

art. 23

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

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

#49 07-08-09
2012



wonen

locatif

doelstelling

moeten

personnes

cadre

système

Élections communales

LES INTENTIONS POLITIQUES POUR LE DROIT AU LOGEMENT

social

marché

privé

pouvoirs

propriétaires

aantal

communes

Brussel

nouveaux

sociale

AIS

logements

public

leegstand

gemeenten

revenus openbaar

Gemeenteraadsverkiezingen

DE POLITIEKE INTENTIES VOOR HET RECHT OP WONEN

Région

inoccupés

ménages

publics

BELGIQUE
PP 1000 BRUXELLES 1
BUREAU DE DÉPÔT :
1000 BRUXELLES 1
N° 1/1837

RBDH / BBRoW

Werner Van Mieghem, Ilham Bensaïd, Carole Dumont, Anne Bauwelinckx, Tomas Gonzalez & Laurence Evrard.
Tel. : 02 502 84 63
Mail : info@rbdh.be
Website : www.rbdh.be

Ont contribué à la rédaction et à la relecture de ce numéro / Hebben bijgedragen aan de redactie en het herlezen van dit nummer :

Anne Bauwelinckx, Ilham Bensaïd, Pierre Denis, Tomas Gonzalez Alvarez, Isabelle Jennes, André Lumpuvicka, Werner Van Mieghem

Lay-out

Élise Debouny

Photos / Foto's

p5: © Novopress
p66: cc 22 avril 2012

Impression / Druk

J. Dieu-Brichart

Envoi réalisé par ETIKET, Atelier Groot Eiland. Spécialiste en mailings et envois. **Verzending** in samenwerking met ETIKET, Atelier Groot Eiland. Gespecialiseerd in mailings en verzendwerk.
02 511 72 10

E.R. / V. U.

Werner Van Mieghem,
quai du Hainaut 29,
1080 Molenbeek

Cette publication est éditée à l'aide de subsides de la Région de Bruxelles-Capitale, Insertion par le logement et avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

Les membres du RBDH reçoivent Art.23 gratuitement. Vous pouvez vous abonner à Art. 23 en versant 20 euros par an sur notre numéro de compte BE740682 2988 8007 avec la communication suivante « Abonnement Art. 23 ».

Deze publicatie wordt uitgegeven met subsidies van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, Integratie via de huisvesting en van de Franse Gemeenschap.

De leden van RBDH/BBRoW ontvangen Art.23 gratis. U kan zich abonneren op Art. 23 via betaling van 20 Euro per jaar op ons rekeningnummer BE740682 2988 8007 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_
Introduction

5_
Dossier
Élections communales : les intentions politiques pour le droit au logement.

6_
Les revendications prioritaires du RBDH à l'égard des communes

16_
Les réponses des partis

17_ CD&V
21_ cdH
26_ Ecolo
29_ Groen
33_ FDF
38_ N-VA
41_ PS
45_ sp.a

49_
En Wallonie et en Flandre

50_
Un Plan Communal de Développement, c'est bien... mais un Plan d'action Communal du Logement, ce serait tellement mieux !

56_
L'ancrage communal du logement en Wallonie

62_
Le « Grond- en Pandendecreet » en Flandre : des objectifs contraignants pour augmenter le nombre de logements abordables

67_
Conclusion

Inhoud

3_
Inleiding

5_
Dossier
Gemeenteraadsverkiezingen: de politieke intenties voor het recht op wonen.

11_
De voornaamste eisen van de BBRoW voor de gemeenten

16_
de antwoorden van de partijen

17_ CD&V
21_ cdH
26_ Ecolo
29_ Groen
33_ FDF
38_ N-VA
41_ PS
45_ sp.a

49_
In Wallonië en in Vlaanderen

53_
Een gemeentelijk ontwikkelingsplan is goed... maar een gemeentelijk woonactieplan is nog beter!

59_
De lokale verankering van de huisvesting in Wallonië

64_
Het Grond- en Pandenbeleid in Vlaanderen. Bindende objectieven om het aantal betaalbare woningen te verhogen

69_
Conclusie

Introduction

Les élections communales approchent... Dans quelques jours, les citoyens iront aux urnes pour élire leurs représentants locaux.

En matière de logement, les communes et les CPAS disposent de compétences et de moyens d'action, ce qui signifie que pendant les six années à venir, les élus auront des positions à défendre et des responsabilités à assumer. Alors comment voter ? Pour quels programmes, avec quelles conséquences ?

Dans le cadre de sa campagne pour la défense du droit au logement dans les communes, le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat a interpellé les partis politiques pour connaître leurs intentions avec précision.

En mai 2012, nous avons sollicité la contribution de tous les partis démocratiques représentés au Parlement bruxellois (cdH, Ecolo, FDF, MR, PS, CD&V, Groen, N-VA, Open Vld et sp.a) en leur demandant de répondre à deux questions :

1/ Quelle est la position de votre parti par rapport à la revendication du RBDH d'imposer un quota de minimum 20 % de logements pour des ménages à revenus limités dans chaque commune ?

2/ Quels instruments les mandataires politiques locaux devraient-ils mobiliser pour augmenter le nombre de logements locatifs publics pour les ménages à revenus limités ?

Nous publions dans les pages suivantes les réponses dans leur intégralité. Malheureusement, et malgré un délai de presque deux mois, deux partis ont promis d'apporter des réponses... que nous attendons toujours ! Il s'agit du MR et de l'Open Vld.

Ce numéro d'Art.23 propose un focus sur les solutions politiques proposées pour les ménages à revenus limités, catégorie d'habitants que défend le RBDH et devant faire l'objet de mesures prioritaires au vu de la gravité de la crise du logement.

Pour commencer, nous rappellerons les positions du RBDH quant à la nécessité de produire du logement décent et abordable dans toutes les communes bruxelloises, au bénéfice de ceux qui en ont le plus besoin. Puis, nous publierons les réponses telles que nous les avons reçues des partis politiques et dans leur langue d'origine, accompagnées de commentaires et de mises en perspective. Cette démarche permettra un tour d'horizon des intentions politiques pour que les lecteurs bientôt électeurs puissent faire leurs choix en toute connaissance de cause ! →

Inleiding

De gemeenteraadsverkiezingen komen eraan. Binnen enkele dagen kunnen de burgers kiezen wie hen op gemeenteniveau zal vertegenwoordigen.

Op het vlak van huisvesting kunnen de gemeenten en de OCMW's belangrijke zaken realiseren, dus hebben de verkozenen de komende 6 jaar een grote verantwoordelijkheid om het recht op wonen een stap dichterbij te brengen. Voor wie zullen we stemmen? Wat staat er in de programma's?

In het kader van haar lokale campagne voor het recht op wonen heeft de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen de partijen gevraagd naar hun programma voor de gemeenteraadsverkiezingen. In mei 2012 hebben we aan democratische partijen die zetelen in het Brusselse parlement (cdH, Ecolo, FDF, MR, PS, CD&V, Groen, N-VA, Open Vld en sp.a) gevraagd om op twee vragen te antwoorden:

1/ Wat is het standpunt van uw partij over de eis van de BBroW dat iedere Brusselse gemeente op korte termijn over 20% woningen voor gezinnen met beperkte inkomens moet beschikken?

2/ Welke instrumenten moeten volgens u de gemeenten ontwikkelen om het aantal betaalbare publieke woningen voor gezinnen met beperkte inkomens te verhogen?

Op de volgende bladzijden publiceren we de antwoorden zoals we die ontvangen hebben. Jammer genoeg, en ondanks een termijn van bijna 2 maand hebben twee partijen ons geen antwoord bezorgd: Open Vld en MR.

In dit nummer van Art. 23 leggen we de focus op de politieke voorstellen op het vlak van wonen voor de gezinnen met een beperkt inkomen, die categorie van bewoners waar volgens de BBroW het woonbeleid prioritair aandacht moet aan besteden.

We beginnen met het standpunt van de BBroW over de noodzaak om degelijke en betaalbare woningen te realiseren in alle Brusselse gemeenten. Vervolgens kan u de antwoorden van de partijen lezen, zoals we ze hebben ontvangen, aangevuld met commentaar van onze →

Le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat est une association apolitique, n'ayant jamais privilégié le moindre rapprochement avec l'un ou l'autre parti ou transmis aucune consigne de vote.

C'est d'ailleurs pour cette raison que les réponses des partis politiques sont présentées par ordre alphabétique.

Dans une seconde partie, nous anticiperons sur le lendemain des élections. Que se passera-t-il quand les voix auront été décomptées? Dans chaque commune, une majorité sera constituée et s'attèlera à trouver un accord, qui guidera ses actions pour la durée de la nouvelle législature.

Ce sera le moment de se donner les moyens de concrétiser les ambitions politiques! Le RBDH souhaite proposer un plan d'action aux mandataires communaux : Et s'ils adoptaient un Plan Communal du Logement, pour préciser leurs intentions en matière de politique sociale du logement? Et s'ils s'inspiraient des bonnes pratiques de nos voisins flamands et wallons? ✕

TÉMOIGNAGES D'ÉLECTEURS

« SI J'ÉTAIS BOURGMESTRE... »

Pour les groupes d'actions¹ qui défendent le droit au logement, les élections communales représentent une échéance importante.

Les différents groupes d'habitants organisent des promenades dans la ville, rédigent des memoranda, stimulent le débat politique.

Ils voteront le 14 octobre pour une meilleure politique pour tous les citoyens dans toutes les communes. Une commune où des personnes vivent sans toit sûr et durable, c'est inacceptable.

Ces citoyens connaissent la réalité de leurs quartiers. Nous avons demandé à quelques-uns d'entre eux de nous raconter ce qu'ils mettraient en place s'ils étaient bourgmestres...

1. Notamment animés par des associations comme La Rue, la maison de quartier Bonnevie ou encore Samenlevingsopbouw Brussel.

vereniging. Op die manier krijgt u een overzicht van de standpunten zodat u in het stembokje een weloverwogen keuze kan maken.

De Brusselse Bond voor het Recht op Wonen is op geen enkele manier verbonden met een politieke partij of strekking. Daarom zal u de antwoorden van de partijen in alfabetische volgorde kunnen lezen.

In een tweede deel van dit nummer besteden we aandacht aan de dag na de verkiezingen. Wat zal er gebeuren wanneer de stemmen geteld zijn en de partijen werken aan de meerderheidsakkoord dat het woonbeleid van de gemeente voor de komende legislatuur moet leiden? Op dat moment zullen duidelijke keuzes, compromissen worden gemaakt en middelen gezocht om de politieke ambities waar te maken. Daarom stelt de BBRoW voor dat de gemeenten een gemeentelijk woonactieplan opstellen. De inspiratie hiervoor kunnen ze in Vlaanderen en Wallonië vinden. ✕

GETUIGENISSEN VAN KIEZERS

"INDIEN IK BURGMEESTER WAS..."

De gemeenteraadsverkiezingen zijn voor lokale actiegroepen voor het Recht Op Wonen een aangewezen moment om in gesprek te gaan met het lokale beleid.

De verschillende bewonersgroepen organiseren wandelingen, schrijven memoranda en gaan in debat.

Ze kiezen op 14 oktober voor goed beleid voor alle inwoners van de gemeente. Een gemeente waar mensen zonder degelijk en duurzaam onderdak een plek krijgen.

Het zijn zij die weten wat leeft in de buurt. We vroegen aan enkelen van hen wat zij zouden doen als ze burge-meester waren.

Dimanche 14 octobre 2012, nous irons voter pour élire nos représentants locaux. Mais que proposent-ils exactement en matière de logement ? Dans ce numéro spécial d'Art.23, le RBDH a donné la parole aux partis politiques démocratiques représentés à Bruxelles. Une analyse des programmes, pour comprendre les intentions, recevoir les promesses et prendre bonne note des engagements...

Op zondag 14 oktober 2012 gaan we stemmen om onze gemeentelijke vertegenwoordigers te kiezen. Wat stellen de verschillende partijen voor op het vlak van wonen? In dit nummer van Art. 23 geeft de BBRoW het woord aan de democratische politieke partijen. We analyseren hun ideeën, doorprikken beloften en nemen nota van engagementen...



Les revendications prioritaires du RBDH à l'égard des communes

**La situation est connue : les loyers sur le marché privé augmentent sans cesse ; le parc de logements accessibles est très largement insuffisant à Bruxelles ; il faut patienter en moyenne 6 ans sur les listes d'attente pour obtenir un logement social ; les Bruxellois s'appauvrissent ; ...
Bref, en un mot comme en cent, la crise du logement fait des ravages.**

WERNER VAN MIEGHEM

Les acteurs susceptibles d'améliorer le droit au logement à Bruxelles sont nombreux. Ils agissent au niveau fédéral, régional, communal, associatif ou citoyen.

Les élections communales approchant, le RBDH a souhaité se pencher sur les compétences en matière de logement détenues par les communes et les CPAS. C'est dans ce contexte qu'a récemment été publié un Mémoire¹, avec les constats et revendications des 50 associations-membres défendant le droit au logement au quotidien sur le terrain.

De ce document émanent 11 revendications prioritaires, dont la plupart sont évidemment liées à la problématique développée dans cette revue : le manque de logements décents et abordables, et plus particulièrement les efforts à fournir par les communes pour augmenter leur parc de logements publics.

Pour parvenir à répondre à l'énorme demande sociale de logements, le RBDH entrevoit trois axes principaux à inscrire dans la politique locale :

- 1/** Dans chaque commune une politique claire et adaptée, définie dans un Plan Communal du Logement, coordonné par un échevin du logement.
- 2/** Un objectif de 20 % de logements publics locatifs et à caractère social pour les ménages à revenus limités.
- 3/** Une meilleure utilisation des subsides et fonds régionaux et des leviers fiscaux pour augmenter le nombre de logements publics destinés aux ménages à revenus limités.

Avant d'entrer dans le vif du sujet et d'analyser les programmes politiques, il est nécessaire d'approfondir ces trois axes, pour mettre en contexte les enjeux et cerner les possibilités d'actions.

1/ Une politique locale du logement coordonnée

Le RBDH demande que chaque commune établisse un Plan Communal du Logement, indiquant comment la commune envisage de produire des logements publics, en précisant les différents projets en matière de logement et le public visé.

Ce plan devra être établi en concertation avec tous les acteurs impliqués au niveau local : administrations, associations, comités de quartiers, habitants.

1. À consulter en détail sur le site du RBDH : www.rbdh.be rubrique « élections 2012 ».

**MOI SI J'ÉTAIS BOURGMESTRE, J'ÉVITERAIS
LES TRAVAUX PUBLICS INUTILES POUR CONSACRER
CET ARGENT À LA RÉNOVATION DES LOGEMENTS VIDES
OU INSALUBRES.**

MONSIEUR ABDO

De plus, il sera indispensable que de tels plans précisent des outils de contrôle, d'évaluation et de publicité, et ce pour que chaque acteur concerné puisse faire entendre sa voix et évaluer les évolutions.

Le RBDH suggère également que chaque commune mette en place un échevinat du logement et ce, pour assurer un suivi rigoureux de la conception et de la mise en œuvre de la politique locale du logement ainsi que pour coordonner le Plan Communal du Logement.

2/ Un objectif à atteindre de minimum 20 % de logements publics locatifs et à caractère social pour des ménages à revenus limités

Au moins 20 % de logements publics locatifs et à caractère social dans chaque commune...

Fin 2009, le nombre de logements publics locatifs et à caractère social², atteignait pour l'ensemble de la Région bruxelloise, seulement 10,8 % du parc total de logements. De plus, il existe de grandes disparités entre les 19 communes. Ainsi, 5 communes disposent de moins de 7 % de logements publics et à caractère social.

Le RBDH demande que chaque commune bruxelloise, sur base d'un Plan Communal du Logement, s'engage à proposer, le plus rapidement possible, au moins 20 % de logements publics locatifs et à caractère social. Cela signifie qu'aujourd'hui environ 50.000 logements supplémentaires, répartis sur les 19 communes bruxelloises, sont nécessaires.

... destinés à des ménages à revenus précaires, bas et modestes

Par ailleurs, le RBDH plaide pour que les autorités publiques utilisent prioritairement leurs moyens pour aider des ménages à revenus limités. C'est pourquoi nous demandons que, parmi les 20 % de logements publics locatifs et à caractère social, chaque commune propose :

- Au moins 40 % de logements destinés aux ménages à revenus précaires
- Au moins 40 % de logements destinés aux ménages à bas revenus
- Maximum 15 % de logements destinés aux ménages à revenus modestes

Notre définition des ménages à revenus précaires, bas et modestes se base sur les plafonds de revenus.

20 % de logements : quelles implications dans les communes ?

Si nous appliquons la norme de 20 %, répartis en 3 types de logement, à l'offre actuelle de logements publics locatifs et à caractère social dans les 19 communes bruxelloises, nous parvenons à l'estimation suivante, avec des objectifs par commune.

Cette estimation nous apprend que toutes les communes doivent encore fournir des efforts pour atteindre 20 % de logements publics et à caractère social pour ménages →

2. Selon le RBDH, il s'agit de logements appartenant aux ou gérés par les communes, des CPAS, des Sociétés Immobilières de Service Public ainsi que les logements locatifs des Agences Immobilières Sociales et du Fonds du Logement.

**« MOI SI J'ÉTAIS BOURGMESTRE,
JE PRENDRAIS DES MESURES
POUR ÉVITER LA SOUS-OCCUPATION
DES LOGEMENTS SOCIAUX ET
DES LOGEMENTS COMMUNAUX. »**

MADAME EL FASSI-AGHARBI

ESTIMATION PAR COMMUNE DE L'OBJECTIF 20 %, 3 TYPES DE LOGEMENTS ³

Commune	Offre actuelle		Nombre de logements à réaliser par type			
	Nombre total de logements	% actuel de logements publics locatifs et à caractère social	Nombre de logements à réaliser pour ménages à revenus précaires	Nombre de logements à réaliser pour ménages à bas revenus	Nombre de logements à réaliser pour ménages à revenus modestes	Total de logements à réaliser
Anderlecht	41.293	13,6 %	1.749	1.508	18	3.275
Auderghem	13.901	7,1 %	845	804	208	1.898
Berchem Sainte-Agathe	8.477	10,0 %	462	434	91	1.015
Bruxelles	66.700	19,5 %	1.348	2.945	0	2.696
Etterbeek	21.584	8,6 %	1.221	1.136	243	2.685
Evere	14.780	16,2 %	520	438	0	1.040
Forest	21.916	6,9 %	1.317	1.267	342	2.976
Ganshoren	9.846	14,3 %	394	352	16	804
Ixelles	41.325	4,6 %	2.798	2.701	815	6.411
Jette	18.853	8,4 %	1.058	994	221	2.337
Koekelberg	7.576	8,3 %	430	409	98	958
Molenbeek Saint-Jean	31.532	14,0 %	1.340	1.171	30	2.710
Saint-Gilles	21.441	10,3 %	1.223	1.179	94	2.540
Saint-Josse Ten Noode	9.697	12,7 %	450	366	0	900
Schaerbeek	48.421	6,2 %	3.040	2.912	798	6.878
Uccle	34.728	5,1 %	2.286	2.225	680	5.252
Watermael Boitsfort	11.936	19,5 %	336	246	0	672
Wouvé Saint-Lambert	23.478	12,0 %	1.090	991	122	2.302
Woluwe Saint-Pierre	17.327	5,8 %	1.118	1.084	321	2.557
Région de Bruxelles-Capitale	464.811	10,8 %	23.025	23.162	4.097	50.284⁴

3. La méthode utilisée pour notre estimation est la suivante :
 – Pour chaque commune, on est parti du nombre total de logements (**Anderlecht : 41.293**).
 – On a ensuite appliqué la norme de 20 % de logements publics et à caractère social (**Anderlecht : 8.258**).
 – Puis on a réparti le chiffre obtenu en fonction de la proposition 40 % minimum de logements revenus précaires, 40 % minimum de logements bas revenus, 15 % maximum de logements revenus modestes (**Anderlecht : 40 % minimum de logements revenus précaires = 3303 logements revenus précaires**).
 – Pour finir, on a soustrait de ces chiffres les logements du même type déjà proposés par les opérateurs immobiliers – SISF, AIS, logements communaux/CPAS, logements mis en location par le Fonds du Logement (**Anderlecht : 3.303 logements revenus précaires moins 1.554 logements revenus précaires déjà proposés par les opérateurs immobiliers = 1.749 logements revenus précaires encore à réaliser**).
 4. 49.906 logements à réaliser correspond à plus de 9,2 % de l'offre actuelle en logements des 19 communes. Cette différence est expliquée par le fait que nous avons fait abstraction des logements moyens pour estimer le nombre de logements destinés aux ménages à revenus précaires, bas et modestes.

à revenus limités. Pour certaines d'entre elles, la tâche s'avère importante.

En fonction de la situation locale, les communes devront faire usage de différents outils, dont : l'utilisation de terrains communaux pour la construction de logements, la mise en place de quotas de logements pour les promoteurs privés, le soutien aux Agences Immobilières Sociales, l'achat et la rénovation de logements vides ou insalubres,...

3/ Soutien régional aux communes qui réalisent des logements pour les ménages à revenus limités.

Dans notre plaidoyer pour plus de logements pour les ménages à revenus limités, nous nous heurtons régulièrement à l'opposition des communes qui, pour préserver leurs finances, préfèrent accueillir sur leur territoire des habitants à hauts revenus. Plus d'habitants à hauts revenus, cela signifie plus de revenus issus de l'impôt des personnes physiques et probablement moins de dépenses pour le CPAS.

Les communes les plus riches sont généralement celles qui s'opposent avec le plus de vigueur à la construction de logements destinés aux ménages à revenus limités. Pourtant, elles peuvent actuellement se permettre d'avoir des centimes additionnels sur l'impôt des personnes physiques et le précompte immobilier relativement bas, et ce parce que leurs habitants ont des revenus plus importants et vivent dans des habitations dont le revenu cadastral est plus important. Ces communes pourraient accueillir des logements destinés aux ménages aux revenus limités grâce à une augmentation des centimes additionnels.

Les communes les plus pauvres parviennent à garder la tête hors de l'eau au niveau budgétaire grâce aux efforts d'économie ou encore à des taxes et impôts plus élevés ou nouvellement instaurés, mais, aussi et surtout grâce à l'importante contribution de la Région. En effet, la Région apporte annuellement aux communes des

subventions et dotations de presque 500 millions d'euros qui ont justement pour vocation de compenser (en partie) les dépenses supplémentaires et les revenus diminués des communes.

En 2010, le Gouvernement a décidé de distribuer 10 millions d'euros aux communes sur base du nombre de logements publics existants sur leurs territoires. Le RBDH insiste pour que l'actuel accord de Gouvernement soit appliqué et pour que la dotation soit exclusivement attribuée aux communes qui concluent un programme de logement avec la Région, dans lequel elles s'engagent à atteindre des objectifs concrets, afin d'augmenter le nombre de logements destinés aux ménages à revenus limités. ✕



→ Pour soutenir les
revendications du RBDH,
rendez-vous sur www.rbdh.be,
rubrique « Élections 2012 » :
une signature rapide pour
donner plus de force à
notre action !

Les élections communales d'octobre 2012 : l'occasion de placer le droit au logement au cœur des préoccupations

ILHAM BENSAÏD

Pour le RBDH, les élections communales du 14 octobre 2012 représentent une occasion importante de rappeler que le droit au logement est un enjeu à défendre de manière transversale, notamment au niveau local.

De ce fait, notre association organise une campagne de mobilisation, dont les objectifs sont les suivants :

- Faire entendre les revendications du secteur associatif vis-à-vis des communes.
- Sensibiliser le grand public, les médias, les associations et les décideurs politiques à la crise du logement à Bruxelles et des compétences des communes et des CPAS pour agir en la matière.
- Influencer les candidats, les élus et les futurs élus afin qu'ils formulent des intentions concrètes et s'engagent pour un respect du droit au logement des citoyens.
- Permettre à tous les citoyens d'une part de se mobiliser pour défendre le droit au logement et d'autre part d'être capable de se positionner dans la multitude de promesses politiques.

Le RBDH a constitué un groupe d'actions se composant des associations membres suivantes : Convivence, Maison de quartier Bonnevie, Ciré, Codes, Samenlevingsopbouw Brussel, Habitat et Rénovation.

La mission du groupe est de concevoir une série d'actions permettant de :

- Mettre les problématiques liées au logement au cœur des préoccupations des politiciens, des médias et du grand public.
- Mobiliser toutes les associations-membres du RBDH autour d'actions visant à défendre le droit au logement.

Actions déjà mises en œuvre ces derniers mois dans le cadre de la campagne de mobilisation locale...

- **Publication du Mémoire communal**, contenant les constats et les revendications des 50 associations membres du RBDH. Ce document a été distribué à 2.000 exemplaires. Le RBDH et certaines associations-membres se sont également mobilisés pour distribuer en mains propres le Mémoire aux conseillers communaux de plusieurs communes.
- **Mise en ligne d'une rubrique « Élections 2012 »** sur le site du RBDH.
- **Publication d'un dossier intitulé « Logements des communes et des CPAS : Plaidoyer pour une réforme des conditions d'attributions »**. Pour mettre en évidence les conclusions de cette étude, nous avons envoyé le dossier à environ 1.000 destinataires, dont tous les conseillers communaux et conseillers d'action sociale, mais nous avons aussi assuré une diffusion via notre site internet et notre newsletter. Nous avons également organisé une conférence de presse et répondu à quelques interviews.
- **Débat politique organisé le 25 avril 2012** à la Bibliothèque Royale avec Vincent De Wolf (MR), Didier Gosuin (FDF), José Angeli (Ecolo), Damien De Keyser (cdH), Luc Denys (Groen) et Nadia El Yousfi (PS) autour du manque de logements à caractère social à Bruxelles.
- **Campagne spécifique sur la problématique des logements vides**, avec différentes actions, telles que le repérage et l'inventaire de bâtiments vides, 1.000 autocollants apposés sur les portes et façades de bâtiments vides, une conférence de presse, ou encore des formations organisées à l'attention des associations-membres.
- **Diffusion d'environ 2.000 affiches**, avec dessins d'Emmanuel Tête, insérées dans la revue mensuelle d'IEB (Bruxelles en Mouvement) et distribuées gratuitement lors de divers événements.

Des actions complémentaires sont en cours de préparation. Sans trop en dévoiler, nous pouvons d'ores et déjà annoncer que nous préparons une campagne spécifique sur la problématique du manque de logements à caractère social au niveau local, mais aussi l'attribution des logements des communes et des CPAS dans quelques communes en particulier. ✕

De voornaamste eisen **van de BBRoW** **voor de gemeenten**

De Brusselse bevolking wordt alsmaar harder getroffen door de wooncrisis: de huurprijzen op de privémarkt blijven stijgen, het aantal betaalbare woningen is te laag, voor een sociale woning sta je gemiddeld 6 jaar op een wachtlijst, de Brusselse bevolking wordt alsmaar armer.

WERNER VAN MIEGHEM

Ook al is huisvesting vooral een gewestelijke bevoegdheid, toch kunnen de 19 Brusselse gemeenten op hun niveau op verschillende manieren werk maken van het recht op wonen: de creatie van publieke woningen in de gemeente, de verhuring van gemeentewoningen, de strijd tegen ongezonde en leegstaande woningen, de ondersteuning van de inwoners via het OCMW,...

Naar aanleiding van de komende gemeenteraadsverkiezingen van 14 oktober 2012 heeft de BBRoW onlangs een "gemeentelijke memorandum recht op wonen" gepubliceerd, waarin we de eisen van onze 50 leden-verenigingen hebben opgenomen.¹

In dat memorandum hebben we onze 11 voornaamste eisen opgenomen waarvoor de gemeenten en de OCMW's hun bijdrage kunnen leveren.

Om een antwoord te kunnen bieden op de enorme sociale vraag naar een woning, schuift de BBRoW drie fundamentele pistes naar voor voor het gemeentelijk woonbeleid:

- In iedere gemeente: een duidelijk en aangepast woonbeleid, opgenomen in een Gemeentelijk Woonactieplan, gecoördineerd door een schepen van huisvesting.
- Een doel van 20% openbare huurwoningen en woningen van sociale aard voor gezinnen met beperkte inkomens.

→ Een beter gebruik van gewestsubsidies en -fondsen en gemeentelijke fiscale instrumenten om het aantal betaalbare woningen voor inwoners met een beperkt inkomen te verhogen.

Vooraleer over te gaan tot een analyse van de antwoorden van de verschillende politieke partijen, willen we die drie pistes toelichten.

1/ Een gecoördineerd gemeentelijk woonbeleid

De BBRoW vraagt dat iedere Brusselse gemeente een Gemeentelijk Woonactieplan opstelt, waarin ze detailleert op welke manier ze het aanbod aan betaalbare woningen wil vergroten en welk doelpubliek ze voor de verschillende projecten voor ogen heeft. In dit gemeentelijk woonactieplan mogen de instrumenten van controle, evaluatie en publiciteit niet ontbreken.

Dit plan zou in overleg met de plaatselijke huisvestingsactoren moeten worden opgesteld: administratie, huisvestingsinstellingen, verenigingen, vertegenwoordigers van de buurtcomités en bevolking,... zodat iedereen zijn stem kan laten horen.

Daarom roepen we alle Brusselse gemeenten op om tijdens de volgende legislatuur een schepen van huisvesting aan te duiden die als taak heeft om het gemeentelijk woonbeleid aan te sturen en het gemeentelijk woonactieplan te coördineren. →

1. Het gemeentelijk memorandum recht op wonen vindt u op de website van de BBRoW : www.bbrow.be in de rubriek Verkiezingen 2012.
2. Hieronder telt de BBRoW de woningen die eigendom zijn van of beheerd worden door de Openbare Vastgoedmaatschappijen, de gemeenten, de OCMW's, de sociale verhuurkantoren en het Brusselse Woningfonds.

**MOI SI J'ÉTAIS BOURGMESTRE, JE CONSEILLERAI
À TOUS LES BOURGMESTRES DE BRUXELLES
DE PRATIQUER DES TARIFS SOCIAUX
POUR LES LOGEMENTS COMMUNAUX.**

MADAME MPOLESHA

**2/ Een doel van minstens 20% openbare
huurwoningen en woningen van sociale aard
voor gezinnen met beperkte inkomens**

**Minstens 20% openbare huurwoningen en woningen
van sociale aard...**

Het aantal openbare huurwoningen en woningen van sociale aard² bedroeg eind 2009 in het Brusselse gewest slechts 10,8% van het totale aantal woningen. Tussen de 19 Brusselse gemeenten zijn er echter grote verschillen. Liefst 5 gemeenten beschikken over minder dan 7% openbare huurwoningen en woningen van sociale aard.

De BBRoW wil dat **iedere** Brusselse gemeente aan de hand van een concreet woonactieplan zich engageert om zo snel mogelijk een aanbod te realiseren van minstens 20% openbare huurwoningen en van sociale aard. Verdeeld over de 19 Brusselse gemeenten, betekent dit vandaag dat er zeker nog zo'n 50.000 woningen moeten bijkomen.

**... voor gezinnen met een precair, laag en bescheiden
inkomen**

Bovendien pleit de BBRoW ervoor dat de overheid prioritair haar middelen gebruikt om gezinnen met beperkte inkomens bij te staan. Daarom zeggen we ook dat, binnen de algemene norm van 20% openbare huurwoningen en woningen van sociale aard, er in iedere Brusselse gemeente een aanbod zou moeten zijn van:

- tenminste 40% woningen voor gezinnen met een precair inkomen
- tenminste 40% woningen voor gezinnen met een laag inkomen
- maximum 15% woningen voor gezinnen met een bescheiden inkomen.

Onze definitie van gezinnen met een precair, laag en bescheiden inkomen is gebaseerd op inkomensplafonds en vindt u terug in ons 'gemeentelijk memorandum recht op wonen'.

Om een idee te hebben : een ruwe raming

Wanneer we de norm van 20% en de drie woningtypes toepassen ten opzichte van het huidige aanbod aan openbare huurwoningen en woningen van sociale aard in de 19 Brusselse gemeenten, komen we tot de volgende ruwe raming van streefcijfers per gemeente.³

**RAMING PER GEMEENTE VAN ONZE 20%-NORM VOOR HET AANTAL
TE REALISEREN WONINGEN PER TYPE ³**

Gemeente	Huidig aanbod	
	Totaal aantal woningen	Huidig percentage publieke huurwoningen en woningen van sociale aard
Anderlecht	41.293	13,6 %
Oudergem	13.901	7,1 %
Berchem	8.477	10,0 %
Brussel	66.700	19,5 %
Etterbeek	21.584	8,6 %
Evere	14.780	16,2 %
Evere	21.916	6,9 %
Ganshoren	9.846	14,3 %
Elsene	41.325	4,6 %
Jette	18.853	8,4 %
Koekelberg	7.576	8,3 %
Molenbeek	31.532	14,0 %
Sint-Gillis	21.441	10,3 %
St Joost	9.697	12,7 %
Schaarbeek	48.421	6,2 %
Uccle	34.728	5,1 %
Watermaal Bosvorde	11.936	19,5 %
St Lamb Woluwe	23.478	12,0 %
St Pieter Woluwe	17.327	5,8 %
Brussels Gewest	464.811	10,8 %

Bovenstaande raming leert ons alle gemeenten nog inspanningen moeten leveren om 20% betaalbare openbare huurwoningen en woningen van sociale aard aan te bieden. Voor sommige gemeenten is de inspanning zelfs zeer groot.

In functie van de plaatselijke situatie zullen de gemeenten meer of minder gebruik moeten maken van ondermeer de volgende mogelijkheden : het gebruik van gemeentelijke terreinen voor de bouw van woningen, het opleggen van quota voor privé-promotoren, de ondersteuning van de sociale verhuurkantoren, de aankoop en renovatie van ongezone of leegstaande gebouwen,...

3/ Geweststeun voor de gemeenten die woningen realiseren voor gezinnen met beperkte inkomens.

In ons pleidooi voor meer woningen voor gezinnen met een beperkt inkomen, stuiten we bij de gemeenten regelmatig op de tegenkanting dat een gemeente omwille van haar financiën liever inwoners heeft met een hoog inkomen. Meer inwoners met een hoog inkomen betekent meestal meer inkomsten uit de personenbelasting en wellicht minder uitgaven voor het OCMW.

Bovendien valt het op dat de meeste zogenaamde 'rijkere' Brusselse gemeenten – die zich vaak nog het meest verzetten tegen de bouw van sociale woningen – het zich momenteel kunnen veroorloven om lage opcentiemen op de personenbelasting en de onroerende voorheffing te heffen, juist omdat hun bewoners hogere inkomsten hebben en duurdere huizen bewonen. Zij zouden de komst van sociale woningen en dus gezinnen met een laag inkomen, perfect kunnen opvangen door een verhoging van hun opcentiemen.

Dat de 'armere' Brusselse gemeenten toch nog hun hoofd boven water kunnen houden, is te danken aan besparingsinspanningen en nieuwe of hogere belastingen en taksen, maar in belangrijke mate ook aan het Brusselse gewest. Het Gewest springt de gemeenten immers jaarlijks bij met dotaties en subsidies voor een bedrag van bijna 500 miljoen euro, die juist de bedoeling hebben om de minderinkomsten en meeruitgaven van de gemeente (deels) op te vangen.

In 2010 besliste de regering om 10 miljoen euro hiervan te verdelen onder de Brusselse gemeenten, op basis van het bestaande aantal 'openbare woningen van sociale aard'. De BBRoW dringt erop aan dat het huidige regeerakkoord wordt gevolgd en dat die dotatie exclusief wordt verdeeld onder die gemeenten die een gemeentelijk woonactieplan overeenkomen met het Gewest waarin ze zich engageren tot concrete doelstellingen voor bijkomende woningen met quota voor gezinnen met beperkte inkomens. ✕

Aantal te realiseren woningen per type			
Aantal te realiseren woningen voor gezinnen met een precair inkomen	Aantal te realiseren woningen voor gezinnen met een laag inkomen	Aantal te realiseren woningen voor gezinnen met een bescheiden inkomen	Totaal aantal te realiseren woningen
1.749	1.508	18	3.275
845	804	208	1.898
462	434	91	1.015
1.348	2.945	0	2.696
1.221	1.136	243	2.685
520	438	0	1.040
1.317	1.267	342	2.976
394	352	16	804
2.798	2.701	815	6.411
1.058	994	221	2.337
430	409	98	958
1.340	1.171	30	2.710
1.223	1.179	94	2.540
450	366	0	900
3.040	2.912	798	6.878
2.286	2.225	680	5.252
336	246	0	672
1.090	991	122	2.302
1.118	1.084	321	2.557
23.025	23.162	4.097	50.284

3. Voor onze raming hebben we de volgende methode gebruikt (met Anderlecht als voorbeeld):

– Voor iedere gemeente zijn we vertrokken van het huidige totale aantal woningen (Anderlecht: 41.293).

– Vervolgens hebben we hierop het doel van 20% berekend. (Anderlecht: 8.258).

– Dat getal hebben we dan verdeeld over minimum 40% woningen voor gezinnen met een precair inkomen, 40% voor gezinnen met een laag inkomen en maximum 15% voor gezinnen met een bescheiden inkomen (Anderlecht: minimum 40% woningen voor preciaire inkomens = 3.303 woningen).

– Tenslotte hebben we van die getallen het aantal zelfde type woningen afgetrokken dat nu al wordt aangeboden door de gemeente, OCMW, OVM, SVK of Woningfonds (Anderlecht: 3.303 woningen voor preciaire inkomens, min 1.554 woningen nu al aangeboden = 1.749 woningen voor gezinnen met preciaire inkomens nog te realiseren.)

4. 49.906 te realiseren woningen is meer dan 9,2% van het huidige woningaanbod in de 19 gemeenten. Dit verschil wordt verklaard door het feit dat we in onze raming voor woningen voor gezinnen met een precair, laag of bescheiden inkomen abstractie maken van het aanbod aan middelgrote huurwoningen.

→ Wanneer u de eisen van de BBRoW wil steunen, raadpleeg dan op onze website www.rbdh.be de rubriek 'Verkiezingen 2012' en onderteken onze petitie.

De gemeenteraadsverkiezingen van oktober 2012: een kans om het recht op wonen onder de aandacht te brengen

ILHAM BENSÂÏD

Naar aanleiding van de gemeenteraadsverkiezingen van 14 oktober 2012 heeft de BBroW een campagne opgestart met de bedoeling :

- Onze eisen op het vlak van wonen bekend te maken bij de gemeenten.
- Het publiek, de media, de politici te sensibiliseren over de wooncrisis in Brussel en de bevoegdheden van de gemeenten en de OCMW's op het vlak van wonen.
- De kandidaten, de verkozenen en de toekomstig verkozenen te beïnvloeden zodat ze concrete engagementen opnemen voor het recht op wonen.
- De burgers de mogelijkheid te bieden om zich te mobiliseren voor het recht op wonen en de partijprogramma's beter te begrijpen.

Voor deze campagne heeft de BBroW een werkgroep opgestart met de volgende leden: Samenleven/Convivence, Buurthuis Bonnevie, Ciré, Codes, Samenlevingsopbouw Brussel, Habitat et Rénovation.

In het kader van onze campagne hebben we de laatste maanden de volgende acties en activiteiten ondernomen:

- **Publicatie van ons Gemeentelijk Memorandum Recht op Wonen**, met vaststellingen en de eisen van onze 50 leden-verenigingen. Dit memorandum werd op 2000 exemplaren verspreid, ondermeer tijdens de gemeenteraadszittingen in verschillende gemeenten.
- **De creatie van een rubriek 'Verkiezingen 2012'** op de website van de BBroW.
- **Publicatie van een dossier 'over de toewijzingen van de woningen van gemeenten en OCMW's'**. Deze analyse hebben we aan een duizendtal personen bezorgd : alle gemeenteraadsleden en leden van het OCMW, en bekendgemaakt tijdens een persconferentie.
- **De organisatie van een politiek debat over het gebrek aan betaalbare woningen in Brussel** op 25 april 2012 in de Koninklijke Bibliotheek met Vincent De Wolf (MR), Didier Gosuin (FDF), José Angeli (Ecolo), Damien De Keyser (cdH), Luc Denys (Groen) en Nadia El Yousfi (PS)
- **De lancering van een specifieke campagne over leegstaande woningen**, met ondermeer een inventaris van leegstaande woningen, 1.000 stickers op leegstaande gebouwen, een persconferentie en vormingen voor onze leden-verenigingen.
- **De verspreiding van ongeveer 2.000 affiches**, met tekeningen van Emmanuel Tête.

Andere specifieke acties die zijn gericht op bepaalde gemeenten zijn nog in voorbereiden over het gebrek aan betaalbare woningen van sociale aard in de gemeenten en de toewijzing van gemeentewoningen. ✕

→ Pour recevoir
gratuitement des
affiches, envoyez un mail
à info@rbdh.be

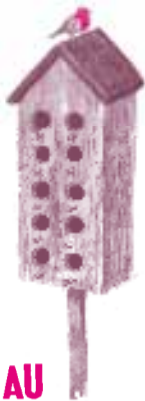
→ Om onze affiches te
bekomen, stuur een mail
naar info@rbdh.be



MAAK VOOR

AL ONZE

2012
LOKALE
MOBILISATIE
VOOR HET RECHT
OP WONEN



PLACE AU LOGEMENT !

TOUTES NOS REVENDICATIONS SUR
www.rbdh.be

le site du Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat



PLACE AU LOGEMENT !



TOUTES NOS REVENDICATIONS SUR

www.rbdh.be

le site du Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat

2012
MOBILISATION
LOCALE POUR
LE LOGEMENT

PLAATS WONEN !

EISEN OP
www.bbrow.be

Website van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen

MAAK PLAATS VOOR WONEN !



AL ONZE EISEN OP
www.bbrow.be

Website van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen

2012
LOKALE
MOBILISATIE
VOOR HET RECHT
OP WONEN



PLACE AU LOGEMENT !

TOUTES NOS REVENDICATIONS SUR

www.rbdh.be

2012
MOBILISATION
LOCALE POUR
LE LOGEMENT

ILLUSTRATIONS / ILLUSTRATIES: EMMANUEL TÊTE

LES RÉPONSES DES PARTIS DE ANTWOORDEN VAN DE PARTIJEN

Quelques mots sur la méthode employée pour analyser les réponses politiques !

- Les réponses des partis politiques sont présentées ci-après par ordre alphabétique.
- La rédaction a délibérément choisi de reproduire les réponses des partis politiques dans leur langue d'origine, et ce dans le souci de ne pas altérer le contenu.
- Les commentaires du RBDH, qu'ils soient en marge du texte ou à la fin dans une perspective plus globale, sont bilingues.
- Un référencement des mots-clés que l'on retrouve dans les réponses est proposé en début d'article.
- Le RBDH a préféré ne pas proposer de comparaison directe entre les réponses des différents partis (par le biais d'un tableau par exemple) pour la simple raison que les réponses apportées sont d'une qualité très variable et ne sont pas toutes aussi exhaustives les unes que les autres. Elles ne sont donc pas comparables telles quelles. ✕

Onze méthode bij de analyse van de politieke antwoorden

- De antwoorden van de politieke partijen zijn in alfabetische volgorde opgenomen.
- We hebben er bewust voor gekozen om de antwoorden van de partijen in de originele taal te laten omdat een vertaling de inhoud zou kunnen aantasten.
- De commentaren van de BBROW, in de marge of op het einde, hebben we in het Nederlands en het Frans opgesteld.
- Een lijst van de sleutelwoorden in de antwoorden vindt u aan het begin van het artikel.
- De BBROW heeft geen overzichtstabel opgesteld van de antwoorden van de partijen, omdat de antwoorden van een ongelijke kwaliteit zijn, niet altijd volledig zijn en dus moeilijk vergelijkbaar zijn. ✕

CD&V

Sleutelwoorden / Mots-clés

- 15% kwaliteitswoningen in openbaar beheer en met een sociaal oogmerk
- Eerst 15% halen, nadien nieuwe streefcijfers
- Verhoging en de ondersteuning van het aanbod aan middenklassewoningen
- Investeren in de bouw van sociale woningen
- Renovatie van leegstaande sociale woningen
- Huurtoelage
- Referentiehuurprijzen
- Leegstand sterker bestrijden: openbaar beheersrecht en taks op leegstand
- Aankoop verlaten gebouwen door gemeente
- Sociaal verhuurkantoor
- Transitwoningen en noodwoningen
- Objectieve toewijzing gemeentewoningen

1/ Wat is het standpunt van uw partij over de eis om in iedere Brusselse gemeente een norm op te leggen van 20% betaalbare openbare woningen voor gezinnen met beperkte inkomens?

Voor CD&V is wonen een topprioriteit. Wij willen dat iedereen toegang krijgt tot een betaalbare en kwaliteitsvolle woning. De Brusselse gemeenten moeten daarom de komende legislaturen aan een verhoogd tempo **investeren in de bouw van sociale woningen**. // Wij pleiten daarbij voor een evenwichtige spreiding van de nieuwe sociale woningen over alle gemeenten van het Gewest.

Onze fractie blijft de norm onderschrijven van **15% kwaliteitswoningen in openbaar beheer en met een sociaal oogmerk**. Deze 15%-norm moet tegen 2020 worden behaald op het grondgebied van alle gemeenten. Onder “woningen in openbaar beheer” verstaan wij niet enkel sociale woningen in strikte zin, maar ook woningen die verhuurd worden door een sociale huisvestingsmaatschappij of een SVK, woningen die verhuurd worden door een gemeentelijke grondregie of een OCMW, huurwoningen van het Woningfonds of woningen die werden aangekocht met een sociale lening bij het Woningfonds. CD&V pleit ervoor om eerst de doelstelling van 15% te verwezenlijken vooraleer nieuwe streefcijfers voorop te stellen. // →

// Uiteraard is de BBRoW het ermee eens dat er meer moet worden geïnvesteerd in sociale woningen. Maar het zijn wel niet de gemeenten die rechte reeks investeren in sociale woningen. Gemeenten kunnen wel onrechtstreeks investeren in sociale woningen door terreinen ter beschikking te stellen van openbare vastgoedmaatschappijen. En werk maken van woningen van sociale aard door zelf woningen te bouwen of te renoveren, door leegstaande woningen in openbaar beheer te nemen, door sociale verhuurkantoren te ondersteunen, enzovoort.

// Het is niet helemaal duidelijk wat CD&V hier bedoelt. Moeten eerst alle gemeenten de 15%-doelstelling realiseren, vooraleer het Gewest een nieuw streefcijfer opstelt? Dat kan dan nog lang duren.

// Évidemment, le RBDH est pour davantage d'investissements dans les logements sociaux. Mais ce rôle ne revient pas directement aux communes, qui n'investissent pas directement mais qui peuvent investir indirectement en mettant des terrains à disposition des Sociétés Immobilières de Service Public. Les communes peuvent aussi mobiliser de nombreux autres instruments : prendre en charge la construction ou la rénovation de logements à finalité sociale, appliquer le droit de gestion publique, soutenir les Agences Immobilières Sociales,...

// L'intention du CD&V n'est pas claire. Toutes les communes doivent-elles atteindre le quota de 15 % avant que la Région ne fixe de nouveaux objectifs ? Cela pourrait encore durer longtemps. Selon nous, il serait plus logique que les communes qui sont déjà ou seront bientôt aux alentours de 15 % aient à atteindre un nouvel objectif.

Tot slot blijven wij aandringen op **de verhoging en de ondersteuning van het aanbod aan middenklassewoningen** in Brussel. Onderzoek wijst uit dat nog steeds veel mensen uit de Brusselse gemeenten wegtrekken (in 2010 vertrokken liefst 2.800 inwoners uit Brussel-stad). Veelal gaat het om actieve gezinnen met kinderen. // Wij willen deze stadsvlucht tegengaan door een verhoging van het aantal GOMB-projecten. Tegelijk moet de GOMB ook de ruimere mogelijkheid krijgen om in alle Brusselse gemeenten middenklassewoningen te bouwen, ook in zones waar er momenteel een grote concentratie aan sociale woningen is. In deze buurten moeten de gemeentebesturen de leefbaarheid en het samenleven stimuleren met **herwaarderingsprogramma's**. Essentiële onderdelen van zulke programma's zijn de inplanting van groene zones, een beter afvalbeleid, buurtparken, buurtwinkels, minder verkeersdruk, ruimte voor sport en recreatie, toegankelijke voorzieningen enz.

// Dit cijfer klopt niet. In werkelijkheid verlieten in 2010 liefst **102.785 personen** het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest (en 16.370 personen Brussel-Stad). Maar door meer geboorten en (internationale) migratie nam de totale bevolking in het Gewest toe met **29.550 personen** tot **1.119.088 inwoners**.

// Ce chiffre est incorrect. Dans la réalité, 102.785 personnes ont quitté la Région bruxelloise en 2010 (dont 16.370 la commune de Bruxelles-Ville). Mais grâce aux naissances et à l'émigration (internationale), la population totale de la Région a augmenté de 29.550 personnes, pour atteindre un total de 1.119.088 habitants.

2/ Welke instrumenten moeten de plaatselijke mandatarissen inzetten om het aantal openbare huurwoningen voor gezinnen met beperkte inkomens te verhogen?

Van de 38.888 bestaande sociale woningen staan er momenteel zo'n 3.000 leeg. // Wij pleiten er dan ook voor om prioritair werk te maken van de **renovatie van leegstaande sociale woningen**. Sommige renovaties, zoals de sociale appartementen aan de Aartshertogensquare in Watermaal-Bosvoorde, slepen al jaren aan, wat onaanvaardbaar is omdat er zoveel mensen op een wachtlijst staan.

// Van de 3.000 leegstaande sociale woningen eind 2010 waren er 1.441 opgenomen in een renovatieproject. Probleem is dat veel renovatieprojecten effectief jaren aanslepen.

// Sur les 3.000 logements sociaux vides fin 2010, il y en avait 1.441 inclus dans des projets de rénovations. Le problème, c'est que beaucoup de ces projets de rénovations mettent plusieurs années pour aboutir.

Een **huurtoelage** beschouwen wij als een andere piste om het aanbod van sociale woonmogelijkheden uit te breiden. Voorwaarde is wel dat een huurtoelagestelsel gekoppeld wordt aan een controle van de huurprijzen. Dit om een ongewenste inflatoire druk op de prijzen tegen te gaan. Op vraag van o.a. CD&V maakt de Brusselse regering intussen werk van een stelsel van referentiehuurprijzen. Onder dit stelsel krijgen verhuurders een bonus wanneer ze de woning verhuren aan de referentieprijs. // Zo creëren we een win-winsituatie: meer eigenaars zullen gestimuleerd worden om hun woning te verhuren, terwijl het huuraanbod voor kansengroepen zo uitbreidt.

// Omdat de referentiehuurprijzen dicht tegen de gemiddelde marktprijzen zouden liggen, pleit de BBRoW ervoor om enkel een bonus te geven aan de verhuurders die hun woning verhuren onder de referentiehuurprijzen.

// Dans la mesure où les loyers de référence se rapprocheraient des prix moyens du marché, le RBDH plaide pour qu'un bonus soit accordé aux bailleurs qui louent leurs biens en-dessous des loyers de référence.

Om het aantal openbare huurwoningen te vergroten, willen we leegstaande privéwoningen recupereren. Leegstaande gebouwen nemen ruimte in die niet gebruikt wordt en creëren schaarste op de vastgoedmarkt. Gemeenten moeten daarom **leegstand sterker bestrijden** en meer gebruik maken van de instrumenten die ze daarvoor ter beschikking hebben.

Met het **openbaar beheersrecht** kunnen ze onbewoonbaar verklaarde panden zelf in beheer nemen. Na renovatie kunnen gemeentes de woning tegen sociale tarieven verhuren. Hoewel het openbaar beheersrecht al enige tijd bestaat en met onze medewerking werd verbeterd, wordt het helaas zelden toegepast. // Blijkbaar twijfelen de gemeenten om financiële redenen om een beroep te doen op het instrument of beschikken ze niet over de nodige expertise om een dergelijke operatie tot een goed eind te brengen. // CD&V betreurt dit en vindt dat gemeenten hiertoe extra moeten omkaderd worden.

Wij pleiten ook voor een **efficiëntere inning van de belasting op leegstand**. Verschillende gemeentes werken intussen een eigen leegstandtaks uit, terwijl andere gemeentes achterwege blijven. // Wij pleiten voor een harmonisatie en voor het overhevelen van de taxatiestelsels naar de pas opgerichte gewestelijke leegstanddienst. Deze dienst zal op korte termijn administratieve boetes uitreiken op leegstaande woningen. Van deze boetes zal de leegstanddienst 85% doorstorten naar de gemeentes. Wij zullen erop toezien dat de gemeentes deze gelden specifiek aanwenden voor het eigen huisvestingsbeleid.

In tal van Brusselse gemeenten liggen nog verlaten fabriekspanden en zgn. “brownfields”. Deze stadskan- kers willen we de komende legislatuur opwaarderen tot duurzame vastgoedlocaties. In zulke **reconversie- projecten** moet telkens onderzocht worden hoe er een substantieel aantal wooneenheden kan worden inge- plant voor lage en middeninkomens. Dit werd bvb. reeds gerealiseerd rond de kanaalzone, waar de GOMB vers- chillende woningen opgetrokken heeft. Daarnaast willen we ook langdurig leegstaande **kantoren laten omvor- men tot woningen**. De gemeenten stimuleren dit door – samen met het Gewest – projectoproepen te lanceren.

Wij vragen dat gemeenten ook meer gebruik maken van hun recht om – krachtens het Besluit van 19 juli 1990 – **verlaten gebouwen aan te kopen** en met gewest- subsidies te renoveren. // De renovatie van deze verloe- derde panden kunnen ze bij voorkeur in handen geven van een sociaal verhuurkantoor.

In Brussel is er een schrijnend tekort aan **transitwo- ningen en noodwoningen**. De gemeentes en OCMW's moeten gebruik maken van de gewestelijke en federale subsidies om meer van deze woningen te creëren. Dit specifiek voor slachtoffers van partnergeweld.

Zo'n 20 procent van de openbare huurwoningen wordt in het Brussels gewest verhuurd door gemeenten en OCMW's. Wij pleiten ervoor dat deze woningen wor- den toegewezen volgens objectieve toewijzingscriteria. Gemeenten die nog geen toewijzingsreglement hebben aangenomen, maken hier werk van. ✕

// Dit is nog te optimistisch geformuleerd. Het openbaar beheersrecht werd tot op heden nog nooit toegepast. De gemeenten St Gillis en Elsene hebben aangekondigd dit te willen doen.

// Een andere belangrijke reden is het feit dat de meeste gemeenten niet opgezadeld willen worden met de renovatie en het beheer van een woning die niet hun eigendom is. Het Gewest heeft nochtans alles gedaan om het openbaar beheersrecht te laten toepassen: renteloze leningen voor de gemeenten, beheer dat kan worden toevertrouwd aan een sociaal verhuurkantoor, ... Wanneer de gemeenten nu nog aarzelen, dan moet het Gewest het openbaar beheersrecht zelf maar hanteren.

// Belangrijke nuance: alle Brusselse gemeenten hebben een leegstandstaks, maar het is zo dat sommige gemeenten hier meer werk van maken dan andere.

// De gemeenten maken inderdaad te weinig gebruik van de mogelijkheid om leegstaande of ongezone woongebouwen aan te kopen met gewestsubsidies. Tussen 2008 en 2011 hebben slechts 8 gemeenten een aanvraag ingediend.

// La formulation est trop optimiste. À ce jour, seules les communes d'Ixelles et de Saint-Gilles ont annoncé vouloir tenter d'appliquer pour une première fois le droit de gestion publique.

// Une autre raison importante est liée au fait que la plupart des communes ne souhaitent pas s'engager dans des rénovations de biens qui ne leur appartiennent pas. Pourtant, la Région a tout fait pour adapter le droit de gestion publique : prêts sans intérêts pour les communes, gestion pouvant être prise en charge par une Agence Immobilière Sociale,... Si les communes hésitent encore, la Région devrait appliquer elle-même le droit de gestion publique.

// Nuance importante : toutes les communes bruxelloises disposent d'une taxe contre les logements vides, mais certaines en font plus usage que d'autres...

// Les communes mobilisent effectivement trop peu les possibilités d'achat de bâtiments vides ou insalubres grâce aux subsides régionaux. Quels sont les moyens que le CD&V envisage de mettre à disposition des Agences Immobilières Sociales pour leur permettre de gérer davantage de projets de rénovations lourdes ?

Commentaar van de BBRoW:

Net zoals alle andere partijen, erkent de CD&V dat er een gebrek is aan betaalbare woningen in het Brusselse gewest. CD&V gaat echter niet akkoord met het doel van 20% betaalbare woningen voor gezinnen met beperkte inkomens dat de BBRoW vooropstelt. De CD&V wil zich voorlopig beperken tot het regeringsdoel van 15% in alle gemeenten tegen 2020.

In haar antwoord is de CD&V vaag over het prioritaire doelpubliek van het gemeentelijk woonbeleid. Zowel pleiten voor meer sociale woningen als voor meer middelgrote woningen is sympathiek en houdt iedereen te vriend, maar is niet concreet genoeg. Betekent dit dat gemeenten die het doel van 15% halen enkel nog middelgrote woningen bouwen, desnoods op terreinen die zijn voorzien voor sociale woningen? En omgekeerd, dat gemeenten die nog ver van de 15% zijn, uitsluitend sociale woningen bouwen? We hebben er het raden naar.

De aanpak van de leegstand is ook voor CD&V een belangrijk instrument.

Zij dringt ondermeer aan op een extra omkadering van de gemeenten om het openbaar beheersrecht toe te passen. Eerlijk gezegd zien wij niet hoe de gemeenten nog meer omkaderd kunnen worden. Het gewest heeft alles gedaan om gemeenten toe te laten het openbaar beheersrecht te hanteren. Het is nu aan de gemeenten om hun verantwoordelijkheid op te nemen.

Ook voor de BBRoW is het duidelijk dat enkel de bouw of renovatie van woningen geen afdoend antwoord kan bieden op de huisvestingscrisis. Daarom moet er voor gezinnen met beperkte inkomens inderdaad een huurtoelage worden ingevoerd, gekoppeld aan referentiehuurprijzen. Maar in tegenstelling met CD&V zeggen wij duidelijk dat de privé-verhuurder enkel een (fiscale) bonus mag ontvangen wanneer hij een huurprijs vraagt die onder de referentiehuurprijs ligt. Het is trouwens opvallend dat CD&V in haar antwoord niets zegt over de socialisering van de woningen van OCMW's en gemeenten. ✕

Commentaire du RBDH :

Tout comme les autres partis, le CD&V reconnaît qu'il y a un manque de logements abordables à Bruxelles. Il ne marque cependant pas son accord pour un objectif à atteindre de 20 % de logements abordables pour les ménages à revenus limités tel que soutenu par le RBDH. Le CD&V souhaite dans un premier temps atteindre l'objectif régional de 15 % dans toutes les communes d'ici 2020.

Dans sa réponse, le CD&V reste vague quant au public-cible prioritaire de la politique communale du logement. De ce fait, plaider pour plus de logements sociaux comme pour plus de logements moyens est une mesure sympathique, susceptible de satisfaire tous les électeurs, mais cela reste trop peu concret. Est-ce que cela signifie que les communes qui atteignent déjà le quota de 15 % peuvent se contenter de ne plus produire que des logements moyens, y compris sur des terrains prévus pour des logements sociaux, ou encore que les communes qui sont encore loin du quota de 15 % ne doivent produire que des logements sociaux ? C'est à deviner !

La lutte contre les logements vides fait également partie des priorités du CD&V, qui suggère l'engagement de personnel supplémentaire au sein des communes pour l'application du droit de gestion publique. Honnêtement, le RBDH ne voit pas bien comment les communes pourraient être mieux encadrées qu'elles ne le sont déjà puisque la Région a déjà tout fait pour adapter le droit de gestion publique et faire en sorte que les communes s'en emparent. C'est maintenant aux communes de prendre leurs responsabilités.

Il est évident que la construction et la rénovation de logements ne peuvent résoudre entièrement la crise du logement. C'est pour cette raison que les ménages à revenus limités devraient pouvoir bénéficier d'une allocation-loyer, liée à un encadrement des loyers. Cependant, le RBDH maintient que seuls les bailleurs privés qui appliquent des loyers inférieurs aux loyers de référence devraient pouvoir bénéficier de bonus (fiscaux).

À noter enfin que dans sa réponse, le CD&V ne fait aucune référence à la socialisation des logements des communes et des CPAS. ✕

cdH

Mots-clés / Sleutelwoorden

- 15 % de logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale
- Souhaitable d'aller au-delà des 15 %
- Allocation-loyer
- Grilles de référence de loyers sur base volontaire
- Plan communal du logement
- Partenariats publics/privés
- Agences Immobilières Sociales
- Charges d'urbanisme
- Plan pluriannuel de rénovation des logements communaux
- Viager public
- Lutter contre la vacance immobilière

1/ Quelle est la position de votre parti par rapport à la revendication du RBDH d'imposer un quota de minimum 20 % de logements pour des ménages à revenus limités dans chaque commune ?

Garantir l'accès pour tous à un logement de qualité est l'une des priorités du groupe cdH. À Bruxelles, cela implique en premier lieu de rendre abordable financièrement le coût du logement pour les ménages bruxellois.

Un des moyens d'atteindre cet objectif est selon nous l'augmentation du nombre de logements à gestion publique et à finalité sociale sur l'ensemble de la Région. Chaque commune doit participer à la concrétisation de cet objectif et ce afin de garantir une bonne mixité sociale sur l'ensemble du territoire régional. C'est pourquoi nous avons inscrit au sein de l'Accord de Gouvernement régional l'objectif à atteindre de 15 % de logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale sur le territoire de toutes les communes. //

Il nous paraît souhaitable d'aller au-delà des 15 % mais avançons par paliers. Assurons-nous déjà d'atteindre un quota de 15 % de logements à gestion publique et à finalité sociale dans chaque commune tout en soutenant la création de nouveaux logements à finalité sociale dans les communes ayant déjà atteint ces 15 %. Lorsque cet objectif sera atteint, // nous pourrions envisager d'imposer des quotas plus importants. →

// Alignement du cdH sur l'accord de Gouvernement. Pourtant, pas un mot n'est dit sur les fortes disparités communales actuelles et sur la manière de convaincre les communes de se mobiliser autour de cet objectif.

// cdH volgt hier het Brusselse regeerakkoord, maar zegt niets over de grote verschillen tussen de gemeenten op dit moment en over hoe gemeenten overtuigd kunnen worden deze doelstelling over te nemen.

// Faudra-t-il d'abord que toutes les communes atteignent le quota de 15 % avant que la Région ne fixe un nouvel objectif ? Et pour les communes actuellement déjà proches du quota de 15 %, quel est exactement le prochain objectif ?

// Betekent dit dat eerst alle gemeenten de 15%-norm moet halen vooraleer een nieuw quotum wordt vastgelegd? En wat dan met de gemeenten die nu al 15% realiseren?

Au-delà des efforts devant être consentis par les pouvoirs publics en termes de production de logements, il nous paraît primordial de mener des actions destinées à permettre à l'ensemble de la population d'accéder au marché privé du logement. On constate en effet, qu'actuellement l'immense majorité des logements nouvellement créés, le sont par le privé.

Dans cette optique le cdH souhaite agir sur la capacité financière des ménages en augmentant le salaire des bas revenus notamment, mais également en instaurant des aides financières au logement telles les ADILs // ou l'allocation-loyer.

Un tel système d'aides financières au logement a, selon nous, l'avantage de constituer un droit pour toutes personnes entrant dans les conditions d'octroi, alors que le système de logements sociaux implique en pratique un rationnement compte tenu de l'insuffisance du stock disponible par rapport au nombre de ménages remplissant les critères d'accès.

Ce système d'allocation-loyer doit à nos yeux cibler en priorité les bas revenus, c'est-à-dire les personnes pouvant prétendre en raison de leurs revenus à un logement social. // Nous souhaitons par ailleurs que les ménages bénéficiaires de cette aide aient au préalable introduit une demande d'octroi de logement social ou soient sur liste d'attente. Cela permettrait à ces ménages de vivre dans des conditions décentes sur le marché privé le temps qu'un logement social se libère tout en permettant à la mesure d'être budgétairement soutenable.

Outre l'instauration d'aides au logement, nous plaillons pour l'adoption de mesures permettant de lutter contre l'instauration de loyers démesurés. C'est pourquoi **nous souhaitons mettre en place des grilles de référence de loyers par quartier** qui permettraient la mise en place d'un système win-win. Concrètement le propriétaire qui, sur base volontaire, appliquerait des loyers modérés se verra octroyer certains avantages soit sous forme d'allègements fiscaux ou sous forme d'aides.

// Pas plus de 5.000 Bruxellois bénéficient actuellement des ADILs. Le RBDH revendique un élargissement de l'attribution de cette aide à toutes les personnes sans-abri.

// Op dit moment krijgen meer dan 5.000 Brusselse gezinnen een VIHT. De BBRoW vraagt dat de VIHT wordt uitgebreid naar alle vormen van thuisloosheid.

// La moitié des Bruxellois peuvent prétendre, en raison de leurs revenus, à un logement social ! La mesure est-elle réellement budgétairement tenable ? Cette question rhétorique démontre bien la nécessité de mieux cibler les destinataires des aides.

// De helft van de Brusselaars komt nu al qua inkomen in aanmerking voor een sociale woning. Is dit voorstel budgettair haalbaar? We denken dat het doelpubliek beter moet worden afgebakend.

2/ Quels instruments les mandataires politiques locaux devraient-ils mobiliser pour augmenter le nombre de logements locatifs publics pour les ménages à revenus limités ?

L'augmentation du nombre de logements publics locatifs doit se faire à la fois par la production de nouveaux logements et par la remise sur le marché de logements existants mais inoccupés ou insuffisamment occupés.

En ce qui concerne la production de nouveaux logements, le cdH souhaite que chaque commune établisse un plan communal du logement lequel devra impérativement comporter un pourcentage minimum de logements à vocation sociale qui ne pourra être inférieur à 15 %. Ce plan devra notamment définir les objectifs poursuivis par la commune et les moyens à disposition pour atteindre ces objectifs.

Parmi ces moyens figure bien entendu le recours à des **partenariats avec d'autres niveaux de pouvoirs** comme la Région ou des organismes d'intérêt public comme la SLRB ou la SDRB. // Toutefois, la rareté des terrains et le manque de moyens financiers étant bien souvent les principaux obstacles à la création de nouveaux logements publics, **nous souhaitons associer le secteur privé** dans notre démarche de production de logement. Cette association doit prendre plusieurs formes. Il s'agit d'une part, d'avoir recours à des partenariats publics/privés. Ceux-ci devraient permettre entre autre de produire des logements publics sur des terrains appartenant au privé, de bénéficier de l'expérience et du financement du privé.

Il s'agit d'autre part d'**associer de façon étroite les agences immobilières sociales (A.I.S.) à la politique communale** en matière de logement afin que leurs actions soient complémentaires à celles des communes.

Enfin, le financement par le privé de nouveaux logements publics doit également être obtenu par le **recours aux charges d'urbanisme**. Nous sommes par ailleurs partisans de l'instauration d'un mécanisme permettant d'imposer lors de la réalisation d'importants projets de logements par un promoteur privé, un quota de logements moyens ou sociaux // qui devraient être produits par le porteur de projet. →

// Selon le RBDH, les logements acquisitifs produits par la SDRB ne devraient pas être comptabilisés dans les « 15 % de logements à gestion publique et à finalité sociale »

// Voor de BBRoW mogen de koopwoningen van de GOMB niet meegeteld worden in de 15%.

// Quel quota de logements moyens ? Quels quotas de logements sociaux ?

// Welk quota aan middelgrote woningen? Welk quota aan sociale woningen?

En ce qui concerne la remise sur le marché de logements inoccupés ou sous-occupés, les pouvoirs publics doivent à notre avis donner l'exemple. Les logements publics ne peuvent être laissés à l'abandon. Par conséquent, nous soutenons l'adoption en début de législature communale d'un plan pluriannuel de rénovation des logements publics communaux. // Les mandataires publics devront également veiller à lutter contre la sous-occupation des grands logements en favorisant les mutations.

// Une idée novatrice qui semble excellente !

// Een nieuw, uitstekend idee!

En outre, dans une optique d'accroissement du parc de logements publics, nous souhaitons que les communes puissent acquérir des logements. À cette fin nous soutenons notamment le **développement d'une politique de « viager public »** // qui permettrait à la fois à la commune d'accroître son parc de logements tout en permettant au propriétaire de rester dans son domicile le temps qu'il voudra.

// Cette nouvelle idée mérite d'être creusée et pourrait s'avérer intéressante pour l'accroissement du patrimoine communal.

// Dit nieuwe idee van 'kopen op lijfrente door de gemeente' loont de moeite om uitgediept te worden en kan een interessante piste zijn voor toename van het aantal openbare woningen.

Si les pouvoirs publics doivent montrer l'exemple, ils doivent également **lutter activement contre la vacance immobilière** dans le secteur privé. Une action volontariste dans ce domaine devrait également permettre de remettre sur le marché des logements, certes détenus par le privé, mais à gestion publique. Ce sera le cas par exemple lors de l'activation du mécanisme de droit de gestion publique ou de réquisition en faveur des personnes sans abri. //

// À ce jour, les communes ne se saisissent d'aucun de ces deux instruments. Dommage que le cdH ne mobilise pas pour cette problématique des idées plus récentes et efficaces.

// Tot nu toe hebben de gemeenten deze instrumenten niet gebruikt. Hoe wil cdH dit waarmaken?

Nous souhaitons par ailleurs associer le secteur des agences immobilières sociales à cet effort de remise sur le marché des logements vides. Nous pensons par exemple mais pas uniquement, qu'elles peuvent constituer un partenaire de taille pour réinvestir les espaces vacants au-dessus des commerces. // ✕

C'est une bonne idée, mais pour y parvenir, il faudra fournir aux AIS les moyens de gérer des travaux de rénovations lourdes.

// Een goed idee, maar dit vereist bijkomende middelen voor de SVK's om de renovatiewerken te kunnen uitvoeren.

Commentaire du RBDH :

Selon le RBDH, le texte du cdH témoigne d'un programme politique déjà approfondi. Le fond est convaincant et de nouvelles idées sont proposées. C'est suffisamment rare pour être souligné !

Concernant la première partie de la réponse, le cdH (qui fait partie de la majorité régionale) confirme l'intention du Gouvernement d'atteindre un objectif de 15 % de logements publics à finalité sociale dans toutes les communes bruxelloises en avançant étape par étape, tout en acceptant de revoir les ambitions à la hausse si cela s'avère possible. Le parti avance donc avec prudence.

Malheureusement, nous retrouvons dans cette réponse une faille importante : nulle référence n'est faite au public-cible à qui est censé bénéficier des logements publics produits et des aides au logement proposées. Cette impression est renforcée par des propositions telles que : « *il nous paraît primordial de mener des actions destinées à permettre à l'ensemble de la population d'accéder au marché privé du logement.* » Ce n'est pas l'ensemble de la population qu'il faut viser, mais les Bruxellois à revenus limités ! Ce genre de manque de précision peut avoir de graves conséquences...

Pour augmenter le parc de logements accessibles aux Bruxellois, le cdH envisage également d'instaurer une allocation-loyer accompagnée d'un encadrement des loyers. L'intention est bonne, elle figure également dans l'accord de Gouvernement régional. Le RBDH espère des avancées concrètes et prochaines en ce sens.

Enfin, nous devons constater que le cdH a pour objectif de mobiliser des instruments variés pour augmenter le nombre de logements locatifs publics pour les ménages à revenus limités. Certains existent déjà (et se retrouvent aussi dans les programmes des autres partis) ; d'autres sont novateurs et méritent d'être explorés, comme par exemple le viager public ou les plans de rénovations des logements communaux. ✕

Commentaar van de BBRoW:

De tekst van cdH is goed overdacht en overtuigend, en reikt zelfs nieuwe ideeën aan.

In het eerste deel van het antwoord, herhaalt cdH de intentie van de regering om een norm van 15% woningen in openbaar beheer en van sociale aard te bereiken in alle Brusselse gemeenten, maar de partij legt wel de klemtoon op het feit dat dit geleidelijk moet gebeuren. De doelstelling kan worden verhoogd maar pas indien dat mogelijk en nodig is.

Maar ook in dit antwoord zit een groot gebrek. Nergens wordt gesproken over het doelpubliek dat zou moeten genieten van de openbare woningen en de steunmaatregelen. Dit wordt nog versterkt doordat in het antwoord wordt gesteld dat het woonbeleid moet toelaten dat de hele bevolking toegang krijgt tot de private huisvestingsmarkt. Voor ons is het niet de volledige bevolking die moet worden geholpen, maar prioritair de Brusselaars met beperkte middelen. Dit gebrek aan precisie, kan grote gevolgen hebben.

Om het aantal betaalbare woningen te verhogen, wil cdH ook een huurtoelage invoeren, samen met een omkadering van de huurprijzen. Een goede intentie, die ook in het Brusselse regeerakkoord opduikt. De BBRoW rekent op concrete vooruitgang!

Tenslotte stellen we vast dat cdH verschillende instrumenten wil mobiliseren om het aantal openbare huurwoningen te verhogen. Sommige van die instrumenten bestaan al en vinden we ook terug in de antwoorden van de andere partijen, andere instrumenten zijn nieuw en zijn de moeite waard om te worden uitgediept, zoals bijvoorbeeld de 'renovatieplannen voor de gemeentewoningen' of het 'kopen op lijfrente' door de gemeenten. ✕

Ecolo

Mots-clés / Sleutelwoorden

- 15 % de logements à gestion publique et à finalité sociale
- Aller plus loin là où c'est possible
- Plafonds de revenus pour l'attribution des logements locatifs communaux
- Projets privés de logement
- Plan Logement
- Collaborations Région / communes
- Acquisition de logements privés à socialiser
- Rénovation urbaine
- Lutte contre les logements inoccupés
- Habitat alternatif
- Agence immobilière sociale
- Performance énergétique

1/ Quelle est la position de votre parti par rapport à la revendication du RBDH d'imposer un quota de minimum 20 % de logements pour des ménages à revenus limités dans chaque commune ?

Le Gouvernement régional bruxellois s'est donné comme objectif qu'il y ait 15 % de logements à gestion publique et à finalité sociale dans chaque commune bruxelloise d'ici à 2019. Cet objectif est déjà ambitieux, a fortiori si on considère que le nombre total de logements est en augmentation. Néanmoins, il est évident que l'ampleur de la crise du logement en Région bruxelloise doit nous pousser à aller encore plus loin, // partout où cela est possible.

Par ailleurs, il est pour nous important que les logements locatifs communaux s'adressent de fait à des personnes dont les revenus sont tels que le marché privé leur est difficilement accessible. Pour tous ces logements, un plafond de revenus à hauteur de celui en vigueur pour la plupart des logements réalisés dans le cadre des contrats de quartier nous semble opportun (plafonds de revenus du logement social, plus 20 %). Nous avons déposé au Parlement bruxellois un premier texte allant dans cette direction. //

// C'est-à-dire ? L'intention est peu claire...

// Wat betekent dit? Dit is niet echt duidelijk.

// Agir sur les loyers pratiqués pour les logements des communes et des CPAS, c'est un bon premier pas. Cependant, le code du logement devrait être amélioré, de telle sorte que les logements publics soient enfin loués dans des conditions transparentes, justes et sociales.

// De huurprijzen beheersen van de gemeentewoningen is een goed plan. De huisvestingscode zou moeten worden aangepast zodat gemeenten en OCMW's hun woning werkelijk op een transparante en sociale wijze verhuren.

Nous pensons aussi qu'il est indispensable de mettre au point un système, juridiquement fondé, // qui permette de créer 15 % de logements à gestion publique et à finalité sociale dans le cadre de projets privés de logement. // Ces logements seraient acquis au prix coûtant par la SLRB. // Ce dispositif permettrait de générer du logement à finalité sociale un peu partout sur le territoire régional et de mélanger ce type de logements avec des logements classiques, au sein de mêmes immeubles.

2/ Quels instruments les mandataires politiques locaux devraient-ils mobiliser pour augmenter le nombre de logements locatifs publics pour les ménages à revenus limités ?

- Collaborer avec la Région pour produire du logement public via le Plan logement. Singulièrement pour les communes disposant de réserves foncières.
- Étudier les possibilités d'acquisitions de logements privés afin de les socialiser.
- Activer au maximum // les dispositifs régionaux de production de logements via la politique de rénovation urbaine (contrats de quartier, immeubles isolés, SDRB, Fonds du Logement, ...).
- Mettre en œuvre une politique intégrée de lutte contre les logements inoccupés : inventaire de ces logements, mise en œuvre du droit de gestion publique, // perception effective d'une taxe communale ou participation au système d'amendes régionales.
- Promouvoir des formes d'habitat alternatif (habitat intergénérationnel, habitat groupé, maison d'accueil communautaire, « community land trust »...).
- Fournir un soutien communal au système d'agence immobilière sociale (AIS). Les AIS ont besoin de ressources complémentaires au subventionnement régional : la commune peut elle-même attribuer une subvention, mais également des ressources logistiques et matérielles.
- Sensibiliser, accompagner et mettre en place un système de prime afin de permettre aux personnes de réduire leurs factures énergétiques et ce afin // de diminuer le coût global du logement. ✕

YARON PESZTAT – Chef de groupe Ecolo au Parlement Bruxellois ET ALAIN MARON – Député Ecolo au Parlement Bruxellois //

// Là encore, cette mesure manque de précision.

// L'idée n'est pas neuve, mais elle est excellente ! Cependant, est-ce que Ecolo aura les moyens de ses ambitions ? Plus exactement, y'a-t-il une volonté au sein du Gouvernement bruxellois d'imposer des quotas aux promoteurs privés ?

// Selon le RBDH, d'autres acteurs pourraient aussi acquérir ces logements (Fonds du Logement, SISP et communes, voire AIS).

// Ook hier ontbreekt het aan precisie.

// Goed idee maar kan Ecolo dit hard maken binnen de Brusselse regering?

// Ook andere actoren zouden woningen moeten kunnen aankopen: Woningfonds, de OVM's, gemeenten en de SVK's

// Puisque nombre de communes ne mobilisent actuellement pas les outils existants, comment faire pour « activer au maximum » ?

// À noter que le droit de gestion publique est entré en vigueur en 2004 et n'a jamais été appliqué à Bruxelles. Les communes d'Ixelles et de Saint-Gilles ont récemment annoncé vouloir mener l'expérience.

// Ecolo est le seul parti à avoir souligné l'importance de la mise en place d'un système de primes pour permettre l'économie d'énergie. Malheureusement, l'intention n'est pas claire : s'agit-il d'améliorer les primes régionales existantes, de créer de nouvelles primes communales, d'augmenter les budgets ?

// ... qui ne le précisent pas, mais sont aussi mandataires communaux à Ixelles et à Saint-Gilles, siégeant actuellement dans l'opposition.

// Hoe wil Ecolo dit concreet bereiken?

// Het openbaar beheersrecht bestaat al sinds 2004 en werd tot nu toe nooit toegepast. Onlangs kondigden St. Gillis en Elsene aan het openbaar beheersrecht te willen toepassen.

// Ecolo is de enige partij die in haar antwoord over deze premies spreekt. Wil de partij de gewestelijke premies verbeteren, gemeentelijke premies invoeren?

// ... zijn ook lokale mandatarissen in Elsene en St Gillis waar ze in de oppositie zitten.

Commentaire du RBDH :

Ecolo a proposé une réponse très courte. Résultat : un plan politique qui ressemble à une liste, généraliste et imprécise.

Concernant les quotas de logements accessibles, Ecolo se range derrière l'objectif de la majorité régionale. Malheureusement, les mesures à prendre pour y parvenir restent trop vagues. Pour exemple, la volonté d'« *aller encore plus loin partout où cela est possible* » sonne comme un beau slogan, vide de contenu.

Dans ce programme comme dans ceux des autres partis, le public-cible des mesures semble oublié. Le RBDH formule cette critique depuis un certain temps au Gouvernement régional, et maintenant aux mandataires locaux : volontairement ou pas, les personnes censées bénéficier des mesures ne sont pas clairement désignées. Qui et dans quelle mesure ? La question est pourtant fondamentale pour définir une politique sociale du logement !

Dans le programme d'Ecolo, certaines intentions sont intéressantes à remarquer :

- La limitation des loyers des logements communaux
- L'implication des promoteurs privés dans la production de logements publics à finalité sociale
- Le souci de la performance énergétique
- L'intérêt pour l'habitat alternatif

Cependant, ces mesures restent trop peu détaillées et le RBDH continue de se demander : Quels seront les moyens mis en œuvre pour parvenir à concrétiser ces vœux pieux ? ✕

Commentaar van de BBRoW:

Ecolo heeft ons een zeer kort antwoord bezorgd. Dit is een lijstje met intenties dat te algemeen is en aan detail ontbreekt.

Wat de quota van betaalbare woningen betreft, schaarst Ecolo zich achter het doel van 15% van de Brusselse regering. Maar de maatregelen om dat doel te bereiken blijven te vaag. De formulering 'nog verder te gaan waar dat mogelijk is', klinkt misschien goed, maar is hol.

Ook in dit antwoord wordt het doelpubliek vergeten. Dit gebrek hebben we al vastgesteld bij de gewestregering en nu ook bij de lokale mandatarissen: de personen die moeten genieten van de te nemen maatregelen, het prioritaire doelpubliek komt niet ter sprake. Nochtans is dit een fundamentele vraag om een sociaal woonbeleid uit te tekenen.

In het antwoord komen voorts een aantal interessante voorstellen naar voor:

- de inperking van de huurprijzen van de gemeentewoningen
- het opleggen van quota aan privé-promotoren
- de aandacht voor de energieprestatie van een woning
- de ondersteuning van alternatieve woonprojecten.

Maar deze voorstellen blijven veel te vaag en de BBRoW vraagt zich af welke middelen zullen worden gebruikt om deze beloften ook werkelijk te realiseren. ✕

Groen

1/ Wat is het standpunt van uw partij over de eis van de BBROW om in iedere Brusselse gemeente een norm op te leggen van 20% betaalbare woningen voor gezinnen met beperkte inkomens?

Het recht op wonen mag dan in de grondwet staan, de realisatie ervan blijft een immense uitdaging. Groter dan ooit zelfs, gezien de bevolkingstoename en de toenemende verarming. Volgens recente cijfers van het Observatorium voor de Huisvesting kan de helft van de Brusselse bevolking, indien ze maximaal 30% van haar inkomen besteedt, aanspraak maken op maar 11% van het private huurwoningbestand.

Alleen wie blind is voor de realiteit op het terrein, vindt dat er genoeg sociale of betaalbare woningen zijn. De doelstelling van 15% kwaliteitswoningen in openbaar beheer en met sociaal oogmerk, ingeschreven in het gewestelijk regeerakkoord, is een doelstelling voor alle gemeenten. Voor Groen is deze doelstellingen een minimum. Voor een aantal gemeenten, zoals bv. Brussel-stad, Anderlecht, Ganshoren of Molenbeek, zijn we het eens met de ambitieuzere norm van 20% waarvoor de BBROW pleit. // Voor andere gemeenten leggen we de lat eerder op de iets haalbaarder hoogte van 15%. Niet de streefcijfers zijn in dit verhaal het belangrijkste, wel de concrete engagementen die een gemeente aangaat om de cijfers te vertalen in realisaties. Daar waar we in de meerderheid gaan, wil Groen effectief werk maken van een woonactieplan met een duidelijke tijdslijn.

De doelstelling van meer publieke en betaalbare woningen staat niet alleen in ons Brussels programma, maar is ook overgenomen door Groen nationaal. Met trouwens daaraan toegevoegd dat ook de Rand haar verantwoordelijkheid moet nemen. Dat er in Linkebeek 0% sociale woningen zijn, heeft niets met taalkwesties te maken, maar is een sociale keuze om arme Brusselaars te weren. //

Maar terug naar Brussel. Sint-Joost is niet Sint-Lambrechts-Woluwe, ook al schommelen beide gemeenten rond de 12% publieke huurwoningen. Elke gemeente moet de instrumenten gebruiken die het meest geschikt zijn gezien de lokale situatie. De ene gemeente beschikt nog over bouwterreinen, de andere moet meer inzetten op de strijd tegen ongezonde woningen en leegstand of de omvorming van kantoren tot betaalbare woningen. →

Sleutelwoorden / Mots-clés

- 15% kwaliteitswoningen in openbaar beheer en met een sociaal oogmerk is een minimum
- 20% in gemeenten die nu al 15% halen
- Gemeentelijk woonactieplan met een duidelijke tijdslijn
- Duurzame woonwijken met participatie
- Transparante toewijzing gemeentewoningen
- Quota woningen voor beperkte inkomens bij privé-projecten
- Sociale verhuurkantoren
- Aanpak van de leegstand
- Gemengd project gevangenenissen Vorst en St Gillis
- Alternatieve formules zoals CLT en spaargroepen
- Stimuleren van lage energie- of passiefwoningen

// Dit lijstje is niet volledig. Ook de gemeenten Evere, Watermaal-Bosvoorde en St. Lambrechts Woluwe zitten nu al dichtbij of over de 15%. Ook voor die gemeenten zou de doelstelling dus 20% moeten zijn.

// Cette liste est incomplète. Les communes d'Evere, de Watermael-Boitsfort et de Woluwé Saint-Lambert ont aussi (ou presque) atteint un quota de 15 %. Pour ces communes, le RBDH estime que l'objectif devrait être de 20 %.

// Het is juist dat een aantal gemeenten uit de rand hun sociale verantwoordelijkheid afwentelen op Brussel. Naast Linkebeek, vallen daarbij Wemmel op (0,3%) en St Genesius Rode (1,3%). Het Vlaamse Grond- en Pandendecreet legt Linkebeek op om tegen 2025 50 sociale huurwoningen te realiseren en zo te komen tot 2,5%.

// C'est exact, un certain nombre de communes de la périphérie répercutent leur responsabilité sur Bruxelles. À Linkebeek comme à Wemmel (0,3 %) et Rhode Saint Genèse (1,3 %), les taux de logements sociaux sont négligeables. Le Grond- en Pandendecreet en Flandre impose à Linkebeek de réaliser 50 logements sociaux d'ici 2025 et d'atteindre ainsi un taux de 2,5 %.

Op één legislatuur kan het huisvestingsprobleem niet verholpen worden. Daarvoor is de achterstand te groot. In Schaarbeek heeft schepen Denys het aantal gemeentewoningen verdubbeld, maar de wachtlijst is langer dan ooit. De Schaarbeekse Haard heeft dankzij goed beheer en ondanks doorgedreven investeringen haar schuld tot nul herleid en kan volop // inzetten op de creatie van nieuwe woningen en renovatie. Maar de 20%, zelfs de 15% is ver weg en wie geen betaalbare woning vindt heeft geen boodschap aan een goed-nieuws-show.

// Schaarbeek telt 6.2% openbare huurwoningen

// Schaerbeek compte 6,2 % de logements publics.

Groen wil verder kijken dan de cijfers, want wonen is meer dan mensen huisvesten. We willen geen sociale gettoblokken //, maar gaan voor duurzame wijken. Wonen zal denser worden, maar dan wel in een groene, verkeersvrije omgeving met allerlei diensten op wandelafstand. De gemeente Freiburg geldt wereldwijd als een voorbeeld van hoe het moet en het concept begint door te dringen in Brussel, bv. met de nieuwe duurzame Tivoliwijk //. Essentieel in dit verhaal is dat wijk- en toekomstige bewoners vanaf het begin betrokken worden. Participatie is een fundamenteel kenmerk van het nieuwe wonen. Een project zoals l'Espoir in Molenbeek dat sociaal én duurzaam is, had er zonder doorgedreven participatie nooit in die vorm geweest. De strijd tegen dualisering en voor sociale cohesie heeft ook met leefbaarheid te maken. Het betekent dat mensen die opklimmen op de sociale ladder in Brussel blijven wonen. In dit kader is het werk van de GOMB en van het Woningfonds niet te verwaarlozen. Al vinden wij de formule van Community Land Trust, waarbij de meerwaarde terugvloeit naar de overheid en niet naar de privé, een interessanter formule.

// Nogal een ongelukkige link tussen sociale woningen en getto's. Niet alle sociale wooncomplexen zijn getto's.

// Ce lien entre logement social et ghetto est regrettable. Tous les complexes de logements sociaux ne sont pas des ghettos.

// De Tivoliwijk is een gemengd project van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij in Laken, dichtbij Tour en Taxis, waar 450 passieve woningen komen (middelgrote en 30% sociale), maar ook winkels, een crèche en ateliers.

// Le quartier Tivoli est un projet mixte de la SDRB à Laeken, à proximité de Tour et Taxis, où ont été produits 450 logements passifs (dont 30 % de logements sociaux), des magasins, une crèche et des ateliers.

2/ Welke instrumenten moeten de plaatselijke mandatarissen inzetten om het aantal openbare huurwoningen voor gezinnen met beperkte inkomens te verhogen?

Om de 20% betaalbare huisvesting voor gezinnen met een beperkt inkomen in Brussel te realiseren zullen alle zeilen moeten bijgezet worden. Vanzelfsprekend moeten er extra sociale woningen of gemeentewoningen bijkomen, en moeten deze op een duidelijke en transparante wijze toegewezen worden. Maar het is niet alleen de publieke sector die de huisvestingscrisis zal kunnen aanpakken. Ook de privé moet haar "steentje" bijdragen. Groen wil dan ook dat, naar het voorbeeld van Vlaanderen, bij grote privéprojecten de promotoren verplicht zijn een percentage woningen voor beperkte inkomens te voorzien. //

// Het Vlaamse Grond-en Pandendecreet verplicht promotoren om 10% sociale woningen te realiseren voor projecten vanaf 10 woningen of 50 appartementen.

// Le Grond- en Pandendecreet oblige les promoteurs privés à réaliser au moins 10 % de logements sociaux pour tout projet de plus de 10 maisons ou 50 appartements.

De formule van sociale verhuurkantoren laat toe op relatief korte termijn extra betaalbare woningen te creëren.

Dit kan echter maar met een combinatie van gewestelijke én gemeentelijke steun. Op een aantal plaatsen, bvb in St-Gillis, moet het beheer en de ondersteuning verbeteren vooraleer men aan groeien kan denken.

Leegstand is altijd een slechte zaak voor de stadsdynamiek, maar leegstand in tijden van schaarste is ronduit misdadig. Nochtans kunnen en moeten hier heel wat instrumenten gecombineerd worden: een betere inventarisering, een betere inning van de leegstandstaks waarbij heel wat gemeenten zouden winnen bij een betere samenwerking met het gewest, informatie over SVK's voor wanhopige eigenaars-verhuurders, toepassing van het openbaar beheersrecht of onteigening van wie speculeert dmv leegstand.

Ook leegstaande kantoren bieden hier mogelijkheden. Staatssecretaris Doulkeridis stimuleert de omvorming van leegstaande kantoren tot woningen dmv een projectoproep. In de eerste reeks zitten geen woningen voor personen met beperkte inkomens //, maar bij een volgende reeks omvormingen is dit wel de bedoeling. En waarom niet de oude gevangenissen van Vorst en St-Gillis ombouwen tot wooneenheden, eenmaal de gevangenis naar Haren is verhuisd. Een gemengd project met woningen voor zowel beperkte als middelgrote inkomens en met een school of kleine handelszaken zou zeker een meerwaarde betekenen.

Nieuwe formules zoals community land trust of collectieve spaargroepen kunnen meehelpen om meer Brusselaars een kwalitatieve woonomgeving te bieden. In het algemeen vindt Groen dat er te veel geld naar eigendomsverwerving en te weinig naar huurondersteuning gaat. Toch beseffen we dat eigendomsverwerving voor kwetsbare gezinnen een fantastische stap voorwaarts kan betekenen en willen we hen extra ondersteunen. Het voordeel van de CLT is dat de investering van de overheid niet op termijn als meerwaarde in privéhanden terecht komt, maar opnieuw gebruikt kan worden voor steun aan een volgend gezin.

Ook energiebesparing is een grote uitdaging op vlak van wonen. Sommige huurders betalen meer energielasten dan huur. Besparen op energie via het stimuleren van lage energie of zelfs passiefwoningen is niet alleen goed tegen de klimaatopwarming, maar ook voor de portemonnee van de Brusselaar.

De inspanningen die geleverd moeten worden op het vlak van huisvesting zijn gigantisch. Een degelijke woning is een basisvoorwaarde om te kunnen studeren, werken, tot rust komen. Jammer genoeg is er niet één wonderoplossing, maar er zijn wel vele pistes en we moeten ze allemaal tegelijk bewandelen. ✕

// Dit is niet juist. De eerste oproep resulteerde in 8 geselecteerde projecten die zowat 450 woningen zouden moeten opleveren. De meeste projecten werden inderdaad door promotoren ingediend, maar ook de cvba Livingstones ontving subsidies voor de realisatie van 11 woningen in een oud kantoorgebouw in de Muggenstraat. Die woningen zullen worden verhuurd aan sociale voorwaarden.

// Ce n'est pas correct. Le premier appel a résulté en 8 projets sélectionnés qui devraient apporter 450 logements. La plupart des projets ont effectivement été soumis par des promoteurs, mais aussi par l'asbl Livingstones pour la réalisation de 11 logements dans un ancien immeuble de bureau rue des Mouchérons. Ces logements seront loués à des conditions sociales.

Commentaar van de BBRoW:

Het antwoord van Groen is uitgebreid en behandelt diverse, interessante thema's.

Zo wil Groen 20% woningen voor gezinnen met beperkte inkomens in die gemeenten die nu al 15% realiseren. Daarmee gaat de partij verder dan het doel dat de Brusselse regering heeft gesteld. Maar hoe de gemeenten kunnen worden aangemoedigd om werk te maken van die 20% of eventueel worden gesanctioneerd wanneer ze geen doelstelling van 15% of 20% nastreven, dat komen we niet te weten.

Groen zegt terecht dat "elke gemeente de instrumenten moet gebruiken die het meest geschikt zijn gezien de lokale situatie". Dat ze effectief werk willen maken van een woonactieplan met een duidelijke tijdslijn daar waar Groen in de meerderheid gaan, hebben we genoteerd en zullen we na de verkiezingen graag gerealiseerd zien.

Net zoals andere partijen wil Groen de strijd tegen leegstaande woningen nog opvoeren. Interessant is ook de idee om op de plaats van de gevangenen van Vorst en St Gillis, die binnen een paar jaar dichtgaan, een gemengd woonproject te realiseren. Maar we verwachten hier duidelijker cijfers, die het liefst worden opgenomen in de meerderheidsakkoorden in die gemeenten. Nu halen de gemeenten Vorst en St Gillis respectievelijk slechts 7% en 10% openbare huurwoningen van sociale aard. Dus is het vanzelfsprekend dat de meerderheid van de woningen die op de sites worden gerealiseerd woningen van sociale aard moeten zijn.

Het hoeft tenslotte niet te verwonderen dat Groen de klemtoon legt op energiebesparende maatregelen, hoewel ze hierover vrij vaag zijn, en duurzame wijken. Maar het is wel jammer dat de partij een ongelukkige link legt tussen sociale woningen en getto's. Niet alle sociale wooncomplexen zijn getto's, niet alle getto's zijn sociale woningen. ✕

Commentaire du RBDH :

La réponse de Groen est approfondie et aborde des thèmes variés et intéressants.

Ainsi, Groen demande 20 % de logements pour ménages à revenus limités dans les communes qui comptent déjà les 15 %. Cet objectif est donc plus élevé que celui fixé par l'actuel Gouvernement régional. Cependant, la réponse ne dit rien sur la manière dont les communes seront encouragées à atteindre les 20 % ou sanctionnées si elles n'atteignent pas les objectifs.

À juste titre, Groen rappelle que chaque commune doit utiliser les instruments les mieux adaptés à sa situation locale. Nous notons que le parti, s'il est élu au sein de la majorité, souhaite mettre en place un plan d'action pour le logement avec des délais précis. Nous espérons qu'un tel projet pourra aboutir après les élections.

Comme les autres partis, Groen accorde de l'importance à la lutte contre les logements vides. L'idée est également intéressante de convertir les prisons de Forest et de Saint-Gilles, qui fermeront leurs portes dans quelques années, en projets mixtes de logements. Cependant, des chiffres plus précis devraient être annoncés et idéalement apparaître dans les accords de majorité de ces deux communes. Actuellement, les communes de Forest et de Saint-Gilles comptent respectivement 7 et 10 % seulement de logements locatifs publics et à caractère social. En toute logique, ces sites devraient accueillir majoritairement des logements à caractère social.

Enfin, il n'est pas surprenant que Groen rappelle sa volonté d'agir sur l'économie d'énergie et les quartiers durables, même si les intentions restent vagues. Une dernière remarque : Le RBDH regrette le lien que le parti perçoit entre logements sociaux et ghettos. Tous les complexes immobiliers ne sont pas des ghettos et tous les ghettos ne sont pas des logements sociaux. ✕

Mots-clés / Sleutelwoorden

FDF

- 25 % de logements à destination des ménages à revenus limités
- Régression du nombre de logements publics locatifs disponibles
- Crise sociale
- Agences Immobilières Sociales
- Projets mixtes sur les réserves régionales de terrains
- Formule d'allocation-loyer avec encadrement des loyers
- Lutte contre l'insalubrité et l'inoccupation des immeubles > mobilisation de tous les outils disponibles

1/ Quelle est la position de votre parti par rapport à la revendication du RBDH d'imposer un quota de minimum 20 % de logements pour des ménages à revenus limités dans chaque commune ?

Les FDF soutiennent le principe d'imposer, dans le parc locatif, un quota de 25 % de logements à destination des ménages à revenus limités // dans chaque commune bruxelloise. Mais pour atteindre cet objectif, il est impensable de ne miser que sur la construction de nouveaux logements sociaux. En effet, la Région mène, depuis sa création, une politique d'accroissement du parc locatif public¹. En 21 ans, la Région a augmenté son parc locatif public de // 2.998 logements (en passant de 36.310 à 39.308 logements).

Malgré toutes les intentions politiques, il est illusoire de prétendre résoudre la demande sociale de logements via le seul accroissement du parc locatif public. Pis, l'offre publique a même régressé de 724 unités si on prend en compte l'évolution du parc locatif public réellement disponible entre 2004 (36.541 logements) et 2010 (35.817 logements). Le vieillissement du parc locatif public et les nécessités de le rénover font donc, qu'en 2010, le nombre de logements disponibles est en régression. Cette tendance se confirmera dans les années prochaines tant l'état d'une partie du logement social est en nécessité de rénovation lourde. →

1. En 2004, le Gouvernement s'est doté d'un plan ambitieux visant à construire 5000 nouveaux logements en 5 ans et seuls 946 ont vu le jour en 6 ans. //

// Belle ambition qui semble neuve au FDF ! Mais de quoi s'agit-il exactement ? De logements publics, privés, locatifs, acquisitifs ? À noter que si ce quota de 25 % est appliqué pour le parc locatif, cela représente 92.000 logements, soit exactement le même chiffre que si le quota de 20 % demandé par le RBDH était appliqué à l'ensemble du parc.

// Il s'agit plus exactement de logements sociaux.

Ce constat appelle des précisions. Le bilan datant de janvier 2011 indique que sur les 5.000 logements prévus dans le cadre du Plan Logement :

- 2.290 logements en cours de préparation de demandes de permis d'urbanisme
- 406 logements en cours d'instruction des demandes de permis d'urbanisme
- 293 logements disposent d'un permis d'urbanisme
- 978 logements en chantier
- 269 logements terminés

// Uitstekende ambitie die blijkbaar nieuw is voor het FDF ! Maar waarover gaat dit juist ? Openbare woningen ? Private woningen ? Huur- of koopwoningen ? Een doel van 25% van het totale aantal huurwoningen betekent 92.000 woningen, wat overeenkomt met het doel van de BBROW van 20% op het totale woningpark.

// Het gaat hier om sociale woningen.

// Deze cijfers vragen om precisering. In januari 2011 waren er van de 5.000 voorziene woningen van het Plan voor de Huisvesting:

- 2.290 woningen waarvan de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning werd voorbereid
- 406 woningen waarvan stedenbouwkundige vergunning was aangevraagd
- 293 woningen met een stedenbouwkundige vergunning
- 978 woningen in oprichting
- 269 woningen gerealiseerd.

Pour atteindre l'objectif des 20 % prônés par le RBDH, il faut donc multiplier les instruments à disposition des pouvoirs publics. D'autant plus que la crise du logement, à Bruxelles, n'est pas une crise immobilière de l'offre de logements mais une crise sociale // vu l'inadéquation entre le coût des loyers et la capacité contributive des locataires fragilisés dans leurs revenus. Même si la croissance démographique implique aussi une augmentation de l'offre immobilière tant publique que privée.

C'est pourquoi nous soutenons le système des AIS. Fin 2010, quelque 2.665 logements² (dont 173 logements publics) ont été mobilisés via ce système et 2.535 (95 %) sont occupés par des locataires dont les revenus sont égaux ou inférieurs au seuil d'admission du logement social.

Les FDF ont également présenté une nouvelle proposition concrète sous forme d'un partenariat entre les pouvoirs publics, les propriétaires et les locataires dont les revenus sont inférieurs ou égaux au seuil d'admission du logement social.

Le principe consiste, comme pour les AIS, à définir un loyer payé par les locataires inférieur à celui perçu par les propriétaires. La différence prend la forme d'une allocation-loyer. En contrepartie, le propriétaire accepte pour la durée du bail une forme d'encadrement des loyers, l'allocation-loyer étant versée directement et mensuellement au propriétaire. Il s'agit donc d'une formule d'allocation-loyer encadré. // Les pouvoirs publics (communes) s'engagent à contrôler le respect de la grille loyer, la qualité de l'habitat (selon les normes) comme la situation des revenus du locataire.

Pour rendre attractif le système, la nouvelle grille des loyers perçus par les propriétaires sera réévaluée pour la rapprocher de la réalité du marché locatif (revalorisation d'environ 15 % de la grille loyer AIS).

La crise sociale du logement ne pourra être résolue via la seule construction de nouveaux logements sociaux même si le rythme actuel doit s'accélérer. Prétendre l'inverse est démagogique eu égard à l'expérience des 21 années d'existence de la Région.

// L'argument de la crise sociale plutôt qu'immobilière est récurrent. Le RBDH connaît bien la gravité de la situation des ménages précarisés qui doivent consacrer 40, 50 voire 60 % de leur budget au logement. L'insertion sociale passe avant tout par un logement décent et abordable.

// Dit argument wordt regelmatig aangehaald. De BBRoW kent goed genoeg de situatie op sociaal vlak waar mensen met een laag inkomen tot 60% van hun inkomen aan wonen besteden. Hun integratie gebeurt in de eerste plaats via een degelijke en betaalbare woning.

// La mise en place d'une allocation-loyer liée à un encadrement des loyers doit, selon le RBDH, être gérée au niveau régional.

// De invoering van een huurtoelage moet volgens de BBRoW op gewestniveau gebeuren.

2. Au 30 septembre 2011, on dénombre 2798 logements gérés en AIS.

Créer un nouveau mécanisme d'allocation-loyer encadré, soit un encadrement volontaire des loyers dans le cadre d'un partenariat à conclure entre les locataires fragilisés, les pouvoirs publics et les propriétaires, c'est mobiliser potentiellement plusieurs milliers de logements à des fins sociales. Car c'est bien là que se trouve l'objectif principal des pouvoirs publics qui doivent impérativement augmenter le nombre de logements disponibles à des conditions sociales. Cette proposition fait, par ailleurs, l'objet d'un consensus // puisque tant le Syndicat des propriétaires que le Syndicat des locataires ont marqué leur soutien à ce mécanisme.

2/ Quels instruments les mandataires politiques locaux devraient-ils mobiliser pour augmenter le nombre de logements locatifs publics pour les ménages à revenus limités ?

Pour augmenter le nombre de logements locatifs publics pour les ménages à revenus limités, les pouvoirs locaux doivent réussir à mobiliser des réserves foncières même si tout le monde sait que les dernières importantes réserves de terrains sont essentiellement régionales. À cet égard, les FDF souhaitent que les terrains de la SNCB achetés par la SAF (c'est-à-dire la Région) en 2004 (Delta, Josaphat...) soient mobilisés autour de projets mixtes. Dans le cadre de cette mixité, une place // doit être réservée à la construction de nouveaux logements publics à destination des ménages à revenus limités.

Dans le droit fil de l'argumentation développée à la question 1, les FDF considèrent que l'augmentation du nombre de logements locatifs publics à vocation sociale n'est pas la seule réponse à apporter à la crise sociale du logement. En effet, les 35.000 personnes // en attente d'un logement social sont actuellement logées dans le parc locatif privé. Augmenter le pouvoir d'achat de ces personnes, c'est faire diminuer la part consacrée au loyer. C'est pourquoi nous plaçons pour le renforcement des AIS et la mise en place d'une allocation loyer encadré (voir supra). C'est pourquoi nous souhaitons également limiter au maximum la fiscalité communale. //

Toutes les communes disposent par ailleurs de plusieurs outils pour lutter contre l'insalubrité et l'inoccupation des immeubles // situés sur son territoire, ce qui doit constituer une priorité. En effet, les responsables communaux peuvent : →

// C'est exact, mais le consensus émane non pas de deux associations, mais du Conseil Consultatif du Logement qui a rendu un avis d'initiative positif en 2006, engageant tous les acteurs du secteur du logement.

// Het is juist dat hierover een consensus bestaat, niet alleen tussen de twee genoemde organisaties, maar binnen de Adviesraad Huisvesting die hierover in 2006 een advies heeft geformuleerd.

< // Quelle place exactement ? < // Welke plaats dan juist?

// Au 01/01/2010, 37.825 ménages étaient inscrits sur les listes d'attente pour un logement social.

// Op 1 januari 2010 waren 37.825 gezinnen ingeschreven voor een sociale woning.

// Cette proposition nous semble peu claire. S'agit-il de limiter la fiscalité communale pour les ménages à bas revenus ou pour tous les habitants ?

// Dit voorstel is niet duidelijk. Gaat het om een vermindering voor de gezinnen met een laag inkomen of voor alle inwoners van de gemeente.

// Le paragraphe qui suit aborde la lutte contre les logements vides et insalubres. Dans ce domaine, la politique de M. Gosuin a toujours été efficace.

// Wat de bestrijding van de leegstand betreft, is Oudergem een van de meest actieve gemeenten.

1. Mobiliser leurs propres moyens, financiers comme juridiques c'est-à-dire :

- investir dans l'acquisition³ et la rénovation d'immeubles⁴ ;
- taxer les immeubles insalubres ou inoccupés⁵ ;
- mettre en œuvre les pouvoirs du bourgmestre de déclarer l'insalubrité ou l'inhabitabilité des immeubles et ordonner aux propriétaires la réalisation de travaux;
- appliquer le dispositif des amendes administratives communales du règlement général de police.

2. Exploiter les outils régionaux c'est-à-dire mettre en œuvre les moyens créés par le Législateur régional, à savoir :

- le droit de préemption
- le droit de gestion publique;
- l'introduction de plaintes auprès du Service d'Inspection régionale du Logement;
- le droit de l'urbanisme.

À la lumière de l'expérience menée à Auderghem (où tous les outils disponibles ont été testés), on constate qu'il est possible de lutter efficacement contre les immeubles insalubres et/ou inoccupés. La réussite de l'efficacité d'une politique active en cette matière relève de l'utilisation de tous les outils disponibles et la mise en place d'une cellule administrative spécifique travaillant dans un cadre rigoureux. Les compétences dévolues au bourgmestre permettent d'agir efficacement. De nombreuses communes disposent du cadre légal mais soit n'affectent pas les moyens humains nécessaires, soit n'inscrivent pas leurs actions dans des procédures systématiques. C'est pourquoi Auderghem a édité un « guide des bonnes pratiques pour lutter contre les logements insalubres et/ou inoccupés »⁶ qui est désormais reconnu comme une référence à Bruxelles. ✕

M. DIDIER GOSUIN //

// M. Gosuin est
bourgmestre d'Auderghem
et chef de groupe FDF au
Parlement bruxellois.

// Didier Gosuin is
burgmeester van Oudergem
en FDF-fractieleider in
het Brusselse parlement.

3. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 juillet 1990 relatif à l'acquisition par les communes d'immeubles abandonnés et circulaire ministérielle du 28 mars 1991 relative aux subsides accordés aux communes pour l'acquisition d'immeubles abandonnés

4. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 février 1998 organique de la rénovation ou de la démolition suivie de la reconstruction d'immeubles des communes et des centres publics d'aide sociale

5. www.auderghem.be, rubrique « Règlements », cliquez sur « Taxes »

6. http://www.auderghem.be/index.php?option=com_content&task=catalogy§ionid=29&id=114&Itemid=242&lang=fr

Commentaire du RBDH :

Le FDF constate que les politiques mises en œuvre à ce jour n'ont jamais permis de répondre à la demande croissante de logements sociaux et estime de ce fait que la production de logements publics à finalité sociale ne doit pas être la seule réponse à apporter face au nombre de demandes.

Ce parti préconise notamment de soutenir les Agences Immobilières Sociales et d'instaurer une allocation-loyer liée à un encadrement des loyers.

Concernant l'allocation-loyer telle que proposée par le FDF, le RBDH tient à rappeler qu'une proposition semblable a été formulée dans un avis d'initiative du Conseil Consultatif du Logement en 2006. Les conditions posées par le parti correspondent exactement à celles formulées par le secteur du logement au sens large, c'est-à-dire d'une part une allocation-loyer liée à un encadrement des loyers et d'autre part des plafonds de loyers peu élevés pour éviter toute concurrence avec les services proposés par les Agences Immobilières Sociales. Dans cette configuration, le RBDH soutient la proposition et espère depuis longtemps déjà une entrée en vigueur au plus vite.

Si pour le RBDH, la défense du droit au logement doit évidemment être transversale et favoriser la mise en œuvre de nombreux instruments, elle doit néanmoins passer avant tout par une maîtrise publique et sociale d'une part importante du patrimoine immobilier, seule solution apparaissant au secteur associatif comme durable et crédible.

L'argument développé par le FDF ne devrait pas occulter l'indispensable effort que les communes doivent fournir pour accueillir sur leurs territoires des logements accessibles aux ménages à bas revenus.

Enfin, il faut remarquer que la lutte contre les logements vides et insalubres est également centrale dans ce programme, et tant mieux puisque les mesures concrètement mises en place dans ce domaine par M. Gosuin à Auderghem sont particulièrement convaincantes et dynamiques. Voici donc un appel à toutes les communes pour prendre exemple sur cette bonne pratique ! ✕

Commentaar van de BBRoW:

Het FDF stelt vast dat het beleid er niet in slaagt om de groeiende vraag naar sociale woningen te beantwoorden en dat daarom de bouw van openbare woningen van sociale aard niet het enige antwoord mag zijn. De partij schuift daarom ook de sociale verhuurkantoren naar voor en pleit voor de invoering van een huurtoelage, gekoppeld aan een omkadering van de huurprijzen.

De huurtoelage, zoals ze wordt voorgesteld door FDF, doet ons sterk denken aan een gelijkaardig voorstel dat door de Adviesraad voor Huisvesting werd gedaan in 2006. De voorwaarden die het FDF naar voor brengt, zijn dezelfde als die de AvH formuleerde, namelijk een huurtoelage die gebonden is huurprijzplafonds die niet te hoog mogen leggen om concurrentie met de sociale verhuurkantoren te vermijden. De BBRoW is al jaren vragende partij voor de invoering van een dergelijke huurtoelage en hoopt dat hier snel werk van kan worden gemaakt.

Dat de realisatie van het recht op wonen op veel vlakken moet worden gevoerd en via diverse instrumenten, is ook voor de BBRoW evident. Maar wat ons betreft moet dit in de eerste plaats gebeuren via een openbare en sociale impact op het woningpark, voor ons de enige duurzame oplossing.

Het argument dat het FDF hier naar voor schuift, mag niet betekenen dat de gemeenten geen inspanningen moeten leveren om op hun grondgebied meer woningen te realiseren voor gezinnen met beperkte inkomens.

De strijd tegen leegstaande woningen is een centraal punt in dit antwoord en is duidelijk geïnspireerd door het dynamische beleid dat Didier Gosuin de laatste jaren voert in zijn gemeente Oudergem. Een oproep aan de andere gemeenten om dit ook ter harte te nemen. ✕

N-VA

Sleutelwoorden / Mots-clés

- 20% woningen voor gezinnen met beperkte inkomens
- Meer sociale woningen en beter onderhoud
- Efficiëntere sociale huisvestingsmaatschappijen
- Aanpak leegstaande woningen en kantoren
- Woningen voor verkoop
- Aanpak huisjesmelkerij
- Aanmoedigen publiek/private investeringen
- Gemeentelijk huisvestingsbeleidplan

1/ Wat is het standpunt van uw partij over de eis van de BBRoW om in iedere Brusselse gemeente een norm op te leggen van 20% betaalbare woningen voor gezinnen met beperkte inkomens.

De N-VA is in Brussel voorstander van het hanteren van kwantitatieve doelstellingen voor het verwezenlijken van sociale huur- en koopwoningen. Als lid van de Vlaamse meerderheid heeft de N-VA het Grond- en Pandendecreet van 2009 mee goedgekeurd waarin aan elke Vlaamse gemeente de realisatie van een minimum aantal sociale woningen opgelegd wordt. Het vooropgestelde percentage van 20% per gemeente voor het Brussels Gewest lijkt te beantwoorden aan de bestaande noden. Zoals door BBRoW aangegeven halen sommige gemeenten dit percentage op dit ogenblik nog lang niet en zal dus moeten voorzien worden in een min of meer lange periode om de doelstelling te verwezenlijken. Daarbij vinden we het belangrijk dat niet alleen aandacht besteed wordt aan het aantal sociale woningen maar ook aan de kwaliteit ervan. Jammer genoeg lijken daar in de praktijk veel problemen mee te zijn. Dit is niet wat verwacht kan worden van openbare huisvestingsmaatschappijen. Ook voor het onderhoud van de sociale woningen moeten de nodige budgetten // worden voorzien.

// De N-VA lijkt niet te weten dat de laatste jaren enorm veel gewestelijk geld is gegaan naar de renovatie van sociale woningen.

// La N-VA semble ignorer que ces dernières années, un énorme montant régional a été débloqué pour la rénovation de logements sociaux.

2/ Welke instrumenten moeten de plaatselijke mandatarissen inzetten om het aantal openbare huurwoningen voor gezinnen met beperkte inkomens te verhogen?

Voor de N-VA moet het huisvestingsbeleid streven naar een toename van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het huisvestingsaanbod. Beide problemen zijn in Brussel jammer genoeg prangend. De hoeveelheid woningen moet naar omhoog om tegemoet te komen aan de bevolkingstoename en om de huur- of koopprijzen beheersbaar te houden. Een kwalitatief woningaanbod moet iedereen // de mogelijkheid bieden op een menswaardig leven.

Alle beschikbare middelen moeten worden ingezet om de huisvestingsproblemen aan te pakken. We denken daarbij aan het volgende:

- het gebruik van de bestaande woningaanbod moet worden geoptimaliseerd, door bvb. het realiseren van aangepaste, kleinere woningen voor ouderen;
- waar mogelijk // moeten onbenutte terreinen en gebouwen zoals leegstaande kantoor- of overheidsgebouwen op de markt gebracht worden;
- leegstand moet worden bekampt via, o.a., fiscale maatregelen;
- sociale huisvestingsmaatschappijen moeten sneller, efficiënter en transparanter werken. Ze zijn het voornaamste instrument van de overheid op de woningmarkt. Het is daarom jammer te moeten vaststellen dat het veel beter // kan;
- het sociale woningaanbod hoeft zich niet te beperken tot huurwoningen maar kan ook woningen voor verkoop omvatten. Een combinatie van huur- en koopwoningen kan ook een instrument zijn bij het nastreven van een evenwichtige sociaal gemengde bevolking;
- huisjesmelkerij // moet strenger worden aangepakt;
- het huisvestingsprobleem in Brussel kan enkel worden aangepakt door het verhogen van de investeringen. Daartoe moeten ook private of publiek/private investeringen aantrekkelijk worden gemaakt en aangemoedigd.

De N-VA stelt vast dat vele gemeentebesturen zich beroepen op een aantal realisaties gedurende de voorbije zes jaar die mooi lijken maar een druppel op een hete plaat zijn. Elke gemeente zou voor de komende zes jaar een geïntegreerd huisvestingsbeleidsplan moeten opstellen met een combinatie van maatregelen die structureel bijdragen tot voldoende, betaalbare en betere huisvesting. ✕

// Jammer genoeg blijft de N-VA heel vaag over het prioritaire doelpubliek. Voor wie moeten de bijkomende woningen en steunmaatregelen prioritair worden bestemd?

// Dommage que la N-VA reste si vague quant au public-cible. À qui sont destinés les logements complémentaires et les mesures de soutien ?

// Gaat het hier op openbare terreinen en gebouwen of bedoelt de NV-A een verplichting voor privé-eigenaars?

// S'agit-il de terrains et de bâtiments publics ou d'une obligation imposée aux promoteurs privés ?

// Inderdaad, de ovm's moeten veel efficiënter werken. Die vaststelling is niet nieuw.

// Effectivement, les SISF doivent travailler de manière plus efficace. Ce constat n'est pas neuf.

// En aan wat denkt de NV-A dan??

// Et quelle est exactement la proposition de la NV-A ?

Commentaar van de BBRoW:

Maar haar antwoord trapt de N-VA een aantal open deuren in. Zeggen dat je akkoord gaat met kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen, houdt weinig om het lijf. Ook N-VA spreekt zich niet uit over het prioritaire doelpubliek van het gemeentelijke woonbeleid.

Waar NV-A verschilt met de andere partijen is het feit dat sociale woningen ook koopwoningen kunnen zijn. Met andere woorden: het jarenlange moratorium op de verkoop van sociale woningen moet voor N-VA worden opgeheven. De BBRoW is het niet eens met dit voorstel. Sociale woningen mogen niet worden verkocht. Bovendien is dit een gewestthema dat niet meteen iets te maken heeft met de gemeenten.

De meest concrete voorstellen die we in dit antwoord terugvinden, komen aan het begin en op het einde van de tekst: het voorstel dat iedere gemeente aangepaste, kleinere woningen voor ouderen moet realiseren en aan het begin van haar legislatuur een geïntegreerd huisvestingsbeleidsplan moet opstellen. ✕

Commentaire du RBDH :

Dans sa réponse, la N-VA enfonce des portes ouvertes. Affirmer vouloir atteindre des objectifs quantitatifs et qualitatifs, c'est facile. Le parti ne dit pourtant pas un mot sur le public-cible censé bénéficier de la politique communale du logement.

La N-VA se distingue particulièrement des autres partis lorsqu'elle propose que des logements sociaux puissent être vendus à des particuliers. En d'autres mots : le moratoire de longue date pour interdire la vente de logements sociaux serait abandonné par la N-VA. Bien évidemment, le RBDH se positionne contre une telle mesure. Quoi qu'il en soit, cette question doit se poser au niveau régional et n'a rien à voir avec la politique communale.

Deux propositions émergent de façon plus concrète : l'adoption en début de législature d'un plan intégré en matière de logement et la priorité à donner au logement pour personnes âgées. ✕

Mots-clés / Sleutelwoorden

PS

- Réguler le marché immobilier
- Répondre aux demandes sociales
- Mixifier la ville
- Boom démographique
- 20 % de logements publics, dont une majorité de logements sociaux
- Plans communaux de logements
- Dotation Générale aux Communes
- Développer l'offre de logements publics adaptés
- Soutien des Agences Immobilières Sociales en allégeant les additionnels au précompte immobilier
- Habitat alternatif
- Lutte contre les logements vides et insalubres
- Échevinat du logement
- Observatoire du logement
- Quotas de logements à bas loyers pour les promoteurs privés

1/ Quelle est la position du PS par rapport à la revendication du RBDH d'imposer un quota de minimum 20 % de logements pour des ménages à revenus limités dans chaque commune ?

Depuis la création de la RBC, beaucoup de moyens publics ont été affectés au secteur du logement social et moyen. Afin de réguler le marché immobilier, de répondre aux demandes sociales (32.000 demandes) //, de mixifier la ville et de garder des classes moyennes, il s'agit de renforcer le logement public (49.613 logements sont encadrés par les pouvoirs publics) via différents dispositifs. Il reste encore beaucoup à faire si nous voulons garantir à tous les ménages le droit fondamental au logement. D'autant que le Bureau du Plan annonce une augmentation de la population bruxelloise impressionnante : + 150.000 personnes d'ici 2020; + 300.000 personnes d'ici 2060. Nous devons donc continuer à mener une politique volontariste en matière de logement. La Région et les communes doivent prendre leurs responsabilités. Cette priorité doit être intégrée dans un projet de ville global et cohérent //, porté par l'ensemble des acteurs publics (Région, pararégionaux et communes) et privés.

Cette réalité bruxelloise a conduit, depuis quelques années déjà, le Parti Socialiste à placer la thématique du logement au cœur de ses priorités, tant au niveau régional que local.

Pour le PS, il est évident que pour répondre à la crise du logement que connaît Bruxelles, il faut en priorité augmenter de manière significative la production de logement, tant publique que privée.

Votre proposition d'atteindre les 20 % de logements publics // est d'ailleurs inscrite dans le programme →

// Au 1^{er} janvier 2010 37.825 ménages étaient inscrits pour un logement social.

// Op 1 januari 2010 waren 37.825 gezinnen ingeschreven voor een sociale woning.

// Les projections annoncent une boom démographique et un manque croissant de logements abordables. Pourtant, le ministre-président socialiste de la Région ne semble pas prendre la mesure du problème puisque le PRAS actuellement en élaboration ne répond pas aux besoins et est tout sauf « *global et cohérent* ».

// Men spreekt al een tijdje van een demografische boom en een gebrek aan betaalbare woningen. Nochtans houdt de socialistische Minister-President van het Gewest volgens ons hiermee onvoldoende rekening. Het ontwerp van GBP dat momenteel wordt uitgewerkt geeft geen antwoord op de sociale behoeften en kan niet echt coherent en globaal worden genoemd.

// Le RBDH revendique plus exactement 20 % de logements accessibles aux ménages à revenus limités. Nous savons bien que public ne signifie pas social !

// De BBRoW vraagt 20% woningen toegankelijk voor gezinnen met beperkte inkomens. We weten goed genoeg dat openbaar niet per se sociaal is.

électoral du PS bruxellois lors des élections régionales de 2009. En effet, au point 4 du chapitre 3, – *Augmenter le parc public et rééquilibrer la répartition régionale du développement des logements sociaux et publics* – le PS proposait, « dans le cadre du développement des logements sociaux et publics, de planifier le rééquilibrage de leur répartition sur tout le territoire bruxellois, ce qui implique de trouver des incitants pour que les communes progressent vers une norme à atteindre pour 2020 de 20 % de logements publics sur leur territoire, une majorité // de ces logements publics étant composée de logements sociaux ». Le PS proposait également de « prendre en compte ce critère pour l'octroi de l'aide financière de la Région aux communes dans la Dotation Générale aux Communes // (DGC), dans le cadre de l'adoption de plan communaux de logements qui disposent actuellement d'une moindre proportion de logements sociaux ».

Cependant, la mise sur pied d'un gouvernement et d'une majorité se réalisent sur base de consensus (et en tenant compte de la réalité budgétaire de notre région) entre les divers partis qui décident de travailler ensemble. L'accord de gouvernement régional a inscrit un objectif, selon nous intermédiaire, de 15 % de logements à gestion publique et à finalité sociale sur le territoire de toutes les communes bruxelloises d'ici 2015 (ch.2.4 de l'accord). La définition des logements pris en compte pour atteindre cet objectif ne fait pas l'objet d'un consensus au niveau du Gouvernement car comme vous le savez nous avons une interprétation plus restrictive que le Secrétaire d'État au logement en ce qui concerne les termes « à gestion publique et à finalité sociale ». //

2/ Quels instruments les mandataires politiques locaux devraient-ils mobiliser pour augmenter le nombre de logements locatifs publics pour les ménages à revenus limités ?

L'augmentation de l'offre de logements constitue, pour les Socialistes bruxellois, le cœur de la réponse à donner à la crise d'accès au logement que connaît la Région bruxelloise et nous proposons en marge des élections communales, des mesures concrètes suivantes :

- L'instauration, dans chaque commune, d'un échevinat du logement // qui se consacrera exclusivement à cette matière. Les communes disposent d'un patrimoine qu'il faut pouvoir gérer, rénover et mettre à disposition. Et pour ma part, dans ma commune à Forest et lors de mon échevinat, j'ai mis sur pied un véritable échevinat dédié au logement avec un service propre
- La création d'un observatoire du logement dans chaque commune. Cet outil, qui existe déjà dans de

// C'est-à-dire ? Quelle proportion des logements publics devrait être attribuée aux Bruxellois qui en ont le plus besoin ?

// Le PS est le seul parti à faire le lien entre les quotas de logements publics et les finances des communes, aspect fondamental de la problématique.

// Sur ce point, le RBDH rejoint la position du PS selon laquelle la définition des logements à gestion publique et à finalité sociale est beaucoup trop large puisque, en plus des logements sociaux, tous les logements des communes et des CPAS, des logements gérés par les Agences Immobilières Sociales, des logements locatifs du Fonds du logement, elle comprend également les logements acquis grâce à un prêt hypothécaire du Fonds du logement. Les logements acquisitifs moyens de la SDRB risquent également à terme de se retrouver dans cette définition. Tous les types de logements et tous les types de publics-cibles sont donc mélangés sans discernement et la Région reste imprécise quant à ses priorités.

// Tant mieux ! Le RBDH demande justement à ce que chaque commune dispose d'un échevinat du logement.

// Wat betekent dit? Over hoeveel sociale woningen spreken we hier?

// De PS is de enige partij die een link maakt tussen het percentage openbare woningen en de financiering van de gemeenten, nochtans een belangrijk aandachtspunt.

// De BBRoW is het eens met het standpunt van de PS dat de definitie van woningen in openbaar beheer en met sociaal oogmerk veel te ruim is. Ze bevat immers de sociale woningen, alle woningen van gemeenten en OCMW's, de woningen van de sociale verhuurkantoren, de huurwoningen van het Woningfonds en de woningen aangekocht met een lening van het Woningfonds. Op termijn zouden zelfs de koopwoningen van de GOMB kunnen meegeteld worden. Alle types van woning en doelpubliek worden op een hoop gegooid zonder enig onderscheid en het Gewest blijft onduidelijk over haar prioriteiten.

// Goed zo. De BBRoW vraagt dat iedere gemeente een schepen van huisvesting aanduidt.

nombreuses communes, permettra de récolter des statistiques précises et précieuses sur le secteur. Ce qui aura pour effet de mieux agir sur le parc locatif public et privé. À Forest, notamment, j'ai réinstauré un Observatoire du logement et de la Santé // nous permettant d'agir également sur la qualité des logements et son impact sur la santé des citoyens

– Soutenir les Agences immobilières sociales et encourager les propriétaires confiant leur bien à une AIS par exemple en allégeant les additionnels au précompte immobilier comme c'est déjà le cas dans certaines communes bruxelloises. Ces AIS constituent déjà un outil concret d'encadrement des loyers dans le privé. C'est ce qui m'a permis, il y a un an, d'en lancer une à Forest

– Mettre à disposition des terrains communaux aux opérateurs publics afin d'y faire construire des logements locatifs et acquisitifs pour les ménages à faible et moyen revenu. Mais aussi, la mise à disposition par la régie foncière de bâtiments afin que puisse y être développé un habitat pour les personnes ayant un handicap physique ou moral (tel que cela a été fait avec l'asbl « 8° Jour »)

– Encourager la création de nouveaux types d'habitat tels les logements intergénérationnels ou, encore, l'habitat collectif.

– Développer l'offre de logement communal aux publics spécifiques (PMR, mal-voyant, familles nombreuses, personnes âgées, ...)

– Poursuivre la lutte contre les logements vides et insalubres // en favorisant l'établissement d'un cadastre des logements inoccupés dans chaque commune. Pour cela, les communes devront insister auprès de la Région pour simplifier les procédures d'identification des logements inoccupés publics et privés conformément aux dispositions du Code du logement.

– Lutter contre l'inoccupation en taxant les logements inoccupés afin d'encourager leur mise en location, en encourageant la rénovation ou la gestion par un tiers des biens pour les propriétaires en difficulté, de poursuivre l'action dans le domaine du logement des contrats de quartier et, enfin, de soutenir avec conventions et encadrements les initiatives d'occupation précaire de bâtiments vides

– Lutter contre l'insalubrité, en faisant notamment respecter les normes établies par le Code bruxellois du logement en privilégiant la conciliation entre les différents acteurs à savoir Direction de l'Inspection Régionale du Logement, communes, propriétaires et locataires afin d'éviter au Bourgmestre d'être dans l'obligation de prendre un arrêté d'inhabitabilité.

– Mettre en place des quotas de logements à bas loyers pour les promoteurs privés. // ✕

NADIA EL YOUSFI //

pour le Groupe PS au Parlement bruxellois

// Dommage que très peu d'informations actualisées à ce sujet soient disponibles sur internet...

// Jammer dat we hierover weinig actuele informatie vinden, ook niet op het internet.

// Les mesures citées ci-après pour lutter contre les logements vides et insalubres sont ambitieuses et vont dans le bon sens.

// Goed voorstel dat de strijd tegen leegstaande woningen alleen maar kan versterken.

// Il est très dommage de ne pas avoir davantage de détails sur cette dernière mesure, qui est pourtant fondamentale. Quels quotas, dans quelles conditions, ... ?

// Welk quota precies? Jammer dat dit niet wordt ingevuld.

// À noter que Mme El Yousfi est également conseillère communale à Forest, où elle fait partie de la majorité. Cette implication locale se ressent fortement dans la deuxième partie de la réponse, dans laquelle on retrouve des exemples de mesures mises en œuvre et une certaine satisfaction de son bilan personnel.

// Mevrouw El Yousfi is ook gemeenteraadslid in Vorst en maakt er deel uit van de meerderheid. Dit komt sterk naar voor in het tweede deel van dit antwoord, waarin eerder sprake is van een persoonlijk bilan.

Commentaire du RBDH :

Pas de langue de bois dans ce texte rédigé par le PS ! L'auteur y confirme clairement les dissensions au sein de la majorité régionale entre des partis qui ne donnent pas la même définition aux termes « logements à gestion publique et à finalité sociale ».

L'ambition du PS est d'atteindre un quota de 20 % de logements publics, ce qui se rapproche des revendications du RBDH. Cependant, il manque un engagement pour garantir l'accès de ce parc public aux ménages à revenus limités en priorité. Malgré une volonté affichée d'augmenter et de socialiser le parc de logements publics, les bénéficiaires ne sont pas clairement désignés. Le RBDH craint donc qu'il ne s'agisse que d'une belle promesse.

Dans ce texte, le RBDH retrouve avec satisfaction un certain nombre de revendications portées par le secteur associatif depuis de nombreuses années, comme par exemple la lutte contre les logements vides et insalubres, la mise en place d'un échecvinat du logement dans chaque commune et le soutien aux Agences Immobilières Sociales.

Une autre intention s'annonce intéressante, celle d'associer les promoteurs privés à l'effort de production de logements abordables. Malheureusement, une seule phrase pour annoncer une telle révolution, cela ne permet pas vraiment de comprendre ou d'espérer....

Enfin, le PS est le seul parti à avoir évoqué les aspects financiers des mesures proposées sur l'équilibre des communes. Pour compléter les propositions du PS, nous rappelons que chaque année, la Région bruxelloise distribue un montant aux communes (en 2010, cela représentait 167 millions d'euros) afin de soutenir avec des moyens supplémentaires les plus « pauvres » d'entre elles.

La répartition de cette dotation générale aux communes (DGC) se fait sur base d'un certain nombre de critères objectifs, comme le nombre d'habitants, la superficie, le revenu moyen, le précompte immobilier, le nombre de chômeurs, le nombre de personnes sans-abri, le nombre de bénéficiaires du revenu d'intégration sociale, la superficie des espaces de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR).

La DGC représente donc effectivement un levier intéressant pour convaincre toutes les communes à participer à cet effort collectif qu'est la mise à disposition de logements abordables pour les ménages à revenus limités. ✕

Commentaar van de BBRoW:

De PS windt er geen doekjes om. De auteur bevestigt nogmaals dat men het binnen de Brusselse regering niet echt eens is over de definitie van 'woningen in openbaar beheer en met sociaal oogmerk'.

De PS wil op termijn 20% openbare woningen bereiken, wat overeenkomt met het standpunt van de BBRoW. Maar ook hier ontbreekt het engagement om te zeggen dat die woningen prioritair bestemd moeten zijn voor gezinnen met beperkte middelen. Ondanks de wil om het aantal openbare woningen te verhogen en te socialiseren, spreekt men zich hier niet uit over het doelpubliek. Wat het voorstel meteen veel zwakker maakt.

In de tekst vinden we een aantal voorstellen die de verenigingen al jaren doen, zoals bijvoorbeeld de strijd tegen leegstaande en ongezonde woningen, de aanstelling van een schepen van huisvesting in alle gemeenten en steun voor de sociale verhuurkantoren.

Een ander voorstel om privé-promotoren te verplichten om een quota aan betaalbare woningen te realiseren is interessant, maar verdient meer uitleg dan een enkel zinnetje.

Dat de PS de enige partij is om een link te maken tussen het percentage openbare woningen en de financiering van de gemeenten, nochtans een belangrijk punt, is opmerkelijk. Ieder jaar verdeelt het Brusselse Gewest een bedrag onder de gemeenten (in 2010: 167 miljoen euro), dat als doel heeft om de 'armere' gemeenten bijkomende middelen te verschaffen. De verdeling van die algemene dotatie aan de gemeenten (ADG) gebeurt op basis van een aantal objectieve criteria, waaronder het inwonersaantal, de oppervlakte, een lager gemiddeld inkomen, een lagere onroerende voorheffing, het aantal leerlingen, het aantal inwoners per hectare, het aantal werklozen, het aantal leefloners en de oppervlakte van de gemeente gelegen in de ruimte voor verhoogde ontwikkeling van de huisvesting.

De koppeling tussen de ADG en de inspanningen van de gemeenten om meer betaalbare woningen te realiseren, kan een goede stimulans zijn. ✕


Sleutelwoorden / Mots-clés

- 20% woningen voor gezinnen met beperkte inkomens
- Woningen moeten veel sneller worden gerealiseerd
- Strijd tegen leegstand is topprioriteit
- Innovatieve woonvormen

1/ Wat is het standpunt van uw partij over de eis van de BBRoW om in iedere Brusselse gemeente een norm op te leggen van 20% betaalbare woningen voor gezinnen met beperkte inkomens?

Realisatie van de beloofde woningen belangrijker dan het optrekken van de doelstelling

Een 20%-regel zoals BBRoW voorstelt, is een sociale en te rechtvaardigen eis. Door quota op te leggen per gemeente wordt het aantal sociale woningen verdeeld over de 19 gemeenten in Brussel. In principe moet dit de sociale mix ten goede komen. sp.a steunt de doelstelling, maar merkt op dat deze voorbijgaat aan de kern van het sociale huisvestingsprobleem. Sinds het Huisvestingsplan (5.000 extra woningen) in 2004 is gestart zijn er slechts 1.000 woningen gerealiseerd. // Datzelfde Huisvestingsplan zal ook deze legislatuur nog niet worden gerealiseerd. Om de 15%-doelstelling van de Brusselse regering te halen moet de realisatiesnelheid van de woningen verdrievoudigd worden ten opzichte van de snelheid van vandaag.

Een nieuwe aanpak en een nieuw Huisvestingsplan om sneller woningen te realiseren

Zonder een gewijzigd beleid is de 15%-doelstelling van het Brussels Gewest onhaalbaar. De doelstelling zal voorbijgestreefd zijn nog voor ze wordt gehaald. Er is meer personeel en een efficiëntere werking van de diensten nodig om de realisatiegraad op te krikken. De oprichting van de aangekondigde competentiepool, de fusie van sommige huisvestingsmaatschappijen en een betere coördinatie met Monumentenzorg zijn belangrijk. Waarom kan bijvoorbeeld de Brusselse bouwmeester geen open oproep voor ontwerp opdrachten uitschrijven voor projecten in heel Brussel? Op deze manier wordt heel wat dubbel werk – door de 33 huisvestingsmaatschappijen, door de gemeenten, door Beliris – vermeden. Projecten kunnen sneller van start gaan zonder aan architecturale kwaliteit in te boeten. →

// Met het Huisvestingsplan wil de Brusselse regering 3.500 sociale woningen en 1.500 middelgrote huurwoningen realiseren. Begin 2011 waren er daarvan 1.247 gerealiseerd.

// Avec le Plan Logement, le Gouvernement bruxellois veut réaliser 3.500 logements sociaux et 1.500 logements moyens. Début 2011, 1.247 logements étaient réalisés.

Bouw van sociale woningen noodzakelijk om de huidige daling van het aandeel te counteren

Terwijl de vraag stijgt, daalt het aandeel van de sociale woningen. Elk jaar worden in Brussel ongeveer 4.000 woningen gebouwd (privé + omkaderd). De sociale huisvesting neemt van de productie van nieuwe woningen slechts 2,5% in beslag. Het aandeel van sociale woningen in het Brussels woningenbestand (vandaag ongeveer 8%) blijft dus dalen. Het Huisvestingsplan houdt hier onvoldoende rekening mee.

2/ Welke instrumenten moeten de plaatselijke mandatarissen inzetten om het aantal openbare huurwoningen voor gezinnen met beperkte inkomens te verhogen?

Strijd tegen leegstand topprioriteit

De topprioriteit in elke gemeente met betrekking tot het woonbeleid moet de strijd tegen leegstaande woningen zijn. Hoewel het Gewest belangrijke instrumenten, zoals de gewestelijke leegstandboete en het openbaar beheersrecht, in handen heeft, moeten de gemeenten actief meewerken aan de strijd tegen leegstand. Gemeenten moeten zich inschrijven in het gewestelijk leegstandsbeleid door een inventaris bij te houden van leegstaande gebouwen en de instrumenten die zij ter beschikken hebben ook effectief te gebruiken.

Met het bestaande openbaar beheersrecht kunnen gemeenten bijvoorbeeld leegstaande gebouwen in beheer nemen en renoveren. Het Gewest komt in eerste instantie tussen in de renovatiekosten. Deze subsidies kunnen later via de huurprijs volledig terugverdiend worden. // De winst voor de samenleving is groot: de verloedering van een gebouw wordt tegengehouden, de renovatiewerken zorgen voor werkgelegenheid, de overheid verdient haar kosten terug en mensen met een laag inkomen vinden een onderdak. De plaatselijke mandatarissen moeten dit instrument ook effectief gebruiken om het aantal huurwoningen voor gezinnen met beperkte inkomens te verhogen.

// Het gewest geeft aan de gemeenten geen subsidies, maar wel renteloze leningen.

// La Région n'accorde pas de subsides aux communes, mais plutôt des prêts sans intérêts.

sp.a vindt dat de meldingsplicht voor leegstand ingevoerd moet worden. // Wie zijn woning laat leegstaan, moet dit melden aan de overheid. De overheid en de eigenaar zoeken naar een oplossing voor de leegstand. Hoe sneller de woning herbewoond kan worden, hoe sneller de eigenaar verlost is van de leegstandsboete. De eigenaar die leegstand niet meldt, krijgt een nog hogere meldingsboete. Leegstaande en ongezonde woningen zijn onaanvaardbaar in een stad waar ruimte schaars is en de woningnood hoog.

Nieuwe woonvormen als solidair alternatief voor speculatie

De gemeenten moeten investeren in innovatieve woonvormen. Het klassieke woonpatroon past niet zomaar op het specifieke patrimonium van Brussel met haar grote gebouwen. Cohousing, intergenerationeel wonen en wooncoöperatieven moeten aangemoedigd worden door deze woonvormen wettelijk te omkaderen. Community Land Trust (CLT) is een andere belangrijke schakel in betaalbaar wonen in de stad. Door de eigendom van de grond en het gebouw te scheiden, wordt speculatie vermeden waardoor wonen betaalbaar blijft. De coöperatieve blijft eigenaar van de grond en de bewoners verwerven zelf de woning die ze bouwen. De tussenkomst van de CLT wordt teruggevraagd bij eventuele herverkoop van de woning zodat de woning betaalbaar blijft. De gemeenten kunnen actief de oprichting van CLT's ondersteunen door hun braakliggende gronden ter beschikking te stellen, en door als lokale stakeholder toe te treden tot CLT's.

De lokale mandataris moet wooninitiatieven nemen en ondersteunen in zijn of haar lokaal bestuur, de relaties met alle stakeholders (gewest, huisvestingsmaatschappijen, grondregie, particuliere initiatieven) onderhouden en ervoor zorgen dat er een dynamiek aanwezig is op het vlak van woonbeleid in de gemeente door de juiste mensen met elkaar in contact te brengen. ✕

// Gelooft de sp.a nu werkelijk dat een meldingsplicht voor leegstand een efficiënt middel is om leegstand op te sporen en te verhelpen? De franstalige zusterpartij PS heeft onlangs, met steun van de meerderheid, een voorstel van ordonnantie ingediend waarbij de gegevens van Sibelga en de watermaatschappij IBDE van 'leegstaande' gebouwen verplicht moeten worden overgemaakt aan de regering. Dit is voor de BBRoW een veel efficiëntere maatregel.

// Le sp.a croit-il vraiment qu'une déclaration obligatoire suffira à lutter contre les logements vides? Avec le soutien de la majorité, le parti socialiste francophone a récemment déposé une proposition d'ordonnance pour que Sibelga et Hydrobru soient obligés de fournir au Gouvernement des informations sur les faibles consommations observées dans les logements vides. Ça, c'est une mesure utile!

Commentaar van de BBroW:

Het antwoord van sp.a op onze vragen is wel heel summier.

Het is opvallend dat de sp.a zich beperkt tot de sociale woningen wanneer ze het heeft over een doel van 20% betaalbare woningen voor gezinnen met beperkte middelen. Woningen in beheer van gemeenten, sociale verhuurkantoren komen niet ter sprake.

De sp.a stelt terecht dat een snellere realisatie van projecten van sociale woningen nodig is, maar of het scheef loopt bij de ontwerpen van de projecten zoals de sp.a wil aangeven, is zeer de vraag. De BBroW pleit ervoor dat het Gewest in de plaats treedt van openbare vastgoedmaatschappijen die geen projecten willen of kunnen realiseren.

En zelfs wanneer de projecten dubbel zo snel worden gerealiseerd, dan nog zal dat onvoldoende zijn om sociale vraag te beantwoorden. Daarom zou het interessant zijn om te weten welk standpunt de sp.a inneemt over het opleggen van quota van sociale woningen aan privé-promotoren, over de socialisering van het gemeentelijke woningpark, over gemeentelijke premies voor eigenaars die hun woning in beheer geven aan een sociaal verhuurkantoor,... Maar dat komen we in het antwoord van sp.a niet te weten.

Volgens de sp.a moet de bestrijding leegstand een topprioriteit zijn in elke gemeente. Naast het gebruik van de bestaande instrumenten, waarbij de vordering tot staking niet wordt vermeld, wil de sp.a ook een meldingsplicht invoeren voor de eigenaars van leegstaande woningen. Voor de BBroW is dit niet meteen het meest efficiënte voorstel. De franstalige zusterpartij PS heeft onlangs in het Brusselse parlement, met steun van de meerderheidspartijen, een voorstel van ordonnantie ingediend waarbij de gegevens van Sibelga en de watermaatschappij Hydrobru van 'leegstaande' gebouwen verplicht moeten worden overgemaakt aan de regering die ze dan op haar beurt kan doorspelen aan de gemeenten. Dit is voor de BBroW een veel efficiëntere maatregel die het mogelijk maakt om alle eigenaars van leegstaande gebouwen te benaderen, aan te porren en desnoods te sanctioneren.

Positief is dat de sp.a de gemeenten wil laten investeren in alternatieve woonvormen. Of dat dan moet gebeuren door gemeenteterreinen ter beschikking te stellen van dergelijke projecten is echter een andere vraag. ✕

Commentaire du RBDH :

La réponse du sp.a est très brève.

Il est frappant de constater que le sp.a ne mentionne que les logements sociaux en abordant l'objectif de 20 % de logements accessibles aux ménages à revenus limités. Les logements gérés par les communes ou les Agences Immobilières Sociales n'entrent pas en compte.

Le sp.a plaide, à juste titre, pour une réalisation plus rapide des projets de logements sociaux, mais contrairement à ce que laisse entendre le parti, le problème ne concerne pas vraiment la conception des projets. Selon le RBDH, la Région devrait se substituer aux Sociétés Immobilières de Service Public qui ne veulent ou ne peuvent pas réaliser de projets. Et quand bien même les projets aboutiraient deux fois plus vite, cela resterait insuffisant pour répondre à la demande sociale de logements. C'est pour cette raison qu'il aurait été intéressant de connaître la position du sp.a sur la fixation de quotas de logements sociaux aux promoteurs-privés ou encore sur les primes communales pour propriétaires qui donnent leurs biens en gestion à une Agence Immobilière Sociale. Mais tous ces aspects n'apparaissent malheureusement pas dans la réponse...

Selon le sp.a, la lutte contre les logements vides doit être prioritaire. En plus de la mobilisation des outils existants, parmi lesquels n'est pas citée l'action en cessation, le sp.a souhaite également obliger les propriétaires de logements vides à déclarer la situation. Le RBDH craint que ce ne soit une intention peu utile. Avec le soutien de la majorité, le parti socialiste francophone a récemment déposé une proposition d'ordonnance pour que Sibelga et Hydrobru soient obligés de fournir des informations sur les faibles consommations observées dans les logements vides au Gouvernement, qui peut ensuite avertir les communes. Cette mesure semble beaucoup plus efficace pour approcher les propriétaires de logements vides, les encourager à entreprendre les démarches nécessaires pour faire cesser l'inoccupation, et éventuellement les sanctionner.

Une position intéressante se dégage de ce programme : il s'agit du soutien que le sp.a souhaite fournir aux communes qui investissent dans les formes alternatives de logement. Que cela aboutisse à la mise à disposition de terrains communaux... c'est une autre question ! ✕

EN WALLONIE ET EN FLANDRE

IN WALLONIË EN IN VLAANDEREN

Nous connaissons maintenant les intentions en matière de logement des différents partis politiques bruxellois.

Au lendemain des élections, la nouvelle majorité se formera, définira ses priorités et se mettra d'accord sur un programme d'action pour la mandature.

La rédaction a souhaité se pencher sur cet « après » : Comment formuler concrètement les mesures en faveur d'une augmentation du nombre de logements abordables ?

À Bruxelles, il existe déjà les Plans Communaux de Développement qui consacrent une partie de leurs analyses au logement. Mais selon le RBDH, cela reste insuffisant. 19 véritables Plans d'action Communaux du Logement, conclus avec la Région et contenant des objectifs et projets précis et réalistes, sont nécessaires à Bruxelles !

Nous nous pencherons ensuite sur les bonnes pratiques de nos voisins wallons et flamands. De quelle manière les communes et les différents acteurs impliqués sont-ils encouragés à atteindre des objectifs pour mener une politique sociale du logement ? Pour les uns, grâce à l'ancrage communal, pour les autres grâce à un décret imposant des objectifs sociaux contraignants.

Tous les moyens sont bons, pourvu qu'ils produisent des résultats ! À Bruxelles, il est temps de se mettre sérieusement au travail... ! x

We kennen nu de intenties op het vlak van wonen van de verschillende Brusselse partijen.

Na 14 oktober zal in iedere Brusselse gemeente de nieuwe meerderheid worden gevormd, die haar prioriteiten zal bepalen en een akkoord afsluiten over een actieprogramma voor de legislatuur.

Daarom is het belangrijk dat we ons ook de vraag stellen over wat er na de verkiezingen moet gebeuren en hoe de maatregelen voor een verhoging van het aantal betaalbare woningen concreet geformuleerd kunnen worden.

In het Brusselse gewest bestaat er al het systeem van de gemeentelijke ontwikkelingsplannen, die deels handelen over wonen. Maar volgens de BBroW is dat niet genoeg. Wij vragen 19 gemeentelijke woonactieplannen, in de vorm van een overeenkomst met het gewest en met precieze en realistische doelstellingen en projecten.

We hebben gekeken op welke manier in Vlaanderen en Wallonië dergelijke gemeentelijke woonplannen worden opgesteld. Op welke manier worden daar de gemeenten aangemoedigd om bepaalde doelstellingen voor sociaal wonen te realiseren? In Wallonië gebeurt dat via de 'lokale verankering', in Vlaanderen via 'bindende sociale objectieven'.

Het wordt tijd dat ook in Brussel een dergelijke planmatige, concrete aanpak het licht ziet. x

Un Plan Communal de Développement, c'est bien... mais un Plan d'action Communal du Logement, ce serait tellement mieux !

La plupart des communes bruxelloises disposent déjà (ou envisagent d'adopter...) un Plan Communal de Développement. En matière de logement notamment, un tel outil permet de dresser des constats au niveau local et de prévoir des orientations pour l'avenir. Cependant, le RBDH estime que, pour assurer des engagements précis et concrets pour plus de logements décents et abordables, un Plan d'action consacré au logement serait plus adéquat. Explications.

ILHAM BENSAÏD

Qu'est-ce qu'un Plan Communal de Développement ?

Le Code bruxellois de l'aménagement du territoire¹ dispose que « Le Plan Communal de Développement (PCD) s'inscrit dans les orientations du Plan Régional de Développement (PRD) et constitue un instrument de planification globale du développement communal, dans le cadre du développement durable. »

Il détermine :

- les objectifs et les priorités de développement, requis par les besoins économiques, sociaux, culturels, de développement et d'environnement,
- les moyens à mettre en œuvre, de manière transversale et sectorielle pour atteindre les objectifs et priorités,
- la détermination des zones d'intervention prioritaire de la commune,
- le cas échéant, les modifications à apporter aux dispositions normatives, plans et programmes élaborés par la commune.

Dans les six mois de l'installation du conseil communal, le collège des bourgmestre et échevins doit soumettre aux élus un rapport sur l'utilité de procéder à une révision totale ou partielle du plan.

Contenu et procédure de mise en œuvre d'un PCD

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif au contenu et à la présentation générale du PCD² indique que le plan doit traiter des thèmes de la population et du logement; de l'emploi et des activités économiques; des équipements d'intérêt collectif et de service public; de la circulation, des déplacements, du stationnement et de la sécurité routière; de l'environnement; des espaces publics, de la rénovation urbaine, du patrimoine communal, du patrimoine immobilier remarquable et de l'état général du parc immobilier; des dispositions normatives, plans et programmes communaux.

Le PCD est adopté par le conseil communal après différentes phases de concertation (rapport d'incidences, enquête publique,...) et son approbation par le Gouvernement régional puis est publié au Moniteur belge.

La durée de validité d'un PCD n'est pas liée à une législature. Il reste en vigueur jusqu'au moment où il est modifié ou remplacé. Le conseil communal peut modifier le PCD, soit d'initiative, moyennant autorisation du Gouvernement, soit à la demande motivée de celui-ci.

1. Article 32, al.2, 1° et 2° CoBAT

2. 18 mai 2006

**MOI SI J'ÉTAIS BOURGMESTRE,
J'OBLIGERAI LES COMMERÇANTS À FAIRE
DES LOGEMENTS AU DESSUS DES COMMERCES.**

MONSIEUR CHRISTIAN

À noter également que le Gouvernement régional accorde à chaque commune une subvention pour l'élaboration ou la modification de son plan communal de développement et le cas échéant pour le rapport sur les incidences environnementales s'y rapportant.

Les PCD des communes bruxelloises...

À la fin de l'année 2011, sur les 19 communes bruxelloises, seules sept³ disposaient d'un PCD approuvé et en vigueur tandis que cinq⁴ autres souhaitaient voir aboutir leurs projets avant les élections communales d'octobre 2012.

Ce qui signifie que sept communes sont encore loin de mettre en œuvre un tel outil. Il s'agit de : Uccle, Woluwé Saint-Pierre, Saint-Gilles, Forest, Ganshoren, Auderghem et Evere.

**... Et plus particulièrement le PCD
de Schaerbeek, dernier en date adopté
dans la Région**

Le conseil communal de Schaerbeek a donné son feu vert mercredi 27 juin 2012 au Plan Communal de Développement, intitulé « Schaerbeek 2021 ».

Fruit d'une longue gestation qui a impliqué administration communale, associations, acteurs privés et publics, le PCD avance une série de projets de réponses concrètes aux enjeux du développement de la commune pour les dix prochaines années.

La prochaine majorité devra y faire son choix en fonction de ses priorités.

Tous les documents sont disponibles sur le site internet de la commune, répartis entre documents officiels et documents de travail :

Documents officiels :

– **Projet PCD et Agenda Local 21⁵** → document d'une centaine de pages qui résume les quatre parties du PCD : le diagnostic, les objectifs stratégiques, les objectifs opérationnels et le rapport environnemental.

– **Cartes de synthèses pour les thématiques**
→ développement urbain, équipement, paysage, mobilité.

Documents de travail :

– **Diagnostics** → le diagnostic consacré à la population et au logement à Schaerbeek est exemplaire : 45 pages bien documentées, précises et complètes. Plus globalement, le document est structuré en dix thématiques, il comprend également une synthèse par quartier ainsi qu'un diagnostic transversal listant les actions communales déjà entreprises.

– **Fiches projet détaillé** → 101 fiches pratiques qui décrivent les actions à entreprendre, dont une dizaine est consacrée à des projets en matière de logement.

– **Rapport d'incidence environnementale détaillé**
→ dans ce document est notamment analysée la compatibilité du PCD avec les autres plans et programmes, ou encore les incidences pour chacun des projets annoncés avec les fiches pratiques.

Ces documents témoignent d'un travail de planification sérieux, réaliste et ambitieux, il n'en reste pas moins que l'outil n'est peut-être pas idéalement choisi pour développer les objectifs spécifiques en matière de logement.

**Le PCD, un outil nécessaire mais loin
d'être parfait...**

Le PCD comme instrument urbanistique existe à Bruxelles depuis une vingtaine d'années. Il est reconnu comme fondamental dans la politique de l'aménagement du territoire et pourtant, a fait (et continue de faire...) l'objet de nombreuses critiques, pour son principe, sa nature et ses modalités. →

3. Berchem-Sainte-Agathe, Saint-Josse-ten-Noode, Etterbeek, Watermael-Boitsfort, Bruxelles-Ville, Molenbeek-Saint-Jean, Jette

4. Koekelberg, Schaerbeek, Anderlecht, Ixelles, Woluwé Saint-Lambert

5. L'agenda 21 local est un outil intégré de planification et de gestion du développement durable et viable, à l'échelle des collectivités territoriales, comme un cadre d'action stratégique.

**MOI SI J'ÉTAIS BOURGMESTRE,
JE DONNERAIS DES TERRAINS COMMUNAUX AU FONDS DU LOGEMENT,
AUX SOCIÉTÉS DE LOGEMENTS SOCIAUX OU AU COMMUNITY LAND TRUST,
POUR CONSTRUIRE DES LOGEMENTS POUR
DES PERSONNES QUI N'ONT PAS BEAUCOUP D'ARGENT.**

MONSIEUR FADEL

Nous en retenons deux plus particulièrement :

- Ainsi, il n'est pas normal qu'à l'heure actuelle, tant de communes n'aient pas encore rempli cette mission obligatoire.
- De plus, un PCD aborde diverses thématiques liées au développement de la commune ; ce qui permet de concevoir une politique globale concertée mais présente l'inconvénient de rester trop généraliste.

Malheureusement, dans les différents textes que nous avons consultés, nous n'avons repéré quasiment aucun objectif quantitatif et/ou qualitatif. Les projets proposés restent souvent présentés sous une forme théorique. Pourtant, si l'ambition de la Région est d'imposer un quota de 15 % de logements à gestion publique et à finalité sociale dans toutes les communes, il va être nécessaire de prévoir concrètement les besoins, les délais, les finances, les publics bénéficiaires, les espaces,...

Un PCD est « indicatif dans toutes ses dispositions »⁶. Il a pour but d'orienter, mais pas de contraindre les pouvoirs locaux. Or, nous savons bien que la plupart ne vont pas accepter de gaité de cœur de produire davantage de logements accessibles pour les ménages à bas revenus sur leurs territoires... Il va donc être nécessaire d'exiger de la part des pouvoirs locaux des engagements et des garanties de réalisation des objectifs.

Un Plan d'action Communal du Logement est indispensable !

Pour toutes les raisons qui précèdent, le RBDH estime qu'un Plan Communal de Développement est un outil certes fondamental, mais inadéquat pour traiter de la problématique du logement au niveau local.

Chaque commune devrait négocier avec la Région et établir non seulement un PCD, mais aussi un Plan d'action Communal du Logement, qui prendrait la forme d'un contrat indiquant d'une part les rôles et les missions des différents opérateurs et d'autre part, les financements nécessaires et prévus.

D'ailleurs, cette idée n'est pas neuve puisqu'elle apparaît dans le Plan Régional de Développement de 2001 ainsi que dans l'accord de Gouvernement 2009-2014.

Ce PCL se développerait en quatre parties et contiendrait :

1/ État des lieux

- la situation de la population et de l'offre de logements (privés et publics) dans la commune
- un référencement complet des terrains disponibles et des bâtiments vides
- un référencement de tous les outils juridiques mobilisables
- la fiscalité communale consacrée au logement

2/ Objectifs

- la politique du logement telle que prévue dans l'accord de majorité, et plus particulièrement dans ses aspects sociaux
- les mesures prévues pour augmenter le nombre de logements (privés et publics) accessibles aux ménages à revenus limités
- une définition claire des publics bénéficiaires

3/ Plan d'actions

- une synthèse par fiche de chaque projet abordant les objectifs, les délais, les avantages et les inconvénients, une estimation des moyens budgétaires et humains nécessaires,...

4/ Contrôle et évaluation

Il est indispensable que chaque Plan Communal du Logement précise quels outils seront prévus pour le contrôle et l'évaluation des objectifs globaux et des actions particulières.

Selon le RBDH, ce Plan devrait être adopté par chaque nouvelle majorité communale et rester valable pendant les 6 années de la mandature. ✕

6. ... mais est obligatoire en matière d'octroi d'aides à des personnes physiques ou morales, privées ou publiques.

Een gemeentelijk ontwikkelingsplan is goed... maar een gemeentelijk woonactieplan is nog beter!

De meeste Brusselse gemeenten hebben reeds een gemeentelijk ontwikkelingsplan of willen er een opmaken. Een dergelijk plan biedt de gelegenheid om de situatie op het vlak van wonen te evalueren en pistes voor de toekomst uit te tekenen. De BBROW is echter van mening dat om precieze en concrete engagementen vast te leggen voor meer degelijke en betaalbare woningen, een gemeentelijk woonactieplan beter is. Een woordje uitleg.

ILHAM BENSÂID

Wat is een gemeentelijk ontwikkelingsplan?

Het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)¹ bepaalt dat een gemeentelijk ontwikkelingsplan (GOP) kadert in de oriëntaties van het gewestelijk ontwikkelingsplan en een globaal instrument vormt voor de planning van de gemeentelijke ontwikkeling in het kader van de duurzame ontwikkeling.

Het bepaalt:

- de doelstellingen en de prioriteiten op het vlak van ontwikkeling, inzake ruimtelijke ordening, de economische, sociale, culturele behoeften en die inzake verplaatsingen en milieu;
- de in te zetten middelen om de gedefinieerde doelstellingen en prioriteiten te bereiken;
- de vaststelling van de prioritaire interventiegebieden van het gemeente;
- in voorkomend geval de wijzingen die zijn aan te brengen aan de normatieve bepalingen, plannen en programma's van de gemeente.

Binnen de zes maanden die volgen op de installatie van de gemeenteraad, zou het college van burgemeester en schepenen in principe aan de gemeenteraad moeten voorstellen om over te gaan tot een volledige of gedeeltelijke wijziging van het gemeentelijk ontwikkelingsplan.

Inhoud en opstelling van een GOP

Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 mei 2006 betreffende de inhoud en de algemene voorstelling van het gemeentelijk ontwikkelingsplan bepaalt ondermeer dat een GOP de volgende thema's moet behandelen: de bevolking en de huisvesting; de tewerkstelling en de economische activiteiten; de voorzieningen van collectief belang en openbaar nut; het verkeer, de verplaatsingen, het parkeren en de verkeersveiligheid; het milieu; de openbare ruimtes, de stadsvernieuwing, het gemeentelijk patrimonium, het waardevol onroerend erfgoed en de algemene toestand van het vastgoedpark, daarbij inbegrepen de ongezonde, verlaten en onbewoonde gebouwen; de normatieve bepalingen, plannen en gemeentelijke programma's.

Het GOP wordt aangenomen door de gemeenteraad na verschillende fases van overleg (effectenrapport, openbaar onderzoek, ...) en goedkeuring door de Gewestregering.

De geldigheidsduur van een GOP is niet gebonden aan een legislatuur. Een GOP blijft geldig tot het wordt gewijzigd of vervangen. De gemeenteraad kan zelf beslissen →

1. Artikel 32, al.2, 1° en 2° BWRO

om een GOP te wijzigen, mits akkoord van de gewestregering of kan dit doen op vraag van de gewestregering.

De gewestregering geeft aan iedere gemeente subsidies voor de opstelling of wijziging van het gemeentelijk ontwikkelingsplan en het milieueffectenrapport van dit plan.

Het GOP van de Brusselse gemeenten ...

Eind 2011 beschikten slechts 7 van de 19 Brusselse gemeenten over een gemeentelijk ontwikkelingsplan.² Vijf gemeenten zouden hun GOP nog willen goedkeuren voor de gemeenteraadsverkiezingen van oktober 2012.³

Met andere woorden, 7 gemeenten beschikken nog niet over een GOP en zullen dat ook de komende maanden niet doen. Het gaat om de gemeenten Ukkel, Sint Pieters Woluwe, St Gillis, Vorst, Ganshoren, Oudergem en Evere.

... en het in bijzonder het GOP van Schaarbeek.

De gemeenteraad van Schaarbeek heeft op 27 juni 2012 haar Gemeentelijk Ontwikkelingsplan goedgekeurd onder de naam "Schaarbeek 2021".

Resultaat van een uitgebreid overleg tussen gemeentelijke administraties, verenigingen, privé en openbare actoren, geeft het GOP een aantal concrete antwoorden voor de ontwikkeling van de gemeente voor de komende 10 jaar.

Alle documenten van het GOP zijn beschikbaar op de website van de gemeente en bestaan uit volgende stukken.

Officiële documenten:

- **GOP en de lokale Agenda 21** → een document van een honderdtal bladzijden met vier delen: diagnose, strategische doelstellingen, operationele doelstellingen en het milieueffectenrapport.
- **Synthesekaarten voor de thema's stads-ontwikkeling**, voorzieningen, landschap, mobiliteit.

Werkdocumenten:

- **Diagnose** → de diagnose over bevolking en huisvesting in Schaarbeek is heel goed uitgewerkt. Voorts is de diagnose uitgewerkt in 10 hoofdstukken, met ondermeer een synthese per wijk en een transversale diagnose die de projecten die de gemeente al heeft ondernomen oplijst.
- **gedetailleerde projectfiches** → 101 projectfiches, waaronder een tiental over huisvesting.
- **gedetailleerd milieueffectenrapport** → hierin wordt bekeken of het GOP verenigbaar is met andere plannen en programma's en worden de effecten onderzocht van de aangekondigde projecten.

De teksten zijn uitgebreid, realistisch en ambitieus, maar toch is dit instrument volgens ons niet het meest geschikt om specifieke doelstellingen op het vlak van huisvesting te ontwikkelen.

Het GOP, een niet perfect instrument

Het GOP bestaat als stedenbouwkundig instrument al een twintigtal jaar. Het wordt beschouwd als een belangrijk instrument op het vlak van stedenbouw, maar is ook bron van kritiek.

We halen twee kritieken aan:

- Het is niet normaal dat zoveel gemeenten nog altijd geen gemeentelijk ontwikkelingsplan hebben, ondanks de verplichting.
- Een GOP behandelt verschillende thema's die te maken hebben met de ontwikkeling van een gemeente. Dit laat toe om een gecoördineerde visie te ontwikkelen, maar heeft als nadeel dat het dikwijls blijft steken in gemeenschappen.

2. St Agatha Berchem, St Joost, Etterbeek, Watermaal-Bosvoorde, Brussel, Molenbeek, Jette.

3. Koekelberg, Schaarbeek, Anderlecht, Elsene, St Lambrechts Woluwe

MOI SI J'ÉTAIS BOURGMESTRE,
JE SOUTIENDRAIS LES PROPRIÉTAIRES QUI LOUENT
LEUR BIEN AUX PERSONNES QUI TOUCHENT LE CPAS.
POUR LE MOMENT NOUS NE SOMMES ACCEPTÉS
PRESQUE NULLE PART !

KATIE

In de verschillende GOP's die we hebben geraadpleegd, hebben we nauwelijks een kwalitatief of cijfermatig streefdoel tegengekomen. De voorgestelde projecten blijven al te vaak steken in theoretische modellen. Wanneer het de ambitie is van het Gewest om een norm van 15% woningen in openbaar beheer en van sociale aard in alle gemeenten te bereiken, dan zal er toch veel nauwkeuriger moeten worden bepaald wat de behoeften zijn, de concrete projecten, de termijnen van uitvoering, de financiering, het doelpubliek,

Een GOP blijft ook 'indicatief voor al haar bepalingen'⁴. Het doel van een GOP is om een richting aan te geven, maar niet om de lokale overheden te verplichten tot inspanningen. We weten al te goed dat veel gemeenten niet staan te springen om meer woningen te realiseren voor gezinnen met beperkte inkomens. Dus zal het nodig zijn om van de gemeenten concrete engagementen te vragen en garanties op te leggen voor de realisatie van hun doelstellingen.

Een gemeentelijk woonactieplan is nodig!

Om al die redenen, is de BBRoW van mening dat een gemeentelijk Ontwikkelingsplan weliswaar een belangrijk instrument is, maar ongeschikt om het huisvestingsprobleem om lokaal niveau aan te pakken.

Iedere gemeente zou met het gewest onderhandelingen moet opstarten voor de opstelling van een gemeentelijk woonactieplan, dat de vorm zou moeten aannemen van een overeenkomst, waarin de rol, de missies van de verschillende operatoren worden opgenomen, maar ook de nodige financiering wordt afgesproken.

De idee van huisvestingsovereenkomst is niet nieuw, want het is ook opgenomen in het Gewestelijk Ontwikkelingsplan van 2001 en het Brusselse regeerakkoord 2009-2014.

Een goed gemeentelijk woonactieplan zou tenminste uit de volgende vier delen moeten bestaan:

1/ Stand van zaken:

- de situatie op het vlak van bevolking en huisvesting (privé en openbaar) in de gemeente
- een volledig overzicht van beschikbare terreinen en leegstaande gebouwen
- een overzicht van de juridische instrumenten om het recht op wonen te realiseren
- de gemeentelijke fiscaliteit op het vlak van wonen

2/ Doelstellingen:

- het woonbeleid zoals overeengekomen in het meerderheidsakkoord, en dan in het bijzonder de sociale aspecten ervan
- de maatregelen die zijn voorzien om het aantal woningen (privé en openbaar) te verhogen voor gezinnen met beperkte middelen en een duidelijke definitie van het doelpubliek.

3/ Actieplannen

- per project een fiche waarin de doelstelling worden opgenomen, de uitvoeringstermijn, de voor- en nadelen, een raming van de nodige budgettaire en menselijke middelen.

4/ Controle en evaluatie

In het gemeentelijk woonactieplan moet ook duidelijk worden opgenomen op welke manier het plan en de projecten zullen worden gecontroleerd en geëvalueerd.

De BBroW vraagt dat dergelijke woonactieplannen door iedere nieuwe gemeenteraad wordt aangenomen en gelidig blijven gedurende 6 jaar. ✕

4. ...maar is bindend inzake de toekenning van steun aan personen.

L'ancrage communal du logement en Wallonie

Un Plan d'action Communal du Logement tel que proposé par le RBDH, résultant d'une concertation qui regroupe les différents acteurs du logement et qui contient des projets précis répondant aux besoins de la population, trouve un écho dans le Code wallon du logement et de l'habitat durable où l'accent est mis sur l'ancrage communal du logement.

TOMAS GONZALEZ

Les communes, autorités locales directement intéressées par la politique du logement vu les interactions qui existent entre celle-ci et, par exemple, l'aménagement du territoire, les finances locales, l'action sociale ou l'évolution démographique, voient leur rôle d'acteurs du logement largement reconnu et encouragé dans le Code wallon du logement et de l'habitat durable (CWLHD)¹. Intéressons nous d'abord aux textes juridiques pour ensuite examiner les conséquences pratiques de l'ancrage communal du logement.

Ce que disent le Code et ses arrêtés²

Dans les neuf mois suivant le renouvellement de leurs conseils, les communes ont l'obligation d'établir une **déclaration de politique du logement** qui fixe les objectifs et principes des actions à mener en vue de mettre en œuvre le droit à un logement décent.

Ensuite, tous les 2 ans (3 ans à partir de l'ancrage 2014-2016), chaque commune élabore un **programme d'actions en matière de logement**. Ce programme est composé de deux parties : la première consiste en une analyse globale de la situation du logement (habitat, démographie, données socio-économiques, ...), et la seconde identifie les propositions d'opérations, année par année, en précisant le maître d'ouvrage, les intervenants associés, le délai de réalisation, le nombre et le type de logements concernés, les modes de financement, et les moyens à développer pour atteindre les objectifs définis.

À partir de 2014, une commune qui ne dispose pas d'un programme d'actions sera sanctionnée financièrement. De plus, celles qui déposent un programme mais qui n'en font volontairement rien seront aussi sanctionnées.

Les différentes propositions d'opérations du programme se font sur base de la déclaration de politique du logement, en concertation avec tous les acteurs locaux du logement (CPAS, Sociétés de Logement de Service Public, ASBL, ...), et en respectant **des objectifs régionaux³** qui permettent d'assurer une cohérence générale aux actions des 262 communes wallonnes.

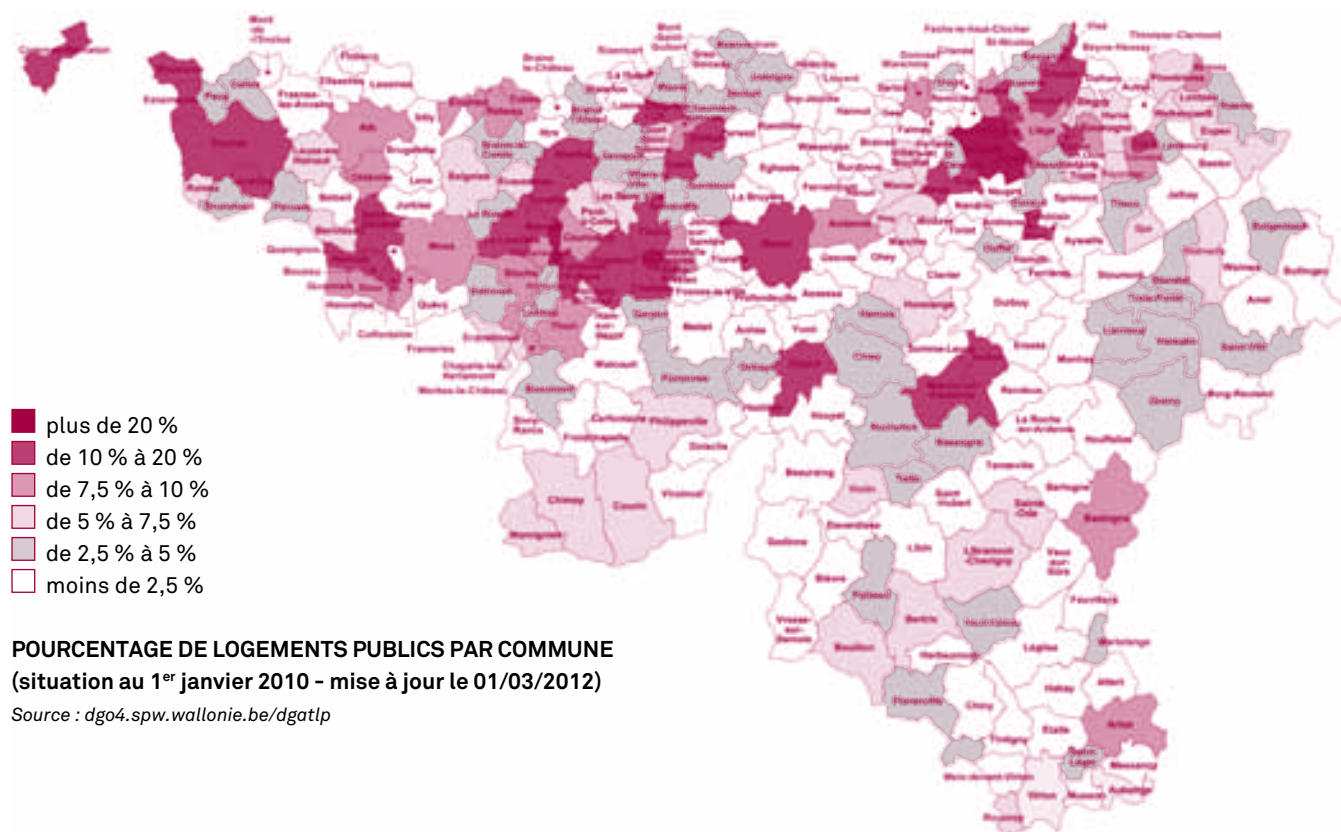
Parmi les objectifs visés par la Région dans l'ancrage 2012-2013 et dont la commune doit tenir compte si elle veut voir ses projets sélectionnés et financés, soulignons ceux consistant à :

- **mettre davantage de logements au loyer conventionné sur le marché locatif**. Il s'agit d'un objectif de 20% de logements au loyer conventionné sur l'ensemble du territoire wallon, et de 10% de logements publics pour chaque commune.

1. Nouvelle dénomination du Code wallon du logement depuis l'entrée en vigueur de sa modification le 01 juillet 2012.

2. Voy. les articles 187 à 190 du CWLHD ; l'arrêté du gouvernement wallon du 19 juillet 2001 relatif au programme communal d'actions en matière de logement ; et l'arrêté ministériel du 21 mars 2008 portant exécution de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2001.

3. Voy. la circulaire relative au programme communal d'actions 2012-2013, disponible sur <http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp>



POURCENTAGE DE LOGEMENTS PUBLICS PAR COMMUNE
(situation au 1^{er} janvier 2010 - mise à jour le 01/03/2012)

Source : dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp

Les communes disposant de moins de 5 % de logements publics doivent introduire un programme pour progressivement combler leur déficit, tandis que celles qui ont un taux de plus de 5 % peuvent collaborer avec des communes jointives.

Depuis 2008 les communes qui n'ont pas 10 % de logements publics sur leur territoire perdent une partie importante de la dotation du Fonds des communes (7% du budget résiduel, une fois la dotation minimale garantie répartie)⁴. Et à partir de 2014, les communes qui n'atteignent pas 10% de logements publics et qui ne créent pas un nombre minimum de logements fixé par la Région feront l'objet de sanctions financières supplémentaires.

– **proposer des logements proportionnés aux besoins de la population, ainsi que des logements adaptables à l'âge et au handicap.** 20 % des nouveaux logements sur l'ensemble des projets retenus devront offrir 4 chambres ou plus, 30 % devront être adaptables en fonction d'un handicap ou d'une perte d'autonomie et 20 % seront des logements dits intergénérationnels.

– **assurer une offre de logement de transit et d'insertion.** Pour le 31 décembre 2016, la Région demande un logement de transit par tranche de 5000 habitants, avec un minimum de 2 logements par commune. À défaut, une sanction financière équivalente à 10.000 € par logement manquant sera appliquée annuellement.

Pour finir, si la commune reçoit des **subsidés régionaux** pour ces opérations, en contrepartie elle a l'obligation de:

- disposer d'un service communal du logement notamment pour assurer une information des citoyens sur les aides et les droits en matière de logement ;
- tenir un inventaire permanent des bâtiments inoccupés appartenant à des personnes de droit public, des logements inoccupés, des terrains à bâtir, et des possibilités de relogement d'urgence ;
- adopter un règlement communal en matière d'inoccupation.

Et en pratique ?⁵

Les programmes d'actions communales en matière de logement connaissent un franc succès, puisque de 167 programmes approuvés en 2001, on est passé à 225 en 2012 (avec un pic à 251 en 2009)⁶. Comparé à la situation bruxelloise où seulement 7 communes sur 19 disposent d'un plan communal, cela laisse songeur. →

4. Voy. le décret du 15 juillet 2008 modifiant les règles du financement général des communes wallonnes [et sa note explicative], disponible sur <http://pouvoirslocaux.wallonie.be/jahia/Jahia/site/dgpl/accueil>

5. Les données chiffrées proviennent du cabinet du ministre wallon du logement, J.-M. Nollet, et des réponses aux questions orales qui lui ont été posées au Parlement wallon.

6. Parmi les 37 communes sans programmes ou dont le programme n'est pas éligible dans l'ancrage 2012-2013, notons que si 6 d'entre-elles disposent largement de plus de 10% de logements publics, la majorité des communes absentes ne comptent qu'un très faible pourcentage de logements publics voire aucun.

**MOI SI J'ÉTAIS BOURGMESTRE, JE PRENDRAIS DES MESURES
POUR QUE LES PROPRIÉTAIRES PRIVÉS NE PUISSENT PAS
DEMANDER N'IMPORTE QUEL PRIX POUR LEUR LOGEMENT,
ET AUGMENTER LES LOYERS COMME ILS VEULENT.**

MONSIEUR DIALLO

Par contre il faut nuancer les réalisations effectives de l'ancrage. Distinguons la production des logements publics et le respect des obligations communales.

Concernant **les logements publics**, le taux de réalisation est en général assez bas. Les données pour les opérations qui impliquent les sociétés de logement⁷, sont les suivantes:

Ancrage	Notification des subsides	Taux de réalisation en mars 2012
2001-2003	2001	89,50 %
2004-2006	Juin 2004	54,62 %
2007-2008	Janvier 2008	10 %
2009-2010	Décembre 2008	0,7 %

Source : cabinet du ministre wallon du logement, J.-M. Nollet

Sachant qu'en moyenne un logement public prend quatre à cinq ans entre l'élaboration du projet et son occupation, les délais normaux sont dépassés. Plusieurs raisons expliquent ces difficultés dont la nouveauté relative des programmes et de l'implication de toutes les communes dans la politique du logement, le manque de connaissances techniques ou financières de ces dernières et les procédures parfois trop longues entre l'élaboration du programme d'actions et la sélection par le gouvernement des opérations subsidiées.

On constate cependant des améliorations puisque des conseillers logements financés par la Région viennent aider les communes peu outillées pour l'ancrage et certaines procédures ont été revues par le CWLHD.

Pour ce qui est des **obligations communales**, les chiffres des 262 communes wallonnes sont significatifs :

- 228 disposent d'un service du logement;
- 199 réalisent un inventaire des logements inoccupés;
- 151 réalisent un inventaire des terrains à bâtir;
- 164 réalisent un inventaire des bâtiments publics inoccupés;
- 165 réalisent un inventaire des possibilités de relogement d'urgence ;
- 201 pratiquent la taxation des logements inoccupés.

Une majorité de communes wallonnes sont donc actives là où plusieurs communes bruxelloises ne le sont pas. Soulignons les 164 inventaires de bâtiments publics inoccupés en Wallonie alors que cette pratique n'existe pas à Bruxelles.

Conclusion

L'ancrage communal du logement, même s'il souffre de certaines carences dues en partie au manque d'expérience, est un bon moyen d'impliquer la commune dans la politique du logement en prenant en compte aussi bien les besoins locaux que ceux de toute la collectivité. Accompagné d'incitants financiers, porté par une dynamique globale, l'intérêt des communes pour le logement semble croître à mesure que les ancrages se succèdent. Un modèle dont les autorités régionales et locales bruxelloises pourraient de toute évidence s'inspirer... ✕

7. Les données pour les autres opérateurs sont en cours d'actualisation.

MOI SI J'ÉTAIS BOURGMESTRE,
JE CRÉERAI BEAUCOUP PLUS DE LOGEMENTS
ABORDABLES DANS MA COMMUNE.

FATIMA

De lokale verankering van de huisvesting in Wallonië

Een gemeentelijk woonactieplan, zoals de BBRoW voorstelt, als resultaat van een overleg tussen de verschillende actoren op het vlak van wonen, met duidelijke projecten die een antwoord bieden op de woonbehoeften van de bevolking, dat is een van de elementen in het Waalse Wetboek van de Huisvesting en het Duurzame Wonen, waar het accent wordt gelegd op de lokale, versta hieronder gemeentelijke, verankering van de huisvesting.

TOMAS GONZALEZ

De gemeenten, die met hun woonbeleid sowieso invloed hebben op het vlak van stedenbouw, planning, de gemeentefinanciën, de demografische evolutie, worden in het Waalse Wetboek van de Huisvesting en het Duurzame Wonen¹ erkend en ondersteund als een van de belangrijke actoren op het vlak van wonen. We bekijken eerst hoe dit in het Wetboek wordt uitgewerkt en vervolgens welke praktische gevolgen dit heeft.

Wat zegt het Waalse Wetboek?²

Binnen de negen maand na hernieuwing van de gemeenteraad hebben de gemeenten de verplichting om een **'woonbeleidsverklaring'** op te stellen, die de doelstellingen en acties bevat die de gemeente wil voeren om uitvoering te geven aan het recht op een behoorlijke woning.

Iedere gemeente moet vervolgens om de 2 jaar (om de 3 jaar vanaf de 'verankering 2014-2016') een **woonactieprogramma** opstellen. Dat programma bestaat uit twee delen: een globale analyse van de huisvesting (demografie, woningaanbod, socio-economische gegevens, ...) en voorstellen van projecten, jaar per jaar, met precieze gegevens over de bouwheer, de termijnen, het aantal en type van woningen, de financiering en de middelen om de doelstellingen te bereiken.

Vanaf 2014 kan een gemeente die niet over een woonactieprogramma beschikt financieel worden beboet. En ook de gemeenten die wel een programma hebben maar het niet uitvoeren, lopen dat risico.

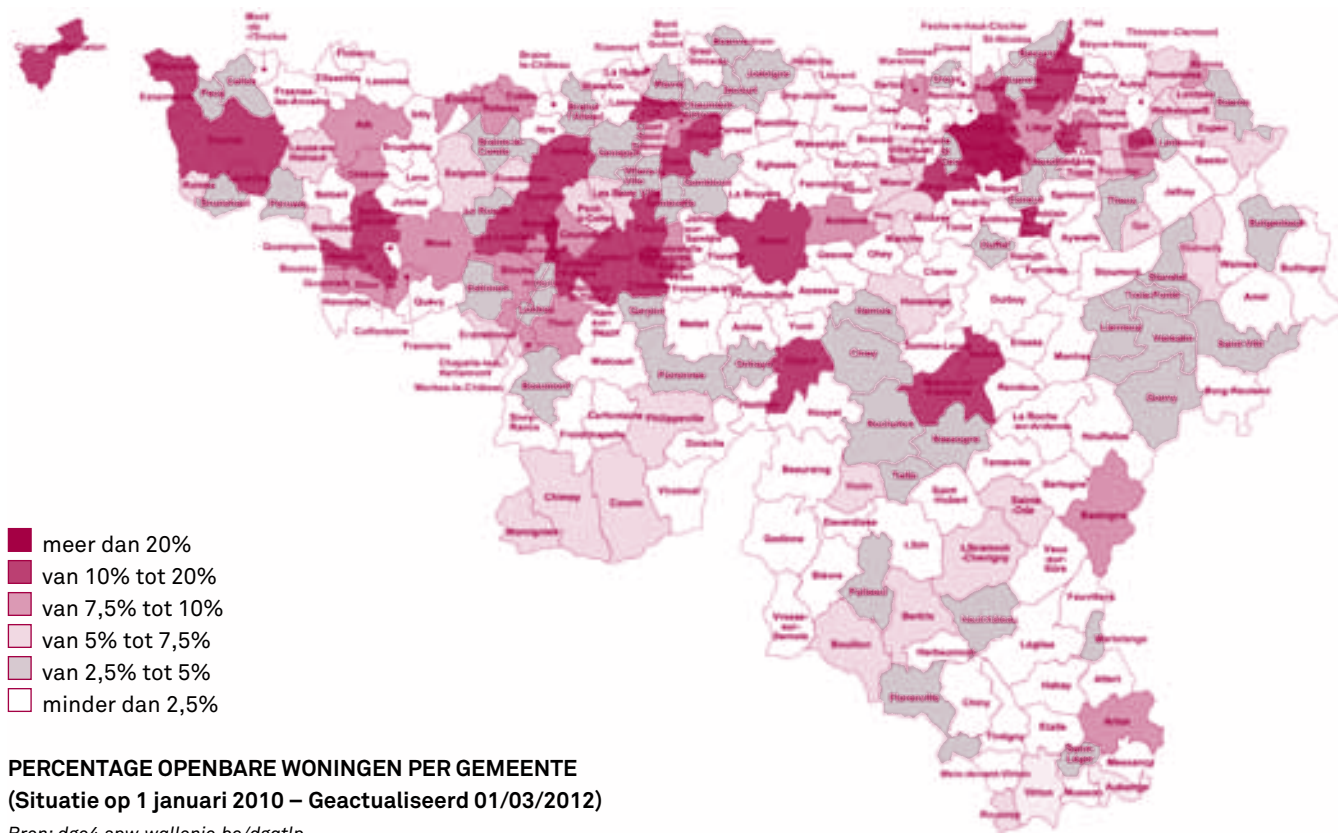
De verschillende voorstellen van projecten moeten beantwoorden aan de 'gemeentelijke woonbeleidsverklaring', worden geformuleerd in overleg met de plaatselijke woonactoren, en in de lijn liggen van de **gewestelijke doelstellingen**³ die voor een coherentie moeten zorgen tussen de 262 Waalse gemeenten respecteren.

Bij de gewestelijke doelstellingen voor de 'verankering 2012-2013', waar de gemeenten rekening mee moeten houden indien ze hun projecten gefinancierd willen zien, willen we er drie onderlijnen:

– **meer woningen met geplafondeerde huur op de huurmarkt.** Het gewest heeft een doel van 20% woningen met geplafondeerde huurprijs opgesteld voor het volledige Waalse grondgebied en 10% openbare woningen voor iedere gemeente.

De gemeenten met minder dan 5% openbare woningen moeten een programma opstellen waarmee ze die achterstand willen ophalen, gemeenten met meer dan 5% kunnen samenwerkingsovereenkomsten afsluiten met buurgemeenten om naar de 10% toe te werken. →

1. Nieuwe benaming van de Waalse Huisvestingscode vanaf 1 juli 2012.
2. Zie artikel 187 en 190 van de Waalse huisvestingscode; l'arrêté du gouvernement wallon du 19 juillet 2001 relatif au programme communal d'actions en matière de logement; et l'arrêté ministériel du 21 mars 2008 portant exécution de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2001.
3. Zie circulaire relative au programme communal d'actions 2012-2013, beschikbaar op <http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/default.asp>



Het Wetboek voorziet ook in sancties. Sinds 2008 lopen gemeenten die geen 10% openbare woningen hebben op hun grondgebied het risico een groot deel van de gemeentedotatie te verliezen⁴. Vanaf 2014, de datum van de volgende lokale verankering, zullen de gemeenten die geen 10% openbare woningen bereiken en die geen bijkomende woningen creëren, extra worden gesanctioneerd.

– **woningen aanbieden in functie van de nood van de bevolking en aangepaste woningen voor ouderen en gehandicapten.** Van de weerhouden projecten moet tenminste 20% van de woningen bestaan uit woningen met 4 kamers of meer, minstens 30% van de woningen moet aanpasbaar zijn voor mensen met een handicap op beperkte autonomie en 20% moet intergenerationeel zijn.

– **transitwoningen en doorgangswoningen aanbieden.** Tegen 31 december 2016 moet iedere gemeente, per schijf van 5000 inwoners, beschikken over minimum 2 transit- of doorgangswoningen. Indien dat niet het geval is, kan een boete van 10.000 euro worden opgelegd per ontbrekende woning.

Wanneer een gemeente **gewestsubsidies** ontvangt voor haar woonprojecten, dan heeft ze ook de verplichting om:

- een gemeentelijke huisvestingsdienst op te richten, die onder meer de inwoners informeert over de steunmaatregelen voor personen en hun rechten op het vlak van wonen;
- een inventaris bij te houden van leegstaande gebouwen die toebehoren aan de overheid, van leegstaande woningen, bouwgronden.
- een gemeentelijk reglement goed te keuren tegen leegstand.

En in de praktijk?⁵

De gemeentelijke woonactieprogramma's kennen een echt succes aangezien ze gegroeid zijn van 167 programma's in 2001 naar 225 programma's in 2012 (met een piek van 251 programma's in 2009)⁶. De vergelijking met Brussel waar

4. Zie décret du 15 juillet 2008 modifiant les règles du financement général des communes wallonnes [et sa note explicative], beschikbaar op <http://pouvoirslocaux.wallonie.be/jahia/Jahia/site/dgpl/accueil>

5. De cijfers zijn afkomstig van het kabinet van Waals minister van huisvesting, J.-M. Nollet en zijn antwoorden op parlementaire vragen.

6. Onder de 37 gemeenten zonder programma of waarvan het programma niet in aanmerking wordt genomen voor de verankering 2012-2013, zijn er 6 gemeenten die al over meer dan 10% publieke huisvesting beschikken. De meerderheid van de afwezige gemeenten hebben echter een zeer zwak percentage of helemaal geen publieke huisvesting.

MOI SI J'ÉTAIS BOURGMESTRE,
JE PRÉVOIRAIS PLUS DE LOGEMENTS
DE TRANSIT ET D'URGENCE.

SEBAHI

slechts 7 van de 19 gemeenten over een gemeentelijke ontwikkelingsplan beschikken, stemt tot nadenken.

Maar we moeten de werkelijke verwezenlijkingen van de verankering wel nuanceren en een onderscheid maken tussen de productie van publieke huisvesting en het respecteren van de gemeentelijke verplichtingen.

Voor wat betreft de **publieke huisvesting**, is het percentage uitgevoerde projecten over het algemeen vrij laag. De gegevens voor de projecten waarbij een huisvestingsmaatschappij⁷ betrokken is, zijn de volgende:

Verankering	Kennisgeving subsidie	Percentage uitgevoerde projecten maart 2012
2001-2003	2001	89,50 %
2004-2006	Juni 2004	54,62 %
2007-2008	Januari 2008	10 %
2009-2010	December 2008	0,7 %

Bron : kabinet van Waals minister van huisvesting, J.-M. Nollet

De normale termijn van het programma wordt dikwijls overschreden, wetende dat vanaf het ontwerp 4 tot 5 jaar duurt alvorens de sociale woning effectief bewoond wordt. Hiervoor kunnen verschillende redenen worden aangehaald : de relatieve nieuwheid van de programma's, de betrokkenheid van alle gemeenten in het huisvestingsbeleid, het gebrek aan technische en financiële kennis van de gemeenten en ten laatste de soms lange procedure tussen de ontwikkeling van het programma en de keuze door de regering van de projecten die gesubsidieerd worden.

Het inzetten van woningadviseurs gefinancierd door het Gewest die de gemeenten kunnen bijstaan bij de verankering alsook het herzien van enkele procedures door de Waalse huisvestingscode hebben de situatie verbeterd.

Voor wat betreft de **gemeentelijke verplichtingen** zijn de cijfers sprekend:

- Van de 262 gemeenten in Wallonië hebben er 228 beschikken over een dienst huisvesting;
- 199 stellen een inventaris van leegstaande gebouwen op;
- 151 stellen een inventaris van bouwgronden op;
- 164 stellen een inventaris van leegstaande publieke gebouwen op;
- 165 stellen een inventaris op van mogelijke oplossingen voor noodhuisvesting;
- 201 heffen een belasting op leegstaande gebouwen.

Een meerderheid van de Waalse gemeenten hebben inventarissen die de meeste Brusselse gemeenten niet hebben. Bijvoorbeeld de inventaris van leegstaande publieke gebouwen.

Besluit

De gemeentelijke verankering van de huisvesting is ondanks sommige tekortkomingen die deels te wijten zijn aan een gebrek aan ervaring, een goed middel om de gemeenten te betrekken bij het huisvestingsbeleid en daarbij rekening te houden met de noden van zijn bevolkingen en van de gemeenschap in zijn geheel.

Financiële steunmaatregelen en een algemene dynamiek hebben de interesse van de gemeenten voor het huisvestingsbeleid doen groeien naarmate de verankeringsprogramma's zich opvolgen. Een model waarop de gewestelijke en de lokale Brusselse overheden zich zouden moeten inspireren... ✕

7. Voor de andere actoren is de actualisatie lopende.

Le « Grond- en Pandendecreet » en Flandre

Des objectifs contraignants pour augmenter le nombre de logements abordables

Le 27 mars 2009, le Parlement flamand a adopté le décret relatif à la politique foncière et immobilière.¹ Ce décret comprend des mesures visant une augmentation de l'offre de logements sociaux, particulièrement dans les communes où les logements sociaux sont peu nombreux.

WERNER VAN MIEGHEM

L'objectif social contraignant par commune

Les sociétés flamandes de logement social louent au total quelques 140.000 logements, soit 6 % du parc total de logements.

D'ici 2020, la Flandre devrait produire un nombre supplémentaire de 43.000 logements sociaux locatifs, 21.000 logements sociaux acquisitifs et 1.000 lotissements sociaux.

À cette fin, la région flamande a établi un objectif social contraignant, pour toutes les communes du territoire, défini comme le nombre de logements sociaux locatifs et acquisitifs et le nombre de lotissements sociaux qu'une commune doit réaliser d'ici 2020. Pour les logements sociaux locatifs, un objectif de 9 % a été fixé.

La carte ci-après montre que de nombreuses communes doivent consentir davantage d'efforts pour réaliser des logements sociaux locatifs supplémentaires.

Si une commune dispose d'une offre locative sociale d'au moins 9 % et souhaite réaliser des logements sociaux supplémentaires, elle peut conclure une « convention logement social » avec la Région flamande et percevoir des subsides. Grâce à cette piste, l'objectif est de réaliser 11.043 logements sociaux de plus d'ici 2020.

Efforts demandés aux administrations locales pour le logement social

Le décret dispose également qu'au moins un quart (25 %) des terrains non bâtis appartenant aux administrations flamandes doit être valorisé afin de réaliser des logements sociaux (logements sociaux locatifs, logements sociaux acquisitifs ou lotissements sociaux).

En concertation avec les différentes administrations flamandes qui disposent de terrains, les communes doivent élaborer un plan d'action, sous forme de programme déterminant les terrains à bâtir dans les dix ans.

Si une administration locale ne respecte pas les accords intervenus, le Gouvernement flamand peut imposer lui-même une redevance d'activation et peut éventuellement se substituer à l'administration locale afin de construire des logements sociaux sur le terrain concerné.

Une offre de logements sociaux et moyens via les promoteurs privés

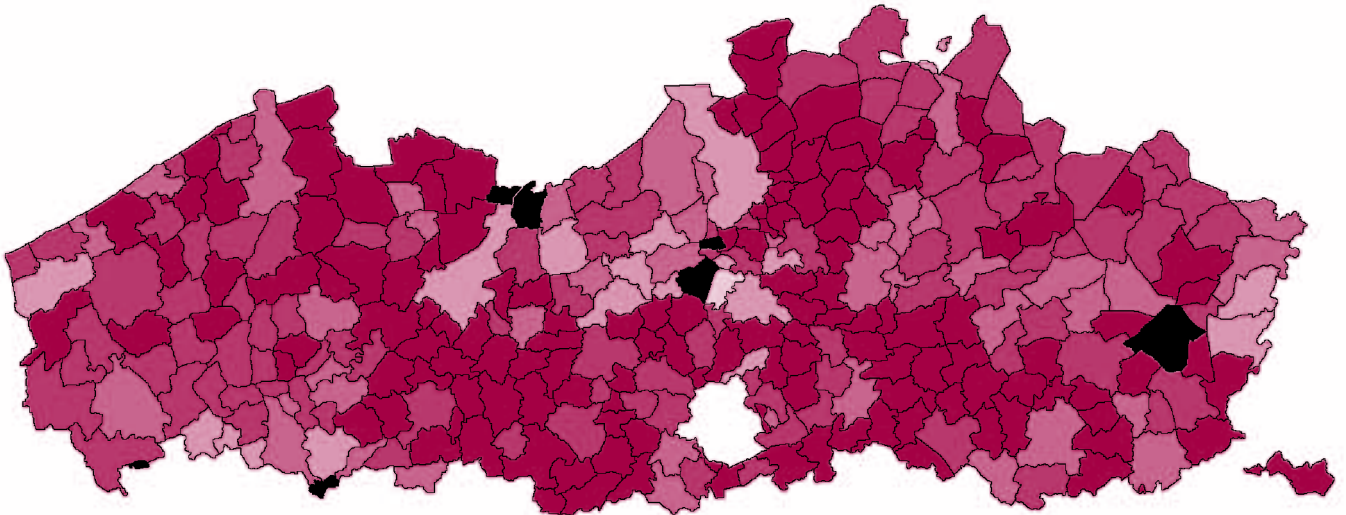
Le texte du décret est très innovant dans la mesure où il introduit l'obligation dans le chef d'un promoteur privé de réserver, dans le cadre d'un projet de construction de minimum 10 maisons ou de 50 appartements, un minimum de 10 % et un maximum de 20 % de la superficie du terrain à la construction de logements sociaux.

1. 27 mars 2009, Décret concernant la politique foncière et immobilière, M.B. du 15 mai 2009

POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Source : www.ruimtelijkeordening.be/sociaalobjectief

- Moins de 3 %
- 3 % à 5,99 %
- 6 % à 8,99 %
- 9 % à 11,99 %
- Plus de 12 %



Différentes possibilités sont offertes au promoteur : il peut réaliser le nombre de ces logements sociaux ou moyens sur le site même ou, avec l'accord de la commune, ailleurs dans la commune. Il peut également vendre les terrains à la société locale de logement social qui réalisera elle-même les logements. Ou encore, il peut louer les logements par le biais d'une agence immobilière sociale. Enfin, le promoteur peut – si la commune est d'accord – racheter son obligation pour une somme de 50.000 euros par logement imposé. La commune doit alors consacrer cet argent à la politique locale de l'habitat, affectation plus large que la seule réalisation de logements abordables.

Cette obligation n'est pas en vigueur dans les communes qui ont déjà atteint leur objectif social.

De plus, ce même promoteur privé, doit réaliser une offre de logements moyens équivalant à 20 % Ces pourcentages peuvent être diminués du pourcentage lié à la réalisation de logements sociaux.

L'offre de logements moyens est différente de celle de logements sociaux. Il s'agit de logements loués ou vendus à un prix modeste. À cet effet, le Gouvernement flamand a établi des prix de référence.

Recours devant la Cour constitutionnelle

De manière assez prévisible, le décret a rencontré la résistance des associations professionnelles du secteur de la construction. En novembre 2009, 36 entreprises du secteur de la construction et de l'immobilier ont introduit une procédure devant la Cour constitutionnelle afin de contester le décret relatif à la politique foncière et immobilière. En juillet 2012, le jugement n'était pas encore rendu.

Et sur le terrain ?

Le Gouvernement flamand disposera à l'automne 2012 des premiers chiffres sur l'implémentation de l'objectif social contraignant pour les communes. Ce qui est déjà connu, c'est que 9 des 25 villes ou communes qui disposaient déjà d'une offre locative sociale de 9 % ont demandé à bénéficier d'une « convention logement social ».

Bon à savoir également : malgré les recours devant la Cour Constitutionnelle, des « charges sociales » ont déjà été imposées à des promoteurs privés. Fin mai 2012, 35 projets ont permis de produire 535 logements locatifs sociaux et 15 projets ont permis de produire 145 logements acquisitifs sociaux. ✕

Het Grond- en Pandenbeleid in Vlaanderen

Bindende objectieven om het aantal betaalbare woningen te verhogen

Op 27 maart 2009 keurde het Vlaamse Parlement het decreet grond- en pandenbeleid¹ goed, met daarin maatregelen om het aanbod aan sociale woningen te verhogen en dan vooral in die gemeenten waar nu weinig sociale woningen zijn.

WERNER VAN MIEGHEM

Bindend sociaal objectief per gemeente

Alle sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen samen verhuren 140.000 woningen wat overeenkomt met 6% van het totale woningpark.

Tegen 2020 zouden er in Vlaanderen 43.000 sociale huurwoningen, 21.000 sociale koopwoningen en 1000 sociale kavels moeten bij komen. De Vlaamse overheid heeft daarom voor alle Vlaamse gemeenten een bindend sociaal objectief vastgelegd, namelijk het aantal aantal sociale huur- en koopwoningen en sociale kavels dat een gemeente moet realiseren tegen 2020.

Voor de sociale huurwoningen hanteert men een objectief van 9 procent.

Onderstaande kaart toont aan dat nog veel Vlaamse gemeenten inspanningen moeten leveren om bijkomende sociale huurwoningen te realiseren.

Indien een gemeente nu al een sociaal huuraanbod van ten minste 9 procent heeft en nog meer sociale huurwoningen wil realiseren, kan ze een 'woonbeleidsconvenant' afsluiten met Vlaanderen, waaraan bijkomende financiering is verbonden. Bedoeling is om via deze piste 11.043 bijkomende sociale huurwoningen te realiseren tegen 2020.

Inspanningen van lokale besturen voor sociaal woonaanbod

Het decreet legt ook op dat minstens een kwart (25%) van de bebouwbare onbebouwde bouwgronden in handen van Vlaamse besturen moet worden aangesneden om een sociaal woonaanbod te realiseren (sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels).

De gemeente moet samen met de verschillende Vlaamse besturen die grond hebben in de betrokken gemeente een 'actieprogramma' opstellen. Dat programma geeft aan welke gronden de komende tien jaar bebouwd worden. Als een lokaal bestuur zijn afspraken niet nakomt, dan kan de Vlaamse regering een 'activeringsheffing' opleggen en desnoods in de plaats treden van het lokale bestuur om zelf sociale woningen te bouwen op deze grond.

Sociaal woonaanbod via projectontwikkelaars

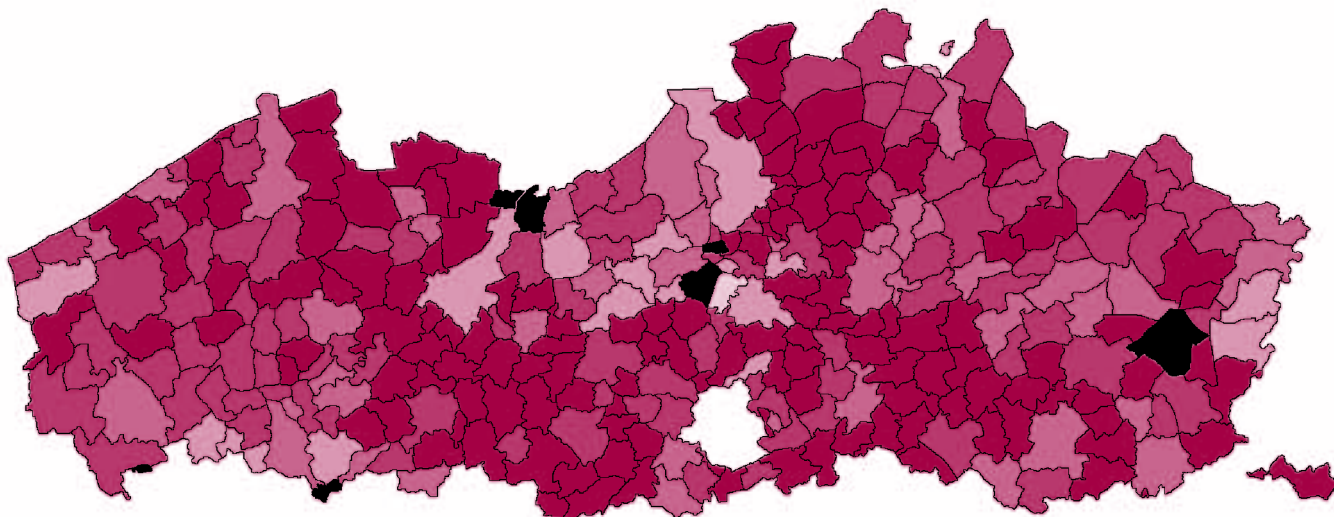
Waar de tekst van het decreet verregaand vernieuwend is, is de verplichting voor een private ontwikkelaar om in elk woningbouwproject van minstens 10 woningen of 50 appartementen minimaal 10 procent en maximaal 20 procent van de oppervlakte te bestemmen voor sociale

1. 27 MAART 2009, Decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, B.S. van 15 mei 2009

AANDEEL SOCIALE WONINGEN

Bron: www.ruimtelijkeordening.be/sociaalobjectief

- Minder dan 3%
- van 3% tot 5,99%
- van 6% tot 8,99%
- van 9% tot 11,99%
- Meer dan 12%



woningbouw. De verplichting geldt enkel in gemeenten die het sociaal objectief nog niet bereikt hebben.

Bovendien moet dezelfde projectontwikkelaar ook nog in het totaal 20% bescheiden woningen realiseren. Van dat percentages kan het te realiseren percentage sociaal woonaanbod wel worden afgetrokken

Een bescheiden woonaanbod zijn geen sociale woningen, maar woningen die worden verhuurd of verkocht tegen een 'bescheiden prijs'. Hiervoor heeft de Vlaamse overheid richtprijzen opgesteld.

De projectontwikkelaar kan de opgelegde aantallen sociale en/of bescheiden woningen op de site zelf realiseren of, als de gemeente akkoord gaat, op een andere plek in de gemeente. Hij kan de gronden ook verkopen aan de plaatselijke sociale huisvestingsmaatschappij die de woningen vervolgens realiseert. Hij kan de woningen ook verhuren via een sociaal verhuurkantoor. De projectontwikkelaar kan, als de gemeente hiermee akkoord gaat, de verplichting tenslotte ook afkopen tegen 50.000 euro per opgelegde woning. Dat geld moet de gemeente dan aan het lokale woonbeleid besteden, wat dus breder kan zijn dan louter het realiseren van betaalbare woningen.

Beroep bij het Grondwettelijk Hof

Zoals te verwachten was, stootte het decreet bij de beroepsverenigingen uit de bouwsector op verzet. In november 2009 hebben 36 bedrijven uit de bouw- en vastgoedsector de procedure ingeleid bij het Grondwettelijk Hof om het decreet grond- en pandenbeleid aan te vechten. Een uitspraak is er in juli 2012 nog altijd niet.

En op het terrein ?

De Vlaamse Regering zal pas in het najaar van 2012 over de eerste cijfers beschikken over de implementatie van het bindend sociaal objectief in de gemeenten. Wat wel al is geweten, is dat 9 van de 25 steden of gemeenten die al een sociaal huuraanbod hebben van 9 percent hebben, een sociaal woonbeleidsconvenant hebben aangevraagd.

Goed om weten is ook dat, ondanks het beroep bij het Grondwettelijk Hof, er toch al 'sociale lasten' werden uitgevoerd door privépromotoren. Eind mei 2012 waren er 35 projecten waarbij de sociale last werd opgelegd door middel van in het totaal 535 sociale huurwoningen. Op diezelfde datum waren er 15 projecten waarbij de sociale last werd uitgevoerd door middel van in totaal 145 sociale koopwoningen. ✕



À l'approche des élections communales du 14 octobre 2012, le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat a souhaité poser deux questions aux partis politiques démocratiques représentés au Parlement, concernant leurs positions sur deux problématiques fondamentales liées au logement.

Tout d'abord, nous avons voulu savoir si les partis étaient d'accord avec notre revendication selon laquelle chaque commune bruxelloise doit disposer de 20 % de logements pour ménages à revenus limités. Ensuite, nous avons demandé un positionnement quant aux moyens et aux instruments à mobiliser au niveau communal pour parvenir à augmenter le parc de logements abordables.

Malgré des promesses répétées, l'Open Vld et le MR n'ont pas livré leurs réponses, tandis que les autres partis ont apporté des réponses d'un niveau inégal. De manière générale, nous constatons une certaine confusion entre les compétences de la Région et des communes, due à l'interaction constante entre ces deux niveaux de pouvoir. En outre, un nombre important de mesures proposées restent assez vagues et généralistes. Au-delà de ces imperfections, des tendances se dégagent des réponses politiques.

Tout d'abord, les réponses obtenues à la première question relative aux quotas de 20 % peuvent être classées en trois catégories, au sein desquelles on retrouve systématiquement les familles politiques :

1/ Le PS, le sp.a, mais aussi la N-VA annoncent soutenir la demande du secteur associatif.

2/ Quant au cdH et au CD&V, ils préfèrent une approche étape par étape et souhaitent que soit tout d'abord atteint l'actuel objectif fixé par le Gouvernement régional de 15 % de logements à gestion publique et à finalité sociale.

3/ Ecolo et Groen sont d'accord de fixer un objectif de 20 % aux communes dont le quota s'élève déjà à 15 %.

Le FDF fait figure d'outsider en plaidant pour 25 % de logements pour ménages à revenus limités, mais

proportionnellement au nombre de logements locatifs dans la commune et non pas au parc total de logements. À première vue, cette proposition semble intéressante car elle s'appuie sur le fait que les communes comptant beaucoup de propriétaires occupants devront surtout se concentrer sur le marché locatif. Cela signifie cependant que les communes de la seconde couronne, où il y a moins de logements locatifs, devront faire moins d'efforts pour réaliser des logements locatifs accessibles aux ménages à revenus limités¹ !

Ce qui est frappant et qui apparaît dans toutes les réponses, c'est le manque de précision quant au public-cible des mesures proposées. Le RBDH demande non seulement qu'un quota de 20 % de logements publics et à caractère social soit atteint, mais aussi et surtout que ces logements soient adaptés aux profils (et donc aux besoins) des Bruxellois. Ainsi, parmi ces logements, au moins 40 % devraient être destinés aux ménages à revenus précaires, au moins 40 % aux ménages à revenus limités et maximum 15 % aux ménages à revenus moyens. Cette volonté de privilégier une politique communale prioritaire pour les ménages à revenus précaires ou limités ne se retrouve dans aucune réponse politique. Une faille, de toute évidence.

Ensuite, notre seconde question concernait les choix concrets que les communes auront à poser pour atteindre ces objectifs fixés. De manière prévisible, les réponses politiques apportées sont diverses.

Le RBDH émet une proposition qui consiste à mettre en place, juste après les élections, un plan d'action communal pour le logement contenant des mesures détaillées et des échéances précises pour augmenter l'offre de logements abordables. Cette mesure est soutenue par le PS, Groen, Ecolo, le cdH et la N-VA. Nous concevons ce plan comme un contrat entre chaque commune et →

1. Comparé au nombre total de logements, cela correspond, pour les communes avec un nombre important de logements locatifs (60 % ou plus) à un taux de 15 % et pour les communes avec un nombre peu élevé de logements locatifs (40 % ou moins) à un taux maximum de 10 %.

la Région dans lequel doivent apparaître de manière claire et concrète des accords, tant sur les projets de tous les opérateurs, chacun à leur niveau et en fonction de leurs compétences, que sur le financement de ces projets.

Pour ces plans communaux d'action pour le logement, les communes et la Région bruxelloise pourraient s'inspirer de leurs voisins. En Flandre, des « conventions logement social » sont conclues entre Région et communes et en Wallonie, les communes qui n'atteindront pas un quota de 10 % de logements publics et qui ne disposeront pas d'un programme d'action pour le logement d'ici 2014 seront soumises à des amendes.

Dans sa réponse, seul le PS envisage également une mesure pour encourager les communes à souscrire un plan d'action communal pour le logement. Pour ce parti, la répartition de la Dotation Générale aux Communes (DGC) devrait se faire en fonction de l'adoption d'un tel plan. Nous retrouvons cette idée de soutien aux communes dans l'accord de Gouvernement régional, lequel prévoit un montant de 10 millions d'euros à partager entre les communes qui contractualisent un plan d'action autour du logement avec la Région.

Tous les partis conviennent qu'il faut investir davantage dans la construction et la rénovation des logements sociaux, des logements à caractère social (via les contrats de quartiers) et des logements moyens. À ce sujet, le sp.a annonce une position marquante : pour les socialistes, cela n'a aucun sens de vouloir se fixer des quotas si dans le même temps, les projets de constructions et de rénovations des Sociétés Immobilières de Service Public ne sont pas développés beaucoup plus rapidement. Cette critique est légitime vis-à-vis d'un certain nombre de SISF, mais certainement aussi de leur organe de tutelle, la SLRB. Cependant, les communes n'ont pas vraiment de pouvoir d'action à ce niveau-là.

Il ressort également des réponses que la construction de logements publics ne suffira pas à enrayer la crise du logement. C'est pour cette raison que la plupart des partis s'accordent sur le soutien aux Agences Immobilières Sociales.

Seuls le sp.a et la NV-A n'abordent pas cette mesure, mais probablement plus par oubli que par volonté. Par contre, nous ne trouvons dans les textes aucune précision quant à la forme que ce soutien devrait prendre (primes ou diminution des taxes communales pour les propriétaires, subides supplémentaires pour les AIS,...).

L'idée qui consiste à faire contribuer les promoteurs privés à la construction de logements abordables, par la fixation d'un pourcentage de logements sociaux ou de logements à caractère social apparaissent dans les programmes du PS, d'Ecolo et de Groen. Un tel système existe depuis quelques années en Flandre grâce au Grond- en Pandendecreet. Malgré des procédures d'appel auprès de la Cour Constitutionnelle, une cinquantaine de projets sont déjà en route, ce qui permettra de produire 680 logements sociaux supplémentaires.

L'introduction d'une allocation-loyer, liée à un encadrement des loyers, se retrouve dans les réponses du cdH, du CD&V et du FDF. Le fait que les autres partis ne l'abordent pas est selon nous lié au fait qu'il s'agit d'une compétence régionale, et non pas communale.

Les communes ont des responsabilités importantes à assumer dans la lutte contre les logements vides ou encore dans la socialisation de leurs propres parcs de logements.

Tous les partis, sans exception, s'accordent sur le fait que la lutte contre les bâtiments vides (logements et bureaux) doit être prioritaire dans la politique communale.

Pas un seul parti ne déclare à ce stade être prêt à renoncer à la taxe communale contre les logements vides, au bénéfice de l'amende régionale. Cela s'explique sans doute par le fait que la cellule régionale chargée d'infliger ces amendes a été mise en place au début de l'année 2012 et doit encore prouver son efficacité.

Par ailleurs, le consensus n'apparaît pas lorsqu'il s'agit de la socialisation des logements communaux. Seul Ecolo aborde spécifiquement l'introduction de plafonds de revenus pour les logements des communes et des CPAS. Groen

et le CD&V appellent à plus de transparence dans l'attribution des logements communaux. Dans les textes des autres partis, cette thématique n'apparaît tout simplement pas.

Lorsque l'émulation des élections communales d'octobre sera passée, les partis issus des coalitions auront à élaborer un accord de majorité.

Sur base des réponses que les partis politiques nous ont transmises, nous pouvons pressentir qu'un certain nombre de mesures feront l'unanimité et pourront figurer dans un accord, notamment la lutte contre les logements vides ou le soutien aux Agences Immobilières Sociales. Pour d'autres aspects fondamentaux, les positions politiques semblent plus éloignées, comme par exemple en ce qui concerne la socialisation du parc de logements communaux, l'adoption d'un plan communal d'action pour le logement, une attention prioritaire portée à la politique communale du logement pour les ménages à revenus faibles et précaires.

Le 14 octobre 2012, chaque citoyen aura une tâche importante à accomplir : celle de choisir un parti et des personnes qui, d'après lui, pourront le mieux défendre le droit au logement.

Le résultat des élections communales comme le progrès ou le déclin de certains partis auront également une incidence sur les rapports politiques au niveau régional, et ce même si les élections régionales ne sont prévues qu'en 2014...

Le RBDH espère que cet Art.23 vous permettra, lecteurs et électeurs, de poser un choix éclairé le moment venu.

En attendant, vous pouvez consulter les revendications portées par les associations ainsi que prendre connaissance de la campagne d'actions en cours sur notre site : www.rbdh.be rubrique Élections 2012. x

WERNER VAN MIEGHEM

Naar aanleiding van de komende lokale verkiezingen van 14 oktober 2012 wilde onze vereniging, de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen, van de verschillende democratische politieke partijen die vertegenwoordigd zijn in het Brusselse parlement vernemen wat hun standpunt is over twee fundamentele vragen in verband met wonen. In de eerste plaats wilden we weten of de partij het eens is met onze eis dat iedere Brusselse gemeente op korte termijn over 20% woningen voor gezinnen met beperkte inkomens moet beschikken. Vervolgens wilden we weten op welke manier en met welke instrumenten de gemeenten dat streefdoel zouden kunnen bereiken.

Dat twee partijen, Open Vld en MR, ondanks gemaakte beloften, ons geen antwoord bezorgden, is volledig voor hun rekening. De antwoorden die wel ontvingen van de andere partijen, waren van een verschillend niveau. Regelmatisch werden de bevoegdheden van gewest en gemeente door elkaar gehaald, deels te wijten aan het feit dat deze twee niveaus effectief interageren, en dikwijls bleven de antwoorden steken in een aantal algemeenheden en vaagheden. Ondanks die onvolkomenheden, hebben we uit de antwoorden van de partijen een aantal tendensen kunnen filteren.

De antwoorden op onze eerste vraag over de 20% woningen voor gezinnen met beperkte inkomens kunnen we in drie groepen opdelen waarin we trouwens telkens de twee 'zusterpartijen' terugvinden.

De socialistische partijen PS en sp.a, maar ook NV-A, zijn het eens met onze eis van 20% woningen voor gezinnen met beperkte inkomens.

Op hun beurt pleiten cdH en CD&V voor een stapsgewijze aanpak. Zij willen in de eerste plaats werk maken van het doel dat de huidige Brusselse regering heeft gesteld, namelijk 15% kwaliteitswoningen in openbaar beheer en met sociaal oogmerk.

Ecolo en Groen gaan akkoord met een doel van 20% voor die gemeenten die nu al de 15%-norm van de Brusselse regering realiseren.

Een buitenbeentje is het FDF dat ervoor pleit om 25% woningen te realiseren voor gezinnen met beperkte inkomens, maar dan wel ten opzichte van het aantal huurwoningen in de gemeente en niet ten opzichte van de totale aantal woningen. Op het eerste zicht lijkt dit een valabel voorstel dat uitgaat van het feit dat er in gemeenten met veel eigenaars vooral op de huurmarkt zal moeten ingegrepen worden. Dit voorstel betekent echter ook dat de gemeenten van de tweede kroon, waar minder huurwoningen zijn, minder inspanningen zouden moeten leveren om (huur)woningen voor gezinnen met beperkte middelen te realiseren.¹

Wat vooral opvalt in de antwoorden van al de partijen, is het gebrek aan verfijning op het vlak van het doel-publiek. De BBROW vraagt immers niet alleen dat er in iedere gemeente een quotum van 20% openbare woningen en woningen van sociale aard wordt bereikt, maar ook en vooral dat van die woningen er minstens 40% zijn bestemd voor gezinnen met een precair inkomen, minstens 40% voor gezinnen met een bescheiden inkomen en maximum 15% voor gezinnen met een middelgroot inkomen. Die duidelijke keuze om het gemeentelijk woonbeleid prioritair te bestemmen voor de gezinnen met een precair of bescheiden inkomen, vinden we in geen enkel van de antwoorden van de partijen terug. Dat is een duidelijk gebrek.

In de tweede plaats wilden we weten op welke manier en met welke instrumenten de gemeenten dat streefdoel zouden kunnen bereiken. Zoals te verwachten is, zijn de antwoorden op die vraag divers.

Ons voorstel dat iedere gemeente kort na de verkiezingen een gemeentelijk woonactieplan opstelt, waarin op een gedetailleerde manier en met concrete streefdatums wordt vastgelegd hoe de gemeente het aanbod aan betaalbare woningen wil vergroten, wordt door PS, Groen, Ecolo, cdH en NV-A onderschreven. Dat woonactieplan zien wij als een 'contract' tussen gemeente en gewest waarin duidelijke en concrete afspraken worden gemaakt over zowel de projecten die beide ondertekenaars op hun niveau, via hun bevoegdheden

en instellingen realiseren als over de financiering van die projecten.

Gemeenten en gewest kunnen voor die woonactieplannen trouwens hun inspiratie halen bij het Vlaamse Gewest met de woonbeleidsconvenanten of bij het Waalse Gewest waar vanaf 2014 aan gemeenten die geen 10% publieke woningen bereiken en geen woonactieprogramma hebben opgesteld zelfs boetes kunnen worden opgelegd.

Enkel de PS spreekt in haar antwoord over een maatregel om de gemeenten aan te moedigen een gemeentelijk woonactieplan op te stellen. De PS wil de opstelling van een gemeentelijk woonactieplan en het aantal openbare woningen in een gemeente immers laten meetellen in de verdeling van de Algemene Dotatie aan de gemeenten (ADG). De idee om gemeenten financieel aan te moedigen, vinden we trouwens ook terug in het Brusselse regeerakkoord, waarin sprake is van de verdeling van 10 miljoen euro onder die gemeenten die een gemeentelijk woonactieplan overeenkomen met het Gewest.

Alle partijen zijn het erover eens dat er verder moet worden geïnvesteerd in de bouw en renovatie van sociale woningen, maar ook in woningen van sociale aard (via de wijkcontracten) en middelgrote woningen. De sp.a neemt hier hierover wel een opvallend standpunt in. Voor de socialisten heeft het geen zin om streefcijfers voorop te stellen, wanneer er niet iets wordt gedaan aan de efficiëntie van de openbare vastgoedmaatschappijen. Met andere woorden, de bouw- en renovatieprojecten van de sociale woningen moeten voor de sp.a veel sneller verlopen. Dit is een terechte kritiek, niet alleen naar een aantal openbare vastgoedmaatschappijen, maar zeker ook naar de Brusselse gewestelijke huisvestingsmaatschappij. De gemeenten zelf kunnen hieraan echter weinig verhelpen.

Uit de antwoorden van de verschillende partijen komt ook duidelijk naar voor dat enkel met het bouwen van

1. Omgerekend naar het totale aantal woningen, komt dat voor de gemeenten met een hoog aantal huurwoningen (60% of meer) overeen met 15%, voor gemeenten met een lager aantal huurwoningen (40% of minder) betekent dit maximum 10%.

publieke woningen de huisvestingscrisis niet zal worden opgelost. Daarom pleiten de meeste partijen voor ondersteuning van de sociale verhuurkantoren (SVK's). Enkel sp.a en NV-A doen dit niet, maar dit lijkt ons eerder een slordigheid dan echt een bewuste keuze. Welke vorm die ondersteuning door de gemeenten (premie of vermindering gemeentetaks voor de eigenaar, bijkomende subsidies voor de svk's, ...) moet aannemen, leren we echter niet.

De idee op privé-promotoren te laten bijdragen tot de bouw van betaalbare woningen, door het opleggen van een percentage sociale woningen of woningen van sociale aard bij bouwprojecten vinden we terug bij PS, Ecolo en Groen. Een dergelijk systeem bestaat al een paar jaar in Vlaanderen via het grond- en pandendecreet en ondanks beroepsprocedures tegen het decreet bij het Grondwettelijk Hof werd het al voor een 50-tal projecten opgelegd, wat zou resulteren in 680 bijkomende sociale woningen.

De invoering van een huurtoelage, gekoppeld aan een huurprijscontrole, vinden we terug in de antwoorden van cdH, CD&V en FDF. Dat de andere partijen zich niet uitspreken over de invoering van een huurtoelage, heeft volgens ons eerder te maken met het feit dat ze dit als een taak voor het gewest beschouwen, en niet voor de gemeenten.

Waar de gemeenten dan wel volop hun verantwoordelijkheid kunnen opnemen, is de bestrijding van de leegstand en de socialisering van hun eigen woningpark. Alle partijen, zonder enige uitzondering, zijn het erover eens dat de bestrijding van de leegstaande woningen of kantoren een prioriteit moet zijn voor het gemeentelijk woonbeleid. Maar geen enkele partij verklaart nu al dat ze bereid is om het gemeentelijke taks op leegstand te schrappen in het voordeel van de gewestelijke leegstandsboete. Het feit dat de nieuwe gewestelijke leegstandcel pas in januari 2012 werd opgestart en haar deugdelijkheid nog moet bewijzen, is daar niet vreemd aan.

Die eensgezindheid vinden we nauwelijks terug over het thema van de socialisering van de gemeentewoningen.

Enkel Ecolo spreekt zich duidelijk uit over de invoering van inkomensplafonds voor de woningen van gemeenten en OCMW's. Andere partijen (Groen, CD&V) hebben het enkel over meer transparantie bij de toewijzing van de gemeentewoningen, bij de rest van de partijen lezen we over de dit thema eenvoudig niets.

Wanneer het stof van de verkiezingen in oktober zal zijn weggewaaid, zullen de verschillende partijen die het geluk hebben deel uit te maken van de meerderheid, zich aan het werk zetten voor de opstelling van een meerderheidsakkoord. Op basis van de antwoorden van de partijen die wij hebben ontvangen, is het duidelijk dat over een aantal maatregelen snel een akkoord zal worden gevonden: bestrijding van de leegstand, ondersteuning van de sociale verhuurkantoren. Voor andere fundamentele zaken liggen de standpunten verder uit elkaar: socialisering van het gemeentelijk woningpark, opstelling van een gemeentelijk woonactieplan, prioritaire aandacht in het gemeentelijk woonbeleid voor gezinnen met precaire en bescheiden inkomens.

Op 14 oktober heeft iedere burger een belangrijke taak: die partij en personen kiezen die volgens hem of haar het best werk willen maken van het recht op wonen.

Het resultaat van de gemeenteraadsverkiezingen en de vooruitgang of achteruitgang van bepaalde partijen zal trouwens ook een invloed hebben op politieke verhoudingen op gewestelijk niveau, zelfs wanneer daar de verkiezingen pas in 2014 plaatsvinden.

We hopen dat u na lectuur van dit nummer van Art. 23 een weloverwogen keuze kan maken.

Indien u nog meer wil weten over onze voorstellen en campagne naar aanleiding van de gemeenteraadsverkiezingen 2012 kan u altijd terecht op onze website: www.bbrow.be x

WERNER VAN MIEGHEM



2012

LOKALE MOBILISATIE VOOR HET RECHT OP WONEN!

De Brusselse Bond voor het Recht op Wonen voert campagne om van het thema huisvesting een centraal aandachtspunt te maken van de kandidaten en de verkozenen.

Ontdek op onze website www.bbrow.be > Verkiezingen 2012 getuigenissen, de eisen van de BBRoW, onze acties,...

Vergeet niet
om onze eisen te
steunen door
ook de petitie
te tekenen!

MOBILISATION LOCALE POUR LE LOGEMENT!

Le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat se mobilise pour que le droit au logement soit au cœur des préoccupations des citoyens et des politiciens.

Découvrez sur notre site internet www.rbdh.be > Elections 2012 des témoignages, les revendications du RBDH à l'attention des communes, les actions prévues et en cours,...

Et n'oubliez
pas d'adhérer à
nos revendications et
de nous soutenir par
un simple clic !