

art. 23

“Ieder heeft het recht
een menswaardig leven te leiden.
Dit recht omvat het recht op
een behoorlijke huisvesting.”

«Chacun a le droit de mener
une vie conforme à la dignité
humaine. Ce droit comprend
le droit à un logement décent.»

34 01-02-03
2009

RBDH
BBRoW

BELGIQUE – BELGIË
PP 1000 BRUXELLES 1
PB 1000 BRUSSEL 1
N° 1/1837

BUREAU DE DÉPÔT :
1000 BRUXELLES 1
AFGIFTEKANTOOR :
1000 BRUSSEL 1

La politique du logement à Bruxelles 2004-2009 : notre évaluation

Het Brussels

woonbeleid 2004-2009: onze evaluatie

Secrétariat / Secretariaat

Nathalie Delaleeuwe,
Marie Didier, Aïcha Dinguzli,
Laurence Evrard,
Werner Van Mieghem
Tel. : 02/502.84.63
Mail : rbdh@skynet.be
Website : www.rbdh-bbrow.be

Comité de rédaction / Redactiecomité

Nicolas Bernard, Nathalie
Delaleeuwe, Pierre Denis,
Thomas Dawance, Isabelle
Jennes, André Lumpuvika
et Werner Van Mieghem

Mise en page / Lay-out

Elise Debouny

Photos / Foto's

Lieven Soete © Creative
Commons, Nathalie
Delaleeuwe, Elise Debouny

Impression / Druk

Gillis nv/sa

Éditeur responsable /

Verantwoordelijk uitgever

Werner Van Mieghem, quai
du Hainaut 29, 1080 Bruxelles /
Henegouwenkaai 29,
1080 Brussel

Cette publication est éditée avec l'aide
de la Région de Bruxelles-Capitale,
Secrétariat d'Etat au Logement et
de la Communauté Française, Education
Permanente. Deze publicatie
wordt uitgegeven met de steun van
het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,
Staatssecretaris voor Huisvesting.

Les membres du RBDH/BBRoW reçoivent
Art.23 gratuitement.

Vous pouvez vous abonner à Art. 23
en versant 20 euros par an (4 numéros
par an) sur notre numéro de compte
068-2298880-07 avec la communication
suivante « Abonnement Art. 23 ».

De leden van RBDH/BBRoW ontvangen
Art.23 gratis.
U kan zich abonneren op Art. 23 via
betaling van 20 Euro per jaar (4 nummers
per jaar) op ons rekeningnummer
068-2298880-07 en met de mededeling
'Abonnement Art. 23'.

N° ISSN 1376-9170



Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat
Brusselse Bond voor het Recht op Wonen

Sommaire

3

1/ Éditorial

4

2/ Logement social

Les projets de rénovation et
de construction à la traîne

16

3/ Agences Immobilières Sociales

Un secteur enfin reconnu

19

4/ Allocation loyer expérimentale

En attente d'une réforme des Adil
et de l'allocation loyer communale

22

5/ Accès à la propriété privée

Face à la hausse des loyers, le SDRB et
le Fonds du Logement sont débordés

28

6/ Logements vides

Des logements vides en attente
de statistiques et...
d'une approche coordonnée

30

7/ Urbanisme, rénovation urbaine et participation

Des logements sociaux en attente de
planification et d'accompagnement

34

8/ Le Parlement à l'œuvre

Quelques initiatives parlementaires
intéressantes

38

9/ Baromètres du logement

L'évolution de la politique du logement
en un coup d'œil

46

10/ Évaluation de l'accord de gouvernement 2004-2009

Le gouvernement bruxellois mérite
un 4 sur 10!

56

12/ Conclusion

annexe

11/ Le budget régional du logement
2004-2009 en tableau

Inhoud

3

1/ Editoriaal

10

2/ Sociale huisvesting

De renovatie- en nieuwbouwprojecten
verlopen te traag.

17

3/ De sociale verhuurkantoren

Eindelijk raakt deze sector beter gekend

20

4/ De huurtoelage

Hervorming Viht een gemiste kans
en de gemeentelijke huurtoelage
liet op zich wachten

25

5/ De aankoop van de gezinswoning

De prijzen stijgen, GOMB en
Woningfonds worden overrompeld

29

6/ Leegstaande woningen

Gebrek aan cijfers
en gecoördineerde aanpak

32

7/ Stedenbouw, stadsvernieuwing en participatie

De inplanting van sociale woningen
wordt onvoldoende gepland
en begeleid

36

8/ Het Parlement aan het werk

Verschillende interessante initiatieven
van de Brusselse parlementsleden

42

9/ De woonbarometers

De evolutie van het woonbeleid in een
oogopklap

51

10/ Het Regeerakkoord 2004-2009 getoetst:

4 op 10

58

12/ Conclusie

bijlage

11/ Overzicht van het Gewestbudget
huisvesting 2004-2009

Éditorial

Lundi 2 mars 2009, permanence de Samenlevingsopbouw à l'asbl CAW Archipel - De Schutting. Abdel entre dans le bureau. Cela fait déjà quelques semaines qu'il cherche un logement pour lui-même, sa femme et ses trois jeunes enfants. Ils sont hébergés actuellement dans une maison d'accueil. Ils ont dû quitter leur logement précédent après l'empoisonnement au plomb d'un des enfants. Pour se reloger, le couple dispose de 600 euros. Pour ce montant, Abdel ne trouve aucun appartement de trois chambres à coucher dans les annonces des journaux. Il trouve par contre une dizaine d'appartements de deux chambres. Il passe alors des coups de fil et obtient deux rendez-vous. Un succès! Cela doit être le printemps qui approche... ou alors le fait qu'il n'ait rien dit au sujet de ses trois enfants. En effet, même si selon le Code du Logement, un appartement de deux chambres à coucher correspond à sa composition de ménage, les propriétaires estiment en général qu'un appartement de deux chambres est à peine suffisant pour un couple avec un enfant. Si Abdel bénéficiait de l'allocation loyer, il pourrait sans doute se permettre un plus grand appartement mais il devrait assumer la différence de prix le temps qu'on lui accorde cette allocation. Première impasse.

Bert est le candidat-locataire suivant. Lui aussi séjourne dans une maison d'accueil. Après avoir longtemps vécu à la rue, il cherche un logement depuis des semaines. En vain. Il touche une allocation de chômage d'environ 800 euros par mois et est prêt à consacrer 450 euros à un loyer et des charges. Une allocation loyer lui ouvrirait littéralement les portes... Seconde impasse.

Puis vient Louise. Cela fait trois ans qu'elle attend un logement social. Elle avait 7 points de priorité. «Avait» car maintenant qu'elle n'est plus à la rue, Louise a perdu deux points de priorité, ce qui rallonge son attente de minimum un an. Elle a entendu parler des 3 500 logements sociaux qui doivent être construits. Qu'en est-il finalement?

Toutes ces impasses, nous les connaissons depuis longtemps. Mais l'accord du gouvernement bruxellois 2004-2009 nous donnait quelques raisons d'espérer. Hélas, à la veille des élections régionales, force est de constater qu'Abdel, Bert et Louise restent littéralement dans l'impasse. ✕

TINEKE VAN HEESVELDE
Co-présidente du RBDH/BBRoW

Voorwoord

Maandag, 2 maart 2009, permanentie van Samenlevingsopbouw in De Schutting. Abdel loopt binnen. Hij is al enkele weken op zoek naar een woning voor hemzelf, zijn vrouw en zijn drie jonge kinderen. Ze verblijven in een onthaalhuis. Hun vorige woning moesten ze verlaten, nadat één van de kinderen loodvergiftiging opliep. Hun budget voor de toekomstige woning is 600 euro. Voor dit bedrag vind je vandaag geen drieslaapkamer appartement, wel een tiental appartementen met 2 kamers. Hij belt ze allemaal en krijgt 2 afspraken vast. Een succes! De lente zit zeker in de lucht? Of komt het omdat hij deze keer gezweven heeft over zijn drie kinderen? Ondanks het feit dat twee slaapkamers genoeg zou zijn voor de normen van de wooncode, vinden heel wat eigenaars een tweekamer appartement maar net genoeg voor een koppel, hoogstens met één kind. Als Abdel gebruik zou kunnen maken van de huurtoelage, dan zou hij voor een groter appartement kunnen zoeken, maar dan nog zou hij gedurende de periode voor de goedkeuring van de huurtoelage de meerkost moeten overbruggen... Patstelling 1.

De volgende kandidaat-huurder is Bert. Ook Bert verblijft in hetzelfde onthaalhuis. Hij heeft een hele tijd op straat geleefd. Ook hij komt al weken vruchteloos zoeken naar woonst. Hij leeft van een werkloosheidsuitkering van ongeveer 800 euro, en is bereid hiervan 450 euro te besteden aan huur en lasten. Een huursubsidie zou voor hem letterlijk deuren kunnen openen... Patstelling 2.

Dan is Louise aan de beurt. Ze staat al 3 jaar op de wachtlijst voor een sociale woning en had 7 prioriteitspunten. Omdat ze niet meer dakloos is, verliest ze 2 punten, wat haar wachttijd weer minstens met een jaar verlengt. Ze had nochtans gehoord dat er 3 500 sociale woningen zouden bijgebouwd worden. Hoe zat dat ook alweer?

Voor al deze patstellingen, die al langer gekend zijn dan vandaag, was het regeerakkoord 2004-2009 van de Brusselse gewestregering veelbelovend. Eilaas, eilaas, driewerf eilaas... aan de vooravond van nieuwe verkiezingen moeten we vaststellen dat Abdel, Bert en Louis Louise letterlijk in de kou blijven staan. ✕

TINEKE VAN HEESVELDE
Co-voorzitterster BBRoW/RBDH



RÉNOVATION

En raison du manque d'entretien et d'investissements pendant de longues années, un nombre trop important de logements sociaux se trouvent à Bruxelles soit dans un mauvais état, soit ne disposent pas du confort requis. A cause de ce mauvais état, le locataire est contraint de vivre dans des conditions insalubres et de s'acquitter d'une facture énergétique plus élevée.

En 2007, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a créé un cadastre technique sous la forme d'un inventaire des ensembles de logements sociaux mentionnant leurs caractéristiques techniques en matière de construction. Sur base de trois critères repris dans ce cadastre technique, à savoir la présence de double vitrage, de chauffage central et d'une salle de bain, il est possible de mesurer le confort des logements sociaux existants. Presque 6 000 logements sociaux (16% de tous les logements sociaux) ont un niveau de confort de 0 ou 1. En d'autres mots, 20 000 locataires sociaux vivent dans un logement sans salle de bain ni chauffage central! Et 30 000 logements sociaux ont un niveau de confort de 2 ou 3.

Il est donc grand temps que les sociétés immobilières de service public soumettent le parc locatif existant à une rénovation profonde. Sur base du cadastre technique, on estime que le coût des travaux qui sont nécessaires pour mettre à niveau tous les logements sociaux s'élève à un montant minimum de 450 millions d'euros.

Depuis 2000, le gouvernement bruxellois et la SLRB consacrent beaucoup de moyens à la rénovation des logements sociaux. Pendant la présente législature, le gouvernement bruxellois a inscrit 218 millions d'euros au budget via les programmes d'investissement quadriennaux. En outre, la Région a reçu 63 millions d'euros du gouvernement fédéral par le biais de l'accord de coopération fédéral Beliris.

LOGEMENT SOCIAL

Des projets de rénovation et de construction à la traîne

PAR WERNER VAN MIEGHEM,
coordinateur

Le programme quadriennal d'investissement 2004-2007 bis : 81 millions d'euros

Ce programme d'investissement – approuvé par la SLRB le 14 décembre 2004 – prévoyait 81 millions d'euros : 30 millions d'euros pour la construction, 50 millions d'euros pour l'adaptation du patrimoine aux normes du Code du Logement et 1 million d'euros pour les logements de transit et le droit de gestion publique.

Pendant ces quatre ans, seule une fraction des moyens et des projets prévus a été réalisée.

- **en 2004 :** —
- **en 2005 :** la rénovation de 94 logements pour un montant de 1,4 million d'euros
- **en 2006 :** rénovation de 146 logements pour un montant de 2,4 millions d'euros
- **en 2007 :** rénovation de 518 logements pour un montant de 3,3 millions d'euros

Le programme quadriennal d'investissement 2006-2009 : 200 millions d'euros

Ce nouveau programme quadriennal d'investissement – approuvé par le gouvernement bruxellois le 11 mai 2006 – prévoyait un montant total de 200 millions d'euros dont 168 millions d'euros (84%) destinés aux projets de rénovation, 15 millions d'euros (15%) aux travaux urgents (les droits de tirage) et enfin 1 million d'euros aux études urbanistiques concernant l'implantation de logements sociaux (dans le cadre du Plan du Logement).

Ici également, seule une fraction de ce programme a été réalisée pendant les 4 ans prévus :

- **2006 :** rénovation de 146 logements pour un montant de 2,5 millions d'euros
- **2007 :** rénovation de 685 logements pour un montant de 4,9 millions d'euros
- **2008 :** — ¹

Que les projets n'aient pas été mis en œuvre dans les délais prévus ne signifie pas pour autant que l'argent soit perdu. Depuis 1999, le système de dotation est d'usage en région bruxelloise pour les crédits d'investissements annuels. La dotation est un crédit définitif, ce qui permet, si nécessaire, que les dossiers soient mis en adjudication plus tard que prévu. Auparavant, le crédit budgétaire disponible annuellement devait être définitivement fixé pour la fin de l'année sous peine d'être irrémédiablement perdu, la mise en œuvre tardive étant synonyme de perte financière : le coût de la construction augmente et le budget d'origine aussi.

Beliris vient en aide pour un montant de 63 millions d'euros

Beliris², l'accord de coopération entre l'Etat fédéral et la Région de Bruxelles-Capitale permet à la Région de disposer de moyens financiers supplémentaires. Ces moyens sont investis dans des travaux qui visent à améliorer le rôle de Bruxelles en tant que capitale de

la Belgique et de l'Europe. Ces dernières années, les moyens ont été investis dans la rénovation de l'Atomium et dans le réaménagement de la rue de la Loi et du quartier de la Gare du Midi.

Les travaux qui sont financés par Beliris sont repris dans des programmes triennaux, les soi-disant avenants. Au cours de cette législature, 2 avenants ont été approuvés.

En 2005, la secrétaire d'Etat Dupuis a réussi à intégrer la rénovation complète d'ensembles de logements sociaux dans le programme Beliris et non plus seulement la rénovation des espaces publics ou de façades d'immeubles comme ce fut le cas auparavant.

Il est important pour les sociétés immobilières de service public que les projets de Beliris soient entièrement financés par l'Etat fédéral et qu'il ne s'agisse donc pas de crédits. Autrement dit : les sociétés immobilières de service public ne doivent pas délier leur bourse. Il s'agit bien évidemment d'un grand avantage pour la société concernée mais cela soulève la question auprès des autres sociétés de savoir sur quels critères les ministres compétents (la ministre fédérale Laurette Onkelinx et la secrétaire d'Etat bruxelloise Françoise Dupuis) se basent pour sélectionner les projets.

L'avenant 9 de Beliris a prévu un montant de 30 millions d'euros pour la rénovation des quartiers sociaux suivants :

- **Les Minimes :** rénovation de 149 appartements sociaux en 99 entités.
- **Blaes-Miroir :** rénovation de 72 appartements sociaux en 60 entités.

L'avenant 10 de Beliris prévoit pas moins de 53 millions d'euros pour la rénovation de logements sociaux. Il s'agit d'un montant important étant donné le fait que 20 millions d'euros de travaux non exécutés dans le cadre d'avenants précédents aient été reportés en 2008. Les projets suivants ont été repris dans l'avenant 10 :

- **Les Minimes :** rénovation de 149 appartements sociaux en 99 entités (projet non réalisé de l'avenant 9)
- **Cour Saint-Lazare à Molenbeek :** rénovation de 180 appartements sociaux en 81 entités.
- **Platon à Evere (Ieder zijn Huis) :** rénovation de 105 appartements sociaux
- **La Roue :** rénovation de 150 logements sociaux

Des moyens disponibles mais une exécution beaucoup trop lente

Derrière les moyens financiers importants et les nombreuses annonces de projets se cache le fait que la réalisation des projets prend beaucoup trop de temps. Peu de sociétés, et encore moins le service public fédéral de Beliris, réussissent à réaliser les projets de rénovation dans un délai raisonnable (2 à 3 ans nous semble raisonnable). Il n'est même pas exceptionnel qu'un projet de rénovation de logements sociaux traîne en longueur et que sa réalisation prenne plus de 6 ans. →

1. Le RBDH ne dispose pas des informations pour l'année 2008.

2. Pour plus d'information, voir le site web de Beliris : www.beliris.be.

La procédure administrative que les sociétés immobilières de service public doivent respecter autant dans le cadre de la SLRB que dans celui de l'adjudication publique est beaucoup trop lourde et prend beaucoup trop de temps. Il faut poser pas moins de 87 actes administratifs avant qu'un projet ne puisse être entamé. Une gestion efficace des projets de rénovation est également entravée par le fait que la plupart des sociétés ont un manque de ressources humaines et ne parviennent pas à recruter du personnel compétent.

Par conséquent, pas moins de 2 341 logements sociaux à Bruxelles sont inoccupés, principalement à cause de travaux de rénovation prévus ou en cours d'exécution, soit 6 000 locataires potentiels mis en attente.

L'assistance en faveur des sociétés

Pour pallier ce problème de lenteur, la SLRB a créé la cellule d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO). Cette cellule constituée de 6 personnes assiste les sociétés qui le souhaitent lors de la préparation et de l'exécution concrète de projets de rénovation et de construction. L'objectif est de faire avancer la réalisation des projets et d'en améliorer la qualité.

Le fait qu'entre-temps 28 des 33 sociétés immobilières de service public aient sollicité l'assistance de la cellule est bien la preuve que les sociétés ne voient plus clair dans les procédures techniques et administratives et ont besoin d'un soutien professionnel.



CONSTRUCTIONS

Une des conséquences des nombreux projets de rénovation nécessaires est que le nombre total de logements sociaux diminue : les appartements trop exigus sont transformés en logements plus grands. En 2003, les sociétés géraient encore 39 119 logements. Fin 2006, ce nombre ne s'élevait plus qu'à 38 364 unités³, tandis que la demande de logements sociaux ne cessait d'augmenter. Au cours de cette législature, le nombre de candidats-locataires pour un logement social a encore augmenté de 4 000 (en 2004, 22 000 ménages ; début 2008, 26 000 ménages).

Il faudrait donc construire également des logements sociaux. Depuis 2004, seulement 109 nouveaux logements sociaux ont été construits, soit à peine 20 logements sociaux par an.

Le Plan Logement : trop ambitieux pour Bruxelles ?

Le Plan Logement que le gouvernement bruxellois a lancé en 2004 et qui prévoyait la construction de 3 500 logements sociaux et de 1 500 logements moyens pour l'année 2009 était nécessaire. Toutefois il a sans doute péché par trop d'ambition. Quelques chiffres : tous les acteurs publics confondus produisent 500 logements par an alors que tous les acteurs privés confondus produisent annuellement 3 000 logements à Bruxelles.

Ce constat est confirmé par la secrétaire d'Etat elle-même qui affirme sur son site internet : « *Le programme est ambitieux : lancer la construction de 5 000 logements d'ici juin 2009 ! C'est-à-dire autant que depuis la création de la Région de Bruxelles-Capitale ! Le défi est d'envergure !* »

On peut distinguer quatre phases dans l'évolution du Plan Logement.

Première phase du Plan : la théorie se heurte à la réalité

Une première version du Plan avait déjà été élaborée en 2003, sous les auspices de l'ancien secrétaire d'Etat, Alain Hutchinson. Cette version privilégiait des partenariats avec des entreprises de construction privées. Il s'agissait pour celles-ci de construire des logements sur un terrain mis à leur disposition par une commune, qui récupérerait le terrain bâti au bout de trente ans. Le partenaire privé devait construire dans un délai de trois ans, céder le bien à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et assurer pendant 27 ans l'entretien et la rénovation des bâtiments. Après 27 ans, les terrains avec les bâtiments dessus seraient restitués aux communes. Cette version du Plan a été présentée à la presse en décembre 2003. Le coût total était estimé à 540 millions d'euros et était couvert par des engagements de 180 millions d'euros dans les budgets régionaux de 2005, 2006 et 2007.

Peu avant les élections régionales de juin 2004, le gouvernement a prétendu que le montage juridique et financier était prêt et qu'il permettrait au nouveau

3. Source : AATL, IBSA, Indicateurs Statistiques de la Région de Bruxelles-Capitale, édition 2008.

gouvernement régional de produire rapidement du logement public. En pratique, il a fallu encore un an pour trouver quatre communes et une société immobilière de service public (société de logement social) prêtes à céder des terrains. En juin 2005, le gouvernement bruxellois a approuvé les six premiers projets pilotes. L'ensemble de cette première phase pilote prévoyait la construction de 679 logements, dont 532 logements sociaux et 147 logements moyens.

Les appels d'offres pour ces six premiers projets ont été lancés au mois de juillet 2005. Les résultats de ces appels d'offres ont été décevants : deux entreprises seulement ont rentré des projets (« Dewael » et « Thomas et Piron »). Les prix proposés par les entreprises dépassaient largement les budgets prévus dans les appels d'offres. En octobre 2005, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a décidé d'attribuer le marché seulement pour le projet à Uccle, de renégocier les marchés de Molenbeek et de Jette (rue Jules Lahaye), de renoncer à attribuer le marché des trois autres projets et de lancer des nouveaux appels d'offres sur base de cahiers des charges plus souples.

Deuxième phase du plan : les communes hésitent, la SRIB entre en jeu

Le 1^{er} juin 2006, le gouvernement bruxellois a adopté les grandes lignes de la deuxième phase du Plan Logement qui porte sur la construction de quelque 600 logements.

Pour cette deuxième phase, plusieurs nouveautés sont apparues.

Ce ne sont plus les communes qui mettent des terrains à disposition. A l'exception de la Ville de Bruxelles, ce sont plutôt des sociétés de logements sociaux ou des instances « régionales » qui cèdent des terrains. Il est désormais clair que la majorité des communes n'est pas disposée à céder des terrains.

Autre nouveauté : l'entrée de la Société régionale d'investissement de Bruxelles (SRIB) dans le plan. La SRIB est spécialisée dans l'aide et le financement des entreprises privées et des pouvoirs publics. La secrétaire d'Etat a voulu « doubler » les capacités de la SLRB parce qu'elle estimait que celle-ci n'était pas équipée pour gérer à la fois la 1^{ère} phase et la 2^e phase du plan et le programme « quadriennal » de rénovation des logements sociaux. Il est néanmoins étonnant de voir que c'est un partenaire doté de peu d'expérience dans des projets de construction de logements qui a été retenu comme maître d'ouvrage, au lieu par exemple d'une institution comme la Société de Développement Régional de Bruxelles (SDRB) qui a réalisé 2000 logements moyens depuis 1989.

Troisième phase du Plan Logement : un nouvel élan

Le 19 avril 2007, le gouvernement bruxellois approuvait la 3^e phase du Plan Logement ainsi que la construction de 1 163 logements.

Plusieurs communes étaient enfin d'accord de céder des terrains et la SDRB rentrait dans le Plan avec la construction de 43 logements moyens. Notons trois autres décisions. Désormais, l'on recourra à nouveau à l'ancienne méthode d'adjudication : dans un premier temps, lancement d'un appel à projets auprès d'architectes qui dessineront les plans et, ensuite seulement, appel aux promoteurs pour la construction des logements. L'idée de la 1^{ère} et de la 2^e phases de regrouper le processus d'adjudication (marché de promotion) n'était pas judicieuse : elle n'était ni meilleur marché, ni plus rapide et prêtait le flanc à la contestation juridique. Pour chaque projet une « plate-forme de concertation » sera établie entre la commune et la Région, en y incluant les associations et les riverains.

Quatrième Phase : le secteur privé réapparaît et le Fonds du Logement achètera des logements moyens

Au cours de 2008, la secrétaire d'Etat Dupuis nous a surpris à deux reprises.

Le 12 juin 2008, le gouvernement bruxellois approuvait l'idée de faire appel au secteur privé pour la construction de 500 logements moyens dans le cadre du Plan Logement. Cette décision fut une vraie surprise parce que la formule avait déjà été tentée dans le cadre de la première phase, sans beaucoup de succès. Il est trop tôt pour savoir si la réapparition du secteur privé sera cette fois-ci couronnée de succès.

Enfin, la secrétaire d'Etat Dupuis annonçait début septembre 2008 qu'elle envisageait la possibilité d'acquérir 500 appartements existants sur le marché privé, et ce dans un délai de 2 ans. La gestion des logements serait ensuite confiée au Fonds du Logement qui les louera aux personnes ayant des revenus moyens. Fin janvier 2009, les négociations avec le Fonds du Logement étaient encore en cours.

Conclusion

Le Plan régional du Logement était une réponse ambitieuse de la Région bruxelloise à un besoin urgent : faire face à la demande criante de logements, quoique de façon incomplète, par la construction de 5 000 logements publics supplémentaires en cinq ans, en espérant que l'opération aurait également un impact sur les prix de l'immobilier. A titre de comparaison, entre 1999 et 2003, les sociétés de logement social, les communes, la SDRB et le Fonds du Logement bruxellois ont mis sur le marché quelque 2 494 logements. Une fois n'est pas coutume, les ambitions du Plan ont reçu les moyens budgétaires nécessaires tout en étant saboté parallèlement par une préparation manquant de professionnalisme.

Les communes ont pris un temps considérable avant de proposer des terrains. Peu d'investisseurs privés étaient intéressés par un partenariat à long terme et l'entretien des bâtiments pendant des années. Seuls quelques investisseurs privés ont introduit des offres de prix mais beaucoup trop →

L'AVANCEMENT DU PLAN DU LOGEMENT (FIN FÉVRIER 2009)

ÉTAT ACTUEL D'AVANCEMENT DU PLAN (FÉVRIER 2009)⁴

		Logements sociaux	Logements moyens	Total nombre de logements
Les logements sont construits				226
Neder-Over-Heembeek	Craetbosch	58	-	58
Jette	Stiénon	80	-	80
Berchem St.-Agathe	Cognassier	30	-	30
Molenbeek	Scheutbos	58	-	58
Les travaux ont commencé				65
Jette	Lahaye	65	-	65
Le permis d'urbanisme est accordé				651
Ixelles	Ernotte	234	82	316
Laeken (Bruxelles)	Cité Modèle	142	-	142
Neder-Over-Heembeek (Bruxelles)	Molenblok	?	?	31
Berchem-Sainte-Agathe	Gérance	77	-	77
Uccle	Moensberg	85	-	85
Les terrains sont connus				2218
Anderlecht	Lennik (Trèfles)	133	67	200
Anderlecht	Itterbeek	?	?	50
Anderlecht	Compas	?	?	50
Bruxelles	Bolivar	90	90	180
Bruxelles	La Roue	?	?	40
Evere	Artemis	-	-	138
Evere	Plaine d'Aviation	?	?	90
Ganshoren	Van Overbeke	?	?	120
Haren (Bruxelles)	Paroisse	?	?	90
Haren (Bruxelles)	Middelweg	?	?	40
Haren (Bruxelles)	Seigneurie	?	?	25
Laeken (Bruxelles)	Cité Modèle bis	-	-	65
Neder-Over-Heembeek (Bruxelles)	Chemin Vert	?	?	198
Schaarbeek	Reyers	?	?	100
Schaarbeek	Navez	?	?	40
Schaerbeek	Thomas-Gaucheret	-	-	25
Saint-Gilles	Midi	?	?	73
Saint-Josse-ten-Noode	Commune	?	?	5
Woluwe-Saint-Lambert	Stockel	70	30	100
Woluwe-Saint-Lambert	Jacques Brel	?	?	100
Woluwe-Saint-Pierre	Dames Blanches	?	?	?
Uccle	Polders	-	40	40
Uccle	Alseberg	?	?	90
Uccle	Bourdon	?	?	90
Uccle	Silence	-	-	138
Forest	Huileries	?	?	85
Watermael-Boisfort	Archiducs	-	46	46
Total				3095

4. Le lecteur constatera qu'il manque des données pour plusieurs projets. Le cabinet Dupuis n'a pas répondu à notre demande de disposer de plus de détails sur le rapport entre les logements sociaux et les logements moyens.

5. Le déficit social est la différence entre le loyer de base d'un logement social, calculé sur base du prix de revient du logement, et le loyer réel plus bas que le locataire doit payer sur base de ses revenus, le nombre d'enfants à charge, etc.

chères. Les éléments de base du Plan n'étaient donc pas réalistes. A cela s'ajoutaient encore une communication manquant de professionnalisme, une absence de personnel du côté du maître d'ouvrage (la SLRB) et une concertation insuffisante avec les communes et les comités de quartier.

La secrétaire d'Etat a dû revoir le Plan, ce qui a pris encore du temps. Comme le chiffre de 5000 logements était devenu en quelque sorte son label, la ministre a été contrainte en 2008 de sortir de son cha-

peau quelques solutions d'urgence : l'achat de logements par le Fonds du Logement et la réintroduction du secteur privé. A ce jour, personne ne sait si ces solutions pourront être réalisées sur le terrain.

LES LOCATAIRES SOCIAUX S'APPAUVRISSENT

L'allocation régionale de solidarité de 75%

Les logements sociaux sont de plus en plus occupés par des personnes ayant un faible revenu. D'un

point de vue social, c'est une bonne chose, mais pour les sociétés immobilières de service public qui obtiennent la plupart de leurs revenus des loyers, cela revient à moins de revenus. Cela pourrait signifier qu'elles entretiendront moins leur patrimoine et qu'elles engageront moins de personnel.

Au cours de cette législature, c'est-à-dire entre 2004 et 2008, le soi-disant déficit social⁵ est passé à 18,7 millions d'euros, soit une moyenne de 480 euros par an et par logement social. Derrière cette moyenne se cachent cependant de grandes disparités entre les sociétés.

Au Foyer Bruxellois, une des plus grandes sociétés disposant de 2 400 logements occupés et qui est caractérisée par beaucoup de locataires et de ménages défavorisés, le déficit social s'éleva en 2007 à 2,1 millions d'euros, soit 906 euros par an et par logement social. A la Société Uccloise du Logement ayant un patrimoine de 929 logements sociaux, ce déficit ne s'éleva qu'à 2 500 euros, soit 2,70 euros par an ou par logement social. Une très grande différence, en effet.

Afin de combler ce manque de revenus, la Région bruxelloise avait déjà introduit en 1990 un subside supplémentaire en faveur des sociétés. Il s'agissait de l'allocation régionale de solidarité. Cette allocation couvre actuellement 75 % du déficit social. En 2008, la SLRB a versé un montant global de 14 millions

d'euros aux sociétés par le biais de cette allocation régionale de solidarité.

Le grand problème des SISP était que ce pourcentage était seulement repris dans une circulaire et non pas dans une ordonnance ou dans un arrêté. A l'arrivée de la nouvelle ministre, le pourcentage de 75 % pouvait donc baisser d'un jour au lendemain.

Pour mettre fin à cette insécurité, le gouvernement bruxellois a adopté un projet d'ordonnance intégrant l'allocation régionale de solidarité de 75 % dans le Code bruxellois du Logement.

Subventionnement de projets à raison de 50%

La secrétaire d'Etat Françoise Dupuis a pris une autre décision importante par le biais de l'arrêté du gouvernement du 30 juin 2006 qui prévoit que 50% des moyens octroyés aux sociétés immobilières de service public pour les projets de rénovation et de construction prendront la forme de subsides et les autres 50%, celle d'avances sans intérêts, remboursables en 33 ans.

Moyennant ce doublement du pourcentage du subside (de 25% à 50%), la secrétaire d'Etat voulait éviter une trop forte hausse des loyers après une rénovation et souhaitait tenir compte de la mauvaise situation financière dans laquelle beaucoup de sociétés immobilières sociales se trouvent. ✕

LES DÉPENSES DE LA RÉGION EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL (2004-2009)

Aperçu des subsides régionaux pour le « secteur du logement social » de ces 5 dernières années. Pour les années 2004 à 2008 incluses, il s'agit de dépenses réelles (ou crédit d'ordonnancement). Pour 2009, il s'agit de dépenses prévues (crédit d'engagement).

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Subventions de fonctionnement						
SLRB – Observatoire du Logement	250 000	250 000	250 000	90 000	58 000	150 000
SLRB – Dotation de fonctionnement		6 760 000	6 854 000	6 961 000	5 151 000	7 151 000
SLRB – Mise à disposition de personnel dans les SISP	2 040 000	2 350 000	2 459 000	2 508 000	2 081 000	2 581 000
SLRB – Fonctionnement des conseils consultatifs du logement	400 000	330 000	264 000	330 000	369 000	330 000
SLRB – Projets de cohésion sociale	1 200 000	1 445 000	1 602 000	1 634 000	1 181 000	1 681 000
SLRB – Intervention de solidarité SISP	9 553 000	10 389 000	11 835 000	12 891 000	14 031 000	12 031 000
SLRB – Mise en œuvre du Plan pour l'Avenir du Logement		200 000	206 000	206 000	212 000	212 000
SLRB – Services pour personnes					40 000	40 000
Subventions d'investissement						
SLRB – Dotation pour le Plan pour l'Avenir du Logement				500 000		6 666 000
SLRB – Subsides pour acquisitions, rénovations		3 081 000	3 081 000	3 225 000		1 500 000
Charges d'urbanisme à la SLRB et au Fonds du Logement	150 000	1 728 000	2 319 000	4 400 000	1 915 000	1 915 000
Octroi de crédits						
SLRB – Crédits pour la construction et la rénovation	18 543 000	22 500 000	48 000 000	19 610 000	80 336 000	80 336 000
Participation au capital						
Participation au capital de la SLRB et de certaines SISP	13 732 000	7 518 000	7 471 000	7 443 000	84 000	84 000
Transferts de revenus						
Remboursement remise loyer familles	7 410 000	8 147 000	8 575 000	8 664 000	5 533 000	9 185 000
Subventions fonctionnement associations privées						
Subventions associations animation logement social			100 000	100 000	118 000	100 000
Total	53 278 000	64 689 000	93 016 000	68 562 000	111 091 000	123 962 000



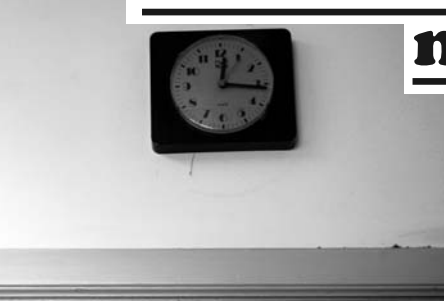
SOCIALE HUISVESTING



De renovatie- en nieuwbouwprojecten verlopen te traag

Het aantal kandidaten wachtenden neemt toe

DOOR WERNER VAN MIEGHEM,
coördinator



RENOVATIE

Veel te veel sociale woningen in Brussel zijn in slechte staat of ontbreken het nodige comfort, en dat omwille van jarenlang gebrek aan onderhoud en investeringen door de maatschappijen. Die slechte staat maakt het voor de huurder niet alleen ongezond om er te wonen, maar jaagt ook zijn energiekosten omhoog.



In 2007 heeft de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) een technisch kadaster opgesteld: een inventaris van de sociale wooncomplexen met hun bouwtechnische kenmerken. Op basis van drie criteria uit dat technisch kadaster, namelijk de aanwezigheid van dubbele beglazing, van centrale verwarming en van een badkamer krijgen we een zicht op het comfort van de bestaande sociale woningen. Bijna 6 000 sociale woningen (16% van alle sociale woningen) hebben een graad van comfort van 0 of 1. Anders gezegd: 20 000 sociale huurders moeten leven in een woning zonder badkamer of centrale verwarming! Bij 30 000 sociale woningen bedraagt de graad van comfort 2 of 3.



De sociale huisvestingsmaatschappijen staan dan ook voor de dringende noodzaak om het bestaande woningpark grondig te renoveren. Op basis van het technisch kadaster werd de kostprijs van de werken die nodig zijn om alle sociale woningen in goede staat te brengen geraamd op minstens 450 miljoen euro.

Sinds 2000 zetten de Brusselse regering en de BGHM veel middelen in voor de renovatie van de sociale woningen. Tijdens de huidige legislatuur 2004-2009 budgetteerde de Brusselse regering 218 miljoen euro via de vierjarige investeringsprogramma's en verkreeg ze daarbovenop via het federaal samenwerkingsakkoord (Beliris) 63 miljoen euro van de federale overheid.

Het vierjarig investeringsprogramma 2004-2007 bis: 81 miljoen euro

Dit investeringsprogramma – goedgekeurd door de BGHM op 14 december 2004 – voorzagt 81 miljoen euro: 30 miljoen euro voor nieuwbouw, 50 miljoen euro voor aanpassing aan de normen van de huisvestingscode en 1 miljoen euro voor transitwoningen en openbaar beheersrecht.

Van die voorziene middelen en projecten werd echter slechts een fractie effectief gerealiseerd tijdens de geplande 4 jaar.

- **in 2004:** —
- **in 2005:** renovatie van 94 woningen voor een bedrag van 1,4 miljoen euro.
- **In 2006:** renovatie van 146 woningen voor een bedrag van 2,4 miljoen euro.
- **In 2007:** renovatie van 518 woningen voor een bedrag van 3,3 miljoen euro.
- **In 2008:** ?

Het vierjarig investeringsprogramma 2006-2009: 200 miljoen euro

Dit nieuwe 4-jarige investeringsprogramma – door de Brusselse regering goedgekeurd op 11 mei 2006 – voorzagt in totaal 200 miljoen euro. Hiervan gaat 168 miljoen euro (84%) naar renovatieprojecten, 15 miljoen euro (15%) naar dringende werken (zogenaamde trekkingsrechten) en tenslotte 1 miljoen euro naar stedenbouwkundige studies voor de inplanting van sociale woningen (in het kader van het Plan voor de Huisvesting).

Ook tot nu toe werd hiervan slechts een fractie uitgevoerd. Hier werd veel te weinig gerealiseerd binnen de geplande 4 jaar:

- **2006:** renovatie van 146 woningen voor een bedrag van 2,5 miljoen euro.
- **2007:** renovatie van 685 woningen voor een bedrag van 4,9 miljoen euro
- **2008:** ?¹

Dat de projecten niet werden uitgevoerd binnen de voorziene termijn, betekent niet dat het geld verloren is. Sinds 1999 is in het Brusselse gewest immers het systeem van de dotatie van kracht voor de jaarlijkse investeringskredieten. De dotatie is een definitief verworven krediet. Daardoor kunnen dossiers indien nodig nog later worden aanbesteed dan oorspronkelijk voorzien. Voordien moest het jaarlijks beschikbare begrotingskrediet voor het einde van het jaar worden vastgelegd op straffe van volledig verlies. Laattijdige uitvoering betekent wel een financieel verlies: de bouwkost stijgt en het oorspronkelijke budget moet worden verhoogd.

Beliris springt bij met 63 miljoen euro

Beliris², het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale staat en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, verschaft het Brusselse gewest bijkomende financiële middelen. Die middelen worden gebruikt

voor werken die de uitstraling van Brussel als hoofdstad van België en Europa moeten verbeteren. De laatste jaren werden ondermeer het Atomium gerenoveerd, de Wetstraat en de buurt van het Zuidstation heraangelegd.

De werken die worden gefinancierd via Beliris zijn in 3-jarige programma's opgenomen, de zogenaamde bijaktes. Tijdens deze legislatuur werden 2 bijaktes goedgekeurd.

In 2005 is Staatssecretaris Dupuis erin geslaagd om in de Beliris-programma's ook de volledige renovatie van sociale wooncomplexen op te nemen, en niet alleen van de openbare ruimte of de gevels van die gebouwen zoals voordien het geval was.

Belangrijk voor de sociale huisvestingsmaatschappijen is dat de projecten van Beliris volledig door de federale staat betaald worden en geen kredieten zijn. Met andere woorden, de sociale huisvestingsmaatschappijen hoeven niets te betalen. Dat laatste is een groot voordeel voor de betrokken maatschappij en doet als vanzelfsprekend bij de andere maatschappijen de vraag rijzen naar de criteria die de betrokken ministers (federaal minister Onkelinx en Brussels staatssecretaris Dupuis) gebruiken bij het selecteren van de projecten.

Bijakte 9 van Beliris voorzagt 30 miljoen euro voor de renovatie van de volgende sociale woonwijken:

- **Miniemmen:** renovatie van 149 sociale appartementen tot 99
- **Blaes-Spiegel:** renovatie van 72 sociale appartementen tot 60

Bijakte 10 van Beliris voorziet niet minder dan 53 miljoen euro voor de renovatie van sociale woningen. Dit bedrag is hoog, omdat 20 miljoen euro aan niet-uitgevoerde werken van vorige bijaktes werden overgedragen naar 2008. De volgende projecten zijn in bijakte 10 opgenomen:

- **Miniemmen:** renovatie van 149 sociale appartementen tot 99 (niet uitgevoerd project van bijakte 9)
- **St. Lazarushof in Molenbeek** renovatie van 180 sociale appartementen tot 81
- **Platon in Evere** (Ieder zijn Huis) renovatie van 105 sociale appartementen
- **Het Rad:** renovatie van 150 sociale woningen

De middelen zijn er, maar de uitvoering sleept veel te lang aan

De hoeveelheid aan financiële middelen en talrijke aankondigingen van projecten verbergen dat de realisatie van de projecten veel te lang aanslepen. Weinig maatschappijen, laat staat de federale overheidsdienst Beliris, slagen erin de renovatieprojecten binnen een redelijke termijn (2 à 3 jaar lijkt ons een redelijke termijn) uit te voeren. Het is niet eens uitzonderlijk dat een renovatieproject voor sociale woningen meer dan 6 jaar aansleept.

De administratieve procedure die de openbare vastmaatschappijen moeten volgen zowel in het kader →

1. De BBRow beschikt over geen cijfers voor het jaar 2008.

2. Meer informatie vindt u op de website van Beliris: www.beliris.be

van de BGHM als in het kader van de openbare aanbesteding is veel te omslachtig en vreet tijd. Er zijn liefst 87 administratieve handelingen nodig vooraleer met een project kan gestart worden. Maar ook het feit dat de meeste maatschappijen onderbemand zijn en nauwelijks erin slagen om degelijk personeel aan te trekken, bemoeilijkt een efficiënt beheer van de renovatieprojecten.

Gevolg van dit alles is dat er in Brussel 2 341 sociale woningen leegstaan, voornamelijk omdat er renovatiewerken gepland zijn of bezig zijn. Goed voor minstens 6 000 potentiële bewoners.

Bijstand voor de maatschappijen

Een antwoord op die traagheid, was de oprichting in 2006 van de cel 'projectbegeleiding' bij de BGHM. Deze cel van 6 personen staat de maatschappijen op vrijwillige basis bij in de administratieve voorbereiding en concrete uitvoering van renovatie- en bouwprojecten. De bedoeling is om zo de projecten sneller te realiseren en de kwaliteit ervan te verbeteren.

Het feit dat ondertussen 28 van de 33 maatschappijen de steun hebben gevraagd van de cel, is het bewijs dat de maatschappijen verloren lopen in de administratieve, technische procedure's en nood hebben aan professionele ondersteuning.

NIEUWBOUW

Een van de gevolgen van de talrijke, noodzakelijke renovatieprojecten is dat het totale aantal sociale woningen vermindert: te kleine appartementen worden samengevoegd tot grotere. In 2003 beheerden de maatschappijen nog 39 119 woningen, eind 2006 is dat teruggelopen tot 38 364 woningen.³ En dat terwijl de vraag naar een sociale woning alsmaar groter wordt. Het aantal kandidaat-huurders voor een sociale woning is tijdens deze legislatuur nog met 4 000 toegenomen (in 2004 22 000 gezinnen, begin 2008 26 000 gezinnen).

Er moeten dus ook sociale woningen worden bijgebouwd. Sinds 2004 werden er in het Brusselse gewest echter slechts 109 nieuwe sociale woningen bijgebouwd of nauwelijks 20 sociale woningen per jaar.

Was het Plan voor de Huisvesting té ambitieus voor Brussel?

Het Plan voor de Huisvesting dat de Brusselse regering in 2004 lanceerde en waarmee men tegen 2009 3 500 sociale woningen en 1 500 middelgrote woningen wou realiseren, was dan ook pure noodzaak maar tegelijkertijd ontzettend ambitieus. Om een idee te geven hoe ambitieus het Plan was: de laatste vijf jaar produceerden alle openbare actoren in Brussel produceren jaarlijks ongeveer 500 woningen per jaar; alle privé-actoren bij elkaar bouwden in diezelfde periode jaarlijks 3 000 woningen per jaar in Brussel.

De staatssecretaris zegt het zelf op haar website: "Het programma is ambitieus van opzet: starten met de

bouw van 5 000 woningen tegen juni 2009! Dat zijn er evenveel als sinds de creatie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest! Een uitdaging van formaat dus!"

In de manier waarop het Plan voor de Huisvesting is geëvolueerd, kunnen we 4 fasen onderscheiden.

Eerste fase van het Plan: theorie botst op realiteit

Een eerste versie van het Plan werd al in 2003 uitgewerkt door de toenmalige staatssecretaris voor Huisvesting, Alain Hutchinson. De bedoeling van het Plan was dat de gemeenten terreinen ter beschikking zouden stellen voor 30 jaar. Een privé-firma zou dan op die terreinen binnen de 3 jaar sociale of middelgrote woningen bouwen, de woningen in beheer geven aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of een plaatselijke openbare vastgoedmaatschappij en gedurende 27 jaar instaan voor onderhoud en herstellingen aan de woningen. Na 27 jaar gaan de terreinen en de woningen terug naar de gemeente. Deze versie van het Plan werd in december 2003 aan de pers voorgesteld. De kostprijs van het volledige Plan werd geraamd op 540 miljoen Euro. Het opmerkelijkste feit is dat het niet bij plan- nen alleen bleef, maar dat in de gewestbegrotingen 2005, 2006 en 2007 meteen de nodige uitgaven werden voorzien.

Juist voor de gewestverkiezingen van juni 2004 verklaarde de regering dat de juridische en financiële montage van het Plan klaar was en dat de nieuwe gewestregering na de verkiezingen meteen aan de slag zou kunnen. In de praktijk zou het echter nog meer dan 12 maanden duren vooraleer de eerste 4 gemeenten en 1 openbare vastgoedmaatschappij formeel bereid werden gevonden om terreinen af te staan. Pas in juni 2005 keurde de Brusselse regering de eerste 6 projecten van het Plan voor de Toekomst goed en dat voor 679 woningen (147 middelgrote woningen en 532 sociale woningen).

De aanbestedingen voor de eerste 6 projecten werden gelanceerd in juli 2005. Maar de resultaten ervan vielen serieus tegen: slechts 2 firma's dienden offertes in (Dewael en Thomas et Piron) en de offertes waren van slechte kwaliteit en te duur. De raad van bestuur van de BGHM besliste daarom in oktober 2005 om enkel het project in Ukkel toe te wijzen, om de projecten in Molenbeek en Jette (Lahaye) te heronderhandelen en voor de 3 andere projecten een nieuwe aanbesteding te lanceren aan de hand van nieuwe lastenboeken. Het verplichte onderhoud van de woningen werd geschrapt.

Tweede fase van het Plan: gemeenten aarzelen, GIMB doet intrede

Op 1 juni 2006 keurde de Brusselse regering de hoofdlijnen goed van de 2e fase van het Plan voor de Huisvesting voor de bouw van 600 woningen.

Bij die tweede fase vielen meteen verschillende nieuwigheden op.

3. Bron: AATL, IBISA, Indicateurs Statistiques de la Région de Bruxelles-Capitale, édition 2008.



In de eerste plaats dat het niet de gemeenten waren die terreinen ter beschikking stelden. Met uitzondering van Brussel-Stad, waren het openbare vastgoedmaatschappijen of regionale instanties die terreinen afstonden. Het werd duidelijk dat de gemeenten niet stonden te springen om hun terreinen af te staan.

Ten tweede nam de staatsecretaris een tweede bouwheer onder de arm: de GIMB (Gewestelijke Investeringsmaatschappij van Brussel), gespecialiseerd in de ondersteuning en financiering van privé-ondernemingen en publieke overheden. De staatsecretaris was van oordeel dat de BGHM niet snel genoeg werkte en niet uitgerust was om tegelijkertijd de 1e en 2e fase van het Plan en de 4-jaren programma's voor renovatie van de sociale woningen op te volgen. Het was opmerkelijk dat een instelling die weinig ervaring heeft met woningbouwprojecten als tweede bouwheer wordt binnengehaald en niet bijvoorbeeld de GOMB (Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij Brussel).

Derde fase van het Plan: een nieuw elan

Op 19 april 2007 keurde de Brusselse regering de 3e fase van het Plan voor de Huisvesting goed voor de bouw van 1.163 woningen.

Eindelijk kwamen meer gemeenten met terreinen over de brug en werd ook de GOMB betrokken bij het Plan met 43 middelgrote woningen. Opmerkelijk zijn nog de volgende beslissingen die werden genomen. Voortaan zou men opnieuw de klassieke aanbesteding gebruiken: eerst de aanbesteding bij architecten voor de plannen en pas nadien de aanbesteding voor de bouw van de woningen. Het idee van de 1e en 2e fase om een gegroepeerde aanbesteding (overheidsopdracht bij wege van een promotieovereenkomst) te lanceren leverde niet echt voordeel op: het was niet goedkoper of sneller en gaf bovendien meer kans op juridische contestatie.

Bovendien zou voor ieder project een "overlegplatform" worden opgericht tussen gemeente en gewest, maar ook met een plaats voor verenigingen en buurtbewoners.

Vierde fase: privé-sector duikt opnieuw op en Woningfonds zou woningen kopen

In de loop van 2008 kwam Staatsecretaris Dupuis twee keer verrassend uit de hoek.

Op 12 juni 2008 keurde de Brusselse regering het idee goed om opnieuw de privé-sector te betrekken bij het Plan voor de Huisvesting voor de bouw van 500 middelgrote woningen. Deze beslissing kwam als een verrassing omdat het idee reeds in de eerste fase zonder veel succes was geprobeerd. Of de herintrede van de privé-sector nu wel succesvol zal verlopen is nog te vroeg om te zeggen.

Tenslotte kondigde Staatssecretaris Dupuis begin september 2008 aan dat zij in het kader van het Plan voor de Huisvesting op 2 jaar tijd 500 bestaande appartementen wou kopen op de privémarkt en in beheer geven aan het Brusselse Woningfonds voor verhuur aan middeninkomens. De onderhandelingen met het Woningfonds waren eind januari 2009 nog gaande.

Conclusie

Met het Plan voor de Huisvesting heeft het Brusselse Gewest zich een ambitieus, maar noodzakelijk doel gesteld: op 5 jaar tijd 5 000 extra publieke woningen bijbouwen om zo de vraag naar sociale woningen deels op te vangen en misschien een impact op de vastgoedprijzen te hebben. Ter vergelijking: Tussen 1999 en 2003 brachten zowel de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten, de GOMB als het Brusselse Woningfonds in het totaal 2 494 woningen op de markt. Die grootse ambitie werden voor één keer ook vertaald in de nodige budgettaire middelen, maar tegelijkertijd gefnuikt door een amateuristische voorbereiding.

De gemeenten kwamen heel traag over de brug met terreinen, er waren nauwelijks privé-investeers geïnteresseerd in een langdurig partnerschap en het onzekere avontuur van het jarenlange onderhoud van de gebouwen, de weinige privé-investeers dienden té dure offertes in. Met andere woorden: de basiselementen van het plan bleken niet getoetst te zijn aan →

de realiteit. Daarbovenop kwamen nog eens een amateuristische communicatie rond het Plan, een gebrek aan mankracht bij de bouwheer (de BGHM) en een gebrek aan overleg met gemeenten en buurtcomités.

De Staatssecretaris heeft het Plan noodzakelijkerwijs moeten omgooien, wat uiteraard tijd heeft gekost. Omdat het cijfer van 5 000 woningen als een molensteen rond haar nek hangt, heeft Staatssecretaris Dupuis in 2008 tenslotte een aantal noodoplossingen erdoor geperst, waarvan opnieuw nie-

mand weet of ze in de praktijk ook zullen werken: de aankoop van woningen door het Woningfonds en de herintrede van de privé-sector.

DE SOCIALE HUURDERS VERARMEN

De gewestelijke solidariteitstoelage van 75%

Er wonen alsmaar meer mensen met een laag inkomen in een sociale woning. Vanuit sociaal oogpunt is

HOEVER STAAT HET PLAN VOOR DE HUISVESTING NU?

HUIDIGE STAND VAN ZAKEN (FEBRUARI 2009) ³

		Sociale woningen	Middelgrote woningen	Totaal aantal woningen
De woningen zijn gerealiseerd				226
Neder-Over-Heembeek	Craetbosch	58	-	58
Jette	Stiénon	80	-	80
St.-Agatha-Berchem	Kweepereboom	30	-	30
Molenbeek	Scheutbos	58	-	58
De werken zijn effectief gestart				65
Jette	Lahaye	65	-	65
De stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt				651
Elsene	Ernotte	234	82	316
Laken (Brussel)	Modelwijk	142	-	142
Neder-Over-Heembeek (Brussel)	Molenblok	?	?	31
Sint-Agatha-Berchem	Beheer	77	-	77
Ukkel	Moensberg	85	-	85
Terreinen zijn gekend				2218
Anderlecht	Lennik (Klaver)	133	67	200
Anderlecht	Itterbeek	?	?	50
Anderlecht	Passer / Compas	?	?	50
Brussel	Bolivar	90	90	180
Brussel	Rad	?	?	40
Evere	Artemis	-	-	138
Evere	Vliegplein	?	?	90
Ganshoren	Van Overbeke	?	?	120
Haren (Brussel)	Parochie	?	?	90
Haren (Brussel)	Middelweg	?	?	40
Haren (Brussel)	Seigneurie	?	?	25
Laeken (Brussel)	Cité Modèle bis	-	-	65
Neder-Over-Heembeek (Brussel)	Groene Weg	?	?	198
Schaarbeek	Reyers	?	?	100
Schaarbeek	Navez	?	?	40
Schaarbeek	Thomas-Gaucheret	-	-	25
Sint-Gillis	Zuid	?	?	73
Sint-Joost-ten-Noode	Gemeente	?	?	5
Sint-Lambrechts-Woluwe	Stokkel	70	30	100
Sint-Lambrechts-Woluwe	Jacques Brel	?	?	100
Sint-Pieters-Woluwe	Witte Vrouwen	?	?	?
Ukkel	Polders	-	40	40
Ukkel	Alseberg	?	?	90
Ukkel	Bourdon	?	?	90
Ukkel	Stilte	-	-	138
Vorst	Huileries	?	?	85
Watermaal-Bosvoorde	Aartshertog	-	46	46
Totaal				3095

3. U ziet dat we voor verschillende projecten gegevens ontbreken.

Op onze vraag om meer details over de verhouding tussen sociale en middelgrote woningen heeft het kabinet Dupuis niet geantwoord.

4. Het sociaal deficit is het verschil tussen de basishuurprijs van een sociale woning berekend op basis van de kostprijs van de woning en de lagere reële huurprijs die de huurder moet betalen rekening houdend met zijn inkomen, het aantal kinderen ten laste,...



dat een goede zaak, maar voor de sociale huisvestingsmaatschappijen die het merendeel van hun inkomsten uit de huur halen, betekent dat minder inkomsten en zou dit kunnen betekenen dat zij hun woningen minder kunnen onderhouden, minder personeel kunnen aanstellen.

Tijdens deze legislatuur, dus van 2004 tot 2008, is het zogenaamde sociaal deficit⁴ toegenomen tot 18,7 miljoen euro of gemiddeld 480 euro per jaar en per sociale woning. Dit gemiddelde verbergt wel grote verschillen tussen de maatschappijen.

Bij de Brusselse Haard, een van de grotere maatschappijen met 2 400 bewoonde woningen en veel arme huurders en gezinnen, bedroeg het sociaal deficit in 2007 2,1 miljoen euro of 906 euro per jaar per sociale woning. Bij de Société Uccloise du Logement met 929 bewoonde woningen bedroeg dit slechts 2 500 euro of 2,70 euro per jaar per sociale woning. Een enorm verschil.

Om dat gebrek aan inkomsten op te vangen heeft het Brusselse Gewest reeds in 1990 een bijkomende subsidie voor de maatschappijen ingevoerd, de gewestelijke solidariteitstoelage. Die toelage dekt momenteel 75% van het sociaal deficit. In 2008 betaalde de BGHM in totaal 14 miljoen euro aan de maatschappijen via deze gewestelijke solidariteitstoelage.

Groot probleem voor de maatschappijen was dat dit percentage enkel in een omzendbrief was opgenomen en niet in een ordonnantie of besluit. Het percentage van 75% zou bij wisseling van minister van de ene op de andere dag kunnen worden verminderd.

Om die onzekerheid weg te nemen heeft de Brusselse regering begin februari 2009 een ontwerpordonnantie goedgekeurd waarmee de gewestelijke solidariteitstoelage van 75% wordt opgenomen in de Brusselse Huisvestingcode.

Projectsubsidie 50%

Een andere belangrijke beslissing die staatssecretaris Dupuis heeft genomen via het regeringsbesluit van 30 juni 2006 was om de toegekende financiële middelen aan de openbare vastgoedmaatschappijen voor renovatie- en nieuwbouwprojecten voortaan te verstrekken voor 50% in de vorm van subsidies en voor 50% in de vorm van voorschotten zonder interest, terugvorderbaar op 33 jaar.

Met die verdubbeling van het subsidiepercentage (van 25% naar 50%) wilde de staatssecretaris een te sterke stijging van de huurprijzen na renovatie vermijden en rekening houden met de slechte financiële situatie van veel maatschappijen. ✖

DE GEWESTELIJKE UITGAVEN VOOR DE SOCIALE HUISVESTING (2004-2009)

Overzicht van de gewestsubsidies voor de SVK's sociale huisvestingssector van de laatste 5 jaar. Voor de jaren 2004 tot en met 2008 gaat om werkelijke uitgaven (of zogenaamde ordonnanceringskredieten), voor 2009 gaat het om voorziene uitgaven (vastleggingskredieten).

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Werkingssubsidies						
BGHM – Observatorium Huisvesting	250 000	250 000	250 000	90 000	58 000	150 000
BGHM – Werkingsdotatie		6 760 000	6 854 000	6 961 000	5 151 000	7 151 000
BGHM – Herbeschikkingstelling personeel aan OVM's	2 040 000	2 350 000	2 459 000	2 508 000	2 081 000	2 581 000
BGHM – Werking adviesraden huurders	400 000	330 000	264 000	330 000	369 000	330 000
BGHM – Sociale cohesieprojectende	1 200 000	1 445 000	1 602 000	1 634 000	1 181 000	1 681 000
BGHM – Solidariteitstussenkomst in tekorten OVM's	9 553 000	10 389 000	11 835 000	12 891 000	14 031 000	12 031 000
BGHM – Uitvoering van het Toekomstplan voor de huisvestingen		200 000	206 000	206 000	212 000	212 000
BGHM – Diensten voor gehandicapte huurders bij OVM's					40 000	40 000
Investeringssubsidies						
BGHM – Dotatie voor het Toekomstplan van de huisvesting				500 000		6 666 000
BGHM – Subsidies voor aankoop, renovatie		3 081 000	3 081 000	3 225 000		1 500 000
Stedenbouwkundige lasten voor BGHM en Woningfonds	150 000	1 728 000	2 319 000	4 400 000	1 915 000	1 915 000
Kredietende						
BGHM – Kredieten voor bouw en renovatie	18 543 000	22 500 000	48 000 000	19 610 000	80 336 000	80 336 000
Deelname in kapitaal						
Deelname in kapitaal BGHM en sommige OVM's	13 732 000	7 518 000	7 471 000	7 443 000	84 000	84 000
Inkomstenoverdrachtde						
Terugbetaling huurvermindering gezinshoofden	7 410 000	8 147 000	8 575 000	8 664 000	5 533 000	9 185 000
Werkingssubsidies privé-verenigingen						
Subsidies privé-verenigingen voor animaties sociale huisvesting			100 000	100 000	118 000	100 000
Totaal	53 278 000	64 689 000	93 016 000	68 562 000	111 091 000	123 962 000

Un secteur enfin reconnu

PAR WERNER VAN MIEGHEM

Les locataires qui ne disposent que d'un revenu limité peuvent également louer un loge-

ment auprès d'une agence immobilière sociale (AIS). Celle-ci garantit au bailleur qui donne son logement en gestion à l'AIS un certain nombre d'avantages (entretien du logement, paiement assuré des loyers, primes à la rénovation) en échange d'un loyer plus bas que celui pratiqué sur le marché privé. Grâce aux subsides, les AIS peuvent intervenir dans le loyer du locataire.

1. 28 février 2008.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les agences immobilières sociales. M.B. 28 03 2008

2. 19 juillet 2007.-

Ordonnance modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, en vue de permettre aux agences immobilières sociales de prendre en gestion des logements inclus dans un bail commercial ou faisant l'objet du droit de gestion publique. M.B. 24 08 2007

3. Proposition

d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 12 novembre 1992 fixant le taux du précompte immobilier pour certaines sociétés de logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Introduite par Céline Fremault, Alain Daems, Jean-Luc Vanraes, Marie-Paule Quix et Brigitte De Pauw

Au cours de cette législature, le nombre d'AIS agréées par la Région de Bruxelles-Capitale est passé de 17 à 21 et le nombre de logements mis en gestion a connu une augmentation de 933 à 2 164 (situation en date du 30/06/2008). Cette hausse est principalement due au travail de prospection des AIS elles-mêmes et au fait que le concept d'agence immobilière sociale à Bruxelles commence à être mieux connu.

Le secteur des agences immobilières sociales demandait depuis des années que les plafonds des loyers pour les grands logements soient revus à la hausse. Début 2008, le gouvernement bruxellois a finalement consenti une augmentation de 10% du plafond des loyers pour les bailleurs¹, ainsi qu'une adaptation des règles de subsidiation pour les AIS. De cette manière, les subsides régionaux pour les grands logements ont augmenté de 60% afin d'enrichir le parc locatif des AIS en grands logements, faisant passer le nombre de logements qu'une AIS peut gérer de 250 à 400. Comme l'augmentation des loyers n'est entrée en vigueur que depuis 2008, il est sans doute trop tôt pour évaluer cette mesure.

Comme conséquence de la croissance du parc locatif des AIS au cours de cette législature, les subsides régionaux qui leur sont accordés ont doublé pour passer de 2,25 millions d'euros en 2004 à 4,5 millions en 2008. Chose étrange : le budget régional de 2009 a quant à lui diminué. Or le cabinet Logement savait que la hausse des plafonds de loyers entraînerait logiquement une hausse du budget.

Pas d'ACS ni de logements communautaires

La possibilité de gérer des logements communautaires en percevant pour ce faire des subsides est une autre demande du secteur à laquelle le cabinet Logement n'aura pas donné suite. La secrétaire d'Etat en charge du Logement, Françoise Dupuis a mis au début de 2009 une vingtaine de postes ACS à la disposition des associations qui s'occupent de l'accompagnement de logement communautaire. Chose étrange : les AIS en ont été exclues alors que plusieurs d'entre elles gèrent depuis des années des logements collectifs.

Initiative parlementaire : droit de gestion publique et précompte immobilier

Au cours de la législature, des parlementaires bruxellois ont déposé des propositions d'ordonnance pour soutenir le développement des AIS.

Droit de gestion publique

Le 19 juillet 2007, le Parlement bruxellois a approuvé une ordonnance² autorisant les AIS à prendre en gestion soit des logements repris dans un bail commercial, soit des logements dans le cadre du droit de gestion publique.

Début 2009, la secrétaire d'Etat n'avait encore pris aucun arrêté d'exécution pour cette ordonnance.

Fiscalité

Le 30 janvier 2009, le Parlement bruxellois approuvait une ordonnance³ stipulant que les propriétaires-bailleurs qui confient leur logement à une AIS doivent désormais payer un précompte immobilier de 0,20% au lieu de 1,25% à partir du 1^{er} janvier 2010.

Une des conséquences les plus frappantes de cette ordonnance est le fait que ce n'est pas la Région mais les communes qui devront faire les plus gros efforts financiers, comme le montre l'exemple suivant :

LES DÉPENSES RÉGIONALES POUR LES AIS (2004-2009)

Aperçu des subsides régionaux pour les AIS ces 5 dernières années. Pour les années 2004 jusqu'à mai 2008, il s'agit des dépenses réelles (soit les crédits d'ordonnancement). Pour 2009, il s'agit des dépenses prévues (crédits d'engagement).

2004	2005	2006	2007	2008	2009
2 250 000	2 614 000	3 018 000	3 609 000	4 520 000	4 257 000

Eindelijk raakt deze sector beter gekend

DOOR WERNER VAN MIEGHEM

PRÉCOMPTE IMMOBILIER D'UN LOGEMENT AU REVENU CADASTRAL DE 2 000,00 €

	1,25% de 2 000,00	€ 0,8% de 2 000,00 €
Région	25,00 €	16,00 €
Commune	737,50 €	472,00 €
Agglomération	147,25 €	94,00 €
Total	909,75 €	582,00 €

Avantage pour un propriétaires qui confie son bien à une AIS : **327,00 €**

Ici aussi le prochain gouvernement devra encore approuver l'arrêté d'exécution avant que l'ordonnance ne soit réellement d'application.

Primes à la rénovation

Au cours de la réforme des primes à la rénovation en 2002 (législature précédente), il fut décidé que les propriétaires-bailleurs n'avaient plus le droit à une prime à la rénovation, à moins de confier leur bien à une AIS. Nous nous demandions déjà depuis quelques temps si cette mesure pouvait encourager les propriétaires-bailleurs à faire appel à une AIS.

L'administration Logement nous a communiqué une série de chiffres qui nous apprennent qu'avec une moyenne de 45 primes à la rénovation via une AIS, le nombre de celles-ci reste faible au regard des 900 primes à la rénovation octroyées chaque année.

PRIMES À LA RÉNOVATION POUR LES PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS VIA LES AIS

	Dossiers introduits	Dossiers payés
2004	79	18
2005	86	47
2006	75	41
2007	54	86
2008	66	28
Total	360	220

Huurders met een beperkt inkomen kunnen ook huren bij een sociaal verhuurkantoor (SVK). Een sociaal verhuurkantoor biedt aan een verhuurder die zijn woning in beheer geeft aan het SVK een aantal voordelen (onderhoud van de woning, gegarandeerde huurbetaling, renovatie-premies) in ruil voor een huurprijs die lager ligt dan de huurprijs op de privémarkt. Dankzij gewest-subsidies kan het SVK ook nog eens tussenkomen in de huurprijs voor de huurder.

Tijdens deze legislatuur is het aantal erkende sociale verhuurkantoren in het Brusselse Gewest gestegen van 17 tot 21 en het aantal beheerde woningen constant toegenomen van 933 tot 2 164 (situatie op 30/06/2008). Die toename is vooral te danken aan het prospectiewerk van de SVK's zelf en het feit dat het concept sociaal verhuurkantoor in Brussel betere bekendheid begint te krijgen.

De sector van de sociale verhuurkantoren vroeg al jaren om een verhoging van de plafonds voor grote woningen. Begin 2008 keurde de Brusselse regering eindelijk een verhoging met 10% van de huurplafonds voor de verhuurder goed¹, samen met een aanpassing van de subsidieregels voor de svk's. Zo werd de gewestsubsidie voor grote woningen verhoogd met 60% in een poging om meer grote woningen in het park van de SVK's te krijgen, werd het aantal woningen dat een SVK kan beheeren opgetrokken van 250 naar 400. Omdat de verhoging van de huurprijzen pas echt in werking is getreden vanaf november 2008 is het nog te vroeg om deze maatregel te evalueren.

Als gevolg van de groei van het woningpark van de SVK's tijdens deze legislatuur zijn de gewestsubsidies voor de SVK's verdubbeld van 2,25 miljoen euro →

1. 28 FEBRUARI 2008 - Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren B.S. 28 03 2008

in 2004 tot 4,5 miljoen euro in 2008. Vreemd genoeg werd bleef het initieel gewestelijk budget 2009 voor de SVK's verlaagdgelijk aan dat van 2008, terwijl het kabinet Huisvesting ongetwijfeld wist dat omwille van de verhoging van de huurprijsplafonds zij meer zullen moeten toesteken.

DE GEWESTELIJKE UITGAVEN VOOR DE SVK'S (2004-2009)

Overzicht van de gewestsubsidies voor de SVK's van de laatste 5 jaar. Voor de jaren 2004 tot en met 2008 gaat om werkelijke uitgaven (of zogenaamde ordonnanceringskredieten), voor 2009 gaat het om voorziene uitgaven (vastleggingskredieten).

2004	2005	2006	2007	2008	2009
2 250 000	2 614 000	3 018 000	3 609 000	4 520 000	4 257 000

2. 19 juli 2007.

Ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode ertoe strekkende de sociale verhuurkantoren het beheer over te dragen van woningen die onder een handelhuurovereenkomst of een recht van openbaar beheer vallen.
BS 24 08 2007

3. A-215 –

2008/2009, Voorstel van ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 12 november 1992 tot vaststelling van het percentage van de onroerende voorheffing voor bepaalde huisvestingsmaatschappijen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ingediend door Céline Fremault, Alain Daems, Jean-Luc Vanraes, Marie-Paule Quix en Brigitte De Pauw.

Geen gesco's, geen gemeenschapswoningen

Een andere vraag van de sector, met name de mogelijkheid om gemeenschapswoningen te kunnen beheren en hiervoor subsidies te ontvangen, werd door het kabinet Huisvesting afgewezen.

Staatssecretaris voor Huisvesting, Françoise Dupuis, stelde begin 2009 een twintigtal gesco's ter beschikking van verenigingen voor de begeleiding van gemeenschapswoningen, maar vreemd genoeg werden de sociale verhuurkantoren hiervan uitgesloten., terwijl verschillende svk's al jaren gemeenschapswoningen beheren.

Parlementair initiatief: Openbaar beheersrecht en onroerende voorheffing

Tijdens deze legislatuur werden op initiatief van Brusselse parlementsleden wetgevende initiatieven genomen die de ontwikkeling van de sociale verhuurkantoren zouden moeten ondersteunen.

Openbaar beheersrecht

Op 19 juli 2007 keurde het Brusselse parlement een ordonnantie² goed waarmee sociale verhuurkantoren de mogelijkheid kregen om ook woningen in beheer te nemen inbegrepen in de huur van een handelsruimte en woningen in het kader van het openbaar beheersrecht.

Begin 2009 was er echter nog geen toepassingsbesluit opgesteld door de Staatssecretaris voor huisvesting om deze nieuwe mogelijkheden ook effectief mogelijk te maken.

Fiscaliteit

En op 30 januari 2009 keurde het Brusselse Parlement een ordonnantie³ goed waardoor de eigenaar-verhuurders die hun woning in beheer geven aan sociaal verhuurkantoor vanaf 1 januari 2010 een onroerende voorheffing van 0,8% moeten betalen, in plaats van 1,25%.

Een van de opvallende gevolgen van deze ordonnantie is het feit dat niet het gewest, maar wel de gemeenten de grootste financiële inspanning zullen leveren. Dat blijkt uit het volgende voorbeeld:

ONROERENDE VOORHEFFING VAN EEN WONING MET EEN KADASTRAAL INKOMEN VAN 2 000,00 €

	1,25% van 2 000,00	€ 0,8% van 2 000,00 €
Gewest	25,00 €	16,00 €
Gemeente	737,50 €	472,00 €
Agglomeratie	147,25 €	94,00 €
Totaal	909,75 €	582,00 €

Voordeel voor eigenaar die zijn woning in beheer geeft aan een SVK: **327,00 €**

Ook hier moet de komende regering nog een uitvoeringsbesluit goedkeuren, vooraleer de ordonnantie in praktijk zal kunnen toegepast worden.

Renovatiepremies

Tijdens de hervorming van de renovatiepremies in 2002 (vorige legislatuur) werd bepaald dat eigenaar-verhuurders geen recht meer hebben op een renovatiepremie, behalve wanneer zij hun woning in beheer geven aan een SVK. We vroegen ons al een tijdje af of dit een bijkomende stimulans zou zijn voor eigenaar-verhuurders om beroep te doen op een sociaal verhuurkantoor.

De administratie huisvesting bezorgde ons een aantal cijfers waaruit blijkt dat met een gemiddelde van 7 045 aanvragen renovatiepremies per jaar het aantal renovatiepremies via SVK weliswaar laag blijft ten opzichte van het gemiddelde totale aantal renovatiepremies van 900 per jaar.

Ten opzichte van de ongeveer 200 woningen die de svk's sinds 2004 jaarlijks bijkomend in beheer nemen, komt we zeggen dat ongeveer 20% van de woningen die in beheer worden genomen van een renovatiepremie genieten.

RENOVATIEPREMIES VOOR EIGENAAR-VERHUURDERS VIA SVK

	Ingediende dossiers	Uitbetaalde dossiers
2004	79	18
2005	86	47
2006	75	41
2007	54	86
2008	66	28
Total	360	220

x

ALLOCATION LOYER EXPÉRIMENTALE

Des Adil en attente d'une réforme et une allocation loyer communale qui se sera fait attendre

PAR WERNER VAN MIEGHEM

Il faut rappeler que pendant des années, l'intervention dans le loyer s'élevait à 125 euros (+10% par personne à charge) et qu'elle diminuait de moitié après 5 ans avant d'être définitivement suspendue au bout de 10 ans.

En 2003 déjà, soit au cours de la précédente législature, le système avait entamé un début de refonte. Fin 2004, le Gouvernement bruxellois approuvait formellement ces changements.¹ Fondamentalement, on n'a pas procédé à une révision du système mais plutôt à une simplification de la procédure administrative et une hausse des montants de l'allocation. L'allocation de déménagement forfaitaire est passée de 500/650 euros (selon le nombre de personnes à charge) à 700/900 euros. L'intervention mensuelle dans le loyer n'a pas été augmentée et s'est donc maintenue à 125/200 euros. Une nouveauté: ce montant est indexé depuis 2005.

Les changements introduits ont permis une légère augmentation du nombre de demandes annuelles qui est passée à 1 500 dossiers par an. Comme ceux-ci s'ajoutent aux dossiers déjà introduits, le budget des ADIL a doublé en quatre ans.

Depuis une dizaine d'années, la Région de Bruxelles-Capitale octroie l'Allocation de Déménagement, d'Installation et de Loyer (ADIL), soit une intervention entre le loyer et les frais de déménagement pour un ménage contraint de quitter un logement insalubre et inadapté pour un logement salubre et adapté.

Réforme partielle des ADIL, une occasion manquée

Rien de fondamental n'ayant changé, le RBDH estime que la réforme du système des ADIL est une occasion manquée. Le système des ADIL repose toujours sur le principe que le locataire doit quitter un logement insalubre/inadapté pour un logement salubre/adapté plus cher. La conséquence de ce principe est que les sans-abri et les personnes qui doivent quitter une maison d'accueil n'ont pas droit à l'ADIL.

L'allocation loyer est également calculée sur base de la différence entre l'ancien et le nouveau loyer. Cela signifie qu'un locataire qui paie déjà trop cher pour un logement insalubre paiera également cher son nouveau logement, ADIL ou non. Par ailleurs, le montant maximal de l'allocation loyer n'a pas augmenté.

Les ADIL n'auront pas pour autant aidé à lutter contre les logements vides puisque lorsqu'un locataire quitte un logement déclaré insalubre, cela n'entraîne pas automatiquement la mise en conformité de celui-ci. Par ailleurs, le personnel des ADIL est composé d'assistants sociaux et non pas d'inspecteurs du logement habilités à prononcer des sanctions ou à fermer un logement. En cas de gravité et de dangerosité extrêmes, les assistants sociaux avertissent la Direction de l'Inspection régionale du Logement (DIRL) qui peut mettre fin à l'occupation des logements. Il n'existe pas de concertation automatique entre les ADIL et la DIRL. →

1. 22 décembre 2004. – Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instituant une allocation de déménagement installation et d'intervention dans le loyer.
30 juin 2005. – Arrêté ministériel déterminant les normes de qualité des logements pour l'application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 décembre 2004 instituant une allocation de déménagement installation et d'intervention dans le loyer.

LES DÉPENSES DE LA RÉGION EN MATIÈRE D'ADIL (2004-2009)

Aperçu des dépenses régionales pour les ADIL de ces 5 dernières années. Pour les années 2004 à 2008 incluses, il s'agit de dépenses réelles (ou crédits d'ordonnancement), pour 2009, il s'agit de dépenses prévues (ou crédit d'engagement).

2004	2005	2006	2007	2008	2009
3 800 000	4 800 000	5 000 000	5 000 000	7 500 000	8 000 000

Une allocation loyer expérimentale qui reste ... expérimentale

Sous la pression du cdH, une allocation loyer octroyée par les communes a été reprise dans l'accord du gouvernement 2004-2009. Mais il aura fallu faire preuve de patience avant d'assister à la naissance de cette «nouvelle allocation loyer expérimentale» puisque celle-ci ne sera finalement approuvée par le Gouvernement que le 6 mars 2008.²

En théorie, dix jours après la publication au Moniteur, quiconque disposant de faibles revenus aurait pu s'adresser au service «logements communaux» de sa commune (et pas au CPAS) pour y demander un logement bénéficiant d'une allocation loyer. Toutefois, dans la pratique, les choses n'étaient pas aussi évidentes. En effet, il revient toujours à la commune de décider si elle veut ou non appliquer le système des allocations loyer ou si elle veut louer une partie de son parc locatif à des loyers encadrés plus bas en avançant l'allocation loyer. Fin 2008, seules 5 communes étaient disposées à appliquer le système de l'allocation loyer pour 58 logements.

Pourtant, le gouvernement bruxellois avait en 2007 et 2008, soit avant la date de publication de l'arrêté prévoyant l'introduction de l'allocation loyer, prévu dans le budget régional le montant de 2 millions d'euros destinés à cette allocation loyer. En théorie, ce sont 900 ménages qui auraient pu en bénéficier. La mise en œuvre, les pieds de plomb, par le cabinet de la secrétaire d'Etat Françoise Dupuis et le manque d'intérêt de la part des communes expliquent sans doute que ce budget ne fut utilisé ni en 2007 ni en 2008. Deux millions d'euros sont également prévus en 2009. Il n'est pas sûr que ce montant sera effectivement utilisé.

Début mars 2009, la Ville de Bruxelles – la commune qui dispose du plus grand patrimoine – décidait d'appliquer l'allocation loyer communale à partir de mai 2009 pour 679 logements de la régie foncière. Une évaluation de ce système serait prévue pour 2010. ✕

2. Mars 2008.
Arrêté du
Gouvernement
de la Région de
Bruxelles-Capitale
instituant une
allocation loyer
M.B. du 29 04 2008
(Ed. 2)

DE HUURTOELAGE

Hervorming Viht een gemiste kans de ge- meentelijke huurtoelage liet op zich wachten



Al tientallen jaren geeft het Brusselse gewest een Verhuis-, Installatie- en Huurtoelage (VIHT) of een tussenkomst in de huurprijs en verhuiskost wanneer een gezin een ongezonde of onaangepaste woning verlaat voor een gezonde of aangepaste woning. De tussenkomst in de huur bedroeg jarenlang 125 Euro (+10% per persoon ten laste), werd met de helft verminderd na 5 jaar en definitief geschrapt na 10 jaar.

1. 22 december 2004 – Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot instelling van een verhuis- en installatietoelage en van een bijdrage in het huurgeld (B.S. van 16 03 2005) in werking op 1 juli 2005
30 juni 2005 – Ministerieel besluit tot bepaling van de kwaliteitsnormen van woningen voor de toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 22 december 2004 tot instelling van een verhuis- en installatietoelage en een bijdrage in het huurgeld. B.S. van 22 07 2005 (Ed.1)

Reeds in 2003, tijdens de vorige legislatuur dus, werd een aanzet gegeven tot wijziging van het systeem. Eind 2004 heeft de Brusselse regering die wijzigingen formeel goedgekeurd.¹ Fundamenteel werd er aan het systeem echter niet geraakt. Met de wijziging werden wel de kwaliteitsnormen herzien, de administratieve procedure vereenvoudigd en de bedragen van de toelagen verhoogd. De forfaitaire verhuistoelage werd opgetrokken van 500/650 euro (in functie van aantal personen ten laste) tot 700/900 euro. De maandelijkse tussenkomst in de huur zelf werd niet opgetrokken en bleef beperkt tot 125/200 euro. Nieuw is dat dit bedrag vanaf 2005 wordt geïndexeerd.

De doorgevoerde wijziging heeft met enige vertraging geleid tot een lichte verhoging van het aantal jaarlijkse aanvragen tot 1 500 aanvraagdossiers per jaar. Omdat dit aantal zich voegt bij de reeds ingediende dossiers, is het budget voor de Adils op vier jaar tijd verdubbeld.

DE GEWESTELIJKE UITGAVEN VOOR DE VIHT (2004-2009)

Overzicht van de gewestuitgaven voor de Viht van de laatste 5 jaar. Voor de jaren 2004 tot en met 2008 gaat om werkelijke uitgaven (of zogenaamde ordonnanceringskredieten), voor 2009 gaat het om voorziene uitgaven (vastleggingskredieten).

2004	2005	2006	2007	2008	2009
3 800 000	4 800 000	5 000 000	5 000 000	7 500 000	8 000 000

Beperkte hervorming VIHT, gemiste kans

Omdat er niets fundamenteels werd veranderd, is de BBRoW van oordeel dat de hervorming van het VIHT-systeem een gemiste kans was. Het VIHT-systeem blijft gebaseerd op het principe dat de huurder een ongezonde/onaangepaste woning moet verlaten voor een gezonde/aangepaste, duurdere woning. Gevolg van dit principe is dat daklozen, en personen die een onthaalhuis verlaten geen recht hebben op een VIHT.

De huurtoelage wordt ook berekend op basis van het verschil van de oude en de nieuwe huurprijs. Dit

betekent dat een huurder die reeds te veel betaalde voor zijn ongezonde woning ook veel zal betalen voor zijn nieuwe woning, zelf met de VIHT. Bovendien werd het maximale bedrag van de huurtoelage niet verhoogd.

Er werd ook onvoldoende werk gemaakt van het stopzetten van de 'carousel' van ongezonde woningen. Het personeel van de VIHT zijn sociale assistenten en geen woninginspecteurs die sancties kunnen opleggen of de woning kunnen sluiten. Slechts bij ernstige en gevaarlijke situaties verwittigen de sociale assistenten van de dienst VIHT de inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst, die wel een verhuurverbod kunnen opleggen. Een automatische en systematisch overleg tussen VIHT en Inspectiedienst bestaat er echter niet.

De experimentele huurtoelage?

Het bleef lang wachten

In het regeerakkoord 2004-2009 was onder druk van CDH de invoering van een huurtoelage via de gemeenten opgenomen. Het bleef lang wachten op deze 'nieuwe huurtoelage bij wijze van experiment'. Pas op 6 maart 2008 keurde de regering het 'besluit tot instelling van een huurtoelage' goed.²

In theorie kon tien dagen na de publicatie in het Staatsblad iedere persoon met een laag inkomen naar de dienst 'gemeentewoningen' stappen (niet het OCMW) en daar een huurwoning vragen met huurtoelage. In de praktijk liep het echter niet zo'n vaart. De huurtoelage die de regering in 2008 invoerde, opende immers geen automatisch recht is voor iedere huurder van een gemeentewoning met een laag inkomen. Het is immers in de eerste plaats de gemeente die bepaalt of zij in dit systeem van huurtoelage wil instappen, of zij een deel van haar woningpark aan de lagere, opgelegde huurprijzen wil verhuren en de huurtoelage wil voorschieten. Eind 2008 warens er echter slechts 5 gemeenten bereid geen enkele gemeente klaar of bereid om het systeem van huurtoelage toe te passen en dat voor 58 woningen..

Nochtans had de Brusselse regering had zowel in 2007 en 2008, nog voor de publicatie van het besluit dat de huurtoelage invoert, als in 2008 dan 2 miljoen euro voorzien in het gewestelijk budget voor deze huurtoelage. Hiermee zouden in theorie zo'n 900 gezinnen kunnen geholpen worden. Omdat het kabinet van staatssecretaris Dupuis dit instrument met loden voeten heeft uitgevoerd én omwille van een gebrek aan interesse bij de gemeenten werd dit budget in 2007 en 2008 niet gebruikt. Ook voor 2009 werd 2 miljoen euro voorzien. Het blijft twijfelachtig of dit bedrag zal gebruikt worden.

Begin maart 2009 besliste echter ook Stad Brussel – de Brusselse gemeente met het grootste patrimonium – om vanaf mei 2009 de gemeentelijke huurtoelage toe te passen en dat voor 679 woningen van de grondregie. Een evaluatie van het systeem zou gepland zijn voor 2010. ✕

2. 6 maart 2008. – Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot instelling van een huurtoelage. B.S. van 29 04 2008 (Ed. 2)



ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

Face à la hausse des loyers, le SDRB et le Fonds du Logement sont débordés

PAR WERNER VAN MIEGHEM

En quatre ans (2004-2007), le prix de vente moyen d'un appartement a augmenté de 31% pour atteindre 178 000 euros. Le prix d'un logement unifamilial a même grimpé de 210% jusqu'à atteindre 308 000 euros.

Si l'actuelle crise financière et économique freinera pendant un certain temps les prix de ventes, elle aura également des effets néfastes sur le pouvoir d'achat des ménages en raison de la hausse du chômage et des conditions d'accès plus strictes aux prêts bancaires.

Dans son rapport annuel de 2007, le Fonds du Logement affirmait clairement: «La conjoncture immobilière en Région de Bruxelles-Capitale reflète un marché immobilier toujours en croissance. Le décalage entre l'augmentation des revenus des

ménages et l'évolution des prix des logements ne cesse de se creuser. En ce qui concerne le segment des logements les plus modestes, les ménages sont obligés de consacrer un montant de plus en plus élevé par rapport à leurs ressources et compensent la hausse du coût par l'acquisition de logements plus petits.»¹

On peut se poser la question de savoir si la Région bruxelloise a pris des initiatives au cours de ces quatre dernières années pour aider les ménages à acquérir leur propre logement.

1. Fonds du Logement: très forte hausse des demandes de prêts hypothécaires avantageux – interventions de la Région

Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale est une société coopérative qui est subventionnée par la Région. Son objectif est d'aider les Bruxellois disposant de revenus limités à acquérir leur propre logement.

Le Fonds du Logement octroie des prêts avantageux jusqu'à 120% de la valeur vénale. Ces prêts, dont le taux varie entre 2,5% et 5,5%, peuvent également couvrir d'éventuels frais de rénovation ou d'acte. En 2007, le montant moyen du prêt accordé par le Fonds du Logement s'élevait à 120 000 euros. La mensualité moyenne était de 527 euros.

La Région à la rescousse du Fonds du Logement

A partir de 2006, le nombre de demandes de prêt auprès du Fonds du Logement a sensiblement augmenté. En 2007, le Fonds a traité 1 070 demandes. En outre, le montant prêté moyen est passé en 4 ans de 90 000 euros à 120 000 euros (soit une augmentation de 33%).

Tant en 2007 qu'en 2008, cette plus forte demande et l'augmentation des montants prêtés ont contraint le Fonds du Logement à annoncer publiquement qu'il ne pourrait plus, à partir de la deuxième moitié de l'année, octroyer des prêts sans l'intervention de la Région. A chaque reprise la Région a apporté, bien que relativement tard, des garanties régionales supplémentaires en faveur des prêts.

Grâce à une garantie régionale plus élevée, le pouvoir d'investissement du Fonds du Logement est passé de 70 millions d'euros en 2004 à 123 millions d'euros en 2008 (+75%). Quant à la dotation régionale en faveur du Fonds du Logement, elle est passée de 25 millions d'euros en 2004 à 35 millions d'euros en 2008 (+35%). Finalement, le Fonds du Logement a pu octroyer en 2007 un prêt hypothécaire à 883 ménages (867 prêts hypothécaires ordinaires et 16 prêts pour jeunes ménages) contre 644 en 2006.

Pour l'année 2009, le gouvernement a inscrit la même dotation et la même garantie régionale dans son budget initial. Nous craignons donc qu'à partir de la seconde moitié de 2009, le Fonds du Logement soit à nouveau obligé de «geler» les dossiers de demande de prêt. En outre, il ne sera pas facile d'adapter le budget en une année d'élection.

1. Source: rapport annuel 2007 du Fonds du Logement

LES DÉPENSES RÉGIONALES EN FAVEUR DU FONDS DU LOGEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE (2004-2009)

Aperçu des subventions régionales accordées au Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale au cours des cinq dernières années. Pour les années 2004 à 2008 incluses, il s'agit de dépenses réelles (soit des crédits d'ordonnancement). Pour l'année 2009, il s'agit de dépenses prévues (crédits d'engagement).

2004	2005	2006	2007	2008	2009
26 090 000	307 05 000	30 705 000	310 05 000	346 73 000	34 373 000

Une aide de la Région qui n'était pas gratuite

La forte demande de prêts hypothécaires avantageux et les moyens financiers restreints de la Région ont mené fin 2008 le cabinet Dupuis et le Fonds du Logement à prendre deux décisions exceptionnelles.

Premièrement, le taux d'intérêt minimum pour un prêt hypothécaire auprès du Fonds du Logement a passé en novembre 2008 à 2,5%. Les taux d'intérêt des prêts pour jeunes ménages – pour lesquels il y a peu de candidats – n'ont pas été modifiés. Quelques semaines plus tard, en raison de la crise financière et économique mondiale, les taux d'intérêt ont connu une forte chute. Là aussi, le taux d'intérêt minimal du Fonds du Logement n'a pas baissé avant février 2009.

Deuxièmement, la secrétaire d'Etat Françoise Dupuis et le Fonds du Logement ont décidé qu'un prêt accordé par le Fonds du Logement ne pouvait plus servir à l'acquisition d'un logement ayant déjà fait l'objet d'un subside régional, tels que les logements de la SDRB. Pour justifier cette décision, ils ont avancé comme argument – douteux – qu'il s'agirait sinon d'un double subventionnement.

Ce sont surtout les ménages disposant des plus faibles revenus qui ont été touchés par ces deux décisions. Dans le passé, ceux-ci parvenaient encore à acquérir leur logement grâce aux prêts hypothécaires avantageux du Fonds du Logement et au subside des logements de la SDRB. Désormais, ils pourraient bien rester sur la touche.

Le pourcentage d'emprunteurs auprès du Fonds du Logement relevant des barèmes de revenus qui permettent l'accès à un logement social diminue chaque année: en 2005, ce pourcentage s'élevait encore à 88,27%. En 2007, ce pourcentage avait diminué jusqu'à 78,28%. Suite à cette tendance, le Fonds du Logement affirmait ceci: « *Le grand défi est de continuer de permettre aux plus défavorisés d'acquérir leur logement, ce dernier constituant pour eux plus que pour quiconque une garantie de stabilité et de maintien du pouvoir d'achat, au moins pour ce qui concerne les dépenses liées à ce poste important du budget des ménages.* » (rapport annuel 2007, p. 5)

Les deux décisions furent d'autant plus pénibles que peu de temps avant – soit en septembre 2008 –, la secrétaire d'Etat Françoise Dupuis avait, dans le cadre d'une tentative désespérée de réaliser les 5 000 logements prévus par le Plan du Logement, lancé

l'idée que le Fonds du Logement ferait l'acquisition en deux ans de 500 nouveaux appartements sur le marché privé afin de les louer aux ménages ayant un revenu moyen.

Fin 2008, cette idée a été fortement critiquée par les membres de la Commission Logement du Parlement bruxellois qui s'inquiétaient du fait que le Fonds du Logement s'éloignait de plus en plus de sa mission de base: octroyer des prêts hypothécaires avantageux à des ménages disposant d'un revenu limité.

Charges d'urbanisme pour le Fonds du Logement mais pas de diminution du taux de TVA

Le Fonds du Logement ne se limite pas à l'octroi de prêts hypothécaires avantageux. Fait remarquable: le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale est actif sur le marché immobilier. Le Fonds du Logement acquiert des terrains afin d'y construire des logements ou des immeubles destinés à la rénovation. Ces logements sont vendus ou loués à des ménages ayant de faibles revenus.

Jusqu'il y a peu, cette mission du Fonds du Logement était réalisée avec ses propres moyens et sans subvention publique. En 2004, le gouvernement a décidé pour la première fois de verser le produit des charges d'urbanisme, imposées aux promoteurs privés par la Région, au Fonds du Logement. En 2004, il ne s'agissait que de 150 000 euros mais en 2008, ce montant s'élevait à 1,9 millions d'euros.

Le problème est le fait que les charges d'urbanisme soient des revenus instables dépendant de la conjoncture immobilière et que même les revenus prévus ne sont pas toujours garantis. Ainsi, la Région de Bruxelles-Capitale n'a pas perçu un montant de 1,9 millions d'euros qui avait été inscrit au budget régional à titre de charges d'urbanisme. La Région n'a donc pas pu verser ce montant au Fonds, comme il avait été initialement prévu.

21% de TVA!

Le 1^{er} janvier 2007, le gouvernement fédéral a abaissé le taux de TVA de 12% à 6% pour la livraison, construction, rénovation et transformation de logements qui seront loués ou vendus comme logements sociaux.

Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale n'ayant pas été reconnu par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, il n'a pas pu profiter de cette réduction alors que, par exemple, le Fonds du Logement est assimilé, en ce qui concerne le taux réduit du précompte immobilier (0,8% au lieu de 1,25%), aux sociétés immobilières de service public.

2. Les logements moyens de la SDRB à la fête

Au cours de cette législature, la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale →

s'est relativement peu manifestée. Afin de faire parler d'elle, celle-ci a donc décidé de fêter ses 20 années de rénovation urbaine en annonçant qu'elle voulait réaliser pas moins de 1 700 nouveaux logements moyens pour 2012, soit plus de la moitié du nombre de logements qu'elle a produits les 20 dernières années (2 500 unités).

Pour la réalisation de ces logements, la SDRB entend en quelque sorte changer de cap. Jusqu'à présent, les projets de la SDRB se focalisaient sur les quartiers défavorisés ou sur l'Espace de Développement Renforcé de Logement et de la Rénovation (EDRLR). En 2008, le Gouvernement bruxellois a proposé d'élargir le terrain d'action de la SDRB à d'autres espaces telles que les zones d'intérêt général (ZIG) et les zones-leviers prioritaires Tour et Taxis, Botanique, Gare de l'Ouest, Josaphat, Midi, Canal, Europe et Schaerbeek-Formation.

Enfin, faute de terrains à bâtir, la SDRB a été contrainte d'opter davantage pour des projets mixtes. La SDRB s'occupe de deux missions: la construction de logements moyens et la réalisation d'espaces pour entreprises. Dans le passé, ces missions étaient strictement séparées. A côté des espaces économiques et des logements, ces projets mixtes réservent également une place à des équipements collectifs. Deux projets illustrent bien cette nouvelle politique: le projet Bara-De Lijn à Anderlecht (147 logements et 9 500 m² destinés aux activités économiques) et le projet Tivoli à Laeken (500 logements, 15 000 m² destinés aux activités économiques et 2 crèches pour 36 enfants).

3. Cadeau fiscal

Au cours de la législature précédente, un abattement sur les droits d'enregistrement fut introduit le 1^{er} janvier 2003 pour l'acquisition de l'unique logement familial en région bruxelloise. Les droits d'enregistrement furent supprimés pour la première tranche de la valeur vénale de l'appartement ou de la maison. L'abattement prévu est porté à 60 000 euros lorsque l'acquisition concerne un immeuble situé dans un Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR) et s'élève à 45 000 euros dans les autres zones de la Région de Bruxelles-Capitale.

Concrètement, la diminution revenait à un avantage fiscal de 7 500 euros à l'achat d'un logement situé en EDRLR et de 5 625 euros pour les logements situés dans les autres zones de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 10 février 2006, le Ministre des Finances, Guy Vanhengel, augmentait l'abattement de 60 000 euros à 75 000 euros et de 45 000 euros à 60 000 euros, soit une diminution pouvant atteindre respectivement 9 375 euros et 7 500 euros.

LES PRIX DE VENTES ONT UNE INFLUENCE DIRECTE SUR LES REVENUS DE LA RÉGION

De l'article suivant², il ressort que les revenus de la Région de Bruxelles-Capitale dépendent largement du marché immobilier. L'augmentation importante des prix de vente de ces dernières années a favorablement influencé les revenus régionaux. Cependant, la crise financière et économique de 2008 a mis fin à cette croissance.

«En moyenne, 13 000 à 14 000 logements sont vendus chaque année en Région bruxelloise. Les droits d'enregistrement sur la vente immobilière représentent environ 20 pour cent du budget régional, soit 500 millions d'euros sur 2,5 milliards d'euros. Le produit des droits d'enregistrement dépend de deux paramètres: le nombre de transactions et le prix de l'immeuble. En 2006, la Région bruxelloise recevait 470 millions d'euros en droits d'enregistrement, soit une augmentation de presque 15% par rapport à 2005. L'année 2007 a connu une évolution encore plus favorable lorsque les revenus en question passaient à environ 500 millions d'euros, soit une augmentation de 6% en un an. Lors du budget initial de 2008 et sur base de cette tendance, le gouvernement avait estimé les revenus pour l'année en question à 540 millions d'euros. Hélas, le nombre de ventes et le produit des droits d'enregistrement ont diminué et n'atteignaient que 494 millions d'euros en 2008.»

4. Une assurance contre la perte de revenus

Dans l'accord du gouvernement de 2004 mais aussi dans l'accord du gouvernement de 1999 et dans le Plan Régional de Développement (PRD), il fut question d'introduire une assurance contre la perte de revenus couvrant le remboursement d'un prêt hypothécaire.

Il a cependant fallu attendre une initiative parlementaire avant de voir sa concrétisation. Le 16 janvier 2009, le Parlement bruxellois a approuvé la proposition d'ordonnance qui avait été introduite par les députés Marie-Paule Quix et Fouad Ahidar (SP.a-VlaPro)³.

L'idée de cette assurance est que le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale offre une assurance habitat garanti, financée par la Région de Bruxelles-Capitale. Cette assurance est destinée à couvrir le risque de difficultés de remboursement d'un emprunt hypothécaire en cas de maladie ou de perte d'emploi.

L'adoption de cette proposition d'ordonnance par le Parlement signifie l'acceptation du principe, mais il revient au prochain gouvernement et au prochain ministre du logement de mettre cette ordonnance en pratique par le biais d'arrêtés d'exécution et de crédits nécessaires. ✕

2. L'article au complet est disponible sur le site de Guy Vanhengel à l'adresse: <http://www.vanhengel.info/fr/pag e.php/pages/begro ting/2008110601>.

3. Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, A-452/1 – 2007/2008, 14 février 2008, Proposition d'ordonnance concernant l'instauration d'une assurance habitat garanti pour les nouveaux propriétaires.



DE AANKOOP VAN DE GEZINSWONING

DOOR WERNER VAN MIEGHEM

De prijzen stijgen, GOMB en Woningfonds worden overrompeld

De gemiddelde verkoopprijs van een appartement is in Brussel op 4 jaar tijd (2004-2007) gestegen met 31% tot 178 000 euro; de prijs van een eengezinswoning is zelfs met 210% gestegen tot 308 000 euro.

De financiële en economische crisis van 2008-2009 zal misschien de forse stijging van de verkoopprijzen een tijdlang temperen, maar houdt ook gevolgen in voor de koopkracht van de gezinnen door een stijging van de werkloosheid en striktere leningvoorwaarden bij de banken.

Het Brusselse Woningfonds laat er in haar jaarverslag 2007 geen twijfel over bestaan: "De vastgoedmarkt binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest blijft verder groeien. De kloof tussen de loonsverhogingen van de gezinnen en de prijsevolutie voor woningen wordt steeds groter wordt. Binnen het segment van de kleine woningen moeten de gezinnen een steeds hoger bedrag neertellen in verhouding tot de financiële middelen waarover ze beschikken. Deze stijging van de aankooprijzen compenseren ze door te kiezen voor een kleinere woning."¹

Heeft het Brusselse gewest de laatste 4 jaar iets gedaan om gezinnen bij te staan in de aankoop van hun gezinswoning?

1. HET WONINGFONDS: STERK VERHOOGDE VRAAG NAAR GOEDKOPE HYPOTHECAIRE LENINGEN - INGEPEN VAN HET GEWEST

Het Brusselse Woningfonds is een coöperatieve vennootschap die wordt gesubsidieerd en gecontro-

leerd door het Gewest. Haar doel is om de verwerving van de gezinswoningen te vergemakkelijken voor een publiek met beperkte inkomens.

Het Woningfonds staat goedkope leningen toe tot 120% van de verkoopwaarde, die ook eventuele renovatiekosten of aktekosten kunnen dekken, tegen een interestvoet tussen de 2,5% en 5,5%. De gemiddelde lening bij het Woningfonds bedroeg in 2007 120 000 euro, de gemiddelde maandelijkse afbetaling 527 euro.

Het Gewest snelde het Woningfonds te hulp

Vanaf 2006 steeg het aantal leningsaanvragen bij het Woningfonds aanzienlijk. In 2007 behandelde het Woningfonds 1 070 aanvraagdossiers. Bovendien steeg het gemiddelde ontleende bedrag op 4 jaar tijd van 90 000 euro naar 120 000 euro (of een verhoging met 33%).

Die verhoogde vraag en de toegenomen ontleende bedragen hadden tot gevolg dat het Woningfonds zowel in 2007 als in 2008 tegen de tweede helft van het jaar aan het publiek moest aankondigen dat het zonder tussenkomst van het Gewest geen leningen meer zou kunnen verschaffen. Het Gewest kwam daarop telkens wel – relatief laat – met bijkomende gewestgaranties voor leningen over de brug.

Het investeringsvermogen van het Woningfonds werd – via ondermeer een verhoogde gewestelijke waarborg – opgetrokken tot 70 miljoen euro in 2004 tot 123 miljoen euro in 2008 (+75) en de gewestelijke dotatie voor het Woningfonds is opgelopen van 25 miljoen euro in 2004 tot 35 miljoen euro in 2008 (+35%). →

1. Bron: jaarverslag 2007 Woningfonds

Uiteindelijk heeft het Woningfonds in 2007 aan 883 gezinnen een hypothecaire lening (867 gewone hypothecaire leningen en 16 jongerenleningen) kunnen toekennen, tegenover 644 in 2006.

Voor 2009 heeft de regering dezelfde dotatie en gewestgarantie voorzien in de initiële begroting. We vrezden dan ook dat tegen midden 2009 het Woningfonds opnieuw de aanvraagdossiers zal moeten 'bevriezen'. Daar komt nog bij dat in een verkiezingsjaar een aanpassing van het budget niet altijd eenvoudig is.

DE GEWESTELIJKE UITGAVEN VOOR HET BRUSSELSE WONINGFONDS (2004-2009)

Overzicht van de gewestsubsidies voor het Brusselse Woningfonds van de laatste 5 jaar. Voor de jaren 2004 tot en met 2008 gaat om werkelijke uitgaven (of zogenaamde ordonnanceringskredieten), voor 2009 gaat het om voorziene uitgaven (vastleggingskredieten).

2004	2005	2006	2007	2008	2009
26 090 000	307 05 000	30 705 000	310 05 000	346 73 000	34 373 000

Maar de hulp van het Gewest had een kostprijs

De sterke vraag naar goedkope hypothecaire leningen en de beperkte financiële middelen van het Gewest leidden eind 2008 tot twee opmerkelijke beslissingen van het kabinet Dupuis en het Woningfonds.

In de eerste plaats werd in november 2008 de minimale interestvoet voor een hypothecaire lening bij het Woningfonds opgetrokken tot 2,5%. Aan de interestvoeten voor de jongerenlening – waarvoor nauwelijks geïnteresseerden zijn – werd echter niet geraakt. Bovendien daalden door de financiële en economische wereldcrisis een paar weken later de interesten sterk, maar toch werd de minimale interestvoet bij het Woningfonds niet pas in februari 2009 opnieuw verlaagd.

Ten tweede beslisten staatssecretaris Dupuis en het Woningfonds dat wie een hypothecaire lening aangaat bij het Woningfonds, dit niet langer mocht gebruiken voor aankoop van een woning die al gesubsidieerd is door het Gewest, zoals bijvoorbeeld de woningen van de GOMB. Hiervoor gebruikten ze als twijfelachtig argument dat het anders zou gaan om een dubbele subsidiëring.

Deze twee beslissingen troffen vooral de gezinnen met de laagste inkomens het hardst. Zij slaagden er in het verleden nog in om met de goedkope hypothecaire leningen van het Woningfonds en de subsidie van de GOMB-woning hun gezinswoning aan te kopen. Voortaan dreigen zij uit de boot te vallen.

Het percentage ontleners waarvan het inkomen beantwoordt aan de inkomstenbarema's voor een sociale woning daalt trouwens jaar na jaar bij het Woningfonds: in 2005 was dat nog 88,27%, in 2007 was dat al gedaald tot 78,28%.

Die tendens heeft het Woningfonds nog zelf doen zeggen: *“Dé grote uitdaging bestaat er dan ook in om de minstbegoeden de kans te blijven geven eigenaar te wor-*

den van hun woning. Meer nog dan voor andere bevolkingsgroepen is dit voor hen een teken van stabiliteit en van behoud van hun koopkracht, toch voor wat betreft de belangrijke post die de huisvesting betekent op het gezinsbudget.” (jaarverslag 2007, pg 5)

De genomen twee beslissingen waren des te pijnlijker omdat kort daarvoor (september 2008) staatssecretaris Dupuis, in een wanhoopspoging om toch de beloofde 5 000 woningen in het kader van het Plan voor de Huisvesting te realiseren, het idee lanceerde dat het Woningfonds op 2 jaar tijd 500 nieuwe appartementen zou kopen op de privémarkt en verhuren aan gezinnen met een middelgroot inkomen.

Dit idee stootte eind 2008 op felle kritiek van de commissieleden huisvesting van het Brusselse parlement en deed hen ongerust verklaren dat het Woningfonds zich steeds verder verwijderde van haar basistaak: het verschaffen van voordelige hypothecaire leningen aan gezinnen met een beperkt inkomen.

Stedenbouwkundige lasten voor het Woningfonds, maar geen BTW-verlaging

Het Woningfonds doet nog meer dan alleen voordelige hypothecaire leningen toekennen.

Een van de meest opmerkelijke zaken is dat het Brusselse Woningfonds actief is op de vastgoedmarkt. Het Woningfonds verwerft zelf terreinen en panden om er woningen op te richten of te renoveren. Die woningen worden dan verkocht of verhuurd aan gezinnen met een beperkt inkomen.

Die activiteit van het Woningfonds gebeurde tot voor kort met eigen middelen en zonder overheids-subsidie. In 2004 besliste de regering voor het eerst om de opbrengt van de stedenbouwkundige lasten die waren opgelegd door het Gewest aan privépromotoren over te maken aan het Woningfonds. In 2004 ging het slechts om 150 000 euro, maar in 2008 liep dit bedrag op tot bijna 21,9 miljoen euro.

Probleem is dat de stedenbouwkundige lasten schommelende inkomsten zijn die afhankelijk zijn van vastgoedconjunctuur en dat zelfs voorziene inkomsten niet altijd zeker zijn. Zo heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de stedenbouwkundige lasten voor een bedrag van 1,9 miljoen Euro ingeschreven op de begroting 2007, niet ontvangen en dus nietsniet kunnen overmaken aan het Fonds., zoals men aanvankelijk van plan was.

21% btw!

Op 1 januari 2007 verlaagde de federale regering het btw-tarief voor de levering, bouw, renovatie en verbouwing van woningen die als sociale woningen zullen verhuurd of verkocht worden, van 12 naar 6%.

Omdat het Brusselse Woningfonds echter niet erkend is door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij kon zij niet genieten van het interessante BTW-tarief van 6%.

Terwijl bijvoorbeeld voor het verlaagde tarief van onroerende voorheffing (0,8% in plaats van 1,25%)

het Woningfonds wel wordt gelijkgeschakeld met sociale woningmaatschappijen.

2. FEEST VOOR DE MIDDELGROTE WONINGEN VAN DE GOMB

Tijdens deze legislatuur viel er weinig nieuws te rapen over de GOMB. De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB) zorgde dan maar zelf voor nieuws door in 2008 haar 20 jaar opdracht stadsvernieuwing te vieren en aan te kondigen dat zij tegen 2012 liefst 1 700 nieuwe middelgrote woningen wil realiseren, of meer dan de helft van het aantal woningen dat ze de voorbije 20 jaar realiseerde (2 500).

Voor de realisatie van die woningen wil de GOMB het enigszins over een andere boeg gooien.

Tot nu toe waren de projecten van de GOMB prioritair toegespitst op de kwetsbare wijken of de Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie (RVOHR). In 2008 heeft de Brusselse regering voorgesteld om het interventiegebied van de GOMB uit te breiden tot andere gebieden zoals de Gebieden van Gewestelijk Belang (GGB) en de prioritaire hefboomgebieden Thurn en Taxis, Kruidtuin, Weststation, Josaphat, Zuid, Kanaal, Europa en Schaarbeek Vorming.

Tenslotte dwong de schaarste aan bouwterreinen de GOMB alsmaar meer tot gemengde projecten. De GOMB werkt aan twee opdrachten: de bouw van middelgrote woningen en van bedrijfsruimtes. In het verleden waren die opdrachten strikt gescheiden. Naast economische ruimten en woningen is er in zulke gemengde projecten plaats voor collectieve voorzieningen. Twee grote gemengde projecten die dit nieuwe beleid illustreren, zijn het project Bara-De Lijn in Anderlecht (147 woningen en 9 500 m² voor economische activiteiten) en het project Tivoli in Laken (500 woningen, 15.000 m² voor economische activiteiten en 2 crèches voor 36 kinderen).

3. FISCAAL CADEAU

Tijdens de vorige legislatuur, met ingang van 1 januari 2003 werd er een 'abattement' (vrijstelling) op de registratierechten ingevoerd voor de aanschaf van een gezinswoning in het Brusselse Gewest. Op een eerste schijf van de verkoopswaarde van het appartement of huis dienden geen registratierechten te worden betaald. Dit abattement werd vastgelegd op 60 000 Euro in de Ruimten voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Stadsvernieuwing, de zogenaamde RVOHS-zone, en op 45 000 euro in de overige delen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

In de praktijk kwam de vermindering neer op een belastingvermindering van 7 500 Euro bij aankoop van een woonhuis binnen de RVOHS-zone, en van 5 625 Euro in de overige delen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Tijdens deze legislatuur, op 10 februari 2006, heeft Minister van Financiën, Guy Vanhengel, het abattement verhoogd van 60 000 euro tot 75 000 euro en van 45 000 euro tot 60 000 euro. In de praktijk komt dit neer op een vermindering die kan oplopen tot respectievelijk 9 375 euro en 7 500 euro.

VERKOOPPRIJZEN HEBBEN DIRECTE INVLOED OP INKOMSTEN VAN HET GEWEST

Het onderstaand artikel² leert ons dat het Brusselse gewest voor haar inkomsten in grote mate afhankelijk is van de immobiliënmarkt. "De sterke stijging van de verkoopprijzen van de laatste jaren was gunstig voor de gewestinkomsten. Maar de financiële en economische crisis van 2008 heeft die groei stopgezet.

In het Brussels Gewest worden jaarlijks gemiddeld 13 tot 14 000 woningen verkocht. De registratierechten op de verkoop van vastgoed vertegenwoordigen circa 20 procent van de gewestbegroting: dat is 500 miljoen euro op 2,5 miljard.

De inkomsten van registratierechten hangen af van twee parameters: het aantal transacties en de prijs van het gebouw. In 2006 boekte het Brussels gewest 470 miljoen euro aan ontvangsten van de registratierechten, hetgeen een stijging betekende met bijna 15 procent tegenover 2005. In 2007 ging het nog beter en stegen de betreffende ontvangsten nog tot om en nabij 500 miljoen euro, een stijging dus met 6% op één jaar tijd. Op basis van die trend had de Regering bij de initiële begroting 2008 de ontvangsten voor dat jaar geschat op 540 miljoen euro. Maar wat bleek. Het aantal verkopen daalde met 1 000, de ontvangsten van de registratierechten stokten en bedroegen in 2008 slechts 494 miljoen euro."

4. EEN VERZEKERING TEGEN INKOMENSVERLIES

Niet alleen in het regeerakkoord van 2004, maar ook al in het regeerakkoord van 1999 en in het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GeWOP) van 2002 was sprake van de invoering van een verzekering tegen inkomensverlies die de terugbetaling van een hypothecaire lening dekt.

We moesten echter wachten op een parlementair initiatief vooraleer hier werk van werd gemaakt. Op 16 januari 2009 keurt het Brusselse parlement het voorstel van ordonnantie goed dat werd ingediend door de parlementsleden Marie-Paule Quix en Fouad Ahidar (SPA-VlaPro)³.

De idee van deze verzekering is dat het Brussels Woningfonds een verzekering gewaarborgd wonen aanbiedt, betaald door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze verzekering moet het risico op betalingsproblemen voor de hypothecaire lening indekken in geval van ziekte of werkloosheid.

Met de goedkeuring in het Parlement werd het principe aanvaard, maar het is wel aan de volgende regering en minister van huisvesting om deze ordonnantie ook in de praktijk mogelijk te maken door uitvoeringsbesluiten op te stellen en de nodige kredieten te voorzien. ✕

2. Het volledige artikel is beschikbaar op de website van minister Guy Vanhengel: <http://www.vanhengel.info/nl/page.php/initiatieven/fiscaliteit/2009020902>.

3. Brussels Hoofdstedelijk Parlement, A-452/1 – 2007/2008, 14 februari 2008, Voorstel van ordonnantie betreffende de invoering van een verzekering gewaarborgd wonen voor nieuwe eigenaars.

Des logements vides en attente de statistiques et... d'une approche coordonnée

PAR WERNER VAN MIEGHEM

Bruxelles compte énormément de logements vides. Selon toute vraisemblance, il y a actuellement au moins 15 000 logements inoccupés. Au vu de la crise du logement, cette situation est inacceptable

Les chiffres

A vrai dire, nous ne disposons pas de données précises quant au nombre et au lieu des logements inoccupés à Bruxelles. La plupart des communes lèvent une taxe sur les logements inoccupés et disposent donc d'un inventaire mais ce outil est souvent incomplet. Jusqu'il y a peu, l'IBDE (Intercommunale Bruxelloise de Distribution d'Eau) publiait, dans son rapport annuel, le nombre de logements dont la consommation était inférieure à 5m³. Il s'agissait là des seuls chiffres objectifs qui permettaient de se faire une idée de l'évolution de la situation. Dans le rapport 2007, ces chiffres ont disparu car les communes – membres du conseil d'administration de la société de distribution d'eau – les contestaient.

Rien n'a été fait au cours de cette législature en faveur d'un inventaire régional global. Cinq observatoires communaux du logement¹ ont été créés et subventionnés en 2005 (25 000 euros par an et par projet) pour établir un inventaire communal des immeubles vides ou des immeubles qui pourraient être pris en gestion publique mais les résultats de ces observations n'ont pas été rendus publics.

Des actions

Par le passé, la Région a créé toute une série d'instruments juridiques et financiers à destination des communes leur permettant de lutter contre les bâtiments vides sur leur territoire. L'on pense notamment aux subsides à l'acquisition ou l'expropriation des immeubles ainsi qu'à la rénovation et au droit de gestion publique. Selon ce droit de gestion publique instauré en 2003, les opérateurs publics peuvent prendre en gestion pendant neuf ans – et ce même contre le gré du propriétaire – un immeuble inoccupé.

Fin 2006, le gouvernement a approuvé un fonds de préfinancement des travaux de rénovation menés dans le cadre d'une prise en gestion publique². Les opérateurs publics peuvent obtenir auprès de ce Fonds régional un prêt de 50 000 euros par logement.

Jusqu'à présent, aucune commune n'a eu recours à ce mécanisme de gestion publique. Le budget du Fonds a donc baissé de moitié en 2009 et est désormais fixé à 500 000 euros.

Pour être complet, il faut encore ajouter que la lutte contre les logements vides est considérée comme une des priorités des contrats de quartier. On ne dispose pourtant pas de chiffres détaillés sur le nombre de logements vides qui ont été rénovés dans le cadre de ces contrats. Une mesure positive de cette législature est l'augmentation du budget du contrat de quartier (pour une période de 4 ans) qui est passé de 25 millions à 40 millions d'euros.

Des études

Bruxelles compte également au minimum 1,3 millions de m² de bureaux vides qui pourraient être transformés en logements. Une étude³ du BRAT datant de 2007, menée à la demande de la secrétaire d'Etat au Logement, Françoise Dupuis, montre qu'il devrait être possible de créer 3 200 logements dans des bureaux vides. A la conférence de presse de présentation de l'étude, la secrétaire d'Etat a promis de lancer une étude sur les aspects fiscaux et urbanistiques de la transformation de bureaux en logements «pour parvenir à une solution globale». A ce jour, nous n'avons aucune nouvelle de cette étude. ✕

1. Il s'agit d'Anderlecht, Molenbeek, Etterbeek, Uccle et Evere.

2. 30 novembre 2006. – Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant le fonds Droit de gestion Publique. M.B. du 18/12/2006.

3. BRAT, Les possibilités de conversion des immeubles de bureaux en immeubles à appartements, 2007.



Gebrek aan cijfers en gecoördineerde aanpak

DOOR WERNER VAN MIEGHEM

Brussel telt heel veel leegstand. Naar alle waarschijnlijkheid staan er tegenwoordig minstens 15 000 woningen leeg. Als je denkt aan de crisis op de huisvestingsmarkt, is deze situatie onaanvaardbaar.

1. Anderlecht, Molenbeek, Etterbeek, Ukkel en Evere.

2. Besluit van 30 november 2006 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot organisatie van het fonds van Openbaar Beheersrecht. BS van 18/12/2006.

Cijfers

Eigenlijk hebben wij geen idee hoeveel woningen er precies leegstaan en waar die woningen zich bevinden. De meeste gemeenten heffen wel een taks tegen de leegstand en beschikken zo over een lijst, maar meestal is deze lijst onvolledig. Tot voor kort publiceerde de Brusselse watermaatschappij in haar jaarverslag het aantal watermeters met een verbruik lager dan 5 m³. Dit waren de enige objectieve cijfers die het mogelijk maakten een evolutie te schetsen. In 2007 werden die cijfers niet meer gegeven omdat de gemeenten – die deel uitmaken van het bestuur van de watermaatschappij – ze betwistten.

Van een globale gewestelijke inventaris werd tijdens deze legislatuur geen werk gemaakt. Een vijftal¹ gemeentelijke observatoria voor de Huisvesting werden in 2005 opgericht en gesubsidieerd (25 000 euro per project per jaar) om een gemeentelijke inventaris leegstand op te stellen of te prospecteren naar woningen die in aanmerking kunnen komen voor het sociaal beheersrecht. De resultaten van die observatoria zijn echter niet gekend.

Acties

Het Gewest heeft in het verleden een reeks juridische instrumenten en financiële middelen gecreëerd ten voordele van de gemeenten om iets te doen aan leegstaande gebouwen op hun grondgebied. We denken daarbij aan subsidies voor aankoop, onteigening en renovatie en aan het openbaar beheersrecht. Met dat openbaar beheersrecht dat in 2003 werd ingevoerd kunnen openbare operatoren leegstaande gebouwen – zelfs tegen de zin van de eigenaar – voor 9 jaar in beheer nemen.

Eind 2006 keurde de Regering nog het Fonds voor de prefinanciering van renovatiewerken in het kader van het openbaar beheersrecht goed.² Hiermee kunnen gemeenten bij dit gewestelijk fonds maximum 50 000 euro lenen per woning. Tot nu toe heeft echter geen enkele gemeente gebruik gemaakt van het openbaar beheersrecht.

Het budget van dit Fonds werd in 2009 dan ook met de helft verminderd tot 500 000 euro.

Voor de volledigheid moeten we nog vermelden dat binnen de wijkcontracten de aanpak van de leegstand een van de prioritaire acties is. Gedetailleerde cijfers over hoeveel leegstaande woningen via de wijkcontracten werden gerenoveerd, zijn er echter niet. Positieve maatregel was tijdens deze legislatuur het budget voor een wijkcontract (periode van 4 jaar) werd opgetrokken van 25 miljoen naar 44 miljoen euro.

Studies

Brussel telt ook tenminste 1,3 miljoen m² leegstaande bureaus waar je woningen zou kunnen maken. Een studie van BRAT uit 2007², uitgevoerd in opdracht van Staatssecretaris voor Huisvesting Dupuis, toonde aan dat het mogelijk moet zijn om zo'n 3 200 woningen te creëren in leegstaande kantoren. Bij de persvoorstelling van deze studie beloofde Staatssecretaris Dupuis om nog een bijkomende studie te bestellen over de fiscale en stedenbouwkundige aspecten "om zo tot een globale oplossing te komen".

Van die studies hebben we echter geen nieuws. ✕



Des logements sociaux en attente d'une planification et d'un accompagnement satisfaisants

Il faut plus de logements abordables. Beaucoup de Bruxellois seront d'accord avec ce constat. Pourtant dès l'annonce d'un projet, les débats houleux commencent.

Les riverains qui redoutent soudain de perdre un terrain à bâtir qui était au fil des années un espace vert s'opposent au projet ou pire, à l'arrivée de locataires sociaux.

La secrétaire d'Etat Françoise Dupuis déclarait pourtant en avril 2007 qu'elle créerait pour chaque projet du Plan Logement une plateforme de concertation constituée de représentants de la commune, de la Région et des comités de quartier. Dans la pratique, cette promesse est restée lettre morte. Ajoutez-y une mauvaise communication et rien d'étonnant à ce qu'un comité de quartier monte sur ses grands chevaux.

La secrétaire d'Etat en charge du Logement a présenté l'étude d'urbanisation du projet Dames Blanches à la presse – mais pas aux habitants ni à la commune – avant même que celui ne soit même finalisé. Elle a également soutenu le projet Moensberg contre l'avis de son propre Règlement Régional d'Urbanisme. Le comité de quartier s'est alors adressé au Conseil d'Etat. Et ce ne sont là que deux exemples.

Par ailleurs, la secrétaire d'Etat n'a pas pu opposer d'arguments valables aux habitants qui demandaient pourquoi des logements doivent être construits dans leur quartier. La réponse simple était pourtant qu'il y

avait un terrain disponible et que la commune était disposée à le céder. Mais il manquait une vision réfléchie et globale ainsi qu'un plan cohérent pour définir les besoins précis en matière de logements sociaux et moyens, la taille des logements, la nécessité ou non de nouvelles constructions, les endroits où les projets seraient les mieux implantés et la nécessité d'une infrastructure communautaire, de transports en communs.

La secrétaire d'Etat a pourtant participé aux ateliers intéressants que Disturb a organisés en 2005 au sujet des projets de logements publics.¹ Sa présence ne semble pas avoir eu de répercussion sur sa politique.

Le Plan pour le Développement International de Bruxelles (PDI) que le gouvernement bruxellois a lancé en 2008 ne nous a pas donné de réponses satisfaisantes quant au développement futur de la région. Dans sa forme actuelle, le PDI met l'accent sur les campagnes de relations publiques portant sur l'image de Bruxelles et le développement de 10 zones stratégiques – les 10 dernières grandes réserves de la Région bruxelloise – destinées avant tout aux secteur immobilier privé et aux investisseurs.

Une chose positive : la Région a conçu des schémas directeurs pour les sites de Tour et Taxis et la Cité Administrative en partie en concertation avec les comités de quartier, exigeant de la part des propriétaires privés des terrains un quota de logements sociaux. Reste à voir si ceux-ci s'y conformeront.

Pour finir, une bonne planification requiert aussi qu'il soit mis fin à la dispersion et aux dysfonctionnements entre les divers niveaux de pouvoirs. Les Ministères fédéraux, administrations régionales et organisations pararégionales, communes, communautés et institutions européennes se marchent sur les pieds dans cette ville.

Des expériences dans d'autres villes et à l'étranger nous enseignent qu'une planification et des organes de gestion centraux sont nécessaires si l'on veut lancer des projets d'envergure. Reste à voir si l'Agence de développement territorial (ADT) qui a été mise en place en 2008 et dont la mission principale est l'accompagnement et la coordination de projets dans le cadre du Plan Internationale de Développement (PDI) pourra remplir ce rôle. ✕

1. Disturb, En Brik ?, Recommandations sur la culture de la qualité et la qualité des projets, workshop Bruxelles, 19-20/05/2006. Accessible à l'adresse : <http://www.disturb.be/pdf/enbriklo.pdf>

Colère à Neder-Over-Over-Heembeek

Le CPAS de Bruxelles-ville et la ville de Bruxelles ambitionnent de construire d'ici 2010 mille logements locatifs moyens et d'en rénover 1 500. Ils entendent ainsi essayer de répondre à la demande croissante de logements payables.

Par ailleurs, la ville de Bruxelles met également à la disposition de la Région 6 terrains dans le cadre du Plan Logement pour y construire 450 logements.

Pour le RBDH, il s'agit là d'une bonne initiative de la part de la ville et du CPAS. Mais les habitants de Neder-Over-Heembeek, une «entité» de Bruxelles-ville, font preuve d'un peu moins d'enthousiasme. Grâce à la combinaison du projet communal et du Plan régional du logement, 750 logements devraient s'ajouter au parc de logements de Neder-Over-Heembeek. De nombreux riverains craignent que ce projet ne dégrade les espaces verts de la commune et ne provoque des problèmes de circulation ainsi que la surpopulation des écoles et des crèches.

Sous la pression des habitants et des comités inquiets, Bruxelles-ville et le CPAS ont chargé les bureaux d'études SumResearch et Citytools de réaliser une étude sociologique et urbanistique. Cette étude a été rendue publique fin de 2008.

Si l'étude a le défaut de n'aborder en détail que les plus grands sites du plan communal (Hôpital Militaire, la rue Bruyn, Craetveld), nous y voyons toutefois quelques aspects positifs. L'étude montre clairement que la priorité absolue doit être donnée aux quartiers existants qu'il faut densifier (terrains abandonnés, des coins de terrain à bâtir). Par ailleurs, les projets du plan communal y sont perçus comme des opportunités et non pas comme des menaces. Les nouvelles possibilités pour les habitants sont des équipements supplémentaires (école, crèche, centre médical), réaménagement des espaces publics,... L'étude propose aussi des recommandations concrètes pour l'implantation de bâtiments, d'une école élémentaire supplémentaire, de deux crèches, de commerces et de transports en commun.

Autrement dit : la ville et le CPAS de Bruxelles disposent avec cette étude d'une série de recommandations intéressantes. Qu'en feront-ils ? Et dans quelle mesure les habitants seront-ils impliqués dans le développement concret de leur commune ?

Des logements sociaux à Tour et Taxis ?

Le site de Tour et Taxis est un lieu dans la ville que le Gouvernement bruxellois veut transformer en pôle d'attraction où les citoyens pourront vivre et travailler : un grand parc, des magasins, des logements, des bureaux, une future piscine à ciel ouvert dans le quartier. Mais ce grand terrain n'est pas entre les mains de la Région. Pour mener à bien le développement urbanistique du site, la Région a mis sur pied un schéma directeur qui a été présenté en juillet 2008.

Un thème central dans le schéma directeur est la mixité des fonctions. Le schéma directeur prévoit qu'un minimum de 40% de la surface du sol (+/- 400 000 m²) soient réservés au logement et que maximum 40% soient consacrés à des bureaux laissant 20% maximum à des commerces. Par ailleurs, le schéma directeur prévoit au minimum 20% de logements sociaux, soit 300 logements moyens. Ce projet est donc plus ambitieux que le Plan Régional d'Affectation des Sols (PRAS), qui stipule que la surface du sol destinée au logement ne peut pas être inférieure à 25% de la surface totale du sol. Selon les prévisions, les premiers logements devraient sortir de terre d'ici 2012. Mais vu l'état d'avancement du dossier, il coulera encore beaucoup d'eau sous les ponts avant de voir le premier logement. Sur base de ce schéma directeur, le gouvernement bruxellois énoncera une ordonnance sur la base de laquelle Bruxelles-ville rédigera un ou plusieurs PRAS. La Région devra après enquête publique l'approuver à nouveau. Ensuite seulement les permis nécessaires pourront être délivrés.

Le promoteur du projet «Project T&T» a réagi à la proposition du schéma directeur en faisant savoir qu'il n'était pas d'accord sur le pourcentage de logements sociaux et qu'il ne comptait pas les construire. Par ailleurs, il y a un conflit latent entre le promoteur immobilier et la SNCB qui entend récupérer les terrains qu'elle a vendus au prétexte que l'acquéreur n'avait pas développé le site endéans les 7 ans comme le stipulait le compromis de vente. Pour tordre le cou à cet argument, le promoteur a introduit en octobre 2007 une demande de permis d'urbanisme et introduit l'étude d'incidence auprès de Bruxelles-ville qui doit étudier cette demande même si le schéma directeur et le Plan Particulier d'Affectation des Sols n'ont pas encore été approuvés.



De inplanting van sociale woningen wordt onvoldoende gepland en begeleid

De meeste Brusselaars zijn het erover eens dat er meer betaalbare woningen moeten komen. Maar zodra een concreet project wordt gepland, lopen de discussies op.

Buurtbewoners zien een bouwterrein dat in de loop van de jaren voor hen een groene ruimte is geworden opeens bedreigd en verzetten zich tegen het project of erger nog tegen de komst van sociale huurders.

Staatssecretaris Dupuis verklaarde in april 2007 nochtans plechtig dat ze voor ieder project van het Plan voor de Huisvesting een overlegplatform zou oprichten, samengesteld uit vertegenwoordigers van gemeente, gewest en buurtcomités. Van die belofte is in de praktijk niets in huis gekomen. Koppel daar nog eens een slechte communicatie aan vast, en het hoeft niet te verwonderen dat menig buurtcomité op haar achterste poten ging staan.

De stedenbouwkundige studie voor het project Witte Vrouwen werd – nog voor ze af was – door de Staatssecretaris van Huisvesting en Stedenbouw wel aan de pers voorgesteld maar niet aan de buurtbewoners of de gemeente.

Het project Moensberg werd tegen de voorschriften van haar eigen Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening door de Staatssecretaris doorgedrukt. Het buurtcomité is naar de Raad van State gestapt. Het zijn maar twee voorbeelden.

Bovendien kon de staatssecretaris op de terechte vraag van de buurtbewoners waarom er juist in hun buurt woningen moeten bijkomen, niets eens een deftig antwoord geven. Het simpele antwoord luidde: er was een terrein beschikbaar, de gemeente was bereid om dat af te staan. Maar een doordachte visie en globaal, coherent plan ontbraken over de precieze behoefte aan verhouding tussen sociale en middele grote woningen, de grootte van de woningen, of

er wel nieuwbouw moet komen, waar de projecten dan het best zouden komen en de noodzaak aan gemeenschapsinfrastructuur (school, crèche, handelszaken,...), openbaar vervoer.

De Staatssecretaris was aanwezig op de interessante workshops en ateliers over openbare huisvestingsprojecten die Disturb in 2005 organiseerde.¹ Maar het is blijkbaar alleen bij theorie gebleven.

Het Plan voor de Internationale Ontwikkeling van Brussel (PIO) dat de Brusselse regering in 2008 lanceerde, gaf ons ook onvoldoende antwoorden over de toekomstige ontwikkeling van het Gewest. In zijn huidige vorm is het PIO met het accent op public relations campagnes rond een beter imago voor Brussel en op de ontwikkeling van 10 zogenaamde strategische gebieden – de laatste grote grondreserves in het Brusselse Gewest – in de eerste plaats goed voor de private vastgoedsector en investeerders.

Positief is wel dat het Gewest voor de sites Tour en Taxis en Rijksadministratief Centrum (RAC) richtschema's heeft opgesteld, gedeeltelijk in overleg met buurtcomité's, waarmee aan de privé-eigenaar van die terreinen een quotum sociale woningen wordt opgelegd. Of die eigenaars zich daar zomaar zullen bij neerleggen is nog een andere vraag.

Tenslotte vereist een goede planning ook dat er een einde komt aan de versnippering en tegenwerkingen tussen de verschillende politieke niveaus. Federale ministeries, gewestelijke administraties en pararegionale organisaties, gemeenten, gemeenschappen en Europese Instellingen lopen elkaar in deze stad voortdurend voor de voeten.

Ervaringen uit andere steden en het buitenland leren dat een centraal planning/beheersorgaan nodig is om projecten van serieuze omvang in goede banen te leiden.

Of het Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling (ATO) dat in 2008 werd opgericht en als prioritaire taak heeft de begeleiding en coördinatie van de projecten in het kader van het Plan voor de Internationale Ontwikkeling, op termijn die rol zou kunnen vervullen, moet nog blijken. ✕

1. Disturb, En Brik?, Aanbevelingen voor de cultuur van kwaliteitszorg en de kwaliteit van projecten inzake openbare huisvesting, mei 2006.

Bouwwoede in Neder-Over-Over-Heembeek

Het OMCM van Brussel-Stad en de Stad Brussel hebben de ambitieuze doelstelling om tegen 2012 1000 middelgrote huurwoningen te bouwen en 1500 huurwoningen te renoveren. Op die manier proberen ze een antwoord te bieden op de toenemende vraag naar betaalbare woningen.

Bovendien stelt Stad Brussel nog eens 6 terreinen ter beschikking van het Gewest in het kader van het Plan voor de Huisvesting voor de bouw van 450 woningen.

De BBroW vindt dit een goed initiatief van Stad en OCMW. Maar de inwoners van Neder-Over-Heembeek, een 'deelgemeente' van Brussel-stad, zijn iets minder opgetogen met deze bouwplannen. Door de combinatie van het gemeentelijke project en het gewestelijke Plan voor de Huisvesting zouden er op termijn namelijk 750 woningen bijkomen in Neder-Over-Heembeek. Veel buurtbewoners vrezen dat dit het open, groene karakter van de gemeente zal aantasten, verkeersproblemen zal doen toenemen en voor oververzadiging van scholen en crèches zal zorgen.

Onder druk van ongeruste buurtbewoners en -comités hebben de Stad Brussel en het OCMW daarom aan de studiebureaus SumResearch en Citytools een sociologische en stedenbouwkundige studie gevraagd. Die studie werd eind 2008 publiekelijk voorgesteld.

Hoewel de studie het minpunten vertoont dat enkel de grootste sites van het gemeentelijke plan in detail worden bekeken (Militair Hospitaal, Bruynstraat, Craetveld), zien we ook positieve zaken. De studie stelt duidelijk dat de eerste prioriteit zou moeten zijn om de bestaande woonwijken in te vullen, te verdichten (leegstaande terreinen, hoekterreinen bebouwen). Daarnaast worden de projecten van het gemeentelijke plan bekeken als een 'opportuniteit' en niet als een bedreiging. Nieuwe mogelijkheden voor de buurtbewoners zijn bijkomende uitrustingen (school, crèche, medisch centrum), (her) aangelegde publieke ruimtes,... De studie doet meteen ook concrete aanbevelingen voor de inplanting van de gebouwen, een bijkomende basisschool, 2 crèches, handelszaken en beter openbaar vervoer.

Met andere woorden: Stad en OCMW beschikken met de studie over een reeks interessante aanbevelingen. Vraag is nu uiteraard wat zij met die aanbevelingen zullen doen en in welke mate de buurtbewoners zullen blijven betrokken worden bij de concrete ontwikkeling van hun gemeente.



Sociale woningen op Thurn & Taxis?!

De site van Thurn & Taxis is een plek in de stad waarvan de Brusselse Regering een stedelijke aantrekkingspool wil van maken, waar mensen wonen en werken: een groot park, winkels, woningen, kantoren, het toekomstige openluchtzwembad in de buurt. Dit grote terrein is echter niet in handen van het Gewest. Om de stedenbouwkundige ontwikkeling van de site in goede banen te leiden, heeft het Gewest daarom een richtschema opgesteld, dat begin juli 2008 werd voorgesteld.

Een centraal thema in het richtschema is de vermenging van functies. Het richtschema wil dat van de vloeroppervlakte (+/- 400 000 m²) een minimum van veertig procent woningen zou worden, dat maximaal veertig procent als kantoren mag worden ingericht, en maximaal twintig procent als handelszaak. Bovendien wil het richtschema dat minstens twintig procent van de woningen sociale woningen wordt, wat zou neerkomen op ongeveer 300 sociale woningen en dat er dertig procent middelgrote woningen moeten komen.

Dit is wat de woningen betreft een stuk ambitieuzer dan het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), dat bepaalt dat de vloeroppervlakte bestemd voor huisvesting niet kleiner mag zijn dan 25% van de totale vloeroppervlakte.

De Brusselse Bond voor het Recht op Wonen is verheugd dat het Gewest ook de kaart trekt van de sociale woningen in dit dossier.

Normaal gezien zouden de eerste woningen er tegen 2012 staan. Maar voor het zover is, moet er nog heel wat water door het kanaal stromen. Op basis van dit richtschema zal de Brusselse Gewestregering een regeringsbesluit opstellen en op basis daarvan maakt de Stad Brussel één of meer Bijzondere Bestemmingsplannen (BBP). Die het gewest na een openbaar onderzoek dan weer moet goedkeuren. Wanneer dat gebeurt is, kunnen de nodige vergunningen worden aangevraagd.

De projectontwikkelaar "Project T&T" reageerde op de voorstelling van het richtschema met de mededeling dat hij het niet eens is met het opgelegde percentage voor sociale woningen en deze niet zal bouwen. Bovendien is er een conflict hangende tussen de projectontwikkelaar en de NMBS die haar verkochte terreinen wil recupereren met het argument dat de koper de site niet heeft ontwikkeld binnen de 7 jaar zoals in de verkoopovereenkomst was opgenomen. Om dat argument te ontkrachten, heeft de projectontwikkelaar in oktober 2007 een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning en effectenstudie ingediend bij Stad Brussel, die deze aanvraag moet onderzoeken, zelfs wanneer het richtschema en het Bijzonder Bestemmingsplan niet nog zijn goedgekeurd.

Quelques initiatives parlementaires intéressantes

Au cours de cette législature, le Gouvernement bruxellois a mis en œuvre notamment via des lois ou des projets d'ordonnance sa politique du logement. Mais le Parlement a pris lui aussi plusieurs initiatives en la matière de logement sous la forme d'ordonnances.

Si au cours de ces quatre dernières années, seules six propositions d'ordonnance ont été approuvées toutes – à une exception près – déposées par un membre des partis de la majorité, il y a également eu quelques propositions d'ordonnances non dénuées d'intérêt.

Il faut constater qu'au cours de cette dernière législature, le Parlement bruxellois n'a pas été le cénacle où l'opposition a pu le mieux s'exprimer. La majorité étant constituée de pas moins de 6 partis (du côté francophone : PS, cdH, Ecolo et du côté néerlandophone : Open Vld, SP.a, CD&V), ceux pouvaient très difficilement se critiquer. Il ne restait plus que le MR et une élue Groen! pour constituer l'opposition démocratique. La plupart des débats et des votes se sont en conséquent déroulés de manière stérile et stéréotypée.

Propositions d'ordonnance

1. Proposition d'ordonnance relative à la Société d'Acquisition Foncière. Déposée par Walter Vandenbossche (CD&V), Alain Daems (Ecolo), Carla Dejonghe (Open Vld), Hervé Doyen (CDH), Anne-Sylvie Mouzon (PS), Marie-Paule Quix (SP.a). Approuvée le 16/07/2005 et parue au Moniteur belge le 01/08/2005. (doc. A-172/1-04/05)

→ Cette ordonnance a permis de renforcer les statuts et de créer le cadre juridique de la « Société d'Acquisition Foncière (SAF) » avec la Région et la SDRB en tant qu'actionnaires qui peut ainsi acquérir le complexe de la Place Royale-rue Royale et d'un nombre de terrains appartenant au groupe (Delta, Schaerbeek-Formation, Josaphat, Moensberg).

Un an plus tard, le Gouvernement adapte de sa propre initiative cette ordonnance pour, entre autres choses, faire entrer la Société Régionale d'Investissement de Bruxelles-Capitale (SRIB) dans l'actionnariat de la SAF et doter celle-ci d'une plus grande autonomie.

2. Proposition d'ordonnance relative à l'affectation d'une partie des réserves foncières régionales à certains équipements. Déposée par Didier Gosuin (MR), Rudi Vervoort (PS), Yaron Pesztat (Ecolo), Denis Grimberghs (cdH), Jean-Luc Vanraes (Open Vld), Walter Vandenbossche (CD&V), Marie-Paule Quix (SP.a), Adelheid Byttebier (Groen !), Jacques Simonet (MR) et Caroline Persoons et publiée au Moniteur belge le 01/08/2005. (doc. A-172/1-04/05)

→ Cette ordonnance – introduite par tous les partis démocratiques – oblige le Gouvernement à réserver dans chaque zone d'intérêt régional et dans chaque zone levier une superficie de minimum 1 000 m² destinée à la construction de logements adaptés aux personnes handicapées ou à des infrastructures pour l'accueil de personnes avec un handicap physique ou mental léger.

3. Proposition d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, en vue de permettre aux agences immobilières sociales de prendre en gestion des logements inclus dans un bail commercial ou faisant l'objet du droit de gestion publique. Déposée par Fouad Ahidar (SPA), Alain Daems (Ecolo), Isabelle Emmery (PS), Céline Fremaut (cdH), Brigitte De Pauw (CD&V), Jean-Luc Vanraes (Open Vld). Approuvée le 13/07/2007 et parue au Moniteur belge le 24/08/2007. (doc. A-371/1-06/07)

→ Cette ordonnance octroie aux Agences Immobilières Sociales agréées la possibilité juridique de prendre en gestion des logements inclus dans un bail commercial ou qui ont été pris en gestion par un pouvoir public.

4. Proposition d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement et visant à préserver le parc de logements des pouvoirs publics en Région bruxelloise et à établir des règles minimales en matière d'attribution de ces logements. Déposée par Alain Daems (Ecolo), Isabelle Emmery (PS). Approuvée le 19/12/2008. (doc. A-493/1-07/08)

→ Contrairement aux logements sociaux, tous les communes et les CPAS bruxellois ne disposent pas de règles claires en matière d'attribution de leur parc locatif. Par souci de transparence et d'objectivité, cette ordonnance oblige les communes et les CPAS bruxellois à dresser chaque année une liste de leurs logements et de leurs locataires ainsi que d'adopter un règlement d'attribution selon des critères objectifs qui soit consultable par le public.

5. Proposition d'ordonnance concernant l'instauration d'une assurance habitat garanti pour les nouveaux propriétaires. Déposée par Fouad Ahidar (SP.a), Marie-Paule Quix (SP.a). Approuvée le 16/01/2009. (doc. A-452/1-07/08)

→ Cette ordonnance consacre le principe selon lequel le Fonds Bruxellois du Logement offre une assurance habitat garanti payée par la Région de Bruxelles-Capitale. Cette assurance doit couvrir le risque de retards de remboursement de l'emprunt hypothécaire en cas de maladie ou de chômage.

Il revient au prochain gouvernement et ministre du logement de mettre cette ordonnance en pratique en rédigeant les arrêtés d'exécution et en débloquent les crédits nécessaires.

6. Proposition d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 12 novembre 1992 fixant le taux du précompte immobilier pour certaines sociétés de logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Déposée par Céline Fremault, Alain Daems, Jean-Luc Vanraes, Marie-Paule Quix et Brigitte De Pauw. Approuvée le 30 janvier 2009. (doc. A-215 – 08/09)

→ Grâce à cette ordonnance, les propriétaires-occupants qui confient leur logement à une agence immobilière sociale à partir du 1^{er} janvier 2010 bénéficient d'un taux de précompte immobilier de 0,8% au lieu de 1,25%.

7. Proposition d'ordonnance visant à sanctionner les logements inoccupés. Déposée par Céline Fremault (cdH), Rudi Vervoort (PS), Yaron Pesztat (Ecolo), Jean-Luc Vanraes (Open Vld), Marie-Paule Quix (SP.a), Brigitte Depaux (CD&V), Denis Grimberghs (cdH). Approuvée le 3/04/2009. (doc. A-497/1-07/08)

→ Cette proposition d'ordonnance adoptée *in extremis* contient divers instruments très intéressants pour lutter contre les logements vides : le principe de l'amende administrative régionale, la création d'un service régional chargé de rechercher et constater les situations d'inoccupation, la faculté pour les associations agréées d'introduire une action en cessation auprès du président du Tribunal de Première Instance et une hypothèque légale sur l'immeuble concerné. En outre, la proposition prévoit une procédure relativement rapide de sanction et les logements des organes publics ne sont pas expressément exclus.

Pour le RBDH, cette ordonnance pourrait être améliorée. Le texte contient de trop nombreuses imprécisions juridiques portant sur la définition d'un logement vide, définit insuffisamment la répartition des compétences entre les communes et la région et ne peut donc pas être appliquée de manière efficace.

Les résolutions approuvées

En dehors des six propositions d'ordonnance citées plus haut, le Parlement a également approuvé deux résolutions concernant la politique du logement. Notons que dans une résolution, le Parlement ne peut qu'exprimer un souhait et qu'il ne dispose pas du pouvoir législatif.

1. Proposition de résolution visant à encourager la réhabilitation d'habitations en Région de Bruxelles-Capitale par la promotion du logement dans les noyaux commerciaux. Déposée par Jean-Luc Vanraes (Open Vld), approuvée le 29/04/2005. (doc. A-109/1-04/05)

→ Le Parlement demande au Gouvernement de lutter contre les logements vides situés au-dessus des commerces. Parmi les points débattus : prospection et inventaire des logements vides au-dessus des commerces dans les noyaux commerciaux via Atrium (Agence Régionale pour l'Investissement et le Management Transversal des Quartiers Commerçants), mise en œuvre d'une prime à la rénovation spécifique, d'une taxe sur les logements vides au-dessus des commerces. Atrium travaille depuis 2006 à la réaffectation de ces logements vides. Ni la prime de rénovation spécifique ni la taxe sur ce type de logements vides ne verront le jour.

2. Proposition de résolution relative à la mise en œuvre d'une politique d'encadrement des loyers. Déposée par Alain Daems (Ecolo), Julie Fiszman (PS). Approuvée le 01/06/2007. (doc. A-177/1-04/05)

→ Dans cette résolution, le Parlement demande à la veille des élections fédérales au Gouvernement et Parlement fédéraux de mettre en place un encadrement des loyers via une grille de loyers de référence, des commissions paritaires locatives et une fiscalité immobilière adaptée. Il demande également d'autoriser encore quelques baux de 9 ans et de mieux prendre en compte le loyer dans le calcul de l'indice à la consommation.

Ces propositions n'ont pas été réalisées par le Fédéral. Il a bien été question pendant un certain temps d'un transfert de la compétence du Fédéral sur les baux aux Régions. Quand cette régionalisation aura eu lieu, la Région bruxelloise pourra reprendre à son compte les propositions de cette résolution. ✕

Verschillende interessante initiatieven van de Brusselse parlementsleden

DOOR WERNER VAN MIEGHEM

Niet alleen de Brusselse regering werkte aan het woonbeleid en heeft wetten ter goedkeuring voorgelegd aan het parlement (of ontwerpen van ordonnantie), ook het Brusselse parlement heeft tijdens deze legislatuur het initiatief genomen om zelf verschillende wetgevende initiatieven te nemen (voorstellen van ordonnantie) in verband met wonen.

Tijdens de laatste 4 jaar werden slechts zes voorstellen van ordonnantie goedgekeurd, op een na allemaal ingediend door een lid van de meerderheidspartijen, zo werkt dat blijkbaar, maar er zitten wel verschillende interessante initiatieven tussen.

Het Brusselse parlement was tijdens deze legislatuur niet meteen de plek waar het grote oppositiewerk werd geleverd. De meerderheid was samengesteld uit niet minder dan 6 partijen die elkaar moeilijk konden bekritisieren: PS, CDH, Ecolo langs Franstalige kant en Open Vld, SPA, CD&V langs Nederlandstalige kant. Hierdoor bleef er enkel nog MR en één verkozenen van Groen over als democratische oppositie. De meeste debatten en stemmingen verliepen dan ook vrij steriel en stereotiep.

Voorstellen van ordonnantie

1. Voorstel van ordonnantie betreffende de Maatschappij voor de Verwerving van Vastgoed. Ingediend door Walter Vandenbossche (CD&V), Alain Daems (Ecolo), Carla Dejonghe (Open Vld), Hervé Doyen (CDH), Anne-Sylvie Mouzon (PS), Marie-Paule Quix, (SPA) goedgekeurd op 16/07/2005 en gepubliceerd in het Staatsblad op 01/08/2005. (doc. A-172/1-04/05)

→ Met deze ordonnantie werden de statuten bekrachtigd en zo het nodige juridisch kader gecreëerd voor de naamloze vastgoedvennootschap "Maatschappij voor de Verwerving van Vastgoed (MVV)" met het Gewest en de GOMB als aandeelhouders, waardoor zij kon optreden als verwerver van het complex het complex Koningsplein-Koningsstraat en van een aantal terreinen van de NMBS-groep (Delta, Schaarbeek-Vorming, Josaphat, Moensberg)

Een jaar later nam de regering het initiatief om deze ordonnantie aan te passen, om ondermeer de Gewestelijke Investeringsmaatschappij voor Brussel (GIMB) als aandeelhouder toe te laten en om de autonomie van de MVV te verhogen.

2. Voorstel van ordonnantie betreffende de bestemming van een gedeelte van de gewestelijke grondreserves voor bepaalde uitrustingen. Ingediend door Walter Vandenbossche (CD&V), Adelheid Byttebier (Groen), Didier Gosuin (MR), Denis Grimberghs (CDH), Caroline Persoons, Yaron Pesztat (Ecolo), Marie-Paule Quix (SPA), Jean-Luc Vanraes (Open Vld), Jacques Simonet (MR), Rudi Vervoort (PS). Goedgekeurd op 13/07/2007 en gepubliceerd in het Staatsblad op 24/08/2007. (doc. A-343/1-06/07)

→ Deze ordonnantie – ingediend door alle democratische partijen – bepaalt dat de Regering in elk gebied van gewestelijk belang en elk hefboomgebied een oppervlakte moet aanduiden van ten minste 1 000 m² voor de bouw van woningen aangepast aan gehandicapten of van infrastructuur voor de opvang van mensen met een lichamelijke of geestelijke handicap.

3. Voorstel van ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode ertoe strekkende de sociale verhuurkantoren het beheer over te dragen van woningen die onder een handelshuur-overeenkomst of een recht van openbaar beheer vallen. Ingediend door Fouad Ahidar (SPA), Alain Daems (Ecolo), Isabelle Emmery (PS), Céline Fremaut (CDH), Brigitte De Pauw (CD&V), Jean-Luc Vanraes (Open Vld). Goedgekeurd op 13/07/2007 en gepubliceerd in het Staatsblad op 24/08/2007. (doc. A-371/1-06/07)

→ Deze ordonnantie geeft aan de erkende sociale verhuurkantoren de juridische mogelijkheid om ook woningen in beheer te kunnen nemen die onder een handelshuur-overeenkomst vallen of die door een publieke actor in openbaar beheer werden genomen.

4. Voorstel van ordonnantie ertoe strekkende de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse huisvestingscode te wijzigen, het woningenbestand van de overheid in het Brussels Gewest te vrijwaren en minimumregels vast te stellen voor de toewijzing van die woningen. Ingediend door Alain Daems (Ecolo), Isabelle Emmery (PS). Goedgekeurd op 19/12/2008. (doc. A-493/1-07/08)

→ In tegenstelling tot de sociale woningen beschikken niet alle Brusselse gemeenten en OCMW's over duidelijke toewijzingsregels voor hun huurwoningen. Om de toewijzing transparanter en objectiever te maken, verplicht deze ordonnantie de Brusselse gemeenten en OCMW's om jaarlijks een lijst op te maken van hun woningen en van de huurders ervan en om een toewijzingsreglement met objectieve criteria aan te nemen en publiek te maken.

5. Voorstel van ordonnantie betreffende de invoering van een verzekering gewaarborgd wonen voor nieuwe eigenaars. Ingediend door Fouad Ahidar (SPA), Marie-Paule Quix (SPA). Goedgekeurd op 16/01/2009. (doc. A-452/1-07/08)

→ Met de goedkeuring van deze ordonnantie werd het principe aanvaard dat het Brussels Woningfonds een verzekering gewaarborgd wonen aanbiedt, betaald door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze verzekering moet het risico op betalingsproblemen voor de hypothecaire lening indekken in geval van ziekte of werkloosheid.

Het is aan de volgende regering en minister van huisvesting om deze ordonnantie ook in de praktijk mogelijk te maken door uitvoeringsbesluiten op te stellen en de nodige kredieten te voorzien.

6. Voorstel van ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 12 november 1992 tot vaststelling van het percentage van de onroerende voorheffing voor bepaalde huisvestingsmaatschappijen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ingediend door Céline Fremault, Alain Daems, Jean-Luc Vanraes, Marie-Paule Quix en Brigitte De Pauw. Goedgekeurd op 30 januari 2009. (doc. A-215 – 08/09)

→ Dankzij deze ordonnantie moeten eigenaar-verhuurders die hun woning in beheer geven aan sociaal verhuurkantoor vanaf 1 januari 2010 een onroerende voorheffing van 0,8% betalen, in plaats van 1,25%.

7. Voorstel van ordonnantie betreffende de bestraffing van woningleegstand. Ingediend door Céline Fremault (cdH), Rudi Vervoort (PS), Yaron Pesztat (Ecolo), Jean-Luc Vanraes (Open Vld), Marie-Paule Quix (SP.a), Brigitte Depaux (CD&V), Denis Grimberghs (cdH). Goedgekeurd op 03/04/2009. (doc. A-497/1-07/08)

→ Dit voorstel van ordonnantie dat nog op de valreep werd goedgekeurd bevat verschillende goede, nieuwe instrumenten ter bestrijding van de leegstand: de creatie van een gewestelijke leegstandscel, een gewestelijke administratieve boete, de wettelijke hypotheek op een leegstaande woning, het vorderingsrecht bij de rechtbank van eerste aanleg. Bo-

vendien is voorzien in een snelle procedure en worden woningen van overheidsinstellingen niet uitgesloten.

De BBRoW is echter van oordeel dat deze ordonnantie voor verbetering vatbaar is. De tekst bevat volgens ons teveel juridische vaagheden over wat een leegstaande woning is, regelt onvoldoende de bevoegdheidsverdeling tussen gemeenten en gewest en verhindert zo een efficiënte toepassing in de praktijk.

Goedgekeurde resoluties

Behalve de zes bovenstaande voorstellen van ordonnantie heeft het Parlement ook twee resoluties over het woonbeleid goedgekeurd. In een resolutie drukt het parlement een wens, vraag uit, maar wetgevende kracht heeft dit niet.

1. Voorstel van resolutie betreffende de aanmoediging om woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest opnieuw bewoonbaar te maken door de woonfunctie in handelskernen te promoten. Ingediend door Jean-Luc Vanraes (Open Vld), goedgekeurd op 29/04/2005. (doc. A-109/1-04/05)

→ Met deze resolutie vroeg het Parlement aan de regering om meer werk te maken van de strijd tegen leegstand boven winkels. De volgende voorstellen kwamen daarbij aan bod: prospectie en inventaris van leegstand boven winkels in de handelskernen via Atrium (het regionale Agentschap voor de Investerings in de stad en Transversaal Management van de handelswijken), invoering van een specifieke renovatiepremie, een taks op leegstand boven winkels.

Atrium werkt sinds 2006 effectief rond de herbestemming van leegstand boven winkels. Een specifieke gewestelijke renovatiepremie of gewesttaks op leegstand boven winkels werd niet ingevoerd.

2. Voorstel van resolutie betreffende de uitvoering van een beleid ter regeling van de huurprijs. Ingediend door Alain Daems (Ecolo), Julie Fiszman (PS). Goedgekeurd op 01/06/2007. (doc. A-177/1-04/05)

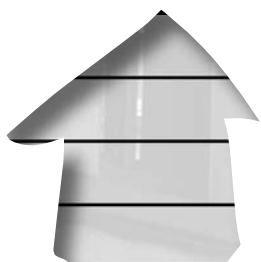
→ In deze resolutie vraagt het Parlement aan de vooravond van de federale verkiezingen aan de federale regering en het federale Parlement onder andere om een regeling voor de huurprijzen in te voeren via referentiehuurprijzen, paritaire huurcommissies en een aangepaste vastgoedfiscaliteit; om nog enkel huurovereenkomsten van 9 jaar toe te laten en om het gewicht van de huurkosten meer te laten doorwegen bij de berekening van de index der consumptieprijzen.

Deze voorstellen werden niet gerealiseerd door de federale overheid. Er is echter al een hele tijd sprake van een overdracht van de bevoegdheid over huurovereenkomsten naar het niveau van de gewesten. Wanneer dat vroeg of laat gebeurt, dan kan het Brussels Gewest zelf werk maken van de voorstellen uit deze resolutie. ✕

L'évolution de la politique du

PAR WERNER VAN MIEGHEM

DOUBLER LE NOMBRE
DE LOGEMENTS SOCIAUX



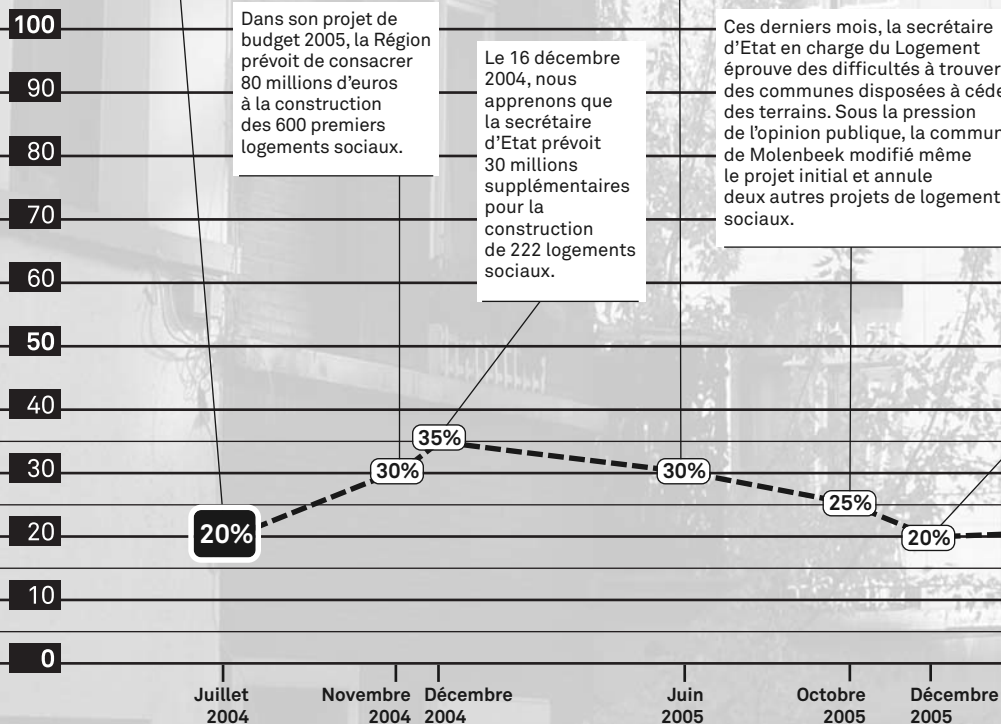
L'accord de gouvernement 2004-2009 prévoit la construction de 3 500 logements sociaux et de 1 500 logements pour des ménages aux revenus moyens. On est encore loin du doublement du nombre de logements sociaux que nous demandons. Mais les 3 500 logements sociaux constituent un pas dans la bonne direction.

Le 7 juin 2005, la secrétaire d'Etat Françoise Dupuis apporte enfin en commission logement quelques précisions sur l'avancée du Plan pour l'Avenir du Logement. Il aura tout de même fallu attendre un an et demi après l'approbation du Plan pour l'Avenir Logement, le 10 décembre 2003, pour trouver 4 communes et une société immobilière de service public (SISP) qui soient prêtes à céder des terrains pour y construire des logements sociaux et moyens, les autres communes se montrant frileuses.

Dans son projet de budget 2005, la Région prévoit de consacrer 80 millions d'euros à la construction des 600 premiers logements sociaux.

Le 16 décembre 2004, nous apprenons que la secrétaire d'Etat prévoit 30 millions supplémentaires pour la construction de 222 logements sociaux.

Ces derniers mois, la secrétaire d'Etat en charge du Logement éprouve des difficultés à trouver des communes disposées à céder des terrains. Sous la pression de l'opinion publique, la commune de Molenbeek modifié même le projet initial et annule deux autres projets de logements sociaux.



logement en un coup d'œil

Depuis 2004, le RBDH publie les baromètres du logement pour communiquer de manière originale au sujet de trois de ses principales revendications : deux fois plus de logements sociaux, l'introduction d'un encadrement des loyers et d'une allocation loyer.

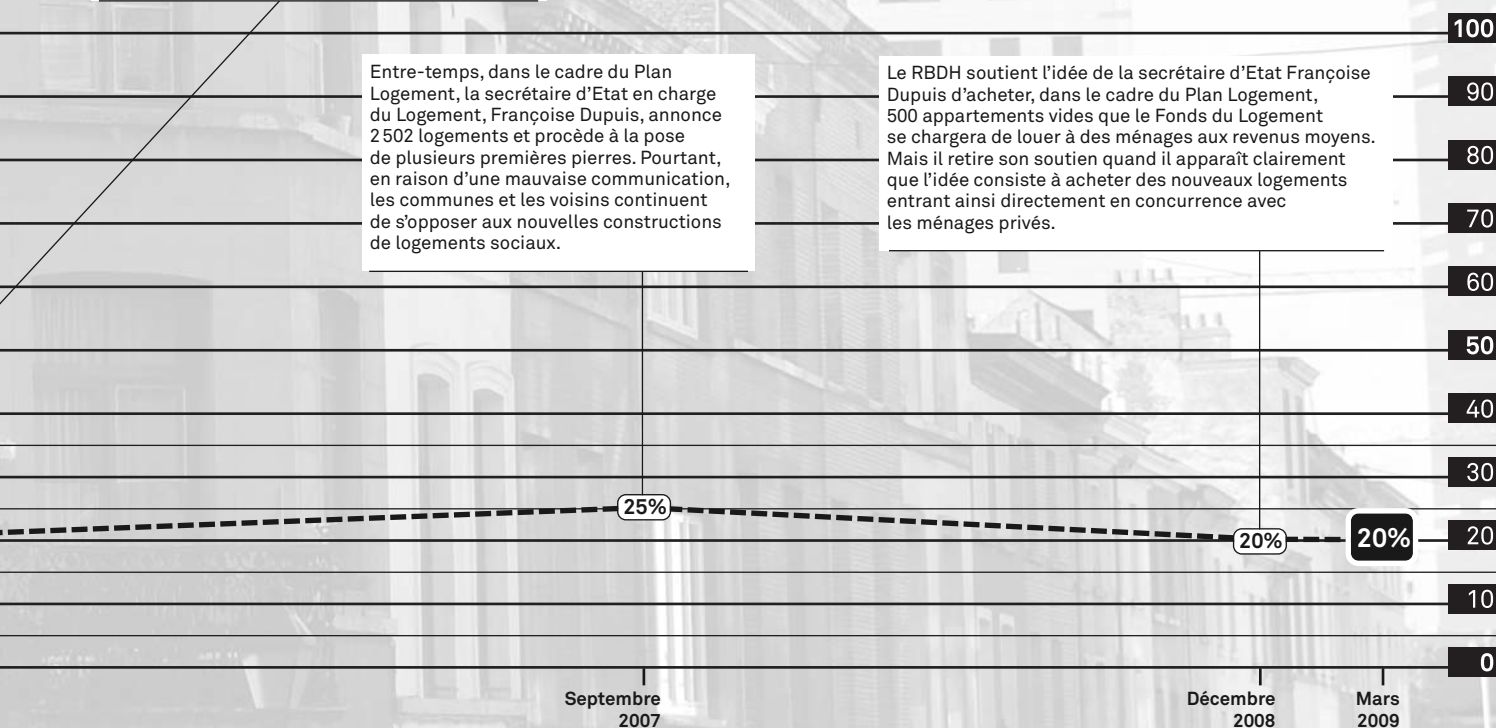
Les baromètres du RBDH illustrent l'évolution de la politique du logement à Bruxelles. Les choses progressent-elles ou non dans notre région? Tous les deux mois, l'Assemblée Générale du RBDH révisé le niveau des baromètres en fonction de critères précis : accords et déclarations du gouvernement, propositions et projets de loi, budgets votés, déclarations officielles, accords avec les communes, permis de bâtir tout en tenant compte du temps qu'il faut entre l'annonce d'une initiative et sa concrétisation sur le terrain.

Vous trouverez ci-dessous les baromètres du logement depuis leur création en 2004 jusqu'au dernier taux actualisé en mars 2009. Les tableaux ci-dessous ne mentionnent que les taux qui ont évolué.

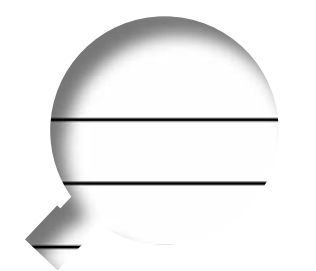
Mi-décembre 2005, les obstacles à la réalisation des logements sociaux s'accumulent. La SLRB n'approuve qu'un projet sur les 6 projets initiaux et deux sont en renégociation. Par ailleurs, nous constatons que la construction et la rénovation des logements sociaux normaux ont pris du retard : entre 2000 et 2004, seuls 95 nouveaux logements sociaux ont été construits et 556 ont été rénovés.

Entre-temps, dans le cadre du Plan Logement, la secrétaire d'Etat en charge du Logement, Françoise Dupuis, annonce 2502 logements et procède à la pose de plusieurs premières pierres. Pourtant, en raison d'une mauvaise communication, les communes et les voisins continuent de s'opposer aux nouvelles constructions de logements sociaux.

Le RBDH soutient l'idée de la secrétaire d'Etat Françoise Dupuis d'acheter, dans le cadre du Plan Logement, 500 appartements vides que le Fonds du Logement se chargera de louer à des ménages aux revenus moyens. Mais il retire son soutien quand il apparaît clairement que l'idée consiste à acheter des nouveaux logements entrant ainsi directement en concurrence avec les ménages privés.



CONTRÔLE DES LOYERS



La déclaration du gouvernement bruxellois du 19 juillet 2004 prévoit la convocation d'une conférence interministérielle nationale afin de permettre l'objectivation et l'encadrement des loyers en région bruxelloise. Elle devra aussi travailler à la mise en place d'une grille de loyers par l'Observatoire Régional du Logement.

Le 30 juin 2005, une proposition de loi est déposée à la Chambre prévoyant la mise en place de loyers objectifs et de commissions paritaires locatives à l'exemple du système de loyers néerlandais. La proposition de loi est signée par des parlementaires du SP.a et du PS, deux partis de la majorité.

La conférence interministérielle sur le logement – lieu où les Régions et le Fédéral doivent s'accorder sur des initiatives communes en matière de logement – s'est réunie qu'une seule fois pour mettre en place 10 groupes de travail notamment sur le thème des commissions paritaires locatives et de la fiscalité immobilière. Les trois commissions paritaires locatives pilotes qui furent annoncées avec fierté fin du mois de juin 2005 n'ont toujours pas commencé à fonctionner. Aucune nouvelle du côté du groupe de travail fiscalité immobilière. Les co-présidents qui devaient en prendre l'initiative sont le ministre fédéral des finances, Didier Reynders et la secrétaire d'Etat en charge du Logement, Françoise Dupuis.

100

90

80

70

60

50

40

30

20

10

0

Le 12 octobre 2004, nous lisons dans la déclaration du gouvernement fédéral dans le chapitre intitulé « Les nouveaux besoins sociaux et défis de société » : « Afin d'encourager le logement (...), des projets-pilote établiront des échelles de loyers indicatives. »

20%

25%

30%

25%

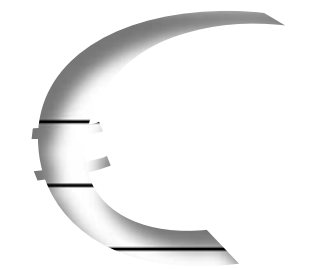
Juillet
2004

Octobre
2004

Juin
2005

Décembre
2005

L'ALLOCATION LOYER



Le 23 avril 2004, en prélude aux élections régionales, des parlementaires d'Ecolo, du PS et du cdH publient, en collaboration avec le RBDH, une carte blanche dans le journal Le Soir. Ils plaident très clairement en faveur de l'instauration d'une allocation loyer pour les locataires bruxellois les plus défavorisés. Ces parlementaires sont membres des trois partis qui constituent la nouvelle majorité. L'allocation loyer se présente sous des augures favorables.

Dans l'actuelle majorité, l'idée de l'allocation loyer passe de plus en plus au second plan comme l'illustre très bien le débat qui a lieu le 8 novembre 2005 à la commission Logement au parlement bruxellois.

L'allocation loyer est mentionnée dans la déclaration gouvernementale quoique sous une forme très limitée : « Un système d'allocation-loyer sera progressivement expérimenté, pour des personnes entrant dans les critères du logement social et bénéficiant d'allocations du CPAS. »

100

90

80

70

60

50

40

30

20

10

0

15%

20%

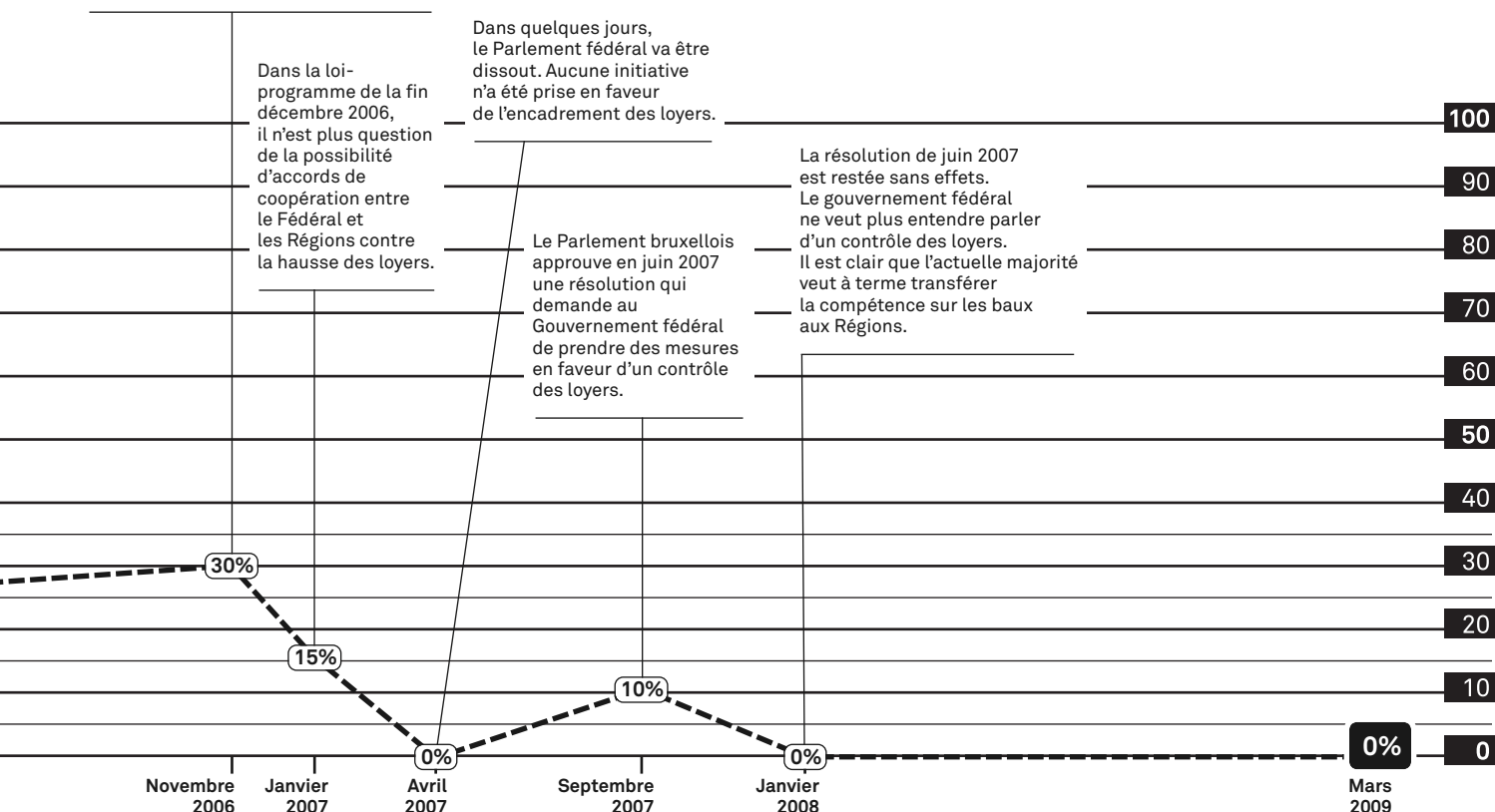
10%

Avril
2004

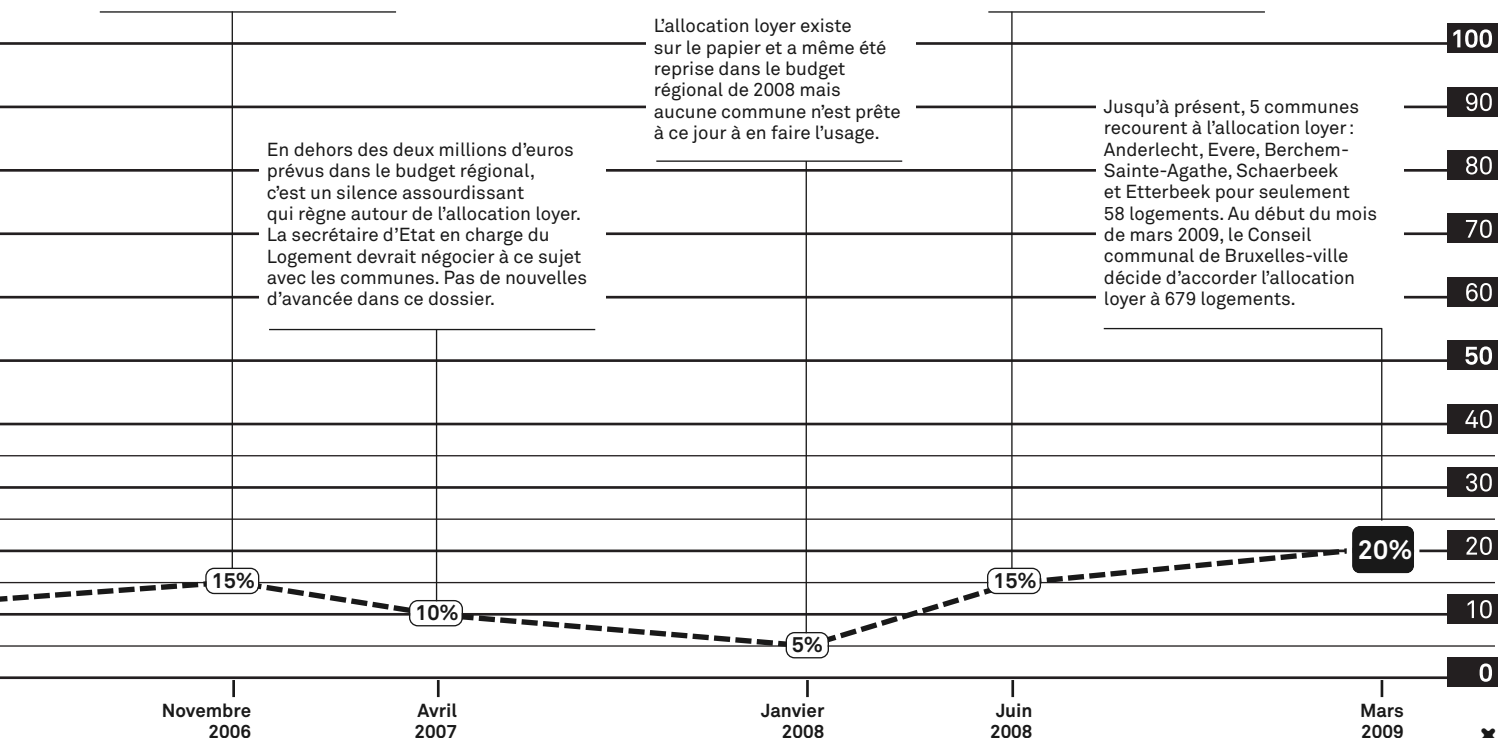
Juillet
2004

Décembre
2005

La déclaration gouvernementale d'octobre 2006 a ouvert la porte à la possibilité pour les Régions de conclure un accord de coopération avec le Gouvernement fédéral permettant notamment de prendre des mesures contre la hausse des loyers.



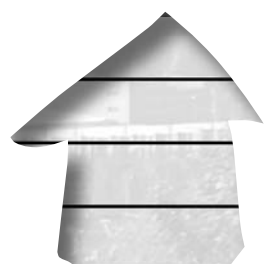
Dans le budget de l'année 2007, le Gouvernement bruxellois prévoit deux millions d'euros pour la nouvelle allocation loyer.



De evolutie van het woon

De Brusselse Bond voor het Recht op Wonen heeft via haar woonbarometers een nieuwe manier van communicatie opgezet over haar drie voornaamste eisen: een verdubbeling van het aantal sociale woningen, de invoering van een omkadering van de huurprijzen en een huurtoelage.

VERDUBBELING SOCIALE WONINGEN



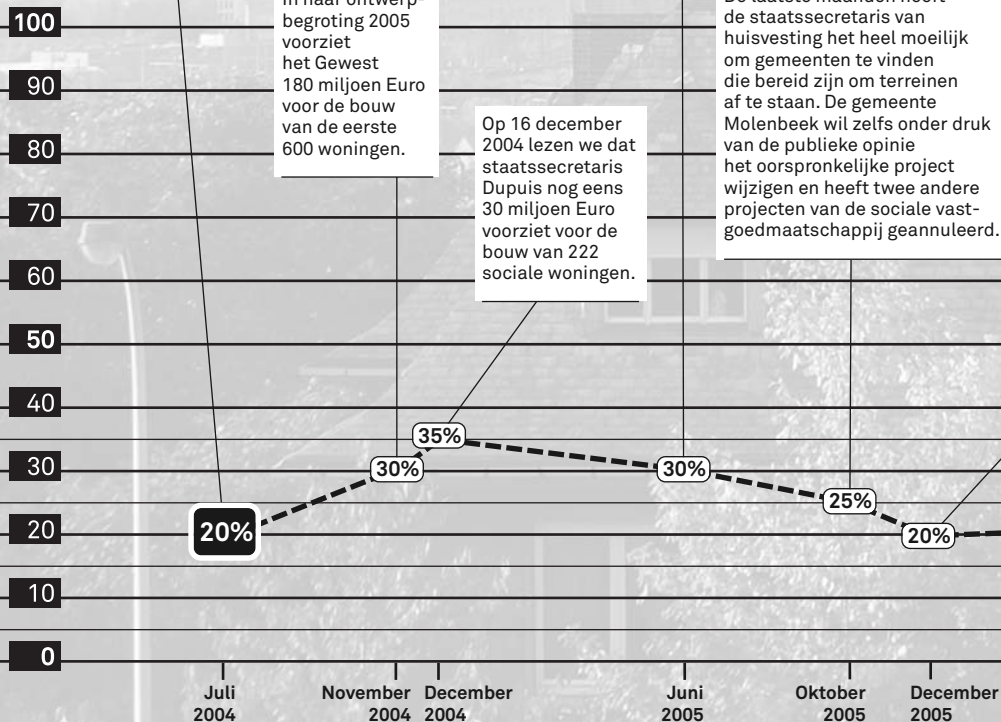
Het Brussels regeerakkoord voorziet in de bouw van 3500 nieuwe sociale woningen (en nog eens 1500 woningen voor gezinnen met een middelgroot inkomen). Dit is nog ver van een verdubbeling van het aantal sociale woningen zoals wij vragen. Maar toch, 3500 nieuwe woningen, zijn een stap in de goede richting.

Op 7 juni 2005 komt staatssecretaris Dupuis in de commissie huisvesting eindelijk publiekelijk naar buiten met gedetailleerde informatie over de vooruitgang van het Plan voor de Toekomst van de Huisvesting. Het heeft anderhalf jaar geduurd, na de goedkeuring van het Plan voor de Toekomst van de Huisvesting op 10 december 2003, om 4 gemeenten en 1 sociale huisvestingsmaatschappij te vinden die bereid zijn om terreinen af te staan om sociale en middelgrote woningen te bouwen. Andere gemeenten lijken de boot af te houden en zijn niet bereid om terreinen af te staan.

In haar ontwerp-begroting 2005 voorziet het Gewest 180 miljoen Euro voor de bouw van de eerste 600 woningen.

Op 16 december 2004 lezen we dat staatssecretaris Dupuis nog eens 30 miljoen Euro voorziet voor de bouw van 222 sociale woningen.

De laatste maanden heeft de staatssecretaris van huisvesting het heel moeilijk om gemeenten te vinden die bereid zijn om terreinen af te staan. De gemeente Molenbeek wil zelfs onder druk van de publieke opinie het oorspronkelijke project wijzigen en heeft twee andere projecten van de sociale vastgoedmaatschappij geannuleerd.



beleid in een oogopslag

De BBROW wil met haar woonbarometers de vooruitgang op vlak van wonen in Brussel illustreren. Gaat het de goeie kant uit met het wonen in Brussel? Om de twee maand bepaalt de Algemene Vergadering van de BBROW het nieuwe niveau van de woonbarometers en dat aan de hand van concrete criteria. Die criteria zijn: regeerakkoorden en regeerverklaringen, wetsvoorstellen, gestemde

budgetten, officiële verklaringen, overeenkomsten met gemeenten, bouwvergunningen en tenslotte de tijd die verstrijkt vooraleer aangekondigde initiatieven ook werkelijk doorgaan.

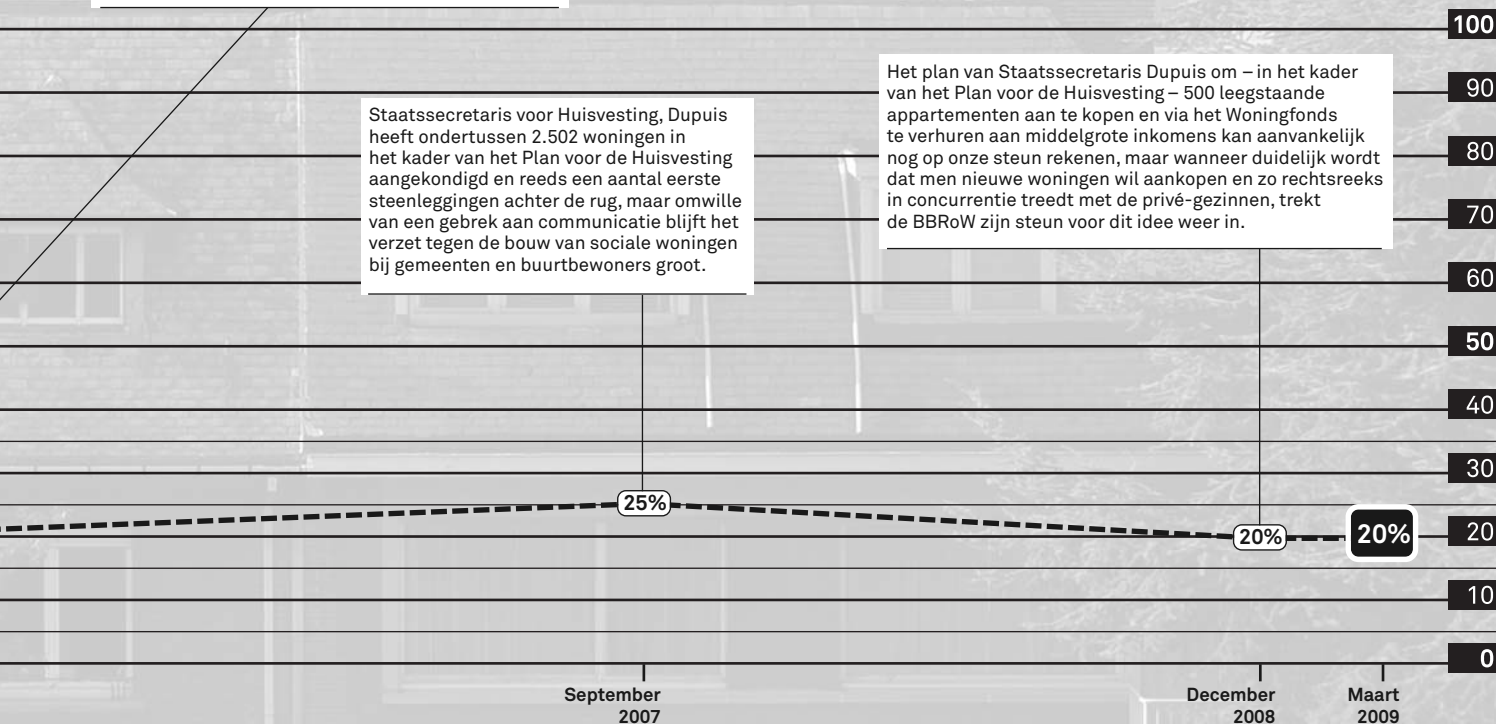
U vindt hieronder de evolutie van de woonbarometers tussen 2004 en maart 2009.

We tonen u enkel de standen op die momenten dat ze naar boven of naar beneden gingen.

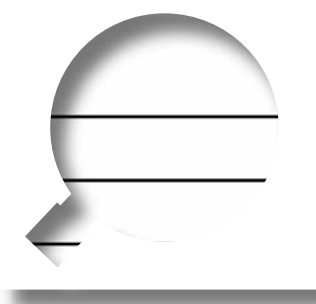
Midden december 2005 zijn de moeilijkheden voor de realisatie van sociale woningen nog toegenomen. Van de eerste 6 projecten heeft de BGHM er slechts 1 aanvaard. Twee projecten worden heronderhandeld. Bovendien zien we dat ook de gewone bouw en renovatie van sociale woningen erop achteruitgaat: tussen 2000 en 2004 werden slechts 95 nieuwe sociale woningen gebouwd en 556 woningen gerenoveerd.

Staatssecretaris voor Huisvesting, Dupuis heeft ondertussen 2.502 woningen in het kader van het Plan voor de Huisvesting aangekondigd en reeds een aantal eerste steenleggingen achter de rug, maar omwille van een gebrek aan communicatie blijft het verzet tegen de bouw van sociale woningen bij gemeenten en buurtbewoners groot.

Het plan van Staatssecretaris Dupuis om – in het kader van het Plan voor de Huisvesting – 500 leegstaande appartementen aan te kopen en via het Woningfonds te verhuren aan middelgrote inkomens kan aanvankelijk nog op onze steun rekenen, maar wanneer duidelijk wordt dat men nieuwe woningen wil aankopen en zo rechtsreeks in concurrentie treedt met de privé-gezinnen, trekt de BBROW zijn steun voor dit idee weer in.



CONTROLE VAN DE HUURPRIJZEN



De Brusselse regeringsverklaring van 19 juli 2004 roept op om een nationale inter-ministeriële conferentie samen te roepen om een objectivering en omkadering van de huurprijzen door het Gewest mogelijk te maken. Er zal ook werk gemaakt worden van het vaststellen van huurtabels door het Gewestelijk Observatorium voor de Huisvesting.

Op 30 juni 2005 wordt in de Kamer een wetsvoorstel ingediend, waarin de invoering van objectieve huurprijzen en huurprijscommissies wordt voorgesteld, naar het voorbeeld van het Nederlandse huurprijsstelsel. Het wetsvoorstel is ondertekend door volksvertegenwoordigers van SP-A en PS, twee meerderheidspartijen.

De interministeriële conferentie huisvesting – de plek waar er tussen gewesten en federale overheid gezamenlijke initiatieven inzake huisvesting moeten worden genomen – is nog meer 1 keer samen gekomen om 10 werkgroepen samen te stellen, waaronder als thema's de huurprijscommissies en de vastgoedfiscaliteit. De drie pilootprojecten huurprijscommissies die vol trots eind juni 2005 werden aangekondigd zijn nog altijd niet van start gegaan. Van de werkgroep vastgoedfiscaliteit horen we niets. De co-voorzitters die hiervoor het initiatief zouden moeten nemen, zijn federaal minister van Financiën Reynders en Brussels staatssecretaris van Huisvesting, Françoise Dupuis.

Op 12 oktober 2004 lezen we in de federale beleidsverklaring onder het hoofdstuk "nieuwe sociale noden en maatschappelijke uitdagingen": "Om de huisvesting aan te moedigen (...) zullen in het kader van pilootprojecten indicatieve huurprijschalen worden opgesteld."

100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0

20%

25%

30%

25%

Juli 2004

Oktober 2004

Juni 2005

December 2005

DE HUURTOELAGE



Op 23 april 2004, in de aanloop naar de regionale verkiezingen, publiceren parlementairen van Ecolo, PS en CDH samen met de BBROW een open brief in Le Soir. Daarin pleiten ze onomwonden voor de invoering van een huurtoelage voor de armste Brusselaars die een privéwoning huren. Net de drie partijen die de open brief hadden ondertekend vormen de nieuwe Brussels regering. Het ziet er goed uit voor de invoering van een huurtoelage in Brussel.

Het idee van een huurtoelage raakt binnen de huidige meerderheid alsmear meer op de achtergrond. Kenmerkend hiervoor is het debat dat in de commissie huisvesting van het Brussels parlement op 8 november 2005 wordt gevoerd.

In de regeringsverklaring wordt de huurtoelage opgenomen, maar wel in een heel beperkte vorm: "Voor de personen die aan de criteria van de sociale huisvesting beantwoorden en die OCMW-bijstand ontvangen zal er geleidelijk aan een huurtoelagenstelsel beproefd worden via de openbare huisvestingssector."

100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0

15%

20%

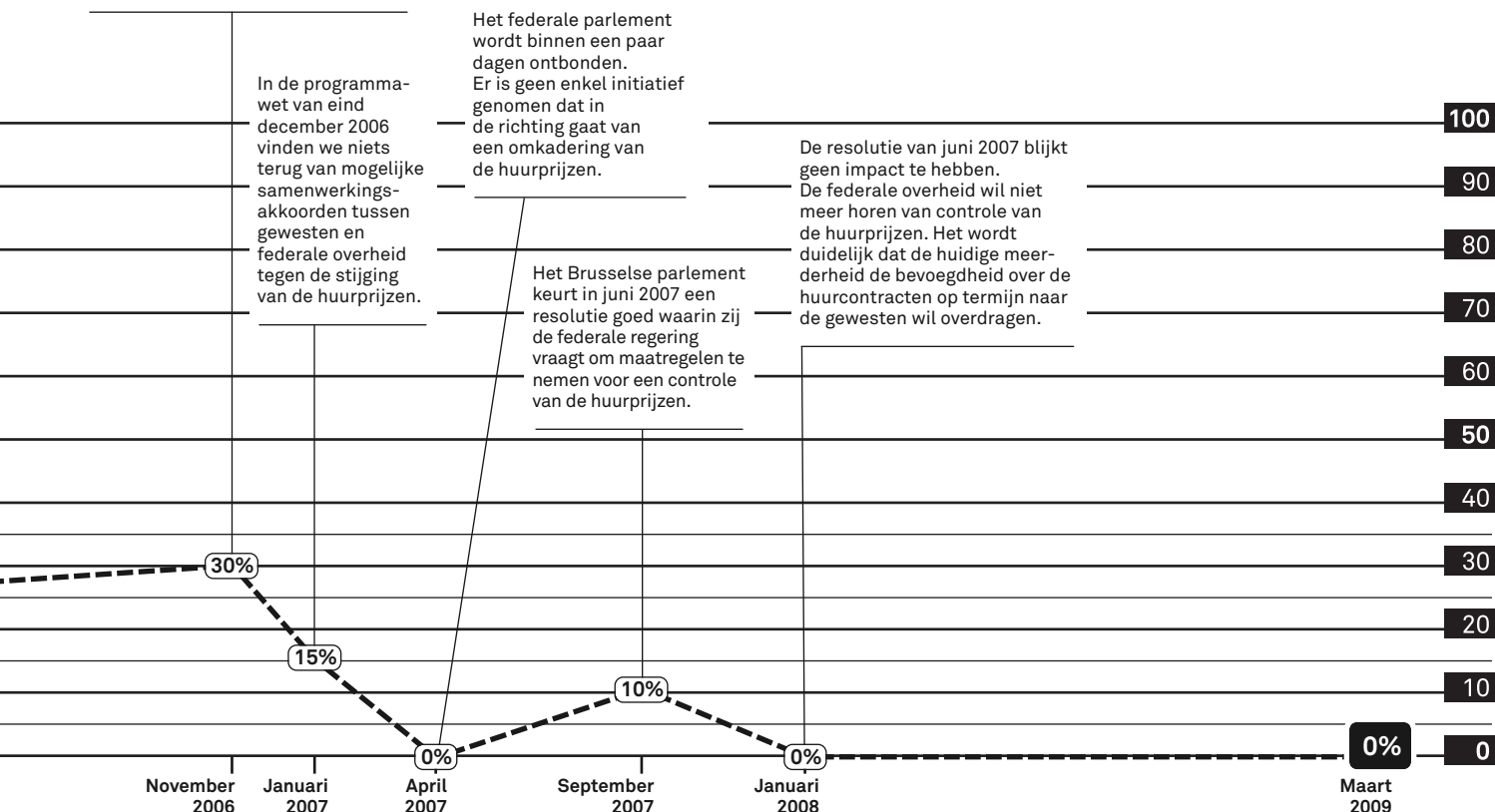
10%

April 2004

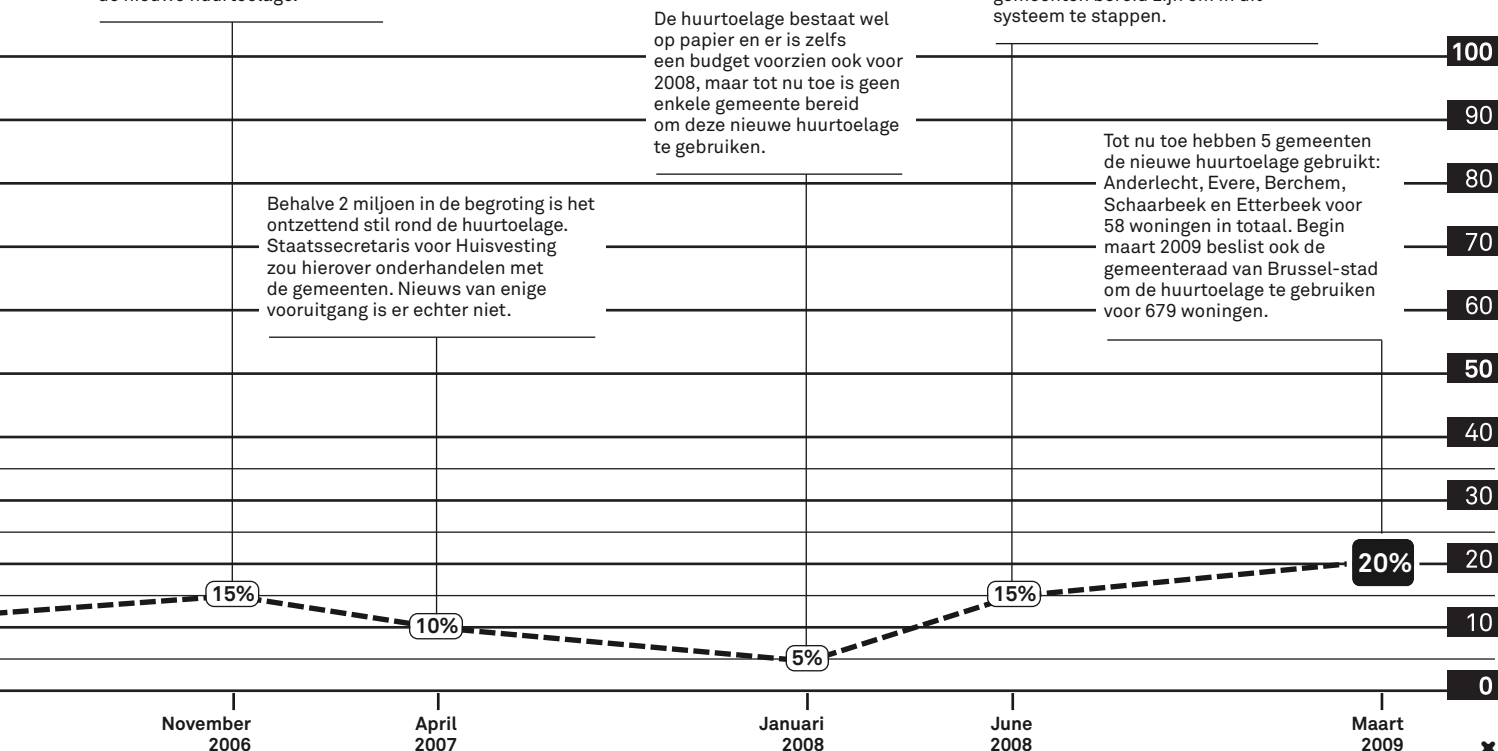
Juli 2004

December 2005

De federale beleidsverklaring van oktober 2006 zet de deur op een kier: de gewesten zullen met de federale regering een samenwerkingsakkoord kunnen sluiten waarin maatregelen worden opgenomen tegen de stijging van de huurprijzen.



De Brusselse regering voorziet in de begroting voor het jaar 2007 voor het eerst 2 miljoen euro voor de nieuwe huurtoelage.



ÉVALUATION DE L'ACCORD
DE GOUVERNEMENT 2004-2009

Le Gouvernement bruxellois mérite un

4
10

Dans le tableau suivant, nous avons passé en revue chaque mesure reprise dans le chapitre logement de l'accord du Gouvernement bruxellois 2004-2009 et examiné leur état de réalisation.

Sur les 40 mesures promises en matière de logement, seules 14 ont été réalisées (+), 5 plus ou moins réalisées (±) et les 21 restantes non réalisées (-). En résumé, la réalisation de l'accord de gouvernement bruxellois mérite selon nous une note insuffisante.

A. L'AUGMENTATION DU PARC PUBLIC DE LOGEMENT

Le principe premier de l'action du Gouvernement sera d'encourager, y compris à l'échelon local, toutes les initiatives ayant pour effet d'accroître le nombre de logements publics. Cet accroissement constitue un important outil de régulation de ce marché.

Promesse — Le **Plan pour l'avenir du logement** sera respecté. Le Plan vise la production de 5 000 logements publics dont 70% à caractère social et 30% destinés aux revenus modestes et moyens. Une attention prioritaire sera accordée à l'offre de logements de trois chambres et plus, et ce sur l'ensemble du territoire régional.

± Réalisation — Les moyens budgétaires nécessaires au Plan Logement ont été prévus. Les 5 000 logements planifiés sont loin d'avoir été construits, divers projets font l'objet de procédures juridiques et sont pour l'instant bloqués. Faute de suffisamment d'informations, nous ignorons si des logements de grande taille ou des logements sociaux seront construits en suffisance.

Promesse — La définition de zones à forte intensité spéculative sera étudiée en vue d'y appliquer un **droit de préemption** simplifié.

- Pas d'avancée.

Promesse — L'arrêté du Gouvernement du 19 juillet 1990 organisant l'acquisition pour les communes d'immeubles abandonnés sera étendu aux **terrains non bâtis** en vue d'être affectés au logement.

- Pas d'avancée.

Promesse — Une autre priorité consistera en l'activation de la **Régie foncière régionale**, qui, dans un premier temps, assurera un cadastre de toutes les propriétés publiques et, dans un second temps, mettra ces informations à la disposition du secteur public et, le cas échéant, du secteur privé.

± Le cadastre a été mis sur pied et est accessible au grand public via le site internet : <http://www.irisfoncier.irisnet.be> mais il pourrait être mieux détaillé et tenu à jour. Reste à voir si cette mesure permettra l'activation de la Régie foncière de la Région de Bruxelles-capitale.

Promesse — Un instrument de type « régie foncière » sera encouragé dans toutes les communes (ou les CPAS le cas échéant), leur permettant d'acquérir de nouvelles propriétés. Ce soutien sera conditionné à l'affectation exclusive au logement de ces nouvelles propriétés.

— Peu de progrès.

Promesse — Les moyens nécessaires seront consacrés à l'application progressive du Code du logement et de ses différents dispositifs (normes de salubrité, droit de gestion publique...). Une évaluation rapide et permanente après son entrée en vigueur permettra d'éventuellement recentrer les moyens mis à sa disposition, et de revoir, le cas échéant, certaines normes.

± Les moyens nécessaires ont été prévus pour la Direction Régionale d'Inspection (DIRL) ainsi que pour l'application du droit de gestion publique. Néanmoins, le droit de gestion publique n'a pas encore été appliqué.

Promesse — Des moyens supplémentaires seront par ailleurs mis à la disposition des bourgmestres afin de mieux contrôler le bâti.

— Pas d'avancée.

Promesse — Les normes applicables aux AIS seront alignées sur celles du code du logement

+ Promesse tenue.

Promesse — La vente forcée des immeubles abandonnés selon une procédure accélérée sera sollicitée auprès du législateur fédéral. De même, la Région sollicitera l'Etat fédéral afin de ne pas limiter la possibilité de réquisition de l'arrêté royal du 6 décembre 1993 aux communes qui ne possèdent aucun bien inoccupé.

— Pas d'avancée.

Promesse — Une **taxe sur les immeubles de logement laissés à l'abandon** pourra, en conformité avec le principe de subsidiarité, être instaurée à l'échelon régional.

+ Réalisée, grâce à une initiative parlementaire.

Promesse — Avant fin 2004, une table ronde sera réunie afin d'organiser concrètement la coordination des actions entreprises pour lutter à Bruxelles contre le fléau que sont les marchands de sommeil.

— Une réunion a eu lieu. Aucune coordination des diverses initiatives n'a été mise en place.

Promesse — Le Gouvernement bruxellois incitera le Gouvernement fédéral à réunir au plus vite une conférence interministérielle du logement. Elle sera consacrée à l'examen des mesures visant à tendre à une objectivation et à un encadrement des loyers par la Région.

— En 2005, une douzaine de groupes de travail ont été mis en place pour traiter de divers sujets. Mais peu de mesures concrètes en sont sorties.

Promesse — L'Observatoire Régional du Logement, en collaboration avec les communes, déterminera au plus vite des **grilles de loyers** (nécessaire entre autres à la détermination des allocations loyers), pour alimenter la réflexion et l'action du Gouvernement en matière de logement.

— Pas d'initiative de l'Observatoire Régional du Logement. À Bruxelles-Ville dans le cadre de la commission paritaire locative, une étude a bien été menée sur les paramètres déterminant les loyers. L'étude de « L'Observatoire des Loyers » a recolté en 2006 et 2007 des données importantes sur les loyers et sur la qualité des logements.

Promesse — Afin de proposer une offre de logements de qualité à un prix abordable aux plus démunis, tant à l'achat, à la location que s'agissant des charges locatives, des critères de performance énergétique à coût économique rentable seront intégrés pour tout investissement public ou subsidié.

— La directive européenne portant sur les performances énergétiques des bâtiments a été traduite dans une ordonnance bruxelloise. Mais sans spécifier les normes pour les logements publics.

→

B. DYNAMISER LE LOGEMENT SOCIAL

Promesse — Le plan de 82 millions d’euros dégagés de 2003 à 2007 au profit du secteur du logement social, consécutivement au remboursement de la dette du FADELS (Fonds d’amortissement des emprunts du logement social), sera intégralement respecté. A partir de 2008, les sommes que les Sociétés immobilières de service public (SISP) continueront à rembourser à la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB) seront intégralement consacrés aux investissements dans le secteur du logement social.

⊕ Promesse tenue.

Promesse — Le **moratoire sur l’aliénation de logements sociaux** sera maintenu.

⊕ A été maintenu.

Promesse — Le Gouvernement bruxellois sollicitera des moyens supplémentaires pour la rénovation des logements sociaux dans les futurs avenants de **Beliris**, l’accord de coopération avec l’Etat fédéral.

⊕ Les moyens financiers de Beliris pour la Région de Bruxelles-Capitale sont passés à 125 millions d’euros par an. Les moyens pour la rénovation des logements sociaux s’élève pour 2008-2010 à 11 millions d’euros par an. Des critères clairs qui définissent quelle société immobilière de service public reçoit ces fonds (100% de subsides !) n’ont pas été précisés.

Promesse — Les **programmes de mise à l’emploi** seront davantage orientés vers le **secteur du logement social** et ce, en vue d’améliorer les services aux habitants, de mieux rencontrer leurs besoins tout en évitant un report du coût de ces services sur les charges qu’ils payent.

⊕ 55 postes ACS ont été attribués à des SISP. 20 postes ACS ont été attribués à des associations qui s’occupent de logement communautaire.

Promesse — Le parc de logements géré par les **AIS** augmentera progressivement pour atteindre 2 000 unités.

⊕ A la date du 30 juin 2008, les 21 agences immobilières sociales géraient 2 164 logements.

Promesse — Le maintien de l’**allocation régionale de solidarité** à 75% du déficit social sera coulé sous forme légale.

⊕ L’allocation de solidarité a été maintenue à 75% et a été reprise dans le Code du logement.

Promesse — La **part d’investissements subventionnés des SISP** sera augmentée à charge pour elles de notamment constituer des provisions pour investissement.

⊕ Promesse tenue : le financement des projets de rénovation des SISP est passé de 25% à 50%.

Promesse — Le refinancement du secteur du logement social se fera dans le respect de l’accord sur l’encadrement des loyers en simplifiant le calcul des loyers/charges, en garantissant un poids supportable pour les locataires et les rentrées financières des SISP ainsi qu’en procédant à la réactualisation des valeurs de référence des loyers.

⊕ Peu d’avancée. Plus de moyens et de subsides mais pas de réforme du calcul des loyers.

Promesse — Dans le cadre des limites budgétaires et de manière progressive, on fera installer des **compteurs individuels** et, dans le cadre de la rénovation, on promouvra des économies d’énergie et des énergies renouvelables.

⊕ Les rénovations économes en énergie sont une des priorités du programme quadriennal d’investissements de la SLRB. Mais le rythme de la mise en œuvre des projets de rénovation reste encore trop lent.

Promesse — La politique sociale du logement sera accrue par une redéfinition, en concertation avec le monde associatif et les acteurs publics du logement, des missions prioritaires de l’**insertion par le logement** et l’intensification des programmes de cohésion sociale.

⊖ Il n’y a pas eu de redéfinition des tâches des associations « insertion par le logement ». Le budget prévu est nettement insuffisant.

Promesse — Les missions de la SASLS (**service d'accompagnement social des locataires sociaux**) seront intégrées dans le Code du logement. Les SISP se doteront toutes de services sociaux professionnels.

— Pas d'avancée.

Promesse — Outre la préservation des moyens dévolus aux **conseils consultatifs des locataires**, il conviendra d'en instaurer dans les SISP qui n'en sont pas dotées.

— Le nombre de conseils consultatifs des locataires sociaux est revenu à 17 contre 21 auparavant. En d'autres termes, dans presque la moitié des SISP, ces conseils n'existent tout simplement pas.

Promesse — Le Gouvernement s'engage en outre à intensifier la politique de mixité du logement.

— Le Plan Logement prévoit divers projets portant sur le logement social autant que sur le logement moyen. Mais on ne peut pas proprement parler d'une intensification de la mixité du logement.

Promesse — Il s'engage aussi à développer des logements adaptés notamment pour seniors et personnes handicapées.

— A l'exception du projet du Craetbosch, peu de logements adaptés supplémentaires ont été réalisés. A l'heure actuelle, 82 logements sociaux sont présentés comme disposant d'une aide à la vie quotidienne, alors que 223 logements sont destinés à des personnes handicapées.

Promesse — Afin de professionnaliser et/ou rationaliser la gestion administrative et logistique, plus particulièrement celle des plus petites SISP, la possibilité de création de services communs d'accompagnement sera étudiée.

— Peu d'avancée au niveau des sociétés. La SLRB a bien créé une cellule appelée «Accompagnement de Projets» dont la mission consiste à assister et conseiller les sociétés lors de la réalisation des projets de rénovation et de construction.

Promesse — Afin d'assurer l'occupation optimale des logements sociaux et vu les délais d'attente très longs, des mécanismes de rotation seront recherchés, sans toutefois recourir au bail à durée déterminée.

— Pas d'avancée. La cotisation de solidarité pour le logement «suradapté» est restée gelée à 40%.

C. IMAGINER L'AIDE LOCATIVE

Promesse — Un système d'allocation loyer sera progressivement expérimenté, pour des personnes entrant dans les critères du logement social et bénéficiant d'allocations du CPAS.

⊕ L'allocation loyer a été approuvée et le budget nécessaire a été prévu à partir du début 2008 mais l'application concrète par les communes laisse pour l'instant à désirer.

Promesse — Par ailleurs, les allocations de déménagement et d'installation des locataires (ADILS) seront réformées pour en faciliter l'accès, recentrées sur les cas de logements inadaptés à la taille du ménage ou au handicap de la personne, et harmonisées avec les normes prévues dans le Code du logement.

⊕ Les normes et les procédures administratives ont été simplifiées.

→

D. LA PROPRIÉTÉ ACCESSIBLE

La Région bruxelloise connaît une situation particulière puisqu'elle est la seule Région du pays à compter plus de locataires que de propriétaires. La propriété constitue un facteur important de stabilisation et de sécurité face aux aléas de la vie. L'aide à l'acquisition de logements sera donc accrue.

Promesse — Dans la perspective de l'élaboration du budget 2005, un plan pluriannuel d'augmentation du nombre de prêts à taux réduit octroyés par le **Fonds du logement** sera approuvé. Le gouvernement étudiera les possibilités d'élargissement des critères d'octroi des prêts. Le Fonds du logement sera par ailleurs autorisé à pré-financer les acomptes et à étaler les durées de remboursement.

⊕ Les critères d'attribution ont été effectivement élargis et les moyens du Fonds du Logement augmentés. Le nombre de prêts a connu une forte croissance. A deux reprises au cours de l'année, le Fonds du Logement s'est trouvé à court de moyens financiers pour répondre à la forte demande de prêts hypothécaires bon marché et a dû recevoir des fonds supplémentaires du Gouvernement au cours du second semestre. La grande demande en matière de prêts auprès du Fonds du Logement contribue à exclure les acquéreurs d'un logement de la SDRB.

Promesse — Le Gouvernement examinera l'instauration d'une assurance contre la perte de revenus pour les personnes ayant acquis un premier logement.

⊕ Initiative parlementaire, approbation de l'ordonnance, le gouvernement doit encore rédiger l'arrêté d'exécution.

Promesse — Les centimes additionnels régionaux et communaux au précompte immobilier seront exonérés au bénéfice du propriétaire occupant pour l'achat d'un premier logement. Ce mécanisme sera appliqué, pendant 5 ans, dans les zones d'action positive des grandes villes (loi programme du 08 avril 2003 – AR du 04 juin 2003, M.B. 20 juin 2003), moyennant certaines conditions de revenu et de valeur foncière. Cette mesure s'appliquera également sur le reste du territoire régional sur une période de 2 ans. La perte financière pour les communes sera compensée par le Fonds de compensation.

— Peu de progrès si ce n'est la réduction des droits d'enregistrement pour l'achat d'un logement.

Promesse — En cas de rénovation, le Gouvernement étendra à la fiscalité immobilière régionale le gel pendant 6 ans de la réévaluation du revenu cadastral (RC) prévu pour la part fédérale de la fiscalité immobilière dans les zones d'action positive des grandes villes) et pendant 3 ans, sur le reste du territoire régional.

— Aucune avancée.

Promesse — Nous faciliterons, éventuellement par ordonnance, la transformation de certains **bureaux abandonnés** en logement et l'occupation des logements vides situés au-dessus des commerces.

— Peu de progrès. En outre, l'ordonnance qui prévoit que les AIS peuvent prendre en gestion des logements repris dans un bail commercial a été prise sur initiative parlementaire. Le Gouvernement doit encore publier les arrêtés d'exécution.

Promesse — Le Gouvernement s'attachera à renforcer sévèrement les mécanismes et **sanctions** visant à empêcher la revente de logements acquis dans le cadre des politiques publiques, ainsi que toutes les autres formes de pratiques spéculatives.

— Aucune avancée.

Promesse — Le Gouvernement envisagera la possibilité d'accentuer ses politiques d'abattement des droits d'enregistrement à l'**achat d'un immeuble familial unique**.

⊕ La réduction des droits d'enregistrement pour l'achat d'un logement familial a été mise en œuvre.

Promesse — Par ailleurs, les **seniors** sont de plus en plus désireux de rester le plus longtemps possible dans leur domicile. Le Gouvernement s'engage à aider les seniors rencontrant des difficultés financières à **adapter leur logement** à leurs besoins de mobilité et de sécurité. Il en ira de même au bénéfice des **personnes handicapées**.

— Aucune avancée.

x

DOOR WERNER VAN MIEGHEM

Het Regeerakkoord 2004-2009 getoetst:

4
10

In de onderstaande tabel zetten we voor u iedere belofte van het hoofdstuk huisvesting van het Regeerakkoord 2004-2009 tegenover de realisaties. Van de 40 beloofde maatregelen inzake huisvesting uit het regeerakkoord 2004-2009 werden er 14 gerealiseerd (+), 5 min of meer gerealiseerd (±) en liefst 21 niet gerealiseerd (-). Kortom, de uitvoering van het Brusselse

regeerakkoord krijgt van ons een onvoldoende.

A. DE UITBREIDING VAN HET OPENBARE WONINGENBESTAND

De Regering moet in heel haar handelen in de eerste plaats alle initiatieven aanmoedigen, ook op plaatselijk vlak, die kunnen leiden tot een groter aantal openbare woningen. Deze uitbreiding is een belangrijk instrument om deze markt te reguleren.

Belofte — Het Plan voor de Toekomst van de Huisvesting moet worden nageleefd. Het Plan beoogt de productie van 5.000 openbare woningen waarvan 70 % van sociale aard en 30 % ten behoeve van de lage en gemiddelde inkomens. Er moet bij voorrang aandacht worden besteed aan het aanbod van woningen met drie kamers en meer en dit op heel het gewestelijk grondgebied.

± Realisatie — De nodige budgettaire middelen voor dit Plan zijn voorzien. De geplande 5 000 woningen zijn ver van gebouwd, verschillende projecten zijn geblokkeerd door juridische procedures. Of er voldoende grote of sociale woningen zullen worden gebouwd, kunnen we nu niet zeggen, omwille van een gebrek aan informatie.

Belofte — Er moet worden onderzocht of gebieden met een sterke speculatieve intensiteit omschreven kunnen worden zodat er een vereenvoudigd **voor-kooprecht** kan worden toegepast.

- Niets gebeurd

Belofte — Het besluit van de Regering van 19 juli 1990 tot organisatie van de aankoop door de gemeenten van leegstaande gebouwen zal worden uitgebreid tot de **onbebouwde terreinen** om deze voor de huisvesting te bestemmen.

- Niets gebeurd

Belofte — Een volgende prioriteit is de activering van de Gewestelijke Grondregie, die eerst en vooral een **kadaster van alle overheidseigendommen** moet vaststellen en vervolgens deze informatie ter beschikking stellen van de openbare en eventueel ook de privé-sector.

± Het kadaster is opgesteld en ter beschikking via website zelfs voor het grote publiek: www.irisvastgoed.irisnet.be, maar kan nog worden verfijnd en geactualiseerd. Of hiermee ook de Gewestelijke Grondregie geactiveerd werd, blijft twijfelachtig.

Belofte — In alle gemeenten moet een instrument van het type “**grondregie**” aangemoedigd worden dat hen in staat stelt nieuwe eigendommen te verwerven. Uitsluitend wanneer deze nieuwe eigendommen als woningen worden bestemd, kan deze steun worden toegekend.

- Weinig rond gebeurd.

→

Belofte — De vereiste middelen zullen besteed worden aan de geleidelijke **toepassing van de Huisvestingscode** en de regels waarin deze voorziet (gezondheidsnormen, openbaar beheersrecht). Aan de hand van een snelle en permanente evaluatie na de inwerkingtreding ervan kunnen eventueel de middelen herschikt worden die hiervoor werden vrijgemaakt en eventueel bepaalde normen aangepast.

⊕ De nodige middelen werden voorzien, niet alleen voor de Gewestelijke Inspectiedienst, maar ook voor de toepassing van het openbaar beheersrecht. Desondanks werd het openbaar beheersrecht nog niet effectief toegepast.

Belofte — Bijkomende middelen zullen bovendien ter beschikking worden gesteld van de **burgemeesters** om de gebouwen beter te controleren.

— Niets gebeurd

Belofte — De normen die van toepassing zijn op de **SVK** zullen in overeenstemming gebracht worden met deze van de Huisvestingscode.

⊕ Is gerealiseerd

Belofte — De federale wetgever zal worden verzocht om op gewestelijk niveau te voorzien in een **gedwongen verkoop van leegstaande gebouwen** door middel van een versnelde procedure. Ook zal het Gewest de federale Staat verzoeken de vorderingsmogelijkheid zoals bepaald bij koninklijk besluit van 6 december 1993 niet te beperken tot de gemeenten waarop geen enkel leegstaand gebouw gelegen is.

— Niets gebeurd

Belofte — Er zal op gewestelijk vlak, overeenkomstig het subsidiariteitsbeginsel, een **heffing op verlaten woongebouwen** ingevoerd kunnen worden.

⊕ Gerealiseerd na parlementair initiatief

Belofte — Vóór eind 2004 moet er een rondetafel komen op grond waarvan alle initiatieven die in Brussel worden genomen in de strijd tegen de plaag van de **huisjesmelkers** gecoördineerd moeten kunnen worden.

— Eén vergadering vond plaats, van coördinatie van alle initiatieven werd geen werk gemaakt.

Belofte — De Brusselse Regering zal de Federale Regering ertoe aansporen om zo snel mogelijk een **interministeriële conferentie over de huisvesting bijeen te roepen**. Tijdens die conferentie zullen de maatregelen onderzocht worden die strekken tot het objectiveren van de huurprijzen en een omkadering door het Gewest.

— In 2005 werden een 12-tal werkgroepen in het leven geroepen over diverse onderwerpen. Concrete maatregelen zijn daaruit te weinig voortgekomen.

Belofte — Het Gewestelijk Observatorium voor de Huisvesting moet, samen met de gemeenten, zo spoedig mogelijk **huurtabellen** vaststellen (die onder meer noodzakelijk zijn voor het vaststellen van de huurtoelagen) om de reflectie en het optreden van de Regering inzake huisvesting te onderbouwen.

— Geen initiatief van het Gewestelijk Observatorium.
In Brussel-Stad werd in het kader van de paritaire huurcommissie wel een studie uitgevoerd over de parameters die de hoogte van de huurprijzen bepalen.
De studie “Observatorium van de huurprijzen” heeft in 2006 en 2007 belangrijk basismateriaal over de huurprijzen en de kwaliteit van de woningen ingezameld.

Belofte — Teneinde aan de armste bevolking kwaliteitsvolle koop)- of huurwoningen aan te bieden tegen een betaalbare prijs, ook wat de huurlasten betreft, zullen er **criteria voor energieprestatie** tegen rendabele economische kost ingelast worden voor iedere gesubsidieerde of overheidsinvestering.

— De Europese richtlijn inzake energieprestaties van gebouwen werd in een Brusselse ordonnantie omgezet. Echter zonderspecifieke normen voor overheidswoningen.

B. EEN NIEUWE DYNAMIEK VOOR DE SOCIALE HUISVESTING

Belofte — Het plan van 82 miljoen EUR, vrijgemaakt over de periode 2003 - 2007 ten gunste van de sociale huisvestingssector aansluitend bij de **terugbetaling van de ALESH-schuld (Amortisatiefonds van de Leningen voor de Sociale Huisvesting)**, moet volledig worden uitgevoerd.

Vanaf 2008 zullen de bedragen die de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM) blijven terugbetalen aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) integraal besteed worden aan investeringen in de sociale huisvestingssector.

⊕ Is gebeurd

Belofte — Het **moratorium op de vervreemding van sociale woningen** wordt behouden.

⊕ Bleef behouden

Belofte — De Brusselse Regering zal bijkomende middelen vragen voor de renovatie van sociale woningen in de toekomstige aanhangsels aan **Beliris**, het samenwerkingsakkoord met de federale Staat.

⊕ De financiële middelen van Beliris voor het Brusselse Gewest zijn gestegen tot 125 miljoen euro per jaar. De middelen voor de renovatie van sociale woningen bedragen voor 2008-2010 11 miljoen Euro per jaar. Duidelijke criteria die bepalen welke sociale huisvestingsmaatschappij die middelen (100% subsidies!) ontvangt ontbreken echter.

Belofte — De **tewerkstellingsprogramma's moeten meer gericht zijn op de sociale huisvestingssector** en dit met het oog op betere diensten aan de bewoners, een betere tegemoetkoming aan hun behoeften, waarbij vermeden moet worden dat de kost voor deze diensten de lasten verhoogt die zij reeds betalen.

⊕ 55 gesco's werden toegewezen aan de openbare vastgoedmaatschappijen. 20 gesco's werden toegewezen aan verenigingen die gemeenschapswonen begeleiden.

Belofte — Het woningenbestand dat door de **sociale verhuurkantoren (SVK's)** beheerd wordt, moet geleidelijk aan toenemen tot 2.000 eenheden.

⊕ Op 30 juni 2008 beheerden de 21 erkende sociale verhuurkantoren 2 164 woningen.

Belofte — Het behoud van de **solidariteitsbijdrage** op 75% van het sociaal tekort zal in een wettelijke vorm gegoten worden.

⊕ De solidariteitsbijdrage werd behouden op 75% en in de Huisvestingscode opgenomen.

Belofte — Het deel van de **gesubsidieerde investeringen van de OVM** zal worden verhoogd. Het is hun verantwoordelijkheid om onder meer provisies voor investeringen aan te leggen.

⊕ Is gebeurd: de financiering van de renovatieprojecten van openbare vastgoedmaatschappijen via subsidies werd opgetrokken van 25% tot 50%

Belofte — De **herfinanciering van de sociale huisvesting** zal gebeuren in naleving van het akkoord over de omkadering van de huurprijzen, met een vereenvoudigde berekening van de huurprijzen/lasten, die de huurders een betaalbare bijdrage en de OVM hun financiële inkomsten waarborgt en met een actualisering van de referentiewaarden voor de huurprijzen.

⊕ Weinig rond gebeurd. Meer middelen en subsidies, maar geen hervorming van de huurprijsberekening

Belofte — Binnen de perken van de begroting zullen geleidelijk **individuele tellers** geïnstalleerd worden en in het raam van de renovatie zullen energiebesparing en het gebruik van hernieuwbare energiebronnen gestimuleerd worden.

⊕ Energiebesparende renovaties zijn een van de prioriteiten in het 4-jarig investeringsprogramma van de BGHM. Maar de uitvoering van renovatieprojecten verloopt nog altijd té traag.

→

Belofte — In overleg met de associatieve wereld en de openbare huisvestingsinstanties, zal het sociaal huisvestingsbeleid versterkt worden door middel van een herdefiniëring van de prioritaire taken van de **Integratie via de Huisvesting** en het aanzwengelen van de programma's voor sociale samenhang.

— Er is geen herdefiniëring gekomen van de taken van de verenigingen "integratie huisvesting". Het voorziene budget wordt té klein.

Belofte — De opdrachten van de DMBSH (**Dienst voor maatschappelijke begeleiding van sociale huurders**) zullen opgenomen worden in de Huisvestingscode. De OVM zullen een professionele sociale dienst uitbouwen.

— Niet gebeurd

Belofte — Behoudens de instandhouding van de middelen die zijn vrijgemaakt voor de **adviesraden van de huurders** moeten er ook adviesraden worden geïnstalleerd in de OVM waar deze nog niet bestaan.

— Het aantal huurdersadviesraden is teruggeval-
len van 21 naar 17, met andere woorden in bijna de
helft van de openbare vastgoedmaatschappijen is
er geen huurdersadviesraad.

Belofte — Er zal een intensiever **woonmixbeleid**
gevoerd worden.

— In het kader van het Plan voor de Huisvesting
zijn er diverse projecten met zowel middelgrote
als sociale woningen.
Maar we kunnen we niet echt spreken van inten-
sieve woonmix (wanneer al duidelijk is wat we
daaronder moeten verstaan).

Belofte — De **aangepaste woningen**, onder meer
voor de bejaarden en de personen met een handicap,
zullen verder ontwikkeld worden.

— Behalve het project Craetbosch werden er
weinig bijkomende aangepaste woningen gereali-
seerd. Momenteel zijn er 82 sociale woningen
ingeschreven als beschikkend over een bijstand in
het dagelijks leven, terwijl 223 woningen voor
gehandicapten bestemd zijn.

Belofte — Teneinde het **administratieve en
logistieke beheer van vooral de kleinere OVM**
te professionaliseren en/of territorialiseren zal
worden onderzocht of gemeenschappelijke onder-
steunende diensten kunnen worden opgericht.

— Weinig rond op het niveau van de maatschap-
pijen. Wel werd bij de BGHM de cel
'Projectbegeleiding' opgericht die de maatschap-
pijen moet adviseren en bijstaan bij de realisatie
van renovatie- en bouwprojecten.

Belofte — Om te zorgen voor een optimale
bezetting van de sociale woningen en omwille
van de zeer lange wachttijden, zal er gezocht
worden naar **rotatiemechanismen**, zonder evenwel
huurovereenkomsten van bepaalde duur
te gebruiken.

— Niets rond gebeurd. De solidariteitsbijdrage
voor 'overmatige' bewoning bleef bevroren
op 40%.

C. HUURONDERSTEUNING PROJECTEREN

Belofte — Voor de personen die aan de criteria
van de sociale huisvesting beantwoorden en
die OCMW-bijstand ontvangen zal er geleidelijk
aan een **huurtoelagenstelsel** beproefd worden.

⊕ Het besluit over de huurtoelage werd
goedgekeurd, het nodige budget werd vanaf 2008
voorzien, maar de concrete toepassing door
de gemeenten blijft voorlopig achterwege.

Belofte — Voorts zullen de **verhuis- en
installatietoelagen der huurders (VIHT)** hervormd
worden om er gemakkelijker toegang tot te krijgen.
Zij zullen meer afgestemd worden op de gevallen
van woningen die niet aangepast zijn aan de omvang
van een gezin of aan de handicap van een persoon
en geharmoniseerd worden met de normen
voorzien in de Huisvestingscode.

⊕ De normen en de administratieve procedure
werden vereenvoudigd.

D. EIGENDOM TOEGANKELIJK GEMAAKT

De toestand van het Brussels Gewest is uniek in België aangezien het meer huurders telt dan eigenaars. Eigendom is een bron van stabiliteit en een beveiliging tegen de grillen van het leven. De steun bij de aankoop van woningen moet dan ook worden versterkt.

Belofte — In voorbereiding op de uitwerking van de begroting 2005 dient een meerjarenplan te worden goedgekeurd dat voorziet in een toename van het aantal door het **Woningfonds** toegekende leningen tegen een beperkte rentevoet. De Regering moet de mogelijkheden onderzoeken om de toekenningscriteria voor de leningen te verbreden. Het Woningfonds zal bovendien gemachtigd worden voorschotten te prefinancieren en de terugbetalingstermijnen te verlengen.

⊕ De toekenningscriteria werden effectief verbreed, de middelen voor het Woningfonds werden verhoogd, het aantal leningen is sterk gestegen. Twee maal op rij beschikte het Woningfonds in de loop van het jaar over onvoldoende middelen om de grote vraag naar goedkope hypothecaire leningen te kunnen beantwoorden, wat dan telkens in het tweede semester werd aangevuld door de regering. De grote vraag naar leningen van het Woningfonds zorgt ervoor dat kopers van een Gomb-woning geen lening meer kunnen krijgen bij het Woningfondsworden uitgesloten.

Belofte — De Regering zal de invoering onderzoeken van **een verzekering tegen inkomensverlies** voor de personen die een eerste woning gekocht hebben.

⊕ Parlementaire initiatief, ordonnantie goedgekeurd, regering moet uitvoeringsbesluit nog opstellen

Belofte — De eigenaar-bewoner zal voor de aankoop van een eerste woning worden vrijgesteld van de **gewestelijke en gemeentelijke opcentiemen op de onroerende voorheffing**.

Dit mechanisme zal gedurende 5 jaar worden toegepast in de positieve actiezones van de grote steden (programmawet van 8 april 2003 . KB van 4 juni 2003, *Belgisch Staatsblad* 20 juni 2003) onder welbepaalde inkomensvoorwaarden en bij een begrensde grondwaarde.

Deze maatregel zal eveneens gedurende een periode van 2 jaar toegepast worden op de rest van het gewestelijk grondgebied. Het financieel verlies voor de gemeenten zal worden bijgepast door het Compensatiefonds voor de gemeenten.

— Niets rond gebeurd
Wel werd de vermindering van de registratierechten voor aankoop van de gezinswoning opgetrokken.

Belofte — In geval van renovatie zal de Regering de blokkering voor 6 jaar van de **herziening van het kadastraal inkomen (KI)** voor het federaal gedeelte van de onroerende fiscaliteit in de positieve actiewijken van de grote steden uitbreiden tot de gewestelijke vastgoedfiscaliteit en voor 3 jaar op het resterende gewestelijk grondgebied.

— Niets rond gebeurd

Belofte — De omvorming van bepaalde **verlaten kantoren** tot woningen evenals de bezetting van leegstaande woningen boven handelsvestigingen zullen, eventueel bij ordonnantie, vergemakkelijkt worden.

— Weinig rond gebeurd.
Parlementaire initiatief, ordonnantie waardoor sociale verhuurkantoren wel woningen in handelsovereenkomst in beheer nemen. Regering moet uitvoeringsbesluit nog opstellen.

Belofte — De Regering zal toezien op een ernstige verstrenging van de mechanismen en **sancties** die erop gericht zijn te verhinderen dat woningen doorverkocht worden als ze werden verworven binnen het kader van het overheids-handelen, en van de aanpak van iedere andere vorm van speculatief optreden.

— Niets

Belofte — De Regering zal de mogelijkheid overwegen om haar beleidsvoering inzake aftrek van de registratierechten te accentueren op de **aankoop van een enige gezinswoning**.

⊕ De vermindering van de registratierechten voor aankoop van de gezinswoning werd opgetrokken

Belofte — **Senioren** wensen steeds vaker zo lang mogelijk in hun woning te blijven. De Regering verbindt zich ertoe de senioren met financiële moeilijkheden bij te staan om hun **woning aan te passen** aan hun behoeften inzake mobiliteiten veiligheid. Hetzelfde engagement geldt voor **personen met een handicap**.

— Niets rond gebeurd



Conclusion

La femme qui valait 700 millions d'euros (ou pour les plus anciens d'entre nous : 28 milliards de BEF)

L'accord de gouvernement que le PS, le cdH, Ecolo, l'Open Vld, le SP.a et le CD&V ont signé à l'été 2004 était un bon accord plein de promesses qui pouvaient rapprocher les Bruxellois du droit au logement.

Cinq ans plus tard, nous avons perdu une partie de nos illusions. Les niveaux très bas de nos baromètres du logement illustrent le manque d'envergure et d'avancée réelle. Additionner les mesures de l'accord de gouvernement effectivement 2004-2009 réalisées est une opération arithmétique très instructive. Sur les 41 mesures annoncées dans l'accord de gouvernement en matière de logement, 15 ont été réalisées, 5 plus ou moins réalisées et 21 n'ont connue aucune avancée. En synthèse, le bilan des réalisations de l'accord du gouvernement bruxellois mérite, selon nous, la note de 4 sur 10.

Étrangement – pour ceux qui connaissent la situation financière de la Région – la cause de cet échec n'est pas imputable à un manque de moyens financiers. Ces 5 dernières années, le Gouvernement bruxellois a consacré beaucoup d'argent au logement. Rien que pour les compétences de la secrétaire d'Etat, Françoise Dupuis (rénovation et construction de logement sociaux, le soutien financier au secteur du logement social, le Fonds du Logement, l'allocation loyer, ...), ce sont 700 millions d'euros – soit 28 milliards de BEF qui ont été débloqués entre 2005 et 2009.

Mais ce qui manque, c'est la vision stratégique, la planification professionnelle, l'accompagnement et la préparation de divers projets. Avec comme conséquence des réalisations bien maigres en dépit de moyens colossaux.

Le secteur du logement social est sans doute le dossier le plus gourmand – et à juste titre, soyons clair à ce sujet – en budgets régionaux. Le problème est qu'un trop grand nombre de sociétés immobilières de service public ne sont pas en mesure de réaliser les projets prévus dans un délai raisonnable.

Les SISF disposent actuellement d'environ 55 ha de réserve foncière qui pourraient accueillir 5 000 logements sociaux. Pourtant, un tiers des SISF n'a pas construit de nouveaux logements sociaux en 15 ans ! Le manque de compétences professionnelles, de gestion efficace et de responsabilisation des sociétés immobilières sociales en est la cause.

L'accord de gouvernement prévoyait pourtant la professionnalisation et la territorialisation (en prélude à la fusion ?)



des SISP de plus petite taille. Mais à l'exception de la cellule Accompagnement de Projets auprès de la SLRB à laquelle les SISP peuvent faire appel spontanément, on ne constate aucune avancée structurelle. Les procédures administratives restent trop lourdes et la SLRB ne sanctionne pas les SISP qui ne rénovent pas leurs logements.

Ce gâchis fragilise l'indispensable croissance du parc locatif social. Un épisode illustre le manque de portée structurelle de la réalisation des grands projets de construction : à mi-chemin du Plan Logement, la secrétaire d'Etat Françoise Dupuis s'est vue contrainte de faire appel à la SRIB (qui n'avait jamais construit de logement à l'exception de deux logements de direction), à la SDRB et au Fonds du Logement. Cette dernière institution qui n'est pas une structure de l'Etat et qui n'est pas paralysée par les procédures administratives, risque bien d'être victime de son succès. Tout le monde s'adresse au Fonds du Logement – sans concertation – que ce soit pour acheter 500 logements moyens ou pour instituer une assurance gratuite contre la perte de revenus. Entre-temps, le Fonds du Logement ne peut mener à bien sa mission principale – à savoir l'octroi de prêts hypothécaires bon marché.

En d'autres termes, le Fonds du Logement est utilisé pour pallier les manquements des institutions publiques au lieu d'améliorer les déficiences de celles-ci.

Pour répondre en partie au manque de logements publics, l'allocation loyer expérimentale pour les logements communaux a été reprise – sous la pression du cdH – dans l'accord de gouvernement. En 2004 déjà, la secrétaire d'Etat Françoise Dupuis avait semblé à plusieurs reprises refuser d'introduire une telle allocation loyer par crainte que cette mesure n'entame le budget destiné à la construction et la rénovation de logements sociaux. De sa propre initiative, le Conseil Consultatif du Logement avait donné un avis favorable à l'allocation loyer. En vain. La « nouvelle allocation loyer à titre expérimental » continuait de se faire attendre. Ce n'est que le 6 mars 2008 que le Gouvernement a approuvé la « décision d'instaurer une allocation loyer ». En 2007, soit avant l'introduction de la mesure, le Gouvernement avait prévu 2 millions d'euros dans son budget pour cette allocation loyer. En théorie, 900 ménages auraient pu en bénéficier. Mais comme le cabinet de la secrétaire d'Etat a mis cette mesure en œuvre avec des pieds de plomb et que la

concertation avec les communes était mauvaise, l'enveloppe de 2007 et de 2008 n'a pas été utilisée. Cette allocation expérimentale a été volontairement sabordée. L'évaluation promise pour le début de 2009 n'a pas eu lieu. Ce dossier se retrouvera sans aucun doute sur la table du prochain gouvernement.

Entre temps, le ministre-président Charles Picqué lançait son dernier atout : le Plan de Développement International de Bruxelles (PDI). L'amélioration de l'image de Bruxelles et le développement de 10 zones stratégiques, celles qui disposent des dernières grandes surfaces constructibles de la Région, constituent le fil rouge de ce Plan. Le PDI était à peine connu que Bruxelles-Ville présentait le Plateau du Heysel comme lieu d'hébergement des institutions européennes, faisant ainsi la démonstration – en contradiction avec le PDI – de l'absence de vision globale et de portée collective des projets de la Région.

Quant au Bruxellois lambda, il ne voit aucune solution à ses problèmes et est bien forcé de constater que les prix de l'immobilier et les loyers augmentent plus rapidement que ses revenus. En juin 2007, à la veille des élections fédérales, le Parlement bruxellois avait pourtant approuvé une résolution qui introduisait le contrôle des loyers via la loi sur les baux et le précompte immobilier. Mais comme il était question depuis longtemps de régionaliser la loi sur les baux, rien ne s'est passé au niveau fédéral.

Ce Parlement bruxellois, qui est encore trop souvent pas suffisamment pris en considération, a pourtant eu des initiatives intéressantes au cours de la législature. Comme par exemple l'obligation pour le gouvernement de prévoir dans chaque zone d'intérêt régional (ZIR) et chaque zone-levier une superficie de minimum 1 000 m² destinée à la construction de logements pour des personnes avec un handicap physique ou mental léger. Autre initiative intéressante : l'obligation pour les communes bruxelloises de rendre les pratiques d'attribution de leurs logements plus transparentes et objectives. Mais là aussi, le Gouvernement n'a pas pris les arrêtés d'exécutions nécessaires.

Le prochain gouvernement aura du pain sur la planche : réaliser enfin les mesures mentionnées dans l'accord de gouvernement 2004 et améliorer l'efficacité de la rénovation et de la construction des logements sociaux de manière structurelle. Les milliers de ménages qui sont à la recherche d'un logement décent et abordable y ont plus que droit ! ✕



Conclusie

De vrouw van 700 miljoen euro (of voor de ouderen onder ons: 28 miljard BEF)

Het regeerakkoord dat PS, CDh, Ecolo, Open Vld, SPA en CD&V in de zomer van 2004 opstelden was een goed regeerakkoord met tal van beloften die het recht op wonen een stap dichtter konden brengen voor meer Brusselaars.

Vijf jaar later zijn we een deel van onze illusies kwijt. Niet alleen de lage stand van onze woonbarometers illustreert het gebrek aan daadkracht en reële vooruitgang, ook een eenvoudige optelsom van de gerealiseerde maatregelen uit het regeerakkoord zegt genoeg. Van de 41 beloofde maatregelen inzake huisvesting uit het regeerakkoord 2004-2009 werden er 15 gerealiseerd, 5 min of meer gerealiseerd en liefst 21 niet gerealiseerd. Kortom, de uitvoering van het Brusselse regeerakkoord krijgt van ons een 4 op 10 of onvoldoende.

Vreemd genoeg – voor wie de financiële situatie van het gewest kent – ligt de oorzaak van dat falen niet aan een gebrek aan financiële middelen. De Brusselse regering heeft de laatste 5 jaar veel geld vrijgemaakt voor huisvesting. Alleen nog maar voor de bevoegdheden van Staatssecretaris Dupuis (renovatie en bouw van sociale woningen, tekorten in de sociale huisvesting, het Woningfonds, de huurtoelage,...) werd tussen 2005 en 2009 700 miljoen euro of 28 miljard BEF vrijgemaakt.

Wat wel ontbrak waren een strategische visie, professionele planning, begeleiding en voorbereiding van de diverse projecten. Gevolg is dat met die massa middelen té weinig werd gerealiseerd.

Een van de grote slokken aan gewestmiddelen – terecht laat ons daar geen misverstand over bestaan – is de sociale huisvestingssector. Het grote probleem is dat té veel maatschappijen er niet in slagen om binnen een redelijke termijn de geplande projecten te realiseren.

De Brusselse openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) beschikken momenteel nog over ongeveer 50 ha aan grondreserves, goed voor minstens 5 000 sociale woningen. En toch heeft 1/3 van de openbare vastgoedmaatschappijen de laatste 15 jaar geen enkele nieuwe sociale woning bijgebouwd.

Gebrek aan professionele krachten en onefficiënt beheer zijn hiervan de oorzaak en waarvoor de maatschappijen nauwelijks ter verantwoording voor worden geroepen.

In het regeerakkoord stond nochtans dat men het beheer van vooral de kleinere openbare vastgoedmaatschappijen wou professionaliseren en territorialiseren (een eerste aanzet tot fusie?). Maar behalve de Cel Projectbegeleiding bij de BGHM, waar de maatschappijen vrijwillig beroep op kunnen

doen, is er niets structureels gebeurd. De administratieve procedure blijft loodzwaar en tegen maatschappijen die hun woningen niet renoveren wordentreedt de hiervoor door de BGHM niet nauwelijks opgesanctioneerd.

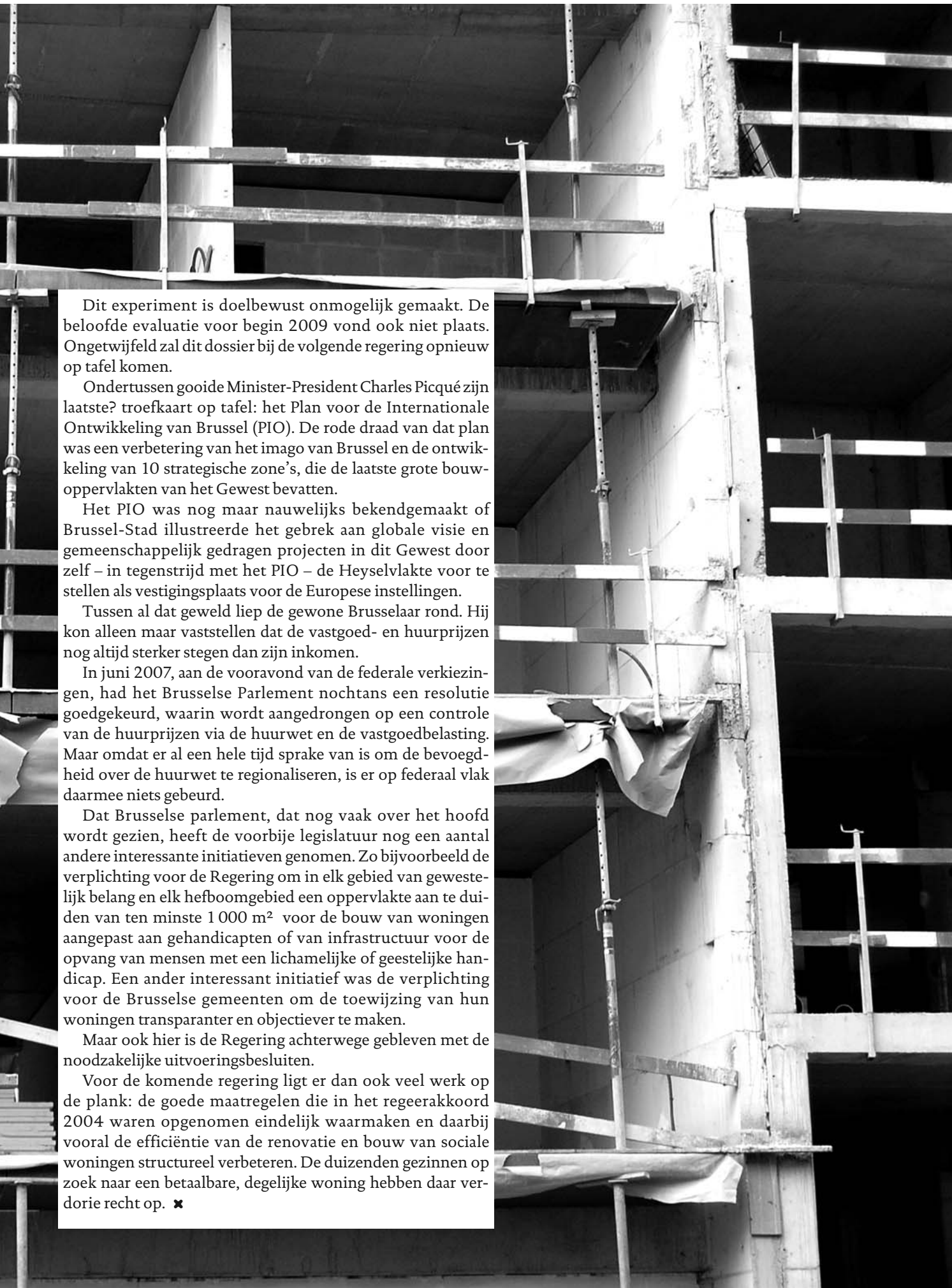
Dit aanmodderen is nefast voor de noodzakelijk uitbreiding van het aantal sociale woningen. Illustratief voor het gebrek aan structurele draagkracht voor het uitvoeren van grote bouwprojecten is dat Staatssecretaris Dupuis zich halfweg het Plan voor de Huisvesting verplicht zag beroep te doen op de GIMB (die behalve 2 directeurswoningen nog nooit woningen had gebouwd), de GOMB en het Woningfonds.

Die laatste instelling, die geen overheidsinstelling is en niet lamgelegd wordt door strikte administratieve procedure's, dreigt slachtoffer te worden van haar eigen succes. Iedereen lijkt wel beroep op het Woningfonds te willen doen – zonder veel overleg – of het nu voor de aankoop van 500 middelgrote woningen is of voor het toekennen van een gratis verzekering tegen inkomensverlies. Ondertussen komt de basistaak van het Woningfonds, het verlenen van goedkopere hypothecaire leningen, onder druk te staan.

Het Woningfonds wordt met andere woorden alsmear meer gebruikt om de tekortkomingen van de publieke overheidsinstellingen op te vangen, in plaats van dat er echt werk wordt gemaakt van efficiënte publieke actoren.

Om het tekort aan publieke woningen gedeeltelijk op te vangen werd, onder druk van CDh, de experimentele huurtoelage voor gemeentewoningen in het regeerakkoord opgenomen. Meteen in 2004 echter liet Staatssecretaris Françoise Dupuis herhaaldelijk blijken dat zij een dergelijke huurtoelage liever niet wou invoeren uit vrees dat dit op termijn het budget voor de bouw en renovatie van sociale woningen zou aantasten. Een advies op eigen initiatief van de Adviesraad voor Huisvesting waarin ook wordt gepleit voor een huurtoelage met huurprijsplafonds heeft aan die houding weinig veranderd. Het bleef dan ook lang wachten op deze 'nieuwe huurtoelage bij wijze van experiment'. Pas op 6 maart 2008 keurde de regering het 'besluit tot instelling van een huurtoelage' goed. Daarvoor had de regering in 2007, nog voor de publicatie van het besluit dat de huurtoelage invoert, 2 miljoen euro voorzien in het gewestelijk budget voor deze huurtoelage. Hiermee zouden in theorie zo'n 900 gezinnen kunnen geholpen worden. Omdat het kabinet van staatssecretaris Dupuis dit instrument met loden voeten heeft uitgevoerd én omwille van een gebrek aan overleg met de gemeenten werd dit budget in 2007 en 2008 niet gebruikt.





Dit experiment is doelbewust onmogelijk gemaakt. De beloofde evaluatie voor begin 2009 vond ook niet plaats. Ongetwijfeld zal dit dossier bij de volgende regering opnieuw op tafel komen.

Ondertussen gooide Minister-President Charles Picqué zijn laatste? troefkaart op tafel: het Plan voor de Internationale Ontwikkeling van Brussel (PIO). De rode draad van dat plan was een verbetering van het imago van Brussel en de ontwikkeling van 10 strategische zone's, die de laatste grote bouwoppervlakten van het Gewest bevatten.

Het PIO was nog maar nauwelijks bekendgemaakt of Brussel-Stad illustreerde het gebrek aan globale visie en gemeenschappelijk gedragen projecten in dit Gewest door zelf – in tegenstrijd met het PIO – de Heyselvlakte voor te stellen als vestigingsplaats voor de Europese instellingen.

Tussen al dat geweld liep de gewone Brusselaar rond. Hij kon alleen maar vaststellen dat de vastgoed- en huurprijzen nog altijd sterker stegen dan zijn inkomen.

In juni 2007, aan de vooravond van de federale verkiezingen, had het Brusselse Parlement nochtans een resolutie goedgekeurd, waarin wordt aangedrongen op een controle van de huurprijzen via de huurwet en de vastgoedbelasting. Maar omdat er al een hele tijd sprake van is om de bevoegdheid over de huurwet te regionaliseren, is er op federaal vlak daarmee niets gebeurd.

Dat Brusselse parlement, dat nog vaak over het hoofd wordt gezien, heeft de voorbije legislatuur nog een aantal andere interessante initiatieven genomen. Zo bijvoorbeeld de verplichting voor de Regering om in elk gebied van gewestelijk belang en elk hefboomgebied een oppervlakte aan te duiden van ten minste 1 000 m² voor de bouw van woningen aangepast aan gehandicapten of van infrastructuur voor de opvang van mensen met een lichamelijke of geestelijke handicap. Een ander interessant initiatief was de verplichting voor de Brusselse gemeenten om de toewijzing van hun woningen transparanter en objectiever te maken.

Maar ook hier is de Regering achterwege gebleven met de noodzakelijke uitvoeringsbesluiten.

Voor de komende regering ligt er dan ook veel werk op de plank: de goede maatregelen die in het regeerakkoord 2004 waren opgenomen eindelijk waarmaken en daarbij vooral de efficiëntie van de renovatie en bouw van sociale woningen structureel verbeteren. De duizenden gezinnen op zoek naar een betaalbare, degelijke woning hebben daar verdomme recht op. ✕

Membres/Leden RBDH/BBroW

ALMK asbl
AMA asbl
Archipel-Groot Eiland
ATD Quart-Monde/Wallonie Bruxelles
BAÏTA
Bij Ons - Chez Nous
Brusselse Raad voor het Leefmilieu
Brusselse Welzijns- en gezondheidsraad
Buurthuis Bonnevie
CAD - De Boei
CAFA
Caritas international
caw Mozaïek Woonbegeleiding
CIRÉ
CODES
Comité de la Samaritaine
Compagnons Dépanneurs
Convivence/Samenleven
Convivium
Coordination GEE
Diogènes
Entr'Aide des Marolles
Espace Social Télé-Service
Fami-Home
FÉBUL - BFHV
Fédération des Centres de Service Social
Habitat & Rénovation
Imavo vzw
Intercentres d'action sociale globale & FCSS
Inter-Environnement Bruxelles
Iris
La Rue
La Vague
Lhiving vzw
La Ligue des droits de l'homme
Logement pour tous
L'Oranger
Renovassistance
Samenlevingsopbouw Brussel / Riso Brussel
Seniorencentrum Brussel vzw
Source
Un toit à soi
UL Quartier Nord
UL Schaerbeek
ULAC
Vie Féminine
VZW Wijkpartenariaat: De Schakel
Woningen123 Logements



Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat
Brusselse Bond voor het Recht op Wonen