bien mieux. On n'a jamais réalisé moins de logements sociaux en Région bruxelloise. Moins encore que pendant la Deuxième Guerre mondiale. Il est erroné de penser que c'est une question de problème

Waarom zou men niet van de gelegenheid gebruikmaken om de productie van sociale woningen in de overheidsprojecten op te voeren ? Waarom wordt het minimum op 25 % en niet op 50 % vastgesteld ?

Hoe zal de hervorming de productietijd van de sociale woningen verminderen ? *Quid* de gemeenten die zich daartegen verzetten ?

Hoe staat het met de renovaties ? Wat is het plan als ze buiten het toepassingsgebied van het ontwerp vallen ?

Wat het Scholenplan betreft, hoe heeft de versnelde procedure geleid tot de productie van meer plaatsen ?

Het ontwerp van ordonnantie moet normaliter om advies worden voorgelegd aan de Economische en Sociale Raad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het moet worden onderworpen aan de gelijkheidscontrole. Is dat gebeurd sinds de opmerking van de Raad van State ?

De heer Geoffroy Coomans de Brachène was boos toen hij het ontwerp van ordonnantie las. Het getuigt van een totale onwetendheid van de realiteit en hanteert twee maten en twee gewichten. In het Brussels Gewest wordt thans 42 % van de vergunningen betwist. Bij het overgrote deel van de beroepen gaat het om grote projecten : projecten voor scholen of sociale woningen. Vaak is er sprake van problemen met bureaus. De spreker vindt dat de tekst ertoe strekt de tekortkomingen van de regering te ondervangen.

Onlangs heeft de spreker de terreinspelers naar hun mening over het ontwerp gevraagd. Het gaat om personen die in de Brusselse administratie werken. Hun reactie was zeer negatief. Ze worden geconfronteerd met een zeer grote desorganisatie, omdat de diensten al zwaar getroffen zijn door de huidige crisis. Het is dan ook schandalig om nog een ander probleem aan de problemen toe te voegen. De spreker vindt dat de regering beslissingen vanuit een ivoren toren neemt.

We moeten luisteren naar de terreinspelers. Sommigen verlaten uiteindelijk de diensten. Architect is de universitaire graad die het minst goed betaald wordt. Bovendien is het niet makkelijk om architecten in dienst te nemen in het Brussels Gewest, want ze voelen zich niet gerespecteerd. Wegens de nieuwe desorganisatie is er nog meer reden tot bezorgdheid.

De laatste jaren werd het ene na het andere socialehuisvestingsplan gelanceerd. Het plan 2004-2009 was een complete flop. Het plan 2009-2014 was niet veel beter. Nog nooit werden zo weinig sociale woningen gebouwd in het Brussels Gewest. Nog minder dan tijdens de Tweede Wereldoorlog. Het is niet zo dat het om een probleem met

dans les procédures. Il s'agit alors de renvoyer la responsabilité sur l'administration qui n'est pas responsable. On lui demande à respecter des délais qui sont déjà difficiles à respecter dans l'état actuel des choses. Il ne convient pas de confondre rapidité et accélération avec précipitation.

Le Plan École a été un fiasco total et l'orateur pourrait citer une dizaine d'exemples très concrets. On est très loin de ce qui est prétendu ici quand on pointe seulement un problème de procédure.

Les experts ne réclament pas le changement de législation. Ils souhaitent bien plus de dialogue, de participation ainsi qu'une écoute en amont des projets. Ceci évitera les recours. Il convient aussi de mieux respecter les riverains et les quartiers dans lesquels les projets doivent s'intégrer. Il faudrait respecter strictement les délais de dépôt des dossiers. Souvent, l'on affirme qu'un dossier a été déposé dans les délais, mais il est incomplet dans 95 % des cas. Voilà la véritable difficulté. Il n'était pas nécessaire de trouver une *fast track*. Il convient de mieux penser l'intégration des projets dans leur environnement.

D'ailleurs, de nombreux députés de la majorité ont en des termes diplomatiques reconnu ces problèmes.

Un article récemment publié dans « L'Echo » évoque des périodes allant jusqu'à 11 ans pour pouvoir obtenir un permis. La politisation à l'extrême est un autre mal qui n'arrange rien.

À titre d'exemple : les renseignements urbanistiques ont fait l'objet par le passé d'un changement de législation. Les tarifs mis en place entre les communes variaient autour de 200 euros. Le gouvernement les a abaissés à 80 euros, sauf la *fast line* qui se chiffrait à 160 euros. Et comme ce tarif était moindre que le tarif précédemment appliqué, chacun a opté pour cette procédure accélérée. Le résultat a été un blocage total des services.

À propos de 25 % de logements sociaux, il faut craindre que pour beaucoup de promoteurs cela ne devienne une excuse pour faire passer au forceps leurs projets « pourris » et inacceptables du point de vue de l'urbanisme et de l'architecture. À nouveau il faut craindre un nivellement par le bas des projets.

L'orateur redoute les effets pervers de ces articles qui réforment le CoBAT. Qui croira que tout va s'améliorer et que le seul problème se situait dans les services ? Au final on retrouvera une baisse de la qualité architecturale.

de procédures gaat. Dan wordt de schuld afgeschoven op de administratie, die niet verantwoordelijk is. De administratie wordt verzocht termijnen na te leven die in de huidige stand van zaken al moeilijk te halen zijn. Snelheid en versnelling mogen niet leiden tot overhaasting.

Het Scholenplan was een totaal fiasco. De spreker kan een tiental zeer concrete voorbeelden aanhalen. Men leeft in een andere werkelijkheid als men het op de procedures steekt.

De experts vragen niet om een wijziging van de wetgeving. Ze willen veel meer dialoog, participatie en een luisterend oor voordat de projecten worden uitgevoerd. Dat zal beroepen voorkomen. Het is ook noodzakelijk om meer rekening te houden met de omwonenden en de wijken waarin de projecten worden geïntegreerd. De termijnen voor het indienen van de dossiers zouden strikt nageleefd moeten worden. Vaak zegt men dat een dossier op tijd werd ingediend, maar in 95 % van de gevallen is het dossier onvolledig. Dat is het echte probleem. Het is niet nodig om een *fast track* in te voeren. Men moet beter nadenken over de integratie van de projecten in hun omgeving.

Bovendien hebben veel parlementsleden van de meerderheid die problemen in diplomatische termen toegeven.

In een recent artikel in « L'Echo » wordt gesproken van termijnen tot 11 jaar om een vergunning te krijgen. Extreme politisering is een andere boosdoener die roet in het eten gooit.

Een voorbeeld : in het verleden is de wetgeving op het gebied van de stedenbouwkundige inlichtingen gewijzigd. De tarieven in de gemeenten schommelden rond 200 euro. De regering heeft ze verlaagd tot 80 euro, met uitzondering van de *fast track*, die 160 euro kostte. Aangezien dat tarief lager was dan het vorige tarief, koos iedereen voor de versnelde procedure. Het resultaat was een totale blokkering van de diensten.

Aangaande de 25 % sociale woningen valt te vrezen dat dit voor vele promotoren een excuus wordt om hun vanuit een stedenbouwkundig en architecturaal oogpunt onaanvaardbare « rotprojecten » door te duwen. We moeten eens te meer een nivellering naar beneden toe duchten.

De spreker is beducht voor de perverse effecten van deze artikelen die het BWRO hervormen. Wie zal geloven dat alles beter zal zijn en dat het enige probleem aan de diensten toe te schrijven was ? We zullen uiteindelijk komen tot een verlaagde architecturale kwaliteit.

Par ailleurs, il aurait été important d'organiser une rencontre même informelle avec la Conférence des bourgmestres et les responsables de l'urbanisme afin de les consulter sur ce projet. Le texte eût été différent. Aujourd'hui il n'est pas bon, il n'est pas abouti et il crée des effets pervers.

Après avoir écouté l'orateur précédent avec attention, Mme Céline Fremault souhaite faire la part de ce qui est vrai et faux dans ce qui a été dit.

Depuis plusieurs décennies le gouvernement a effectivement mis en place des plans logements. De 2004 à 2009 et il s'agissait du PRL. Il n'a pas abouti à la construction des 5.000 logements annoncés.

De 2009 à 2014, il y a eu l'Alliance Habitat qui a annoncé une série de constructions, chiffres à l'appui.

Or il est faux de dire que de 2014 à 2019, période à laquelle l'oratrice était aux responsabilités, il en a été de même. D'abord parce que l'oratrice a veillé à évaluer les plans précédents afin d'apprendre des erreurs du passé.

Chacun sait par exemple que la SLRB n'est pas l'acteur désigné pour construire du logement social. Ce n'est pas son métier de base et elle n'en est pas capable. Du reste l'oratrice a ensuite tenu à exécuter les plans des autres. Beaucoup d'acteurs du logement social à Bruxelles ne se connaissaient pas. Ils fonctionnaient de façon parallèle en ayant chacun un petit projet, sans se parler pour autant et sans avoir le lien indispensable avec les niveaux locaux. C'est pourquoi un référent logement a été mis en place auprès de perspective.brussels. Tant pour le PRL que pour l'Alliance Habitat on retrouvera sur le site de perspective.brussels un détail des projets qui ont été menés avec un état des lieux en toute transparence pour savoir où en est le projet annoncé. C'est comme cela que se sont développés les PPP.

Il n'existe pas de solution miracle et c'est également le cas pour le projet d'ordonnance aujourd'hui défendu. Il s'agit d'une voie d'accélération qui sera évaluée par ailleurs.

Rien de pire que d'annoncer des chiffres comme cela a été fait par le passé. C'est « se moquer de la tête des gens » qui se trouvent sur la liste d'attente. Il n'y a donc pas de plans logements perpétués éternellement. Depuis 2014 il n'y en a plus !

Le secrétaire d'État Pascal Smet remercie les députés pour leurs questions.

Bovendien ware het belangrijk geweest een zelfs informele ontmoeting te houden met de Conferentie van burgemeesters en de stedenbouwkundige verantwoordelijken om hen te raadplegen over dit ontwerp. De tekst zou verschillend geweest zijn. De tekst is niet zoals het hoort en creëert perverse effecten.

Na aandachtig te hebben geluisterd naar de vorige spreker wenst mevrouw Céline Fremault het juiste van het onjuiste te scheiden in wat gezegd werd.

Sinds enkele decennia heeft de regering inderdaad huisvestingsplannen ingevoerd. Van 2004 tot 2009 was er het GHP dat niet geleid heeft tot de bouw van de 5.000 beloofde woningen.

Van 2009 tot 2014 was er de Alliantie Wonen die een aantal bouwprojecten had aangekondigd, met cijfers ter ondersteuning.

Het is echter niet correct te beweren dat van 2014 tot 2019, periode gedurende welke ze verantwoordelijk was, dit ook het geval was. In de eerste plaats omdat de spreker erop heeft toegezien de vorige plannen te evalueren teneinde te leren uit de fouten van het verleden.

Iedereen weet bijvoorbeeld dat de BGHM niet de aangewezen actor is om sociale woningen te bouwen aangezien dit niet haar kerntaak is en ze hiertoe niet in staat is. De spreker stond er vervolgens op de plannen van de anderen uit te voeren. Vele actoren van de sociale huisvesting in Brussel kennen elkaar niet. Ze werkten gelijktijdig elk op een klein project zonder elkaar daarom te spreken en zonder de noodzakelijke link te hebben met de lokale niveaus. Daarom werd een referent huisvesting aangesteld bij perspective.brussels. Zowel voor het GHP als voor de Alliantie Wonen zal men op de website van perspective.brussels een detail van de geleide projecten terugvinden met een stand van zaken in volledige transparantie om te weten te komen hoe het staat met een aangekondigd project. Op die manier zijn de PPS'en tot stand gekomen.

Er bestaat geen wonderoplossing en ook het ontwerp van ordonnantie dat vandaag verdedigd wordt, is dat niet. Het betreft een versnelde weg die bovendien geëvalueerd zal worden.

Er is niets ergers dan de cijfers aan te kondigen zoals dit in het verleden gebeurde. Dit is ronduit met de mensen die op de wachtlijst staan, lachen. Er zijn dus geen oneindig voortgezette huisvestingsplannen. Sinds 2014 is dit niet meer zo.

Staatssecretaris Pascal Smet dankt de volksvertegenwoordigers voor hun vragen.

En effet, il ne s'agit pas d'une solution miracle. Il s'agit d'un coup d'accélération qui est donné dans certains dossiers régionaux.

Il n'est pas question ici de dossiers communaux. On parle de dossiers régionaux pour lesquels le fonctionnaire délégué est compétent. Le rôle de la commune dans ce dossier est de donner un avis. Le délai est réduit de 45 jours à 30 jours. Ni plus ni moins.

De plus, la méthode est changée. Dès le début d'une procédure, on essaye d'impliquer politiquement et administrativement la commune et les promoteurs. Les problèmes sont ainsi identifiés et résolus si possible dès le départ. C'est ainsi aussi que les pouvoirs publics sont amenés à adopter une position commune.

Il est exact que formellement, Brulocalis n'a pas été consulté. Peut-on pourtant croire sérieusement que le gouvernement ou un ministre puisse adopter une ordonnance à laquelle s'opposent les bourgmestres ? Il est dans la logique des choses que tout ce qui touche aux communes passe bien entendu, par des contacts à ce niveau-là. L'impact sur les communes est du reste minimal. Hormis la réduction du délai pour donner leur avis, leur rôle n'a pas fondamentalement changé.

Il était demandé d'avoir une évaluation du Plan École actuel. Cette demande est justifiée et le secrétaire d'État est en mesure de fournir des éléments là-dessus. Ceci expliquera le dépassement de certains délais.

Dans l'ancien Plan École, les délais prévus pour accuser la réception des dossiers complets étaient de 10 jours et le délai pour délivrer le permis était de 42 et de 57 jours en fonction de l'enquête publique. La réalité a été que dans les 73 dossiers existants introduits sur l'ancien Plan École, 49 dossiers ont pu aboutir après une enquête publique. Le délai moyen entre le dépôt initial de la demande et l'accusé de réception du dossier incomplet était de 66 jours. Le délai moyen entre le dépôt initial de la demande et l'accusé de réception du dossier incomplet était de 158 jours. Le délai moyen entre l'accusé de réception du dossier complet et la délivrance du permis est de 167 jours en moyenne. Le total de 325 jours est en effet trop long. Ces 167 jours devraient être de réduits à 90 jours. Voici la réduction proposée.

Le gouvernement a examiné la raison pour laquelle les délais prévus dans l'ancien Plan École n'étaient pas tenus. Il y avait un manque d'accompagnement en amont entre les administrations avec le promoteur. C'est la raison pour laquelle il existe maintenant des réunions de projet. Elles

Het betreft inderdaad geen wonderoplossing. We hebben gewoon bepaalde gewestelijke dossiers versneld.

Er is hier geen sprake van gemeentelijke dossiers. Men spreekt van gewestelijke dossiers waarvoor de afgevaardigd ambtenaar bevoegd is. De rol van de gemeente in dit dossier is adviesverlenend. De termijn werd verminderd van 45 dagen tot 30 dagen. Niet meer niet minder.

Bovendien is de methode veranderd. Van bij het begin van een procedure trachten we de gemeente en de promotoren op administratief en beleidsvlak te betrekken. De problemen worden aldus geïdentificeerd en opgelost indien mogelijk van bij de start. De overheden worden op die manier ertoe gebracht een gemeenschappelijk standpunt in te nemen.

Het is inderdaad zo dat Brulocalis formeel niet geraadpleegd werd. Geloofd men nu echt serieus dat de regering of een minister een ordonnantie waartegen de burgemeesters gekant zijn zouden goedkeuren ? Het ligt voor de hand dat alles wat betrekking heeft op de gemeenten uiteraard via contacten op dat niveau verloopt. De impact op de gemeenten is voor het overige minimaal. Behalve de verminderde termijn waarin ze hun advies dienen uit te brengen is hun rol niet fundamenteel veranderd.

Er werd gevraagd naar de evaluatie van het huidige Scholenplan. Dit verzoek is verantwoord en de staatssecretaris kan hierover elementen verschaffen. Dit zal de overschrijding van bepaalde termijnen verklaren.

In het vorige Scholenplan bedroegen de termijnen voor de ontvangstbevestiging van de volledige dossiers 10 dagen en de termijn voor de vergunningsaflevering bedroeg 42 tot 57 dagen in functie van het openbaar onderzoek. In werkelijkheid werden van de 73 bestaande dossiers die ingediend werden in het oude Scholenplan 49 dossiers tot een goed einde gebracht na een openbaar onderzoek. De gemiddelde termijn tussen de initiële indiening van de aanvraag en de ontvangstbevestiging van het onvolledige dossier bedroeg 66 dagen. De gemiddelde termijn tussen de initiële indiening van de aanvraag en de ontvangstbevestiging van het onvolledige dossier bedroeg 158 dagen. De gemiddelde termijn tussen de ontvangstbevestiging van het volledige dossier en de aflevering van de vergunning bedraagt gemiddeld 167 dagen. Het totaal aantal 325 dagen is inderdaad te lang. De 167 dagen zouden gereduceerd moeten worden tot 90 dagen. Dit is dus de voorgestelde vermindering.

De regering onderzocht waarom de in het vorige Scholenplan voorziene termijnen niet werden nageleefd. Er was een tekort aan voorafgaande begeleiding tussen de overheidsdiensten en de promotor. Dit is de reden waarom er nu projectvergaderingen gehouden worden en ze zijn

sont un véritable succès. Ensuite, il a rédigé un protocole de collaboration entre urban.brussels et la SLRB qui a été signé par les deux entités. De plus, des accords sont conclus entre la secrétaire d'État Ben Hamou et le secrétaire d'État lui-même. L'entente se déroule de manière optimale.

Un deuxième problème qui avait été constaté concerne un manque de personnel dédié au sein d'urban.brussels. Quatre personnes ETP y sont désormais affectées depuis 2019. Cela se prolonge dans l'engagement de 30 personnes supplémentaires au sein de cette administration dont 27 personnes ont déjà été engagées. Le gouvernement a voulu anticiper l'adoption de cette ordonnance *fast track*. 19 personnes s'occupent désormais de l'urbanisme. Cinq des sept personnes pour le patrimoine sont engagées. Deux procédures sont en cours pour le service juridique.

Ceux qui craignent que la procédure accélérée aille au détriment des autres procédures normales se trompent. Du personnel spécifique a été engagé pour répondre à ces besoins. Ils sont déjà opérationnels.

Des questions ont été posées à propos de l'exigence de 25 % de logements sociaux. Le secrétaire d'État rappelle qu'il s'agit d'une procédure exceptionnelle et que ceci doit demeurer ainsi. À Mme De Smedt il répond qu'il n'est pas possible d'imposer les pourcentages différents au secteur privé et au secteur public. Ceci pour des raisons de discrimination illégale. Il est impossible de motiver convenablement pareille distinction du point de vue juridique.

En effet, 33 % des ménages bruxellois vivent sous le seuil de risque de pauvreté qui est fixé à 13.670 euros par an. Au 1^{er} janvier 2019, la Région compte 551.243 ménages. Il s'ensuit que 180 918 ménages vivent sous le seuil de risque de pauvreté.

Le plafond d'admission du revenu pour un logement social varie entre 23.283 à 29.565 euros. 181.918 peuvent prétendre à un logement social. Actuellement, 48.804 ménages sont sur la liste d'attente pour un logement social. La Région dispose de 7 % de logements sociaux. Elle est donc confrontée à un besoin impérieux et urgent. Le nombre de ménages a augmenté de 3.600 unités en 2018. La Région doit produire 1.188 logements par an pour résorber au minimum les besoins qui résultent de l'augmentation démographique. L'autorisation de construction de logements annuelle s'élève approximativement à logements 4.000/an. Cela signifie que 25 % de logements autorisés par an doivent au minimum être des logements sociaux pour répondre à la croissance démographique.

een waar succes. Vervolgens is een samenwerkingsprotocol opgesteld tussen urban.brussels en de BGHM, dat ondertekend werd door de twee entiteiten. Bovendien worden er overeenkomsten gesloten tussen staatssecretaris Ben Hamou en de staatssecretaris zelf. De verstandhouding is optimaal.

Een tweede vastgesteld probleem betreft een personeelstekort binnen urban.brussels. Vier VTE's worden er sinds 2019 tewerkgesteld. Dit wordt voortgezet met de aanwerving van 30 bijkomende personen in deze administratie waarvan reeds 27 personen aangeworven zijn. De regering heeft de goedkeuring van deze ordonnantie *fast track* willen anticiperen. Tegenwoordig houden 19 personen zich bezig met de stedenbouw. Vijf van de zeven personen voor erfgoed zijn aangeworven. Twee procedures zijn lopende voor de juridische dienst.

Zij die vrezen dat de versnelde procedure ten nadele zou zijn van de andere normale procedures vergissen zich. Er werd specifiek personeel aangeworven om aan deze behoeften te voldoen, ze zijn reeds operationeel.

Er werden vragen gesteld over de vereiste van die 25 % sociale woningen. De staatssecretaris herinnert eraan dat het een uitzonderingsprocedure betreft en dat dit zo moet blijven. Aan mevrouw Desmedt antwoordt hij dat het niet mogelijk is verschillende percentages op te leggen aan de privésector en aan de openbare sector, dit om redenen van illegale discriminatie. Het is vanuit een juridisch standpunt onmogelijk een dergelijk onderscheid rechtvaardigen.

Ruim 33 % van de Brusselse huishoudens leeft onder de armoederisicogrens van 13.670 euro per jaar. Op 1 januari 2019 telt het Gewest 551.243 huishoudens. Dit betekent dat 180 918 gezinnen onder de armoedegrens leven.

De inkomensplafonds voor huishoudens om in aanmerking te komen voor een sociale woning variëren van 23.283 euro tot 29.565 euro. 181 918 huishoudens kunnen aanspraak maken op een sociale woning. Momenteel staan 48.804 huishoudens op de wachtlijst voor een sociale woning. Het Gewest telt 7 % sociale woningen. Het Brussels Gewest wordt dus geconfronteerd met een dringende en dringende behoefte aan sociale woningen. Er zijn 3.600 huishoudens in 2018 bijgekomen. Dat betekent dat het Gewest jaarlijks 1.188 bijkomende sociale woningen moet voorzien om minstens de behoefte aan sociale woningen door de bevolkingsgroei op te vangen. De vergunning voor de jaarlijkse woningbouw betreft ongeveer 4.000 woningen. Dit betekent dat 25 % van de jaarlijks vergunde woningen minstens sociale woningen moeten zijn teneinde de bevolkingsgroei op te vangen.

Ce pourcentage de 25 % a donc été objectivé. Il n'est pas possible d'y rajouter la rénovation, car il s'agit d'une procédure d'exception.

M. Nagy a pointé avec raison une situation paradoxale quant à l'utilisation des délais d'ordre au lieu de délais de rigueur. Après mûre réflexion, le choix a été fait pour les délais d'ordre. Appliquer des délais de rigueur aurait pour effet l'obligation de devoir refuser certains dossiers en matière de logement social. Ceci n'est pas le résultat souhaité.

Il est du reste exact que dans un monde idéal il ne serait pas nécessaire de mettre en place des régimes particuliers. Jean Jaurès disait qu'il fallait aller à l'idéal et comprendre le réel. L'idéal serait effectivement que tous les permis puissent être délivrés à temps et à heure. Ceci prendra du temps ! La DPR avait prévu de donner un coup d'accélérateur pour les écoles et le logement social. Ceci est combiné à des mesures opérationnelles, par exemple la bonne collaboration entre les administrations, le fast lane qui est là depuis le 1^{er} octobre 2020 et le protocole de collaboration entre la SLRB et urban.brussels. De plus, un monitoring opérationnel est mis en place.

Sur ce dernier point, le secrétaire d'État ne partage pas le point de vue exprimé par Mme Fremault : il ne faudra pas attendre un an avant que le monitoring soit opérationnel.

Dès la publication au *Moniteur* (dans les délais habituels) de l'ordonnance, l'administration suivra de près tous les dossiers qui y sont soumis. Dans cinq mois, il sera dès lors possible de voir les conséquences concrètes de l'adoption de cette ordonnance. Ceci sera fait. Les fonctionnaires et le management savent qu'ils ont une responsabilité pour respecter les délais.

Il a été question de « culture du retard » (M. Van Goidsenhoven) historique à Bruxelles. Récemment encore dans la commission, le secrétaire d'État a eu l'occasion de nuancer les chiffres sans les minimiser. C'est la raison pour laquelle cette année encore le secrétaire d'État à l'intention d'initier l'évaluation du CoBAT par un tiers. Ce dernier entrera en contact avec les administrations pour voir où il est possible d'apporter des améliorations.

Le collège d'urbanisme est concerné par cette réforme. Et il est exact que le fait de ne pas les impliquer doit motiver encore plus le gouvernement pour être attentif sur les décisions qu'elle prendra. Dans une procédure similaire, le gouvernement wallon agit de la même manière et ceci a été approuvé par la Cour constitutionnelle.

Dit percentage van 25 % werd dus geobjectiveerd. Men kan hieraan de renovatie niet toevoegen aangezien het een uitzonderingsprocedure betreft.

Mevrouw Nagy heeft terecht gewezen op een paradoxale situatie aangaande de termijnen van orde in plaats van de dwingende termijnen. Na rijp beraad werd gekozen voor de termijnen van orde. Door dwingende termijnen toe te passen zou men verplicht bepaalde dossiers op het vlak van sociale huisvesting moeten weigeren. Dit is niet het verwachte resultaat.

Voorts is het juist dat in een ideale wereld het niet nodig zou moeten zijn bijzondere stelsels in te voeren. Jean Jaurès zei dat men naar het ideale moest streven en het reële begrijpen. Het ideale zou vast en zeker zijn dat alle vergunningen op tijd en stond zouden worden afgeleverd. Dit zou veel tijd in beslag nemen ! De GBV voorzag erin de scholen en de sociale huisvesting aan te zwengelen. Dit wordt gecombineerd met operationele maatregelen, bijvoorbeeld de goede samenwerking tussen de overheidsdiensten, de fast lane die bestaat sinds 1 oktober 2020 en het samenwerkingsprotocol tussen de BGHM en urban.brussels. Er wordt ook een operationele monitoring geïmplementeerd.

Op dit laatste punt deelt de staatssecretaris het standpunt van mevrouw Fremault niet : het is niet aangewezen een jaar te wachten alvorens de monitoring operationeel zou zijn.

Zodra de ordonnantie gepubliceerd wordt in het *Staatsblad* (binnen de gewone termijnen) zal de administratie alle dossiers die er worden voorgelegd van dichtbij opvolgen. Binnen vijf maanden zal het mogelijk zijn de concrete gevolgen van de goedkeuring van deze ordonnantie te zien. Dit zal gebeuren. De ambtenaren en het management weten dat ze een verantwoordelijkheid hebben om de termijnen te doen naleven.

Er is sprake geweest van een historische « cultuur van de vertraging » (de heer Van Goidsenhoven) te Brussel. Onlangs nog kreeg de staatssecretaris in de commissie de kans om de cijfers te nuanceren zonder ze te minimaliseren. Om die reden heeft de staatssecretaris het plan opgevat dit jaar nog door een derde het BWRO te laten evalueren. Deze laatste zal dan contact opnemen met de overheidsdiensten om na te gaan of het mogelijk is verbeteringen aan te brengen.

Deze hervorming heeft betrekking op het stedenbouwkundig college. Het is juist dat het feit ze niet te betrekken een grotere motivatie moet zijn voor de regering aandachtig te zijn voor de beslissingen die genomen zullen worden. In een gelijkaardige procedure handelt de Waalse regering op dezelfde manier en dit werd goedgekeurd door het Grondwettelijk Hof.

Le Conseil d'État avait effectivement formulé des remarques sur l'absence de certains avis, mais il y a été remédié entre-temps. Ces avis ont été obtenus.

À M. Roberti le secrétaire d'État répond que c'est vraiment le nouveau logement social qui est concerné par la réforme et non la rénovation. Dès le moment où un bâtiment existant est rénové pour y créer au minimum 25 % de logement social, il sera bien entendu également visé par la réforme de l'ordonnance. Le secrétaire d'État songe par exemple à un immeuble de bureaux qui serait transformé en logements dont notamment du logement social (25 %). La rénovation n'est donc pas complètement exclue.

En réponse à M. Mathias Vanden Borre, le secrétaire d'État déclare que l'efficacité réside dans la collaboration entre administrations et la délivrance accélérée, mais correcte des permis.

Pour les nouveaux dossiers, on examinera comment cela se passe avec la nouvelle procédure. Les commissaires ne manqueront pas de l'interroger à ce sujet. Cela permettra alors de se pencher de plus près sur les dossiers concrets.

Mme Chabbert a regretté la date butoir de 2025. Encore et toujours la réponse est qu'il s'agit d'une procédure d'exception. Certes en 2025 le besoin en logements sociaux existera encore, mais il n'est pas certain que le problème subsistera pour les écoles. En 2025 nous disposerons du reste de l'évaluation du CoBAT à propos des mesures à prendre sur l'accélération générale.

De toute manière, si en 2025 le problème devait subsister il n'est pas trop laborieux de changer la date de 2025, qui d'ailleurs pourrait même être modifiée sans trop de complications dans une simple ordonnance budgétaire.

À propos de la CRD, le secrétaire d'État rappelle les mesures opérationnelles prises en parallèle.

Pour ce qui concerne les charges d'urbanisme, le secrétaire d'État indique que celles-ci feront l'objet d'un règlement sur les plus- et les moins-values. Ceci se fera durant la législature. Le principe de la DPR est de les destiner au logement social. Certaines exceptions sont toutefois possibles. Par exemple dans le quartier Nord, de nombreux changements sont prévus et il existe un besoin en places publiques. Il n'est pas à exclure qu'une partie des charges d'urbanisme puisse y être consacrée. Cela concerne indiscutablement le bien-être en milieu urbain.

De Raad van State had inderdaad bepaalde opmerkingen geformuleerd aangaande de afwezigheid van bepaalde adviezen maar dat is ondertussen verholpen. Deze adviezen werden verkregen.

Aan de heer Roberti antwoordt de staatssecretaris dat de hervorming wel degelijk betrekking heeft op de nieuwe sociale woning en niet op de renovatie. Van zodra een bestaand gebouw gerenoveerd wordt om er 25 % sociale woningen te creëren valt het uiteraard onder de hervorming van de ordonnantie. De staatssecretaris denkt bijvoorbeeld aan een kantoorgebouw dat veranderd zou worden in huisvesting waaronder sociale woningen (25 %). De renovatie wordt dus niet volledig uitgesloten.

Aan de heer Mathias Vanden Borre antwoordt de staatssecretaris dat de efficiëntie in de snellere aflevering van de vergunningen ligt, het samenwerken van de administraties en het versneld maar correct afleveren van de vergunningen.

Voor de nieuwe dossiers zal worden nagegaan hoe de procedure verloopt met de nieuwe procedure. Ongetwijfeld zullen de commissarissen hem hierover ondervragen. Dit zal dan toelaten om verder in te gaan op de concrete dossiers.

Mevrouw Chabbert heeft de streefdatum van 2025 betreurd. Er wordt immer geantwoord dat het een uitzonderingsprocedure betreft. In 2025 zal er zeker nog steeds nood zijn aan sociale woningen maar het is niet zeker dat het probleem voor de scholen nog zal bestaan. In 2025 zullen we beschikken over de evaluatie van het BWRO met betrekking tot de te nemen maatregelen over de algemene versnelling.

In ieder geval, indien in 2025 het probleem nog zou bestaan, is het niet te omslachtig de datum van 2025 te veranderen, die bovendien zonder veel moeilijkheden veranderd zou kunnen worden in een eenvoudige begrotingsordonnantie.

Aangaande de GOC herinnert de staatssecretaris aan de operationele maatregelen die tegelijkertijd genomen worden.

Aangaande de stedenbouwkundige lasten geeft de staatssecretaris aan dat ze het voorwerp zullen uitmaken van een reglement over de meer- en de minderwaarden. Dit zal gebeuren tijdens de legislatuur. Het beginsel van de GBV bestaat erin ze te bestemmen voor de sociale huisvesting. Bepaalde uitzonderingen zijn evenwel mogelijk. In de Noordwijk bijvoorbeeld staan tal van veranderingen op til en er is nood aan openbare plaatsen. Het is niet uitgesloten dat een deel van de stedenbouwkundige lasten eraan besteed zou worden. Dit heeft onmiskenbaar betrekking op het welzijn in stedelijke omgeving.

Il est exact que les associations n'ont pas été consultées, mais peut-on raisonnablement douter que celles-ci soient opposées à la mesure proposée ? D'autres questions sur le logement social s'adressent d'ailleurs plus précisément à la secrétaire d'État Ben Hamou.

À M. Coomans de Brachène qui se déclare fâché, le secrétaire d'État répond qu'il est également fort attaché à la qualité architecturale des projets. Son intention est de recaler les projets « pourris ». La dimension architecturale est prise en considération. Tous les nouveaux projets sociaux qui seront faits devront retourner à la pratique du XIXe siècle où les logements sociaux étaient de haute qualité. Il existe un accord là-dessus avec la secrétaire d'État Nawal Ben Hamou. À l'époque, ce sont les socialistes les sociaux-démocrates qui l'avaient compris et mis en œuvre. Parfois même les libéraux, c'étaient alors de libéraux éclairés. C'est d'ailleurs une question de dignité humaine et des erreurs ont été commises par le passé.

Le secrétaire d'État termine par annoncer sa volonté de tenir le Parlement informé des suites de cette ordonnance.

La Présidente Isabelle Emmery remercie le secrétaire d'État pour les réponses.

M. Gaetan Van Goidsenhoven remercie le secrétaire d'État pour ses réponses détaillées. Il rappelle au niveau communal, l'importance d'organiser les commissions de concertation. Il convient de les intégrer dans les agendas. La problématique du manque d'accompagnement a été par le passé à l'origine de nombreux problèmes. Les réunions de projets sont un succès aux dires mêmes du secrétaire d'État et l'orateur souligne que ceux-ci trouvent leur origine dans une initiative du groupe MR qui jadis avait déposé un amendement allant dans ce sens. Le fait d'avoir des débats effectifs et ouverts en intégrant des propositions de l'opposition a permis cet élément heureux.

Le projet d'ordonnance n'est pas une solution à tous les problèmes, mais elle est une tentative pour faire avancer les choses. Le secrétaire d'État ne s'est-il pas montré trop optimiste par rapport à d'éventuels effets pervers ? Par le passé déjà, le gouvernement a affirmé avoir trouvé la clé pour remédier à ce que l'on peut appeler une « culture du retard ».

L'orateur entend dire que le gouvernement sera attentif à la qualité architecturale des projets selon la nouvelle procédure. Par le passé de nombreux opérateurs considéraient le volet architectural comme étant finalement l'élément superfétatoire en préférant payer le gros œuvre

Het is inderdaad zo dat de verenigingen niet geraadpleegd werden maar zou men er nu redelijkerwijs aan twijfelen of ze zich zouden hebben verzet tegen de voorgestelde maatregel ? Andere vragen over de sociale huisvesting zijn bovendien specifiek gericht tot de staatssecretaris Ben Hamou.

Aan de heer Coomans de Brachène die zegt kwaad te zijn antwoordt de staatssecretaris dat hij ook zeer gehecht is aan de architecturale kwaliteit van de projecten. Zijn bedoeling is de ondermaatse projecten tegen te houden. Er wordt rekening gehouden met de architecturale dimensie. Voor de uitvoering van alle nieuwe sociale projecten zal teruggegrepen moeten worden naar de praktijken van de 19e eeuw toen de sociale woningen van hoge kwaliteit waren. Hierover bestaat een akkoord met staatssecretaris Nawal Ben Hamou. Dit hadden de socialisten en sociaal-democraten in die tijd begrepen en uitgevoerd, soms ook liberalen, maar dat waren dan verlichte liberalen. Het is trouwens een kwestie van menselijke waardigheid en er werden in het verleden fouten gemaakt.

De staatssecretaris eindigt met het aankondigen van zijn voornemen het Parlement op de hoogte houden van de gevolgen van de ordonnantie.

Voorzitter Isabelle Emmery dankt de staatssecretaris voor zijn antwoorden.

De heer Gaëtan Van Goidsenhoven dankt de staatssecretaris voor de gedetailleerde antwoorden. Hij herinnert aan het belang om op gemeentelijk niveau de overlegcommissies te organiseren. Ze dienen op de agenda's komen te staan. De problematiek van het gebrek aan begeleiding heeft in het verleden vele problemen veroorzaakt. De projectvergaderingen zijn volgens de staatssecretaris een succes en de spreker benadrukt dat deze vergaderingen hun oorsprong hebben in een initiatief van de MR-fractie die destijds een amendement in die richting had ingediend. Het feit van echte en open debatten te voeren door voorstellen van de oppositie te integreren heeft geleid tot dit positief element.

Het ontwerp van ordonnantie biedt geen oplossing voor alle problemen maar het is wel een poging om de zaken te doen vooruitgaan. Heeft de staatssecretaris zich niet te optimistisch opgesteld ten aanzien van de perverse effecten ? In het verleden had de regering al eens bevestigd de sleutel te hebben gevonden om de zogenaamde « cultuur van de vertraging » weg te werken.

De spreker hoort zeggen dat de regering aandachtig zal zijn voor de architecturale kwaliteit van de projecten volgens de nieuwe procedure. In het verleden beschouwden vele operatoren het architecturale luik uiteindelijk als een overbodig element. Ze verkozen de ruwbouw te betalen

voire des frais d'avocats pour éviter les conséquences des recours. Le travail architectural était considéré comme une variable d'ajustement.

L'orateur prend acte de cette déclaration sans être entièrement rassuré.

Avec beaucoup d'intérêt, le groupe MR attend l'évaluation du CoBAT. Il reste du pain sur la planche pour sortir de notre triste réputation en matière de l'aboutissement des permis d'urbanisme

M. Tristan Roberti remercie le secrétaire d'État de ses explications. Par rapport aux communes il entend les réponses et note que Brulocalis n'a pas été consulté formellement.

Il demande une attention particulière sur la manière dont ces nouvelles règles vont être accueillies sur le terrain. Par le passé urban.brussels associait Brulocalis pour mettre en place des formations. Ceci semble nécessaire pour vaincre de possibles réticences au logement social.

En conclusion, l'orateur espère que la fast lane puisse remplir ses objectifs. Il se propose de suivre ce dossier avec beaucoup d'intérêt.

M. Sadik Köksal remercie le secrétaire d'État pour les éléments chiffrés qu'il a fournis. Dans le futur une meilleure collaboration entre les promoteurs et les administrations sera un des points d'attention. Il faut travailler la main dans la main au lieu de travailler top down. Il convient d'associer les administrations à toute modification future des procédures.

Le secrétaire d'État Pascal Smet répond encore à Mme Fremault que si citydev construit du logement social d'au minimum 25 % dans un de ses projets, il sera soumis à cette nouvelle procédure.

Mme Céline Fremault indique que citydev fait du logement conventionné ce qui est autre chose. Les publics sont pourtant quasiment similaires. On peut imaginer des projets mixtes entre la SLRB et citydev. Mme Fremault cite à ce sujet un exemple à Woluwe-Saint-Pierre.

Le secrétaire d'État Pascal Smet répond par la négative. La procédure prévue est une situation d'exception pour le logement social. Par ailleurs, Mme Ben Hamou prévoit une série d'autres actions pour le logement.

Mme Céline Fremault le regrette et appelle au dépôt d'un amendement pour la séance plénière.

en zelfs advocatenkosten om de gevolgen van gerechtelijke stappen te ontlopen. Het architecturale werk werd beschouwd als een aanpassingsvariabele.

De spreker neemt acte van deze verklaring zonder volledig gerustgesteld te zijn.

De MR-fractie wacht met veel belangstelling op de evaluatie van het BWRO. Er is nog werk aan de winkel om onze trieste reputatie op het vlak van het afleveren van de stedenbouwkundige vergunningen af te schudden.

De heer Tristan Roberti dankt de staatssecretaris voor deze uitleg. Hij hoort de antwoorden op het vlak van de gemeenten en noteert dat Brulocalis niet formeel geraadpleegd werd.

Hij vraagt een bijzondere aandacht voor de manier waarop deze nieuwe regels op het terrein ontvangen zullen worden. In het verleden werkte urban.brussels samen met Brulocalis voor het implementeren van de opleidingen. Dit blijkt nodig om mogelijke aarzelingen ten aanzien van de sociale huisvesting te overwinnen.

Tot besluit hoopt de spreker dat de fast lane de doeltellingen zal kunnen bereiken. Hij stelt voor dit dossier aandachtig op te volgen.

De heer Sadik Köksal dankt de staatssecretaris voor de becijferde elementen. Een betere samenwerking tussen de promotoren en de overheidsdiensten zal in de toekomst een van de aandachtspunten zijn. Er moet hand in hand gewerkt worden in plaats van topdown te werken. De overheidsdiensten dienen betrokken te worden bij elke toekomstige wijziging van de procedures.

Staatssecretaris Pascal Smet antwoordt aan mevrouw Fremault dat indien Citydev sociale woningen bouwt voor minimaal 25 % in een van de projecten, Citydev onderworpen zal worden aan deze nieuwe procedure.

Mevrouw Céline Fremault geeft aan dat Citydev geconventioneerde woningen bouwt en dat is iets anders. De doelpublieken zijn echter bijna soortgelijk. Men kan zich gemengde projecten voorstellen tussen de BGHM en Citydev. Mevrouw Fremault citeert in dit verband een voorbeeld in Sint-Pieters-Woluwe.

Staatssecretaris Pascal Smet antwoordt van niet. De voorziene procedure is een uitzonderingssituatie voor de sociale huisvesting. Bovendien voorziet mevrouw Ben Hamou in een reeks andere acties voor de huisvesting.

Mevrouw Céline Fremault betreurt dit en roept op tot de indiening van een amendement voor de plenaire zitting.

M. Geoffroy Van Goidsenhoven partage cette idée.

La Présidente Isabelle Emmery indique que le test genre dont il a été question, sera envoyé aux commissaires et clôt la discussion générale.

Le secrétaire d'état Pascal Smet confirme que le test genre et tous les documents ont été envoyé au Parlement (service du président) en octobre, mais seront réenvoyés au secrétaire de commission pour être sûr que les parlementaires qui le souhaitent puissent en disposer.

III. Discussion des articles et votes

Article 1^{er}

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 1^{er} est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

Article 2

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 2 est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

Article 3

Mme Françoise De Smedt annonce un vote d'abstention. Elle trouve que le pourcentage de 25 % n'est pas assez élevé et manque d'ambition. De plus, elle aurait souhaité que la mesure soit prolongée dans le temps.

Vote

L'article 3 est adopté par 9 voix et 5 abstentions.

Articles 4 à 15

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

Votes

Les articles 4 à 15 sont adoptés par 10 voix et 4 abstentions.

De heer Geoffroy Van Goidsenhoven deelt dit idee.

Voorzitter Isabelle Emmery wijst erop dat de gendertest waarvan sprake naar de commissieleden verstuurd zal worden en sluit de algemene bespreking.

Staatssecretaris Pascal Smet bevestigt dat de gendertest en alle documenten naar het Parlement (dienst van de voorzitter) verzonden zij in oktober, maar opnieuw naar de commissiesecretaris verzonden zullen worden om er zeker van te zijn dat de parlementsleden die kunnen inzien.

III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

Artikel 1

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Artikel 2

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 2 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Artikel 3

Mevrouw Françoise De Smedt kondigt aan zich te onthouden. Ze meent dat het percentage van 25 % onvoldoende is en ambitie mist. Bovendien had ze gewenst dat de maatregel in de tijd verlengd zou worden.

Stemming

Artikel 3 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 5 onthoudingen.

Artikelen 4 tot 15

Deze artikelen lokken geen enkele commentaar uit.

Stemmingen

Artikelen 4 tot 15 worden aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

**IV. Vote sur l'ensemble du projet
d'ordonnance**

L'ensemble du projet d'ordonnance est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

– *Confiance est faite à la rapporteuse pour la rédaction du rapport.*

La Rapporteuse

La Présidente

Delphine CHABBERT

Isabelle EMMERY

**IV. Stemming over het geheel van
het ontwerp van ordonnantie**

Het geheel van het ontwerp van ordonnantie wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

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

De Rapporteur

De Voorzitter

Delphine CHABBERT

Isabelle EMMERY

