

art.

"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."

23

04-05-06
2006

#23

Belgique - België

PP 1000 Bruxelles 1
PB 1000 Brussel 1

N° 1/1837

Afgifttekantoor:
1000 Brussel 1
Bureau de dépôt:
1000 Bruxelles 1

Les communes et le logement

Gemeenten en huisvesting



Secrétariat |**Secretariaat:**

Pierre Sommereyns,
Michèle Vanrokeghem,
Werner Van Mieghem

tél.: 02/502.84.63

mail: rbdh@skynet.be

website: www.rbdh-bbrow.be

Comité de rédaction |**Redactiecomité:**

Isabelle Jennes, Pierre Denis,
Nicolas Bernard,
Werner Van Mieghem.

Mise en pages | Lay-out:

bruno.vanlier@tele2allin.be

Impression | Druk:

Ciaco

Photos | Foto's:

RBDH/BBRoW

Éditeur responsable |**Verantwoordelijk uitgever:**

Werner Van Mieghem,
rue du Grand-Serment 2/1
1000 Bruxelles

Cette publication est éditée
avec l'aide de la Région de Bruxelles-
Capitale, Secrétariat d'Etat au Logement
et de la Communauté Française,
Education Permanente.

Deze publicatie wordt uitgegeven
met de steun van het Brusselse
Hoofdstedelijk Gewest,
Staatssecretaris voor Huisvesting.

Les membres du RBDH/BBRoW
reçoivent Art. 23 gratuitement.
Vous pouvez vous abonner à Art. 23
en versant 20 Euro par an
(4 numéros par an) sur notre numéro
de compte 068-2298880-07
avec en communication
"abonnement Art. 23".

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

N° ISSN 1376-9170

Les communes et le logement

Gemmenten en huisvesting

Sommaire | Inhoud

Introduction	04 05	Inleiding
1. Protection de la santé et de la sécurité publiques	06 09	1. Toezicht op de openbare gezondheid en veiligheid
1.1. Principes généraux		1.1. Algemene principes
1.2. Possibilités d'action		1.2. Mogelijke acties
1.3. La question du relogement		1.3. Herhuisvesting van de bewoners
1.4. La lutte contre les marchands de sommeil		1.4. De strijd tegen de huisjesmelkers
2. Lutte contre les logements vides	12 14	2. Bestrijding van de leegstand
2.1. Taxe sur les immeubles à l'abandon		2.1. Belasting op de leegstand
2.2. La loi Onkelinkx : réquisition des logements		2.2. De wet-Onkelinkx : opeising van woningen
2.3. Le droit de gestion publique		2.3. Het openbaar beheerrecht
2.4. Initiatives locales		2.4. Lokale initiatieven
3. Achat, rénovation et location de logements	16 22	3. Aankoop, renovatie en verhuring van woningen
3.1. Achat de logements		3.1. Aankoop van woningen
3.2. Le droit de préemption		3.2. Het voorkeepsrecht
3.3. Le plan pour l'avenir du logement		3.3. Het plan voor de toekomst van de huisvesting
3.4. La rénovation de logements		3.4. Renovatie van woningen
3.5. La suppression ou réduction des taxes communales		3.5. Afschafing of vermindering van gemeentetaksen
3.6. La location des logements communaux		3.6. Verhuring van gemeentewoningen
4. Les contrats de quartier	26 29	4. De wijkcontracten
4.1. Principes généraux		4.1. Algemene principes
4.2. Exemple: le Contrat de Quartier Van Artevelde – Notre-Dame au Rouge et le projet X		4.2. Voorbeeld : het wijkcontract V an Artevelde – Notre-Dame au Rouge en het project X
5. La politique des Grandes Villes	32 33	5. Het grootstedenbeleid
6. Les charges d'urbanisme	34 35	6. De stedenbouwkundige lasten
7. Nouvelle législation wallonne: l'ancrage communal	36 37	7. Nieuwe waalse wetgeving : de gemeentelijke woonprogramma's
Conclusions	38 39	Conclusies

Un tournant à ne pas rater

En octobre se sera reparti pour un tour. Les Bruxellois éliront leurs représentants aux conseils communaux. A l'heure actuelle, les programmes politiques sont prêts. On distribue les premiers tracts. Sur les uns et les autres le logement figure en tête de liste. L'augmentation des prix de vente et de location des logements bruxellois n'a pas échappé à nos futurs élus.

Ces belles intentions et ces belles promesses contrastent avec la politique effective de la majorité des communes bruxelloises ces dernières années. En pratique, on retrouve souvent les mêmes communes du centre et de la première couronne dans le cercle restreint de celles qui ont fait du logement une priorité. Elles n'ont pas créé que du logement social. Elles ont aussi produit des logements à destination des familles moins modestes. Car les ressources financières des communes dépendent principalement de l'impôt sur les personnes physiques. Plus la commune compte d'habitants aisés, plus ses recettes sont élevées.

La majorité des communes bruxelloises n'investit donc pas avec célérité pour étoffer le patrimoine immobilier social. Pour preuve les difficultés que rencontre la Secrétaire d'Etat, Madame Dupuis, dans sa recherche de réserves foncières communales pour la construction de logements sociaux et moyens.

Pourtant, les communes ont en mains une flopée d'instruments financiers, de règlements communaux ou régionaux pour entreprendre ou intensifier la lutte contre les bâtiments vides ou insalubres et l'achat ou la rénovation de logements à caractère social.

Nous vous présentons ces instruments dans ce numéro d'Art. 23. Ils vous permettront de décoder les programmes des partis politiques qui se présenteront aux élections communales d'octobre prochain et, si vous vous destinez à siéger, vous y trouverez une source d'inspiration pour une future politique du logement.

Enfin si chaque commune apporte sa pierre à l'édifice, en nommant un échevin du logement, en investissant dans le logement social et à caractère social, le Droit au Logement aura fait un pas significatif dans la bonne direction.

Berthe Severain
Co-présidente

Overal een schepen voor huisvesting

In oktober is het weer zover. De meeste Brusselaars krijgen de kans om hun nieuwe gemeenteraad te verkiezen. Nu al zijn de partijprogramma's geschreven. De eerste verkiezingsblaadjes worden rondgedeeld. In alle programma's en in de meeste blaadjes komt het thema huisvesting prominent naar voor. De stijgende verkoop- en huurprijzen van de Brusselse woningen zijn ook onze kandidaat-gemeenteraadsleden niet ontgaan.

Die goeie voornemens en beloftes staan in contrast met het woonbeleid dat de meeste Brusselse gemeenten de laatste jaren voerden. In de praktijk zijn het steeds dezelfde gemeenten uit het centrum en de eerste kroon die proberen om werk te maken van meer betaalbare en degelijke woningen. Niet altijd voor sociale huurders, maar dikwijls ook voor gezinnen met een middelgroot inkomen. De gemeente-inkomsten zijn voor een belangrijk deel afkomstig uit de personenbelasting: hoe meer welvarende burgers, hoe beter de gemeentekas erbij gebaat is.

De meeste Brusselse gemeenten hebben dan ook nauwelijks aandacht voor uitbreiding van hun sociaal woningbestand. De moeilijkheden die staatssecretaris Dupuis ondervindt om gemeenteterreinen te vinden om sociale en middelgrote woningen te bouwen zijn hiervan getuige.

Nochtans bestaan er tal van wettelijke en financiële instrumenten waarmee gemeenten aan de slag kunnen en werk kunnen maken van de bestrijding van ongezonde, leegstaande woningen en de aankoop en renovatie van woningen.

In dit nummer van Art. 23 zetten we ze voor u op een rijtje. Als kiezer kan u dan kritischer al die mooie partijprogramma's lezen. Als toekomstig gemeenteraadslid kan u er inspiratie uit halen.

Wanneer iedere gemeente op zijn of haar manier meer investeert in sociale woningen of woningen van sociale aard, en een schepen voor huisvesting benoemt, dan komt het recht op wonen zeker een stap dichterbij.

Geert De Pauw
co-voorzitter

Introduction

La réalisation du droit à l'habitat, c'est aussi le travail des communes

En 1993, la Constitution est complétée par l'article 23 qui traite des droits économiques et sociaux. L'article 23 inclut le droit à l'habitat: **“Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend le droit à un logement décent.”**

Pour rendre effectif le droit à l'habitat, il reste pas mal d'initiatives à prendre, que ce soit au niveau fédéral, au niveau régional ou au niveau communal. Dans la Région bruxelloise, on oublie souvent que les communes ont également un rôle actif à jouer pour faire avancer ce droit à l'habitat.

Les élections communales approchent et le logement figure dans tous les programmes. Vous trouverez dans ce numéro d'Art. 23 la description des principaux outils dont les communes disposent pour l'application du droit à l'habitat.

Aujourd'hui, les initiatives les plus importantes et concrètes que les communes bruxelloises peuvent prendre en faveur du logement sont:

1. la protection de la santé et de la sécurité publiques
2. la lutte contre les logements vides
3. l'achat, la rénovation et la location de logements.

Pour financer ces initiatives, la commune peut puiser dans son propre budget ou consacrer les charges d'urbanisme à des projets de logement. Elle peut aussi recourir aux subsides de la région ou des autorités fédérales via la politique des grandes villes.

Vous trouverez ci-après plus d'informations sur ces initiatives, avec un double éclairage:

- Une description des prérogatives communales, complétées par des exemples concrets et/ou l'appréciation du RBDH en la matière;
- Une check-list vous permettant d'interroger votre commune et de savoir si elle utilise effectivement les instruments à sa disposition aujourd'hui. Cette liste est aussi l'occasion d'aller plus loin qu'un simple «questions-réponses», en la complétant avec des dossiers locaux, concrets. Vous pouvez poser les questions de la check-list par courrier à l'échevin responsable de la politique du logement ou au bourgmestre. En prolongement, vous pouvez par exemple préparer une interpellation du conseil communal.

Inleiding

De realisatie van het Recht op Wonen is ook een taak voor de gemeenten

In 1993 werd de Grondwet aangevuld met artikel 23 dat handelt over de sociaal-economische grondrechten. In artikel 23 is ook het Recht op Wonen opgenomen : **“Iedereen heeft het recht een menswaardig leven te leiden. Dit recht omvat het recht op een behoorlijke huisvesting.”**

Om het Recht op Wonen effectief te realiseren, moeten er nog heel wat initiatieven worden genomen, en dat zowel op federaal, regionaal als gemeentelijk vlak. In het stadsgewest dat Brussel is, wordt vaak vergeten dat ook de gemeenten een belangrijke en actieve rol kunnen spelen bij de realisatie van het recht op wonen.

Binnenkort staan er weer gemeenteraadsverkiezingen voor de deur. Huisvesting duikt in alle partijprogramma's op als een aandachtspunt. Wij willen met dit nummer van Art. 23 de voornaamste mogelijkheden waar gemeenten over beschikken om werk te maken van het recht op wonen op een rijtje zetten.

De belangrijkste, concrete initiatieven die de Brusselse gemeenten kunnen nemen op het vlak van wonen zijn :

1. toezicht op de openbare gezondheid en veiligheid
2. bestrijding van de leegstand
3. aankoop, renovatie en verhuring van woningen.

Om deze initiatieven te financieren kan de gemeente haar eigen budget gebruiken of de stedenbouwkundige lasten bestemmen voor huisvestingsprojecten. Zij kan een beroep doen op subsidies van het Gewest of van de federale overheid via het Grootstedenbeleid.

Hieronder vind je meer informatie over die initiatieven en dat in twee delen :

- een beschrijving van de mogelijkheden waarover de gemeenten beschikken, aangevuld met concrete voorbeelden en/of het standpunt van de BBRoW/RBDH hierover.
- een eenvoudige checklist waarmee je kunt nagaan of jouw gemeente inderdaad gebruik maakt van de bestaande instrumenten. Deze vragenlijst kan je uiteraard zelf nog aanvullen met concrete, plaatselijke dossiers. De vragen die voor jou belangrijk zijn kan je stellen aan de jouw schepen van huisvesting of burgemeester, of kan je gebruiken voor een interpellatie tijdens de gemeenteraad.

1. La protection de la santé et de la sécurité publiques ¹

1. Principes généraux

L'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale dispose que les «communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics.»

Il résulte de cette disposition que les autorités locales sont chargées de prévenir et de faire cesser toute atteinte à la salubrité qui trouve son origine dans l'existence de logements insalubres ². Plus qu'un pouvoir, c'est un devoir qui incombe à la commune en la matière; rester inactive revient pour elle à engager sa responsabilité.

Plusieurs notions méritent un éclaircissement. L'article 135 de la nouvelle loi communale n'évoque la question de la salubrité que dans les «rues, lieux et édifices publics». Est-ce à dire que les logements privés échappent à l'emprise de la commune? Nullement. La commune peut prendre des mesures s'étendant aux causes qui trouvent leur origine dans des propriétés particulières et dont l'action insalubre, par sa propagation au-dehors, est de nature à nuire à la santé publique et à amener des fléaux calamiteux ³.

Quel sens faut-il donner au terme «**insalubrité**»? La notion de salubrité telle que développée par la nouvelle loi communale ne peut concerner que des critères «hygiéniques» de santé publique. Si, par exemple, la commune veut s'attaquer à la surpopulation, elle doit le faire dans le cadre strict de ses compétences. Seules des considérations d'hygiène pourront entrer en ligne de compte (par exemple, l'humidité par condensation). Un règlement communal ne peut donc s'attaquer à la surpopulation en prévoyant, par exemple, des superficies minimales pour les pièces d'habitation. Il ne peut combattre que ses éventuelles conséquences sur la salubrité publique. Toutefois, la commune demeure dans le

cadre de ses compétences lorsqu'elle considère comme inhabitable un immeuble qui n'est pas raccordé à l'égout, qui n'est raccordé à la distribution d'eau que par un robinet situé à l'extérieur et dont les mansardes basses à l'étage ne sont accessibles que par une échelle de meunier ⁴. Il en va de même pour l'immeuble atteint par la mэрule ⁵ ou celui qui abrite des rats, de la vermine et d'autres animaux nuisibles, ou encore l'existence d'une forte humidité ⁶.

La notion de «logement insalubre» au sens de l'article 135 de la Nouvelle loi communale se démarque sensiblement de sa signification dans le Code bruxellois du logement. Il s'agit moins, dans ce dernier instrument, de lutter contre des foyers d'infection menaçant la santé publique en général que de déterminer «la plus basse norme d'habitabilité ⁷» en vue «d'améliorer les conditions de logement» ⁸.

La protection de « la santé et de la sécurité publiques » est, dans la pratique, interprétée de manière plus large par une série de communes (dont Bruxelles-Ville, Schaerbeek, Jette, Etterbeek et Saint-Gilles): quand la santé ou la sécurité des habitants eux-mêmes sont compromises, et quand le propriétaire, après incitation de la commune, ne veut pas remettre son logement en état correct, cette habitation est alors déclarée insalubre et inhabitable.

2. Possibilités d'action

Quand un logement menace la sécurité publique ou la santé, le bourgmestre peut imposer des réparations au propriétaire. Si le propriétaire n'entreprend pas ces travaux, le bourgmestre peut les faire exécuter aux frais du propriétaire, déclarer le logement inhabitable ou le faire démolir.

Depuis l'entrée en vigueur du nouveau Code bruxellois du logement, une com-

mune peut également déposer plainte auprès des services d'inspection régionaux. Les services d'inspection régionaux inspecteront à leur tour le logement. Si nécessaire, ils infligeront une amende ou ils mettront en demeure le propriétaire d'exécuter des travaux.

3. La question du relogement

Le bourgmestre, qui procède à une expulsion suite à la fermeture d'un immeuble pour cause d'insalubrité, doit-il veiller au relogement des habitants évincés?

a) Principe général

Si le bourgmestre agit dans le cadre de l'article 135 de la nouvelle loi communale, la mise à la disposition d'une solution de relogement ne semble pas pouvoir être érigée en préalable à la décision d'expulsion. Il n'est, en effet, pas attendu de la part d'un bourgmestre animé par le devoir prioritaire de prévenir et de faire cesser les atteintes à la salubrité publique qu'il se préoccupe, en sus, de la situation particulière des locataires.

En revanche, une expulsion dans le cadre du Code bruxellois du logement semble appeler une tout autre réponse. Guidé par le souci d'"améliorer les conditions de logement"⁹ des occupants, le bourgmestre ne saurait, à peine d'incohérence, vider une habitation sans s'inquiéter du sort des évincés. Lorsqu'il procède à l'évacuation dans le cadre du Code bruxellois du logement, le bourgmestre doit veiller à ce que les conditions de logement des occupants soient meilleures après l'éviction qu'avant.

À cet égard le Code bruxellois du logement a veillé à aménager plusieurs mesures de relogement à destination des habitants expulsés. Le Code prévoit entre autres que «les locataires obligés de quitter un logement, ont un droit d'accès prioritaire aux logements gérés par les pouvoirs publics. Enfin, il est créé un «Fonds budgétaire régional de solidarité» destiné à assurer, aux personnes expulsées suite à une interdiction d'occuper, un montant couvrant la différence entre le loyer d'origine et le nouveau loyer, ainsi que les frais de déménagement, en ce compris le coût de la garantie locative»¹⁰.

Jusqu'aujourd'hui, en pratique, ce sont surtout les assistants sociaux du Service d'inspection régional qui se chargent du relogement temporaire, en concertation avec les CPAS, les sociétés de logement social et les maisons d'accueil.

b) la jurisprudence

La distinction entre police générale (Nouvelle loi communale) et police spéciale (Code du logement) tend, aujourd'hui, à s'estomper. En fait, même dans le cadre de la police

Un marchand de sommeil arrêté et 38 illégaux découverts à Bruxelles

RTL Info, le 17 mai 2006

Un marchand de sommeil, Francesco T., né en 1955, domicilié à Saint-Josse et qui exploite également un restaurant, a été placé hier sous mandat d'arrêt par le juge d'instruction bruxellois Freyne. Ce propriétaire, qui détient douze biens immobiliers, gagnait grâce aux locations 45.000 euros par mois.

Au total, trente-huit personnes en séjour illégal ont été délogées par la police de leurs appartements, situés rue Antoine Dansaert à Bruxelles, et trente-trois de ces individus ont été présentés à l'Office des étrangers. Dix-sept personnes ont été relaxées après avoir reçu un ordre de quitter le territoire. Cinq occupants ont été conduits au centre fermé de Vottem et onze illégaux ont été directement transférés vers l'aéroport de Bruxelles-National en vue d'être rapatriés. Les personnes en séjour illégal sont de nationalité roumaine, moldave, russe, ukrainienne, algérienne et afghane.

Trois immeubles de la rue Antoine Dansaert ont été visités par la police de la zone de Bruxelles Capitale Ixelles. Un bâtiment, sis aux n°177 et 181, a été évacué d'urgence en raison d'un risque d'explosion et d'intoxication dû à une installation de gaz défectueuse. Selon la police, les immeubles étaient dans un état délabré. Les deux autres immeubles visités ont également fait l'objet d'une mesure d'évacuation. Les occupants vivaient dans des espaces restreints, dont certains situés dans la cave des immeubles. Une douche commune était située dans un des appartements et la cuisine, également commune, se trouvait dans un autre appartement de l'immeuble. Une famille et une personne isolée en situation régulière en Belgique ont été relogées par le CPAS. Les autres habitants ont été hébergés par des membres de leur famille.

Selon la police, les contrats de location sont "fantaisistes". Les enquêteurs ont constaté que le taux de rotation des locataires était important. Le propriétaire des immeubles n'a pas collaboré pas avec les services de police.

administrative générale, l'expulsion «sèche», sans égards au relogement des occupants, commence à être prohibée. Ainsi, le président du tribunal civil de Namur a décidé que «l'expulsion [par le Bourgmestre, sur base d'un arrêté d'insalubrité] sans alternative concrète proposée à la requérante blesse à l'évidence ses droits subjectifs et méconnaît les devoirs de l'autorité publique à cet égard»¹¹. Par ailleurs, le Conseil d'État a, dans plusieurs décisions récentes, jugé l'expulsion — pour cause d'insalubrité — constitutive d'un préjudice grave et difficilement réparable au cas où l'éviction ne s'accompagnerait pas d'un relogement. Elle a ordonné, par conséquent, la suspension des arrêtés litigieux¹².

4. La lutte contre les marchands de sommeil

Certains propriétaires bailleurs ne peuvent s'empêcher de s'enrichir sur le dos des autres: les marchands de sommeil. Ils entassent des demandeurs d'asile ou des locataires démunis dans des logements exigus et s'en mettent plein les poches.

Les communes peuvent s'en prendre aux marchands de sommeil, mais pas vraiment sur base du Code du logement. Les procédures prévoient l'avertissement du propriétaire du passage des services d'inspection et lui accordent un délai de six mois pour la mise en conformité de son logement. Par

conséquent, elles peuvent difficilement être efficaces et le code pénal reste donc l'instrument le plus adéquat. Le code pénal prévoit que l'exploitation des êtres humains par des marchands de sommeil est passible de poursuites pénales. La loi prévoit aussi des sanctions lourdes: «Sera puni d'un emprisonnement de six mois à trois ans et d'une amende de cinq cents euros à vingt-cinq mille euros (à multiplier par 200 – ndlr), qui-conque aura abusé, soit directement, soit par un intermédiaire, de la position particulièrement vulnérable dans laquelle se trouve une personne en raison de sa situation administrative illégale ou précaire ou de sa situation sociale précaire, en vendant, louant ou mettant à disposition, dans l'intention de réaliser un profit anormal, un bien meuble, une partie de celui-ci, un bien immeuble, une chambre ou un autre espace visé à l'article 479 du Code pénal dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine, (...)». Il faut noter que depuis 2005, l'application du Code pénal ne se limite plus à l'exploitation de la position vulnérable des illégaux ou des étrangers, mais à l'ensemble des cas d'exploitation.

Le code pénal parle de la vente, de la location ou de la mise à disposition. La loi s'applique donc aussi en l'absence de contrat de bail, de paiements d'un loyer ou dans le cas où le bien est mis à disposition dans le cadre d'un contrat de travail ou d'une mise à l'emploi (par exemple de prostituées ou de joueurs de football étrangers).

En outre, le logement peut être mis à disposition du CPAS à l'initiative du Procureur du Roi, pourvu que le propriétaire marque son accord par écrit. Il est utile d'ajouter que les «victimes de marchands de sommeil reconnues» peuvent être relogées par les autorités aux frais du bailleur.

La majorité des illégaux arrêtés à l'occasion de perquisitions en application de la loi sont cependant mis à disposition du Ministère de l'Intérieur ou reçoivent ordre de quitter la Belgique. Ces derniers temps, la presse s'est régulièrement fait l'écho de l'arrestation de marchands de sommeil à Bruxelles.

Check-list:

- Votre commune utilise-t-elle la Nouvelle loi communale pour contraindre les bailleurs à l'entretien et à la conservation de leurs biens ?
- Votre commune dispose-t-elle d'un règlement de police spécifique pour la lutte contre les logements insalubres ? Ce règlement est-il contradictoire avec le Code bruxellois du logement ?
- Votre commune a-t-elle déjà déposé plainte auprès du Service d'inspection régional contre le bailleur d'un logement insalubre ou dangereux ?
- Lorsque le bourgmestre déclare la fermeture d'un logement pour cause d'inhabitabilité, cherche-t-il des solutions de relogement pour les locataires ?
- Existe-t-il une campagne communale d'information et de sensibilisation sur les aspects de santé et de sécurité dans les habitations et sur l'existence des primes régionales à la rénovation ?

1. Pour plus de détails à ce sujet voir: Nicolas Bernard, Pouvoirs et devoirs de la commune en matière de logement, Quelques rappels et conseils utiles à la veille des élections communales 2006.
2. Sur la "compétence logement" de la commune, lire entre autres M. BOVERIE et J. ROBERT, "Les communes et la politique du logement", Mouv. comm., 1996, p. 587 et s.
3. Voyez notamment Cass., 6 février 1950, Pas., 1950, I, p. 391.
4. Conseil d'Etat., 23 février 1968, Parent, n° 12.841.
5. Conseil d'Etat., 28 janvier 1999, S.A. Compagnie d'Entreprises CFE, n° 78.446.
6. Voy. la jurisprudence citée par B. JADOT et M. QUINTIN, «La qualité des logements: dispositions de police administrative et règles en matière de bail à loyer», Droit communal, 2000, p. 82.
7. Conseil d'Etat (VII)., 28 avril 1966, Baetens et Beernaert, n°11.779, R.A.A.C.E., 1966, p. 392. Cet arrêt ne traite pas du Code du logement mais d'une autre police spéciale du logement: la législation réglant la politique des pouvoirs publics en matière d'habitations sociales. Voy. F. LAMBOTTE et V. RAMELOT, «Le rôle éventuel des règlements communaux contre l'insalubrité», La lutte contre les logements insalubres à Bruxelles, sous la direction de N. Bernard et G. De Pauw, Bruxelles, Bruylant, 2004, p. 54.
8. Conseil d'Etat (XIII réf.)., 27 mars 2002, Rosier, n°105.215, Échos log., 2002, p. 69 et Rev. dr. comm., 2002/4, p. 345.
9. Cf. Conseil d'Etat (XIII réf.)., 27 mars 2002, Rosier, n°105.215, Échos log., 2002, p. 69 et Rev. dr. comm., 2002/4, p. 345.
10. Art. 16, §1er, du Code bruxellois du logement.
11. Civ. Namur (req. unil.), 11 mai 1994, D.Q.M., n°7, juin 1995, p. 54, note J. FIERENS.
12. "Le droit à un logement décent est garanti par l'article 23 de la Constitution [...] Il ne ressort d'aucun élément transmis au Conseil d'État que [le bourgmestre et la commune de Frameries] se soient souciés, avant de prendre la mesure litigieuse, d'aider les occupantes à retrouver un logement, ni même qu'ils se seraient souciés des possibilités concrètes que celles-ci avaient de retrouver un logement décent en remplacement de ce qu'ils considèrent comme un taudis" (arrêt Leroy et Postiau).
13. Loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil. Moniteur Belge du 2 septembre 2005.

1. Toezicht op de openbare gezondheid en veiligheid ¹

1. Algemene principes

Artikel 135, § 2, van de Nieuwe Gemeentewet bepaalt dat «de gemeenten ook tot taak hebben het voorzien, ten behoeve van de inwoners, in een goede politie, met name over de zindelijkheid, de gezondheid, de veiligheid en de rust op openbare wegen en plaatsen en in openbare gebouwen.»

Die bepaling houdt in dat de gemeenten de plicht hebben om iedere aantasting van de gezondheid die te wijten is aan ongezonde woningen te voorkomen en te doen stoppen.² Een gemeente die niets doet, is mee verantwoordelijk voor eventuele gevolgen.

Versillende zaken verdienen hier verduidelijking. Art. 135 van de nieuwe gemeentewet heeft het over gezondheid op **openbare wegen, plaatsen en gebouwen**. Betekent dit dat privé-woningen aan de bevoegdheid van de gemeente ontsnappen? Helemaal niet. Een gemeente kan maatregelen nemen voor de openbare gezondheid ook wanneer de oorzaak ligt bij privé-woningen die door hun ongezond en gevaarlijk karakter de openbare gezondheid kunnen bedreigen³.

Wat moeten we verstaan onder **een ongezonde woning**? Een gemeente die ongezonde woningen wil aanpakken via de nieuwe gemeentewet, kan dat enkel doen op basis van 'hygiënische' criteria. Indien de gemeente wil optreden tegen overbevolking, mag zij enkel rekening houden met bijvoorbeeld vochtigheid. Een gemeentelijk reglement kan overbevolking niet bestrijden door bijvoorbeeld minimumoppervlakten voor de woningen vast te leggen. Een gemeente blijft wel binnen haar bevoegdheden wanneer zij een woning die niet is verbonden met de riolering, die over geen stromend water beschikt als ongezond beschouwt⁴. Zij kan dat ook zeggen van een woning die is aangetast door huiszwam⁵ of waar ratten en ondergedierte leven, of die zeer vochtig is⁶.

Het begrip ongezonde woning in artikel 135 van de nieuwe gemeentewet heeft dus

een andere betekenis dan in de Brusselse Huisvestingscode. In die huisvestingscode wil met niet zozeer de openbare gezondheid bevorderen, maar wel 'een minimale woonnorm'⁷ vastleggen om zo de "woonomstandigheden"⁸ te verbeteren.

De bescherming van de openbare gezondheid en veiligheid wordt in een aantal gemeenten (onder meer Brussel-Stad, Jette, Schaarbeek, Etterbeek en Sint-Gillis) in de praktijk toch vrij ruim geïnterpreteerd: wanneer de gezondheid of veiligheid van de bewoners zelf in het gedrang komen, en wanneer de eigenaar de woning na aanmaning van de gemeente niet in een gezonde staat wil brengen, dan kan ook die woning onbewoonbaar worden verklaard.

2. Mogelijke acties

Wanneer een woning de openbare veiligheid of gezondheid in gevaar brengt, kan de burgemeester werken opleggen aan de eigenaar. Voert de eigenaar deze werken niet uit, dan kan de burgemeester de werken laten uitvoeren op kosten van de eigenaar, de woning onbewoonbaar verklaren of doen slopen.

Sinds de invoering van de Brusselse huisvestingscode kan de gemeente ook een klacht indienen bij de Gewestelijke Inspectiedienst. Die dienst zal dan op haar beurt de woning bezoeken en indien nodig de eigenaar aanmanen om werken uit te voeren, boeten opleggen en desnoods de woning onbewoonbaar verklaren.

3. Herhuisvesting van de bewoners

Moet een burgemeester die overgaat tot een uitdrijving nadat een woning onbewoonbaar werd verklaard, de bewoners herhuisvesten?

a) het algemeen principe

Indien de burgemeester optreedt in het kader van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, dan kan een herhuisvesting voor de uitdrijving niet geëist worden. Van de burgemeester die de plicht heeft om aantasting van de openbare gezondheid te voorkomen of te doen stoppen, verwacht de wet niet dat hij zich nog eens bezighoudt met de situatie van de huurders.

Een uitdrijving die gebeurt bij een procedure van de Brusselse huisvestingscode, vraagt echter een andere houding. De Brusselse huisvestingscode heeft als doel om “de woonomstandigheden van de bewoners te verbeteren”.⁹

Een burgemeester kan dan ook moeilijk een woning leegmaken zonder zich iets aan te trekken van het lot van de bewoners. Hij moet er integendeel over waken dat de woonomstandigheden van de bewoners beter zijn na de uitdrijving dan ervoor.

De Brusselse huisvestingscode heeft verschillende maatregelen voor de herhuisvesting van de bewoners voorzien: onder meer een prioritaire toegang tot de woningen beheerd door de overheid of een “Gewestelijk begrotingsfonds voor Solidariteit, bestemd om personen die hun woning moeten verlaten een bedrag te waarborgen dat het verschil dekt tussen de oorspronkelijke en de nieuwe huurprijs, de verhuis- of installatiekosten en de kosten van de huurwaarborg”.¹⁰

In de praktijk zijn het toe nu toe vooral de sociale assistenten van de Gewestelijke Inspectiedienst die – in overleg met OCMW, sociale huisvestingsmaatschappijen en onthaalhuizen – inspanningen leveren om een nieuwe (tijdelijke) woning te vinden.

b) de rechtspraak

Het theoretische verschil tussen de algemene politie (de nieuwe gemeentewet) en de bijzondere politie (de Brusselse huisvestingscode) voor de herhuisvesting van de bewoners wordt door de rechtspraak voor een deel uitgevlakt. Zelfs in het kader van de nieuwe gemeentewet, wordt een keiharde uitdrijving zonder herhuisvesting, alsmaar meer verboden. Zo heeft de voorzitter van de rechtbank van Namen beslist dat “de uitdrijving [door de burgemeester op basis van een onbewoonbaarheidsbesluit] zonder een concreet alternatief aan te bieden de uitgedreven persoon raakt in zijn rechten en tekort doet aan de verplichtingen die de overheid heeft”.¹¹

Ook de Raad van State heeft in verschillende recente beslissingen geoordeeld dat de uitdrijving een te zware sanctie is en moeilijk kan worden goedge maakt, indien dit niet gepaard gaat met een herhuisvesting. Zij heeft in dat kader de betwiste besluiten ongeldig verklaard.¹²



4. De strijd tegen de huisjesmelkers

Sommige eigenaar-verhuurders kunnen het niet laten zich te verrijken op de rug van anderen. Tonnen geld scheppen ze door in een zo klein mogelijke ruimte zo veel mogelijk asielzoekers of kansarmen te ‘huisvesten’.

Gemeenten kunnen huisjesmelkerij aanpakken, maar dan niet meteen via de Huisvestingscode. De voorziene procedures – bijvoorbeeld het feit dat de verhuurder op voorhand wordt verwittigd van het bezoek van de inspectiedienst of het feit dat de verhuurder 6 maand de tijd heeft om de woning aan te passen - maken een efficiënte aanpak moeilijk. Het meest aangewezen instrument hiervoor is de Strafwet.

In het strafwetboek wordt bepaald dat huisjesmelkerij strafrechtelijk kan worden vervolgd en dat met vrij zware sancties.

« Met gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en met een geldboete van 500 euro tot 25.000 euro (te vermenigvuldigen met 200) wordt gestraft hij die rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruikt maakt van de bijzonder kwetsbare positie van een persoon ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand of zijn precaire sociale toestand door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, (...) door een onroerend goed, een kamer (...) te verkopen, te verhuren of ter

beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid (...).

Belangrijk om weten is dat sinds 2005¹³ de strafwet niet alleen van toepassing is bij misbruik van de kwetsbare positie van illegalen of vreemdelingen maar bij alle gevallen van misbruik.

De strafwet spreekt van verkoop, verhuur of ‘terbeschikkingstelling’. Met andere woorden, dit is ruimer dan de term verhuuring. Zo moet het slachtoffer niet aantonen dat hij huur heeft betaald aan de huisjesmelker. En ook als de huisvesting wordt aangeboden in het verlengde van een «arbeidsovereenkomst of een tewerkstelling» (zoals bij prostituees of ingevoerde voetballers), kan men deze wet invoeren.

De woning kan ook door de Procureur des Konings in beslag worden genomen en ter beschikking van het OCMW kan worden gesteld (mits schriftelijk akkoord van de eigenaar!). De ‘erkende slachtoffers van huisjesmelkers’ kunnen door de overheid worden herhuisvest en dat op kosten van de verhuurder.

De meeste illegale personen die bij de huiszoeking van het parket worden aangetroffen, worden echter voor uitwijzing

overgedragen aan het Ministerie van Binnenlandse Zaken of krijgen bevel het land te verlaten.

De laatste maanden worden in Brussel regelmatig huisjesmelkers aangepakt door het parket. Dikwijls zijn de slachtoffers illegale personen, die het land worden uitgezonden.

Huisjesmelker aangehouden in Brussel

woensdag 17/05/06

Het Brusselse parket heeft een 56-jarige man uit Sint-Joost-ten-Node aangehouden voor huisjesmelkerij.

De man bezit twaalf gebouwen in de hoofdstad en verhuurt die vooral aan mensen die illegaal in ons land verblijven. Maandelijks verdiende hij daarmee zo'n 45.000 euro.

De politie viel gisteren binnen in drie panden, onder meer in de Antoine Dansaertstraat. Daar troffen de speurders 72 huurders aan. 38 van hen waren illegaal, 33 werden ter beschikking gesteld van de dienst Vreemdelingenzaken. De huurders verbleven in mensonterende omstandigheden, zegt Christian De Coninck van de Brusselse politie. Sommige appartementsbewoners betaalden tot zevenhonderd euro per maand voor een kamer. Ze moesten een badkamer en een keuken met anderen delen.

Check-list:

- Maakt jouw gemeente gebruik van de Nieuwe gemeentewet om verhuurders aan te zetten tot onderhoud en herstellingen aan hun woning ?
- Heeft de gemeente een specifiek politiereglement over ongezonde woningen ?
Is dit reglement niet in tegenspraak met de Brusselse huisvestingscode ?
- Heeft jouw gemeente bij de Gewestelijke Inspectiedienst al een klacht ingediend tegen een verhuurder van ongezonde, onveilige woningen ?
- Wanneer de burgemeester een onbewoonbaarheidsverklaring moet uitvoeren, zoekt hij/zij eerst oplossingen voor de bewoners ?
- Voert jouw gemeente een informatiecampagne over de gezondheid- en veiligheidsaspecten in de woning en over de renovatiepremies ?

1. Voor meer details over dit onderwerp zie: N. Bernard, Pouvoirs et devoirs de la commune en matière de logement, Quelques rappels et conseils utiles à la veille des élections communales 2006.
2. Over de « bevoegdheid huisvesting » van de gemeente, zie ook M. BOVERIE et J. ROBERT, "Les communes et la politique du logement", Mouv. comm., 1996, p. 587 et s.
3. Zie onder meer Cass., 6 februari 1950, Pas., 1950, I, p. 391.
4. RvSt, 23 februari 1968, Parent, n° 12.841.
5. RvSt, 28 januari 1999, S.A. Compagnie d'Entreprises CFE, n° 78.446.
6. Zie de rechtspraak geciteerd door B. JADOT et M. QUINTIN, "La qualité des logements: dispositions de police administrative et règles en matière de bail à loyer", Droit communal, 2000, p. 82.
7. RvST (VII), 28 april 1966, Baetens et Beernaert, n°11.779, R.A.A.C.E., 1966, p. 392 en F. LAMBOTTE en V. RAMELOT, "Le rôle éventuel des règlements communaux contre l'insalubrité", La lutte contre les logements insalubres à Bruxelles, onder de directie van N. Bernard et G. De Pauw, Bruxelles, Bruylant, 2004, p. 54.
8. RvSt. (XIII réf.), 27 maart 2002, Rosier, n°105.215, Échos log., 2002, p. 69 et Rev. dr. comm., 2002/4, p. 345.
9. Cf. RvSt (XIII réf.), 27 maart 2002, Rosier, n°105.215, Échos log., 2002, p. 69 et Rev. dr. comm., 2002/4, p. 345.
10. Art. 16, §1, van de Brusselse huisvestingscode
11. Civ. Namur (req. unil.), 11 mai 1994, D.Q.M., n°7, juin 1995, p. 54, note J. FIERENS.
12. "Le droit à un logement décent est garanti par l'article 23 de la Constitution [...] Il ne ressort d'aucun élément transmis au Conseil d'État que [le bourgmestre et la commune de Frameries] se soient souciés, avant de prendre la mesure litigieuse, d'aider les occupantes à retrouver un logement, ni même qu'ils se seraient souciés des possibilités concrètes que celles-ci avaient de retrouver un logement décent en remplacement de ce qu'ils considèrent comme un taudis" (arrêt Leroy et Postiau).
13. Wet van 10 augustus 2005 tot wijziging van diverse bepalingen met het oog op het versterken van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel en tegen praktijken van huisjesmelkers. Belgisch Staatsblad van 2 september 2005.

2. La lutte contre les logements vides

On estime qu'il y a au moins 15 000 immeubles inoccupés à Bruxelles. La lutte contre les logements vides peut être menée efficacement par les communes: les instruments existent.

1. Taxe sur les immeubles à l'abandon

Toutes les communes bruxelloises essaient de combattre l'inoccupation via une taxe sur les immeubles vides. La taxe varie entre 125 € à Uccle et 513,89 € à Schaerbeek par mètre de façade multiplié par le nombre d'étages. Elle peut augmenter en fonction du nombre d'années d'inoccupation.

Le rapport de cette taxe disparaît dans le budget communal total. Il ne doit pas automatiquement être consacré au logement.

Pour savoir si un logement est inoccupé, une commune peut faire appel à Sibelga et l'intercommunale bruxelloise pour la distribution de l'eau (IBDE). Ces compagnies disposent de listes de logements où les consommations de gaz, d'électricité et d'eau sont particulièrement faibles.

Les autorités communales peuvent demander des informations sur le niveau de consommation pour les logements qu'elles soupçonnent d'être vides.

2. La loi Onkelinx: réquisition des logements vides pour le logement des sans-abri

La loi contenant un programme d'urgence pour une société plus solidaire¹⁴ – mieux connue sous le nom de « loi Onkelinx », a

prévu que le bourgmestre disposerait, à partir de la mise en demeure au propriétaire, d'un droit de réquisition de tout immeuble abandonné depuis plus de six mois afin de le mettre à la disposition des personnes sans-abri.

L'Arrêté Royal du 6 décembre 1993 a permis l'application de la loi.¹⁵

Le bourgmestre doit rédiger l'inventaire des bâtiments vides dans la commune. Le président du CPAS peut par la suite demander à celui-ci de réquisitionner certains immeubles pour le logement des sans-abri. Cependant, la réquisition ne peut avoir lieu si la commune ou le CPAS disposent eux-mêmes de bâtiments vides rendus habitables moyennant travaux pour autant que ceux-ci ne dépassent pas 15250² (montant indexé) + dix fois le revenu cadastral. Pour un logement moyen cela revient à 24 000 € = 15.250 € + 8.750 € (10 x 875 €).

Dès la publication de l'Arrêté Royal, on a suggéré que la loi serait trop compliquée et impossible à appliquer.

Le RBDH s'inscrit en faux contre cette opinion.

La loi doit en premier lieu être considérée pour ses qualités dissuasives. Un propriétaire qui apprendrait que la commune a placé son bien sur l'inventaire des biens sus-

ceptibles d'être réquisitionnés sera plus enclin à prendre les mesures nécessaires à la remise en état de son bien.

L'obligation de dresser une liste des logements vides (l'A.R. n'exige pas l'exhaustivité de la liste) nous semble faire partie des conditions d'une gestion communale « en bon père de famille ». En outre la liste peut servir à l'enrôlement de la taxe sur les logements vides.

Selon le RBDH, la loi pêche principalement par le manque de moyens financiers pour l'exécution des travaux de rénovation. Les autorités communales sont peu enclines à délier les cordons de la bourse si elles n'ont pas la garantie de récupérer leur dû. A cet égard là, la création d'un fonds de pré-financement ou de subsidiation représenterait une bonne solution.

Entre-temps, le Code bruxellois du logement dispose d'une « variante » de la loi-Onkelinx: le droit de gestion publique, pour lequel est prévu un fonds de financement.

Check-list:

- Votre commune dispose-t-elle d'un inventaire actualisé des logements vides ?
- Le président du CPAS est-il prêt à demander au bourgmestre la réquisition d'immeubles vides ?

Check-list:

- Combien d'argent la taxe sur les logements vides a-t-elle rapporté à votre commune l'année passée ? Ce rapport correspond-il raisonnablement à la proportion de logements vides dans la commune ?
- Les moyens humains (personnel communal) sont-ils suffisants pour la chasse aux logements vides ?
- Votre commune dispose-t-elle d'une liste actualisée des bâtiments vides et des friches ? La consultation de cette liste est-elle ouverte au public ?
- Votre commune dispose-t-elle d'un service juridique composé de professionnels afin de poursuivre les propriétaires qui tentent d'échapper à la taxe ?

3. Le droit de gestion publique¹⁶

Cherchant à améliorer la qualité du bâti, le Code bruxellois du Logement entend également lutter contre la vacance immobilière. L'ordonnance du 17 juillet 2003 déploie le droit de gestion publique, qui vise à remettre sur le marché locatif les logements inoccupés. Schématiquement, le mécanisme bruxellois confère à une série d'opérateurs immobiliers, dont la commune, le pouvoir de capter des logements

improductifs afin de les réinjecter, après rénovation éventuelle, dans le circuit locatif et de les prendre en gestion pendant au maximum neuf ans.

A quels logements s'applique le droit de gestion publique ?

Le droit de gestion publique s'applique aux logements dits innocupés, aux logements qui n'ont pas fait l'objet des travaux de régularisation dictés par le Service d'inspection régionale et aux logements déclarés inhabitables par le bourgmestre sur base de l'article 135 de la nouvelle loi communale.

Concernant la première catégorie, sont présumés innocupés les logements qui ne sont pas garnis du mobilier indispensable à leur affectation pour une période d'au moins douze mois consécutifs, ou les logements pour lesquels on a constaté pendant une période d'au moins douze mois consécutifs une consommation d'eau inférieure à 5 m³ et une consommation d'électricité inférieure à 100 kwh¹⁸.

Quelle est la procédure à suivre ?

La commune qui a repéré un logement innocupé peut adresser une proposition formelle au propriétaire. La commune précise entre autres le montant du loyer¹⁹ proposé au propriétaire, les travaux à réaliser ainsi que la rémunération de la commune destinée à rembourser le coût de la rénovation nécessaire à la mise en location du bien.

En cas de refus du propriétaire sans motifs sérieux ou à défaut de réponse de sa part dans les deux mois, la commune met le propriétaire en demeure de louer lui-même son bien après avoir, au besoin, procédé à sa réhabilitation.

À l'expiration de ce délai, si le propriétaire n'a pas remis son bien en location, le droit de gestion publique peut être mis en œuvre pendant au maximum neuf ans à compter de la fin des travaux.

Signalons qu'un fonds de préfinancement de 1.000.000 d'euros est prévu au budget régional pour la réalisation des travaux nécessaires.

A qui le logement peut-il être loué ?

La commune ne peut louer le logement qu'à un ménage dont les revenus sont inférieurs ou égaux à ceux correspondant aux conditions de revenus pour l'accès à un logement social. De plus, les logements doivent être loués de préférence à des locataires qui sont obligés de quitter un logement déclaré inhabitable dans le cadre d'une procédure du Code du Logement.

Reprise du logement par le propriétaire

À tout moment, le propriétaire peut demander de reprendre la gestion de son habitation, à la condition expresse d'avoir remboursé au préalable le solde de "l'ensemble des frais exposés, directement ou indirectement" par la commune²⁰.

En cas d'accord sur la reprise de gestion, le propriétaire est subrogé de plein droit dans les droits et obligations contractuels de la commune. En toute hypothèse, l'habitation qui est mise à nouveau en location par le propriétaire au terme du droit de gestion publique doit être proposée, par priorité, au locataire en place. Lequel, ne peut se voir imposer un loyer qui dépasse de plus de la moitié le dernier loyer payé²¹.

Limites

Bien que le droit de gestion publique, que régit le Code du logement, représente un progrès par rapport à la loi Onkelinx, il faut y apporter quelques bémols.

La mesure ne vise pas tant l'augmentation des logements publics qu'un effet dissuasif. La commune presse le propriétaire de rénover ses logements et de les remettre sur le marché, éventuellement via l'intervention d'une agence immobilière sociale. Ce n'est qu'en dernier recours que la commune peut exécuter le droit de gestion publique, dans le cas où le propriétaire n'obtempérerait pas.

Malgré l'existence d'un fonds de préfinancement régional, l'intervention financière de la commune constitue un obstacle majeur, d'autant plus si elle n'est pas sûre d'avoir rentabilisé son investissement au terme des neuf ans que dure la convention de gestion. Le RBDH plaide pour l'allongement de la durée du droit de gestion en cas de travaux de rénovation importants.

Un exemple concret ?

Malheureusement nous ne pouvons pas encore donner d'exemple concret d'application du droit de gestion publique. Bien que certaines autorités communales aient envisagé cette possibilité, aucune n'y a effectivement eu recours.

4. Initiatives locales

La ville de Bruxelles et la commune d'Etterbeek ont mis sur pied des structures innovatrices intéressantes en matière de lutte pour l'amélioration du logement.

A Bruxelles, la Délégation au développement de la ville est une structure pluridisciplinaire (architectes, urbanistes, juristes, etc.) qui dépend des services de l'urbanisme de la Ville. Il s'agit d'un organe de coordination de la politique de revitalisation du centre-ville dans une perspective de développement durable. Selon les autorités communales, la Délégation a permis de réhabiliter près de 75% des chances du pentagone et 3370 logements depuis sa création en 1995²².

Les autorités communales d'Etterbeek ont créé un Observatoire du logement dont les missions visent notamment à contrôler l'habitabilité des logements et à lutter contre la division anarchique de logements en petites unités louées à prix exorbitants. Par principe, l'Observatoire travaille en partenariat avec les autres services communaux en vue de rédiger un inventaire typologique de tous les logements sur le territoire de la commune selon des critères objectifs.

14. Loi du 12 janvier 1993 (M.B. 4 février 1993)

15. Arrêté Royal du 6 décembre 1993 réglant le droit de réquisition d'immeubles abandonnés, visé à l'article 134bis de la nouvelle loi communale (M.B. 30 décembre 1993).

16. Vous trouverez plus d'informations dans le numéro 14 d' Art. 23, année 2004.

17. Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, MB 9 septembre 2003.

18. Art. 18 du Code bruxellois du logement et l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2004.

19. Suivant l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2004, ces loyers ne devraient pas pouvoir excéder 260 Euro pour un studio, 300 Euro pour un appartement comprenant une chambre à coucher, 350 Euro pour un logement de deux chambres, 420 Euro pour un logement de trois chambres, 500 Euro

pour un logement de quatre chambres et 620 Euro pour un logement de cinq chambres et plus. Ces loyers sont indexés annuellement.

20. Art. 22 du Code bruxellois du logement.

21. Ce loyer est déterminé sur base des critères fixés par le Gouvernement dans l'arrêté sur le droit de préemption.

22. Conférence de presse de la Ville de Bruxelles, "Plan logement de la Ville de Bruxelles", 10 mai 2006, (page 3).

2. Bestrijding van de leegstand

Het aantal leegstaande woningen in Brussel wordt geraamd op minstens 15.000. De bestrijding van leegstaande woningen kan door gemeenten effectief worden gevoerd: de wettelijke en fiscale instrumenten bestaan.

1. Belasting op de leegstand

Alle Brusselse gemeenten heffen een belasting op de leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen. De belasting bedraagt tussen de 125 euro (Ukkel) en 513,89 euro (Schaarbeek) per meter gevelbreedte x het aantal verdiepingen en kan verhogen in verhouding tot het aantal jaren leegstand.

De opbrengst van deze belasting verdwijnt in de volledig gemeentebegroting en moet niet automatisch worden besteed aan huisvestingsprojecten.

Een nieuwe mogelijkheid om te achterhalen of een woning effectief leeg staat, zijn gegevens afkomstig van Sibelga en de Brusselse Intercommunale Maatschappij voor Waterdistributie (BIWD). Zij beschikken over adressenlijsten van woningen waar er geen of een verwaarloosbaar klein verbruik van gas, elektriciteit en water werd opgemeten.

Iedere gemeente kan bij Sibelga en BIWD navragen of in de woningen waarvan ze vermoeden dat ze leegstaan, er effectief een laag verbruik van water en elektriciteit werd gemeten.

2. De wet-Onkelinx: opeising van leegstaande woningen voor de huisvesting van daklozen

De wet houdende een urgentieprogramma voor een meer solidaire samenleving¹⁴, beter gekend als de wet-Onkelinx, bevat

Check-list:

- Hoeveel heeft de leegstandstaks vorig jaar opgebracht? Staat dit in verhouding tot het vermoedelijke aantal leegstaande woningen?
- Beschikken de gemeentediensten over voldoende personeel en middelen om systematische controle van de (leegstaande) woningen mogelijk te maken?
- Beschikt jouw gemeente over een actuele lijst van leegstaande gebouwen en onbebouwde terreinen die door iedereen kan worden ingekeken?
- Beschikt de gemeente over een professionele juridische ondersteuning tegen die eigenaars die de belasting in beroep aanvechten?

onder meer als maatregel dat een burgemeester na een ingebrekestelling van de eigenaar, een woning die langer dan 6 maanden leegstaat kan opeisen voor de huisvesting van daklozen.

Deze wet werd via Koninklijk Besluit in een procedure gegoten.¹⁵

De burgemeester moet een inventaris opstellen van leegstaande gebouwen in de gemeente. De voorzitter van het OCMW kan daarop aan de burgemeester vragen om een aantal van die leegstaande woningen op te eisen voor de huisvesting van daklozen. De opeising kan echter niet plaatsvinden, indien de gemeente of het OCMW zelf over leegstaande woningen beschikken die kunnen worden bewoond zonder dat grote werken nodig zijn. Onder grote werken wordt verstaan werken voor een bedrag van minstens 15.250 euro (geïndexeerd bedrag in 2006) + 10 keer het kadastraal inkomen. Voor een gemiddelde woning komt dit momenteel neer op ongeveer: 15.250 Euro + 8.750 euro (10 x 875 Euro K.I.) = **24.000 euro**.

Meteen na publicatie van dit Koninklijk Besluit werd geopperd dat de toepassing van de wet-Onkelinx in de praktijk veel te omslachtig en dus niet mogelijk was.

Dit is niet de mening van de BBRoW. In de eerste plaats moet ook dit wettelijk instrument worden gezien als een afschrikingsmiddel. Een eigenaar die wordt bena-

derd door de gemeente met de mededeling dat zijn woning op een lijst staat en voor opeising in aanmerking komt, zijn sneller geneigd zijn om zijn woning opnieuw op de markt te brengen.

De verplichting om een lijst op te stellen van leegstaande woningen (in het K.B. wordt nergens gezegd dat die lijst compleet moet zijn), lijkt ons veeleer een vorm van goed bestuur. De lijst kan trouwens worden gebruikt om de leegstandstaks te innen.

Waar het volgens ons wel aan schort bij deze wet Onkelinx is de financiering van de noodzakelijke renovatiewerken. Gemeenten zijn minder geneigd om geld uit te geven, indien zij niet zeker zijn om hun kosten ook te recupereren. Een speciaal fonds voor subsidiëring of voorfinanciering van de renovatiewerken zou hier een oplossing kunnen zijn.

Ondertussen is in de Brusselse huisvestingscode een soepeler variëteit van de wet Onkelinx opgenomen: het openbaar beheerrecht waarbij een voorfinancieringsfonds werd voorzien.

Check-list:

- Beschikt jouw gemeente over een actuele inventaris van leegstaande woningen?
- Is de OCMW-voorzitter bereid om aan de burgemeester een verzoek tot opeising te sturen?

3. Het openbaar beheerrecht¹⁶

Met de goedkeuring van de Brusselse Huisvestingscode¹⁷ wilde het Gewest zowel de kwaliteit van de woningen verbeteren als de leegstand aanpakken. Voor dat laatste werd in de ordonnantie van 17 juli 2003 het openbaar beheerrecht opgenomen. Samengevat komt het openbaar beheerrecht erop

neer dat een aantal 'openbare vastgoedopereatoren' waaronder ook de gemeenten, leegstaande en ongezonde woningen voor maximum 9 jaar in beheer kunnen nemen om ze, na eventuele renovatiewerken, op de huurmarkt te brengen.

Op welke woningen is het openbaar beheerrecht van toepassing ?

Het openbaar beheerrecht is van toepassing op leegstaande woningen; woningen waarin geen verbeteringswerken werden uitgevoerd, opgelegd door de Gewestelijke Inspectiedienst; en tenslotte de woningen die onbewoonbaar zijn verklaard door de burgemeester op basis van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet.

Een woning wordt beschouwd als leegstaand wanneer zij gedurende een periode van minstens opeenvolgende 12 maanden niet is ingericht met huisraad; of wanneer gedurende een periode van minstens 12 opeenvolgende maanden het waterverbruik lager ligt dan 5 m³ of het elektriciteitsverbruik lager is dan 100 kw/h¹⁸.

Welke procedure moet worden gevolgd ?

De gemeente die een leegstaande of onbewoonbare woning kent, kan per aangetekende brief aan de eigenaar een voorstel tot beheer opsturen.

Het voorstel van de gemeente bevat onder meer: de voorgestelde huurprijs¹⁹, de noodzakelijke werken, de vergoeding voor de gemeente en terugbetaling van de kosten van de werken.

Indien de eigenaar het voorstel zonder geldige reden weigert of niet antwoordt binnen de 2 maanden, dan stelt de gemeente hem formeel in gebreke om de woning te verhuren binnen een termijn van tenminste 2 maanden. Indien deze termijn voorbij is en de eigenaar zijn woning niet heeft verhuurd, dan kan de gemeente het openbaar beheerrecht uitoefenen gedurende maximum 9 jaar en dit te tellen vanaf de renovatie van de woning.

Belangrijk om weten is dat het Brusselse Gewest voor de noodzakelijke renovatiewerken een voorfinancieringsfonds van 1 miljoen euro heeft voorzien.

Aan wie kan de woning worden verhuurd ?

De gemeente kan de woning enkel verhuren aan gezinnen waarvan het inkomen niet hoger ligt dan de inkomensvoorwaarden voor een sociale woning. Bovendien moeten de woningen bij voorrang worden verhuurd aan huurders die een woning moeten verlaten die werd onbewoonbaar verklaard in het kader van de huisvestingscode.

Terugname van het beheer over de woning door de eigenaar

Op ieder moment kan de eigenaar het beheer over zijn woning terug opnemen, op voorwaarde dat hij vooraf alle uitstaande onkosten heeft terugbetaald die de gemeente rechtstreeks of onrechtstreeks heeft gemaakt²⁰.

De eigenaar moet daarbij de afgesloten huurovereenkomsten overnemen.

Indien de eigenaar na afloop van het openbaar beheerrecht en de oorspronkelijke huurovereenkomsten, de woning opnieuw verhuurt, dan moet hij de woning bij voorrang aanbieden aan de bestaande huurder. De huurprijs mag daarbij maximum de helft hoger liggen dan de laatst betaalde huurprijs²¹.

Limieten

Hoewel het openbaar beheerrecht uit de Brusselse huisvestingscode een verbetering is ten opzichte van de wet-Onkelinx, moeten toch een aantal kanttekeningen worden geplaatst.

In de eerste plaats is deze maatregel bedoeld als een afschrikkinginstrument en niet zozeer als een instrument om het aantal publieke woningen te verhogen. De gemeente zet de eigenaar onder druk om zijn woning te renoveren en opnieuw op de huurmarkt te brengen, eventueel via een sociaal verhuurkantoor. Pas in allerlaatste instantie indien de eigenaar de werken niet uitvoert,

kan de gemeente de woning eventueel in beheer nemen.

Probleem daarbij is dat de gemeente alle werken moet financieren en niet zeker is dat zij op de maximale termijn van 9 jaar haar kosten zal recupereren, ook niet met het voorfinancieringsfonds. De BBRoW pleit er daarom voor om de termijn van 9 jaar uit te breiden, ingeval van grote renovatiewerken.

Concrete realisaties ?

Jammer genoeg kunnen we u nog geen concreet voorbeeld geven van het openbaar beheerrecht. Een aantal gemeenten heeft deze mogelijkheid onderzocht, maar tot nu toe heeft geen enkele openbare vastgoedbeheerder effectief gebruik gemaakt van dit instrument.

4. Lokale initiatieven

De stad Brussel en de gemeente Etterbeek hebben beide een interessante structuur opgericht die werk wil maken van de verbetering van de woningen.

In Brussel-Stad werd binnen de dienst Stedenbouw de Delegatie voor de Ontwikkeling van de Stad een multidisciplinaire structuur (architecten, stedenbouwkundigen, juristen, ...) opgericht. De Delegatie heeft als opdracht om de vernieuwing van het stadscentrum te coördineren. Volgens de Schepenen van Stedenbouw, zou de Delegatie sinds haar oprichting in 1995 erin geslaagd zijn om voor 85% van de stadskankers een oplossing te vinden, waardoor zowat 3.000 woningen op de markt zijn gekomen²².

De gemeente Etterbeek heeft een 'Observatorium voor de Huisvesting' opgericht met de bedoeling de woningen bewoonbaar te maken en te strijden tegen de opdeling van woningen. Het observatorium werd samen met de andere gemeentediensten aan een inventaris van alle woningen op het grondgebied van de gemeente Etterbeek.

14. Wet van 12 januari 1993 (Belgisch Staatsblad van 4 februari 1993)

15. Koninklijk besluit van 6 december 1993 betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen, bedoeld in Art. 134bis van de nieuwe gemeentewet (B.S. 30 december 1993).

16. Meer informatie vindt u in Art. 23 n° 14 van maart 2004.

17. Ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse huisvestingscode, Belgisch Staatsblad 9 september 2003.

18. Art. 18 van de Brusselse Huisvestingscode

19. Op basis van het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Huisvestingscode goedgekeurd door de Brusselse Regering op 12/2/2004, mogen deze huurprijzen niet hoger liggen dan 260 Euro voor een studio, 300 Euro voor een woning 1 slaapkamer, 350 Euro voor een woning 2 slaapkamers, 420 Euro voor een woning 3 slaapkamers, 500 Euro voor een woning 4 slaapkamers en 620 Euro voor

een woning 5 slaapkamers en meer. Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

20. Art. 22 van de Brusselse Huisvestingscode.

21. Deze huurprijs wordt bepaald volgens het toepassingsbesluit op het openbaar beheerrecht.

22. Persconferentie van de Stad Brussel, 'Huisvestingsplan van de Stad Brussel', 10 mei 2006.

3. Achat, rénovation et location de logements

1. Achat de logements

Pour l'achat ou l'expropriation d'immeubles à l'abandon, une commune peut être subsidiée²³ par la Région à concurrence de 85% des frais, aux conditions suivantes:

- Le bâtiment doit être insalubre ou délabré;
- Le propriétaire doit avoir été enjoint par le bourgmestre d'entreprendre les travaux d'assainissement ou de réparation;
- Le propriétaire ne peut pas avoir commencé les travaux dans les 6 mois à partir de l'injonction ou ne peut pas avoir terminé ceux-ci dans les 18 mois.

Ces mesures visent clairement à faire peur aux propriétaires. Pas mal de propriétaires s'inclinent devant l'exigence du bourgmestre de faire les travaux à l'habitation. C'est seulement quand il y a menace d'achat ou d'expropriation que les travaux sont entrepris et le logement à nouveau mis en location ou en vente.

La plupart des communes ne désirent pas non plus nécessairement acheter ou exproprier. Elles doivent toujours acquitter 15% des coûts d'acquisition auxquels s'ajoutent les frais de la rénovation et de la gestion des habitations. Les communes craignent également les procédures longues. Entre le moment où un propriétaire est enjoint d'entreprendre des travaux et de remettre en location son logement vide, et l'achat final ou l'expropriation, s'écoulent 24 à 30 mois dans le meilleur des cas.

Entre 1989 et 2005, les communes ont eu

recours aux subsides régionaux pour l'achat de 15 immeubles de logements vides ou insalubres, selon l'Administration du territoire et du logement. Depuis 1999 un seul immeuble vide a fait l'objet d'une acquisition. Selon le budget régional 2005 ajusté, 238.000 € sont disponibles en vue de l'acquisition de biens immobiliers, juste assez pour l'achat d'un immeuble de logements.²⁴

Check-list:

- La commune a-t-elle déjà eu recours aux subsides régionaux pour l'achat de logements vides? Si oui, quels en sont les résultats? Si non, quelles en sont les raisons?
- La liste avec les immeubles à acheter ou à exproprier doit être confiée à la Région pour le 30 septembre de chaque année. Quels immeubles sont repris cette année dans la liste?

2. Le droit de préemption

L'ordonnance de la Région de Bruxelles Capitale du 18 juillet 2002 a introduit un droit de préemption en faveur des communes (et de la Région, la SDRB, la SLRB et le Port de Bruxelles)²⁵.

Avec ce nouvel instrument, la commune peut acheter au prix du marché un immeuble ou un terrain qui vient d'être vendu à

condition qu'elle ait déterminé un périmètre pour ce droit de préemption (approuvé par le gouvernement régional).

Ce droit de préemption ne peut être exercé que pour des objectifs clairement définis: la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, la lutte contre les immeubles abandonnés et insalubres, la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine classé, ou encore la réalisation de logements sociaux.

Le droit préemptoire stipule bien que l'autorité communale n'a aucun pouvoir de renégociation du compromis de vente. Elle est en quelque sorte « héritière » du compromis tel qu'il est.

La loi définit les conditions selon lesquelles un immeuble peut échapper à la préemption. Par exemple, si un certificat ou un permis d'urbanisme a été délivré pour un immeuble situé dans un périmètre de préemption moins de trois ans avant sa vente, le droit ne s'applique pas à cet immeuble. Dans l'esprit de la loi, on peut penser que le législateur a voulu exempter les biens qui sont destinés à sortir de la situation d'insalubrité.

Opérations

Aujourd'hui seuls deux périmètres ont été définis: une zone autour de la Grand Place de Bruxelles-Ville et une zone entre la chaussée de Wavre et le boulevard du Triomphe à Auderghem. Au mois de mai 2006, la commune d'Auderghem faisait pour la première fois usage en Région bruxelloise du droit de

préemption. L'immeuble insalubre a été racheté pour 175 000 € sur fonds propres par l'intermédiaire de la régie foncière.

Un deuxième projet a été abandonné par la commune. L'acquéreur avait proposé un projet valable de rénovation des logements. Enfin, la commune a reçu récemment la notification de la signature d'un compromis de vente d'un troisième immeuble insalubre. Selon un responsable du projet, la commune serait capable de faire au maximum deux opérations de ce type par an. La commune de Bruxelles n'a pas encore eu recours au droit de préemption à notre connaissance.

Check-list:

- Votre commune a-t-elle déjà défini un périmètre de préemption ?

3. Le plan pour l'avenir du logement

La participation de la commune au Plan régional pour l'avenir du logement constitue une autre façon d'augmenter l'offre de logements sur son territoire.

Le gouvernement régional a lancé un appel aux communes pour qu'elles cèdent des réserves foncières pour une période de 27 ans en vue de la réalisation de logements sociaux et moyens par la région. Au-delà de ce délai

la commune récupère les terrains et devient propriétaire des bâtiments.

Les 19 communes bruxelloises disposeraient de 166 hectares de terrains à bâtir. Pourtant à cette heure elles n'ont mis que 5 hectares à la disposition de la région (cfr tableau page 20).

4. La rénovation de logements²⁷

Quand la commune ou le CPAS rénovent leurs logements, ils peuvent faire appel aux subsides de la Région. Les frais d'études et les travaux de rénovation sont subsidiés à 65% au maximum, aux conditions suivantes:

- Quand les logements sont occupés, les habitants ont une priorité d'accès après les travaux ou doivent recevoir un autre logement.
- Tous les logements rénovés doivent être donnés en location à des personnes qui répondent aux conditions d'accès au logement social.
- Louer les biens à un prix qui varie de 2% à 5% du prix du coût des travaux.

Cette réglementation pourrait assurer une bonne relation entre la rénovation et une politique de logement. Dans la pratique, une partie des communes ne louent pas ces logements rénovés selon des critères sociaux. Le contrôle de la Région laisse ici clairement à désirer.

Entre 1989 et 2005, les communes bruxelloises ont procédé à la rénovation de 1500 immeubles de logements vides ou insalub-

res dont elles sont propriétaires à l'aide de subsides de la Région²⁸.

Le budget 2005 ajusté a prévu 5 millions d'euros pour des dépenses concrètes²⁹.

Check-list:

- La commune ou le CPAS ont-ils fait appel aux subsides régionaux pour la rénovation de ses logements ?
- Est-ce que les logements sont donnés en location à des personnes qui répondent aux conditions d'accès au logement social ?

5. La suppression ou réduction des taxes communales

Une commune peut avoir recours aux taxes pour soutenir sa politique du logement. Elle peut diminuer ou supprimer certaines taxes ou encore attribuer des primes.

Une série de communes telles que Woluwé-Saint-Pierre et Jette offrent une prime pour l'achat d'une maison familiale. Saint-Josse-ten-Node offre une prime à la rénovation. Les communes pourraient accorder une suppression ou une réduction des centimes additionnels au propriétaire d'un bâtiment insalubre améliorable, s'il programmait et mettait en œuvre des travaux par lesquels l'immeuble sera adapté aux normes minimales d'habitabilité.

Elles pourraient aussi accorder une diminution des centimes additionnels aux propriétaires qui donnent en location ou en gestion sociale leur logement à une agence immobilière sociale (AIS).

Les communes d'Anderlecht et de Jette appli-

quent actuellement cette mesure.

La mesure reste timide étant donné que les communes taillent de cette façon dans leurs revenus générés par les centimes additionnels. Elle n'en est pas moins symboliquement importante.

6. La location des logements communaux

Dans le cadre de la location des logements communaux, les communes utilisent des critères très stricts.

Le service des propriétés communales de Bruxelles-Ville demande aux candidats locataires un certificat de bonne vie et mœurs. Pour ce même service, le candidat-locataire doit prouver qu'il dispose d'un revenu au moins égal à trois fois le montant du loyer. Les loyers ne sont pas calculés en fonction de revenus du ménage et se rapprochent donc des loyers du marché.

La demande des organisations d'habitants et de locataires, à savoir que les charges liées au loyer ne dépassent pas 30% des revenus, est, en d'autres mots, employée par la commune contre le locataire. Par conséquent les ménages à faibles revenus sont systématiquement exclus d'une situation d'habitation stable.

Check-list:

- Quelles sont les conditions en vigueur dans votre commune pour louer un logement ? Ces conditions n'excluent-elles pas trop de monde de l'accès au logement ?

23. Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 juillet 1990 relatif à l'acquisition par les communes d'immeubles abandonnés. MB 27 septembre 1990.

24. Ordonnance contenant le premier ajustement du budget général des dépenses de la Région de Bruxelles-Capitale pour l'année budgétaire 2005. Subsides aux communes pour l'acquisition de bâtiments dégradés, rubrique 16.21.22.63.21. Moniteur Belge du 8 septembre 2005, pg. 39285.

25. MB du 17 août 2002 et Arrêté Royal du

Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 décembre 2002 publié au MB du 29 janvier 2003.

26. Tableau de l'étude de Mathieu De Maeyer en Mathieu Strale, Évaluation des réserves foncières bruxelloises et estimation du potentiel de logement constructible, 1ère licence en Sciences Géographiques, ULB, décembre 2004.

27. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 février 1998 organique de la rénovation ou de la démolition sui-

vie de la reconstruction d'immeubles des communes et des centres publics d'aide sociale. MB 27 mars 1998.

28. Observatoire du logement. SLRB. 2006.

29. Ordonnance contenant le premier ajustement du budget général des dépenses de la Région de Bruxelles-Capitale pour l'année budgétaire 2005. M.B. 8 septembre 2005.

Taxe communale sur la bâtisse: à abolir

La taxe communale sur la bâtisse est un bon exemple de taxe communale susceptible d'être supprimée.

A l'exception de Schaerbeek, toutes les communes lèvent une taxe dite "de bâtisse" sur la construction, reconstruction ou transformation d'immeubles (de logements ou de bureaux). Attention il ne s'agit pas de la taxe ordinaire annuelle sur les bureaux. La taxe est généralement perçue sur le volume. Les taux varient de 0,25 centimes à 2,8 euros/m². Certaines communes appliquent plusieurs taux en fonction du type d'immeuble. Il existe en tout plus de 39 taux différents en Région bruxelloise. Pour 100 m² de logement la taxe peut donc varier de 75 euros à 840 euros. Mais le taux le plus fréquemment appliqué d'un euro/m² rapportera 300 euros bruts.

Au moins douze communes exonèrent la construction de logements sous l'égide de la SLRB (logements sociaux). D'autres exonérations en faveur du logement existent, mais elles sont plus rares. Enfin, quelques communes utilisent la taxe pour lutter contre la division de logements.

Nous avons analysé le rapport de la taxe dans cinq communes (Bruxelles, Auderghem, Etterbeek, Ixelles et Evere). Le rapport de la taxe peut fluctuer de façon importante (par exemple à Etterbeek de 72 000 euros en 2002 à 31 295 euros en 2005, à Jette de 200 000 euros en 2002 à seulement 21 000 euros en 2004). A Jette on estime que deux facteurs expliquent les fluctuations: a) le marché de la construction est très fluctuant et la liquidation des dossiers peut prendre plus d'un an après enrôlement; b) la perception est tributaire de l'effectif du service (maladies, congés, mouvement de personnel,...).

La taxe est la plus élevée à Bruxelles-Ville, sans doute à cause de l'importance du secteur tertiaire sur le territoire. D'après le fonctionnaire en charge, elle est en dessous du rendement escompté. Quoiqu'il en soit des cacahuètes par rapport au budget ordinaire de la Ville: 15 pour 10 000 du budget de la Ville.

À Jette, les centimes sur le précompte et sur l'IPP constitueraient 37,5% des recettes en 2005, tandis que l'ensemble des trente taxes communales ne représentent qu'un peu plus de 5% des recettes ordinaires.

A Ixelles, les recettes des centimes additionnels sur le revenu cadastral représentent 51 800 000 euros.

Conclusion

- Les recettes sont très variables et pour le moins rachitiques. Elles ne peuvent donc pas constituer un outil d'action sur le logement. On ne connaît généralement pas son rendement réel (en tout cas sur les logements). Son prix de revient par rapport au précompte immobilier doit être relativement élevé (coûts d'enrôlement, perception, contentieux, contrôle,...)
- La taxe est liée à l'obtention d'un permis d'urbanisme. Encore faut-il qu'il y ait demande d'un tel permis, même s'il est prescrit.
- Les règlements actuels résultent de modifications successives par les majorités communales. On peine à trouver un fil rouge. Le logement social est exonéré, mais la taxe ne constitue pas une mesure d'encouragement au logement social. Certaines communes augmentent le taux de la taxe en cas de division de logements, mais avec quelle efficacité? La multiplication des taux représente un imbroglio administratif supplémentaire.
- Compte tenu de son rendement particulièrement faible, sa suppression n'aurait pas d'incidences sur l'équilibre budgétaire des communes, a fortiori si elle s'inscrit dans une réforme globale de la fiscalité communale sur le logement vers une simplification.

	surface	total terrains non bâtis	communes	Réserves foncières publiques constructibles (en ha) ²⁶					projets Plan Logement (1e phase)
				région	sdrb	port	SISP	total public	
Anderlecht	1.794,20	183,99	24,39	4,43	4,36	4,22	3,14	40,54	
Auderghem	896,40	13,12	0,10	0,02	0,00	0,00	1,37	1,49	
Berchem-Sainte-Agathe	295,20	29,05	13,56	0,00	0,00	0,00	3,84	17,40	
Bruxelles	3.314,40	311,29	85,75	7,14	5,65	18,37	1,01	117,92	0,14
Etterbeek	317,40	4,03	0,33	0,07	0,00	0,00	0,07	0,47	
Evere	512,20	39,09	8,22	0,51	0,36	0,00	2,87	11,96	
Forest	630,60	17,64	4,98	0,23	0,00	0,00	0,02	5,23	
Ganshoren	241,40	31,93	3,09	0,00	0,00	0,00	0,54	3,63	
Ixelles	641,10	5,74	2,64	0,00	0,00	0,00	0,46	3,10	3,40
Jette	520,30	21,83	6,78	0,00	0,00	0,00	0,00	6,78	1,10
Koekelberg	119,00	2,51	0,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,56	
Molenbeek	599,40	38,52	5,12	0,41	0,40	0,02	9,06	15,01	0,17
Saint-Gilles	252,50	6,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Saint-Josse	118,10	3,38	0,13	0,00	0,00	0,00	0,16	0,29	
Schaerbeek	787,20	22,33	1,94	0,12	0,00	0,00	0,08	2,14	
Uccle	2.287,40	175,62	1,42	3,82	0,00	0,00	1,43	6,67	0,80
Watermaal-Boitsfort	1.297,80	35,24	0,79	0,02	0,00	0,00	9,81	10,62	
Woluwe-St.-Lambert	730,50	43,99	5,48	0,00	1,97	0,00	2,80	10,25	
Woluwe-St.-Pierre	893,60	35,37	1,12	0,00	0,00	0,00	13,93	15,05	
Région Bruxelles-Capitale	16.248,60	1.020,83	166,43	16,78	12,74	22,60	50,59	269,14	5,61

Tableau synthétique

Objectifs poursuivis	Moyens de lutte	Conditions	Référence légale	Gestionnaire potentiel du bien	Conditions pour la gestion du logement	Plus d'info à la page	Avantages	Défauts
Lutte contre les logements insalubres	Arrêté du bourgmestre ordonnant la remise en état ou la fermeture	Trouble de l'ordre et de l'hygiène publics	Nouvelle loi communale (art. 135).			6	Facilité d'exécution (visé à prévenir un danger ponctuel)	Pas d'obligation de relogement (sauf jurisprudence)
Lutte contre les logements insalubres	Plainte auprès de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement.	Infraction aux critères du Code du Logement	Ordonnance du 17/07/2003 portant le Code bruxellois du logement (M.B. 09/11/2003)			6	Procédure prise en main par le Service d'Inspection. Mesures de relogement.	25 Euro/plainte
Lutte contre les logements insalubres	Saisie et mise à disposition de l'immeuble au CPAS	Exploitation des êtres humains : marchand de sommeil.	Code pénal. Loi du 10/08/2005 (M.B. du 02/09/2005)	CPAS		7	Procédure pénale	Accord écrit du propriétaire pour le mise à disposition au CPAS. Pas de solution pour les locataires en situation illégale.
Lutte contre les logements insalubres	Rénovation ou démolition suivie de reconstruction	Immeuble insalubre ou inadapté appartenant à la commune	Arrêté du 12/02/1998 organique de la rénovation ou de la démolition suivie de la reconstruction d'immeubles (M.B. du 23/03/1998)	Commune, Régie communale, CPAS, SDRB, SISP	- location aux personnes qui occupaient le logement - location aux personnes qui répondent aux conditions de revenus du logement social - loyer entre 2 et 5% des travaux	17	Subvention régionale : 65%	Contribution financière de la commune.
Lutte contre les logements vides ou insalubres	Droit de préemption	Immeubles vides ou insalubres situé dans un périmètre de préemption.	Ordonnance du 18/07/2002 relative au droit de préemption (M.B. du 17/08/2002) et l'arrêté du 11/09/2003 (M.B. 05/11/2003)	Commune, Régie communale, CPAS.	Pas de conditions	16	La commune est informée de chaque cession d'immeuble. Elle a priorité sur tout autre acquéreur.	Acquisition de l'immeuble au prix du marché
Lutte contre les logements vides	Taxe communale sur les logements vides	Dépend des conditions reprises dans le règlement communal	Règlement communal			12	Qualité dissuasive ; recettes supplémentaires	Procédures d'enrôlement et possibilités de recours des propriétaires.
Lutte contre les logements vides	Réquisition	Immeuble manifestement inoccupé depuis plus de six mois, repris sur un inventaire d'immeubles abandonnés	Loi contenant un programme d'urgence pour une société plus solidaire du 12/01/1993 (M.B. 04/02/1993) + Nouvelle loi communale (art. 135)	Commune, Régie communale, CPAS	Destiné à des personnes sans abris	12	Qualité dissuasive	Flou de la notion d'immeuble abandonné. Pas de fonds de préfinancement pour les travaux effectués par la commune.
Lutte contre les logements vides ou insalubres	Droit de gestion publique	- logements inoccupés depuis plus de 12 mois - logements qui n'ont pas fait l'objet des travaux de régularisation dictés par le Service d'inspection régionale - logements déclarés inhabitables par le bourgmestre sur base de l'article 135 de la nouvelle loi communale.	Ordonnance du 17/07/2003 portant le Code bruxellois du logement (M.B. 09/11/2003)	Commune, Régie communale, CPAS	Location aux ménages dont les revenus correspondent aux conditions de revenus du logement social	12	Qualité dissuasive; Fonds de préfinancement des travaux	une durée du droit de gestion (9 ans) insuffisamment longue en cas de travaux de rénovation importants
Lutte contre les logements vides	Achat ou expropriation, suivi de rénovation	Immeuble inoccupé (constaté par une enquête de police) et insalubre dont le propriétaire n'a pas réalisé les travaux ordonnés par un arrêté du bourgmestre	Arrêté du 19/07/90 relatif à l'acquisition (M.B. du 27/09/1990)	Commune, Régie communale, CPAS, AIS	Pas de conditions	16	Subvention régionale : 85%	Procédure longue. Contribution financière de la commune.

3. Aankoop, renovatie en verhuring van woningen

1. Aankoop van woningen

Een gemeente kan door het Gewest voor 85% worden gesubsidieerd voor de aankoop of onteigening van leegstaande gebouwen, mits volgende voorwaarden²³:

- het gebouw moet onbewoond en ongezonder of bouwvallig zijn
- de eigenaar werd door de burgemeester bevolen om sanering- of herstellingswerken uit te voeren
- de eigenaar heeft die werken niet aangevat binnen de 6 maanden of de werken niet beëindigd binnen de 18 maanden.

Deze maatregel is duidelijk bedoeld als afschrikking voor eigenaars. Heel wat eigenaars leggen de eis van de burgemeester om werken uit te voeren aan de woning naast zich neer. Het is pas wanneer er gedreigd wordt met aankoop of onteigening, dat werken worden uitgevoerd en de woning opnieuw wordt verhuurd of verkocht.

De meeste gemeenten willen de leegstaande gebouwen ook niet echt aankopen of onteigenen. Zij moeten immers nog altijd instaan voor 15% van de verwervingskosten, de renovatie en het beheer van de woning. De gemeenten schrikken ook terug voor de lange procedure.

Tussen het moment dat een eigenaar wordt aangemaand om werken uit te voeren en zijn leegstaande woning opnieuw te verhuren en de uiteindelijke aankoop of onteigening kunnen gemakkelijk 24 tot 30 maanden liggen.

Tussen 1989 en 1999 kochten de gemeenten effectief 203 leegstaande of ongezone woongebouwen aan met subsidies van het Gewest. Sinds 1999 zou echter geen enkele leegstaande woning meer zijn aangekocht!²⁴

In de aangepaste Gewestbegroting 2005²⁵

Check-list:

- heeft de gemeente al gebruik gemaakt van gewestsubsidies voor aankoop van woningen? Indien ja, wat zijn de resultaten? Indien neen, waarom gebeurt dit niet?
- de volgende lijst met mogelijk aan te kopen of te onteigenen woningen moet tegen uiterlijk 30 september aan het gewest worden bezorgd. Welke gebouwen staan er dit jaar op de lijst?

lezen we tenslotte dat voor het jaar 2005 is voorzien dat 238.000 euro concreet zou worden uitgegeven voor de aankoop.

Dit komt in de praktijk neer op de mogelijke aankoop van 1 woongebouw.

2. Het voorkeurecht

Het Brusselse Gewest heeft in 2002 een voorkeurecht ingevoerd ten gunste van de gemeenten (plus het Gewest, de GOMB, de BGHM, de Haven van Brussel).²⁶

Met dit instrument kan een gemeente een gebouw of terrein dat eerst werd verkocht als nog aankopen aan dezelfde marktprijs. De gemeente kan enkel gebruik maken van het voorkeurecht indien zij hiervoor een perimeter heeft afgebakend (goedgekeurd door de Regering) en indien zij met het gebouw of terrein volgende doelen heeft: de realisatie van voorzieningen van collectief belang, de bestrijding van de leegstand en de onbewoonbaarheid van gebouwen, het behoud of de opwaardering van beschermd erfgoed, of de realisatie van sociale woningen.

Concrete realisaties

Op dit ogenblik zijn nog maar 2 perimeters afgebakend: de zone rond de Grote Markt in Brussel-Stad en een zone tussen de Waversesteenweg en de Triomfplaan in Oudergem.

In mei 2006 heeft de gemeente Oudergem voor de allereerste keer in het Brusselse Gewest gebruik gemaakt van het voorkeurecht. Een ongezone woongebouw werd aangekocht voor 175.000 euro via de gemeentelijke grondregie. (zie foto)

Een tweede mogelijke aankoop werd door de gemeente afgelast omdat de koper een degelijk renovatieproject had voorgesteld. Onlangs ontving de gemeente via notaris

het bericht dat een derde ongezone woning werd verkocht.

De gemeente Oudergem zou in staat zijn om per jaar ongeveer 2 aankopen te realiseren.

Check-list:

- Heeft uw gemeente al een perimeter voor het voorkeurecht afgebakend?

3. Het plan voor de toekomst van de huisvesting

Een andere manier voor een gemeente om haar publiek woningpark te verhogen, is om mee te werken aan het Plan voor de Toekomst van de huisvesting dat de Brusselse regering heeft gelanceerd.

De regering heeft de gemeenten opgeroepen om terreinen voor een periode van 27 jaar af te staan. Het Gewest bouwt en financiert op die terreinen dan sociale woningen of middelgrote woningen.

Na 27 jaar recupereert de gemeente de terreinen en de woningen die erop gebouwd werden en wordt zij eigenaar.

De 19 Brusselse gemeenten zouden in totaal over 166 hectare bebouwbaar terreinen beschikken. Tot nu toe zijn er veel te weinig terreinen door de gemeenten aangeboden: nauwelijks 5 hectare. Dit leren we uit de volgende tabel.

4. Renovatie van woningen²⁸

Wanneer de gemeente haar woningen wil renoveren, kan ze een beroep doen op subsidies van het gewest. De kosten van renovatiewerken worden voor maximum 65% gesubsidieerd, mits volgende voorwaarden:

- Wanneer de woning bewoond is, krijgen de bewoners na de werken voorrang of moet hen een andere woning worden aangeboden.
- Alle gerenoveerde woningen moeten verhuurd worden aan personen die voldoen aan de inkomensvoorwaarden voor het huren van een sociale woning.
- De woningen verhuren tegen een huurprijs die ligt tussen de 2% en 5% van de kostprijs van de werken.

	oppervlakte	totaal onbebouw. terreinen	gemeente	publieke bebouwbare grondrezeves (in ha) ²⁷					projecten voor het Plan Huisvesting (1 ^{ste} fase)
				gewest	GOMB	haven	OVW	totaal publieke sector	
Anderlecht	1.794,20	183,99	24,39	4,43	4,36	4,22	3,14	40,54	
Oudergem	896,40	13,12	0,10	0,02	0,00	0,00	1,37	1,49	
Sint-Agatha-Berchem	295,20	29,05	13,56	0,00	0,00	0,00	3,84	17,40	
Brussel	3.314,40	311,29	85,75	7,14	5,65	18,37	1,01	117,92	0,14
Etterbeek	317,40	4,03	0,33	0,07	0,00	0,00	0,07	0,47	
Evere	512,20	39,09	8,22	0,51	0,36	0,00	2,87	11,96	
Vorst	630,60	17,64	4,98	0,23	0,00	0,00	0,02	5,23	
Ganshoren	241,40	31,93	3,09	0,00	0,00	0,00	0,54	3,63	
Elsene	641,10	5,74	2,64	0,00	0,00	0,00	0,46	3,10	3,40
Jette	520,30	21,83	6,78	0,00	0,00	0,00	0,00	6,78	1,10
Koekelberg	119,00	2,51	0,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,56	
Molenbeek	599,40	38,52	5,12	0,41	0,40	0,02	9,06	15,01	0,17
Sint. Gilles	252,50	6,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sint. Joost	118,10	3,38	0,13	0,00	0,00	0,00	0,16	0,29	
Schaarbeek	787,20	22,33	1,94	0,12	0,00	0,00	0,08	2,14	
Ukkel	2.287,40	175,62	1,42	3,82	0,00	0,00	1,43	6,67	0,80
Watermaal-Bosvoorde	1.297,80	35,24	0,79	0,02	0,00	0,00	9,81	10,62	
St. Lambrechts Woluwe	730,50	43,99	5,48	0,00	1,97	0,00	2,80	10,25	
St. Pieters Woluwe	893,60	35,37	1,12	0,00	0,00	0,00	13,93	15,05	
Brussels Gewest	16.248,60	1.020,83	166,43	16,78	12,74	22,60	50,59	269,14	5,61



Deze reglementering zou een goede koppeling tussen renovatie en sociaal huisvestingsbeleid kunnen zijn. In de praktijk echter verhuren een gedeelte van de gemeenten de gerenoveerde woningen niet aan sociale criteria. De controle van het Gewest laat hier duidelijk te wensen over.

Tussen 1989 en 2005 renoveerden de gemeenten effectief 1500 leegstaande of ongezonde woongebouwen waarvan zij eigenaar zijn met behulp van subsidies van het Gewest.²⁹ De aangepaste Gewestbegroting 2005 leert ons dat er 5 miljoen euro voorzien is voor concrete uitgaven.

5. Afschaffing of vermindering van gemeentetaksen

Een gemeente kan haar woonbeleid ondersteunen door bepaalde gemeentetaksen te verminderen of af te schaffen of een premie toe te kennen.

Een aantal gemeenten, bijvoorbeeld Sint-Pieters-Woluwe of Jette, doen dit al voor de aankoop van de gezinswoning of bij renovatiewerken: Sint-Joost-ten-Node.

Een gemeente zou ook een vermindering van de gemeentelijke opcentiemen kunnen geven aan die eigenaars die hun ongezonde woning renoveren en zo aanpassen aan de

bewoonbaarheidscriteria van de Brusselse huisvestingscode.

Of een vermindering of premie voor de verhuurders die hun woning in beheer geven aan een sociaal verhuurkantoor. De gemeenten Anderlecht en Jette geven op dit moment een dergelijke premie.

Omdat de gemeenten in hun eigen inkomsten snijden door verminderingen van de opcentiemen of premies toe te kennen, blijven de bedragen ervan meestal vrij beperkt. Maar de symbolische waarde blijft belangrijk.

6. Verhuring van gemeentewoningen

Bij de verhuring van hun gemeentewoningen gebruiken een aantal gemeenten steeds strengere criteria.

De dienst Stadseigendommen van Brussel-Stad vraagt aan de kandidaat-huurders een bewijs van goed gedrag en zeden. Bovendien moet de kandidaat-huurder aantonen dat hij een inkomen heeft dat minstens drie keer zo hoog is als de gevraagde huurprijs. Bovendien liggen die huurprijzen dicht bij de prijzen op de privé-markt.

De eis van de huurders- en bewonersorganisaties dat de huurlast niet meer mag bedragen dan 30% van het inkomen, wordt met andere woorden door de gemeente tegen de huurder gebruikt. Gevolg hiervan is dat gezinnen met een minimuminkomen, of personen die een instelling verlaten worden uitgesloten van een stabiele woonsituatie.

Check-list:

- Heeft de gemeente al gebruik gemaakt van gewestsubsidies voor de renovatie van haar woningen ?
- Zijn de woningen dan ook werkelijk verhuurd aan personen die voldoen aan de inkomensvoorwaarden voor het huren van een sociale woning ?

Check-list:

- Wat zijn de juiste voorwaarden in jouw gemeente om een woning te huren en sluiten die voorwaarden niet teveel mensen uit ?

23. Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 19 juli 1990 betreffende de verkrijging door de gemeente van verlaten gebouwen, Belgisch Staatsblad 27 september 1990.

24. Bron : Observatorium van de Huisvesting, BGHM, 2006.

25. Ordonnantie van 20 juli 2005 houdende de eerste aanpassing van de algemene uitgavenbegroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor het begrotingsjaar 2005, Toelage aan de gemeenten voor het aankopen

van verwaarloosde gebouwen, rubriek 16.21.22.63.21, Belgisch Staatsblad van 8 september 2005, pag. 39285.

26. Ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 18 juli 2002 betreffende het voorkeepsrecht, Belgisch Staatsblad van 17 augustus 2002 en het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 december 2002, B.S. van 29 januari 2003.

27. Tabel afkomstig uit een studie van Mathieu De Maeyer en Mathieu Strale, Évaluation des réserves foncières bruxelloises et

estimation du potentiel de logement constructible, 1ère licence en Sciences Géographiques, ULB, décembre 2004.

28. Besluit van 12 februari 1998 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende organisatie van de vernieuwing of de sloop gevolgd door heropbouw van onroerende goederen van de gemeenten en van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, Belgisch Staatsblad van 27 maart 1998.

29. Bron : Observatorium van de Huisvesting, BGHM, 2006

Overzichtstabel

Doel	Mogelijkheden	Voorwaarden	Wettekst	Beheerder van de woning	Voorwaarden voor het beheer van de woning	Meer info op pagina	Voordelen	Nadelen
Strijd tegen ongezonde woningen	Besluit van de burgemeester tot uitvoering van werken of sluiting van de woning	Bedreiging van openbare hygiëne en veiligheid	Nieuwe gemeentewet, art. 135 Nieuwe gemeentewet, art. 135			9	Eenvoudig uit te voeren	Geen verplichting tot herhuisvesting (behalve in de rechtspraak)
Strijd tegen ongezonde woningen	Klacht bij de Gewestelijke Inspectiedienst	Overtreding van de criteria van de Huisvestingscode	Ordonnantie van 17/07/2003 houdende de Brusselse huisvestingscode (B.S. 09/11/2003)			9	Procedure in handen van de Gewestelijke Inspectiedienst. Herhuisvestingsmogelijkheden.	25 Euro/klacht
Strijd tegen ongezonde woningen	Inbeslagname en ter beschikkingstelling van het gebouw aan het OCMW	Uitbuiting van personen door huisjesmelkers	Strafwet. Wet van 10/08/2005 (B.S. van 02/09/2005).	OCMW		10	Strafwet	Schriftelijk akkoord van de eigenaar om de woning aan het OCMW te kunnen geven. Geen oplossing voor illegale personen.
Strijd tegen ongezonde woningen	Renovatie of afbraak gevolgd door wederopbouw	Ongezonde of onaangepaste woning in eigendom van de gemeente	Besluit van 12/02/1998 houdende organisatie van vernieuwing of sloop van gebouwen (B.S. van 23/03/1998)	Gemeente, Gemeenteregie, OCMW, GOMB, OVM	- verhuur aan de personen die de woning albewoonden - verhuur aan personen die beantwoorden aan de inkomensvoorwaarden voor een sociale woning - huur tussen 2 en 5% van de kostprijs van de werken	22	gewestsubsidie: 65%	Gemeente moet financieel tussenkomen
Strijd tegen leegstaande of ongezonde woningen	Voorkooprecht	Leegstaande gebouwen of ongezonde gebouwen in een afgebakende perimeter	Ordonnantie van 18 juli 2002 houdende het voorkooprecht (B.S. van 17/08/2002) en het besluit van 11/09/2003 (B.S. 05/11/2003)	Gemeente, Gemeenteregie, OCMW	Geen voorwaarden	22	De gemeente wordt geïnformeerd over iedere verkoop. De gemeente heeft voorrang bij verkoop.	Aankoop van het gebouw aan marktprijs
Strijd tegen leegstaande woningen	Gemeentelijke taks tegen leegstaande woningen	Afhankelijk van het gemeentebesluit	gemeentebesluit			14	Ontradend effect ; Bijkomende inkomsten	Opstellen van lijst, controle Beroep door eigenaars
Strijd tegen leegstaande woningen	Opeising	Gebouw dat klaarblijkelijk niet gebruikt werd gedurende meer dan 6 maanden, opgenomen in een inventaris van leegstaande gebouwen	De wet houdende een urgentieprogramma voor een meer solidaire samenleving van 12/01/1993 (B.S. 04/02/1993) + de nieuwe gemeentewet (art. 135)	Gemeente, Gemeenteregie, OCMW	Bestemd voor daklozen	14	Ontradend effect	Onduidelijke definiëring van begrip leegstand. Geen financieringsfonds voor de noodzakelijke werken
Strijd tegen leegstaande of ongezonde woningen	Openbaar beheerrecht	- woningen die meer dan 12 maand leegstaan - woningen waaraan geen werken zijn uitgevoerd, opgelegd door de Inspectiedienst - woningen die onbewoonbaar werden verklaard door de burgemeester op basis van art. 135 van de nieuwe gemeentewet.	Ordonnantie van 17/07/2003 houdende de Brusselse huisvestingscode (B.S. 09/11/2003)	Gemeente, Gemeenteregie, OCMW	Verhuur aan gezinnen waarvan het inkomen overeenkomt met de inkomensvoorwaarden voor een sociale woning	14	Ontradend effect ; Voorfinancieringsfonds	De duur van het beheerrecht (9 jaar) is te kort bij zware renovatiewerken
Strijd tegen leegstaande woningen	Aankoop of onteigening, gevolgd door renovatie	Leegstaande (vastgesteld door politie) en ongezonde woningen waarvan de eigenaar de door een besluit opgelegde werken niet heeft uitgevoerd	Besluit van 19/07/90 betreffende de aankoop (B.S. van 27/09/1990).	Gemeente, Gemeenteregie, OCMW, SVK	Geen voorwaarden	22	gewestsubsidie : 85%	Lange procedure. Gemeente moet financieel tussenkomen

4. Les contrats de quartier ³⁰

1. Principes généraux

Depuis 1999, chaque année le pouvoir régional définit quatre quartiers qui feront l'objet d'un contrat de quartier nécessairement compris dans un périmètre intitulé « Espace de développement renforcé du Logement et de la Rénovation » (EDRLR). Cette politique est réalisée grâce à des moyens budgétaires consistants.

Depuis 2001, l'enveloppe budgétaire réservée à quatre CDQ se répartit selon les proportions suivantes: sur un budget global de 40 millions d'euros, 25 millions sont engagés par la Région; 12,5 millions proviennent de l'accord de coopération entre l'Etat fédéral et la Région; 2,5 millions minimum doivent être investis par les communes bénéficiaires (ce qui représente 10% de l'enveloppe du programme du contrat de quartier).

Autrement dit, chaque commune dispose d'une enveloppe de minimum 10 millions d'euros pour établir un programme global de revitalisation du quartier choisi par le Gouvernement régional, et ce non compris les contributions des fonds structurels européens (objectif 2, Urban) et les apports privés.

Par rapport à l'arsenal législatif dont dispose la Région pour mener une politique publique centrée sur le logement, le dispositif "Contrat de quartier" qui permet d'investir de manière importante dans un quartier donné, en agissant sur les logements, sur les espaces publics et sur la vie sociale du quartier, s'est imposé progressivement comme principal instrument de la revitalisation urbaine à Bruxelles.

Les différents objectifs d'un contrat de quartier se déclinent en cinq volets.

Volet 1. Achat et rénovation de logements salubres et d'équipements collectifs.

Volet 2. Achat et/ou viabilisation de terrains ou de bâtiments en vue de leur mise à disposition à bas prix à des investisseurs privés pour la construction de logements conventionnés.

Volet 3. Projets mixtes public/privé dans lesquels l'autorité publique prend en emphytéose au plus 75% de logements d'un investisseur privé.

Volet 4. Investissements dans le réaménagement de l'espace public.

Volet 5. Projets de soutien à la cohésion sociale du quartier, de participation sociale et de réinsertion socio-professionnelle.

La Région a fixé des plafonds de financement pour chacun des cinq volets.

La commune dispose de neuf mois pour la rédaction du dossier de base. Celui-ci est adopté par le Conseil communal après enquête publique. Pendant la rédaction du dossier de base, une Commission Locale de Développement Intégré (CLDI) est mise sur pied, à laquelle participent des représentants des riverains.

Un contrat de quartier dure quatre ans à partir de l'approbation définitive de la Région. Le délai est porté à six ans pour la réalisation des chantiers immobiliers.

Entre 1995 et 2005 les communes bruxelloises ont rénové ou construit environ 750 logements dans le cadre des contrats de quartier. ³²

2. Exemple: Le Contrat de Quartier Van Artevelde – Notre-Dame au Rouge

2.1. Introduction

Après la phase préparatoire de neuf mois, le contrat de quartier a démarré le 1er janvier 2004.

Le contrat de quartier couvre une zone étendue de l'ouest du pentagone. Elle est bordée à l'ouest par les boulevards de l'Abattoir et du Midi, au sud-est par le boulevard Lemonnier et la place Fontainas, au nord-est par la rue des Six jetons et au nord par la rue des Fabriques. Cependant, toutes les opérations sauf une auront lieu dans la moitié sud de la zone (cf. carte).

Nous avons rencontré Philippe Henkaert, coordinateur du contrat de quartier.

2.2. Moyens financiers et buts

La Région a affecté un budget de 6 250 000 € à ce contrat de quartier. La commune a apporté la même somme. Notons également que d'autres institutions publiques et privées sont actives dans le quartier, dans le cadre du contrat de quartier ou en dehors. Elles ont aussi amené des moyens supplémentaires. Pendant les quatre ans que dure le contrat de quartier on remettra sur le marché entre 200 à 300 logements, à la vente ou à la location. Attention, il ne s'agit pas de création nette de logements, puisque bon nombre de ceux-ci existent déjà.

2.3. Les volets

Volet 1. Logements réalisés par les pouvoirs publics.

On prévoit dans ce volet 1 la remise sur le marché d'une septantaine de logements. Les projets portent uniquement sur des logements vides ou sur des terrains. Les opérations concernent soit des propriétés publiques, soit des propriétés privées. La commune use alors de son droit d'expropriation si nécessaire. Une enquête publique a permis de publier la liste des propriétés qui font l'objet d'une procédure d'expropriation.

La phase préparatoire

Pendant la phase préparatoire, un bureau d'études a réalisé un état des lieux du logement sur le quartier. Leurs résultats sont venus compléter les informations du CPAS et des associations comme « Convivence » et le « Buurtwinkel », qui entretiennent des contacts avec les locataires depuis de nombreuses années.

Le bureau d'études a récolté toutes ces informations et a fait des propositions d'intervention au Collège. Les décisions prises par celui-ci sont ensuite présentées en Assemblée Générale, qui est ouverte à tous les habitants du quartier.



Les opérations

Chaque opération peut avoir un objectif particulier, par exemple l'opération de la rue de la Grande Île. L'objectif de départ est de réhabiliter les immeubles de logements pour restaurer le contrôle social sur la plaine de jeux qui se trouve en face.

Sur la place Anneessens, on prévoit deux opérations qui visent la disparition des deux chancres et la fermeture de la place. Le démarrage de la procédure d'expropriation avec l'enquête publique suffit parfois à faire réagir les propriétaires. Un des propriétaires a proposé lui-même un projet de rénovation. Si le projet du propriétaire ne rencontre pas l'objectif qui concerne la place, la commune pourra toujours user de son droit d'expropriation et mener le projet elle-même. Le but n'est pas de faire du logement social ou conventionné à tout prix, mais de revitaliser le quartier.

Les opérations sont donc actualisées en fonction du résultat des menaces d'expropriation. C'est aussi le cas du bâtiment rue de Bodeghem n°44. Le propriétaire s'est engagé à le mettre en conformité avec le code du logement. Il a été retiré de la liste après que les services d'hygiène de la Ville avaient constaté que des travaux avaient été effectués et que les logements étaient à nouveau habitables.

La dualisation sociale

La dualisation sociale est présente dans ces quartiers. Elle s'est accentuée par la mode du rachat d'anciens ateliers et leur transformation en lofts. En rénover des quartiers, il y a un risque de déplacer les "poches" de pauvreté: hausse du loyer et du prix des habitations, départ des habitants traditionnels à revenus modestes remplacés par des habitants à revenus plus élevés et déplacement des problèmes sociaux.

Les logements créés ne sont pas des logements sociaux, mais des logements conventionnés. Les logements conventionnés ne peuvent être occupés que par des ménages dont les niveaux de revenus sont plafonnés à 31.000 euros par ménage (un seul revenu) + 2.500 euros par personne à charge (23.100 euros pour les personnes isolées). Lorsqu'ils sont destinés à être occupés par acquisition, le prix de vente ne peut excéder 870 euros/m² net habitable. Lorsqu'ils sont destinés à être occupés par location, le loyer initial annuel ne peut dépasser 6,5 % du coût de revient.

Volet 2. Partenariat public/privé

Les objectifs

Le programme de base du contrat de quartier

Van Artevelde prévoyait la construction d'une vingtaine de logements. Dans l'actualisation au 1er janvier 2006, on en comptait plus qu'une grosse dizaine.

Les opérations

A mi-chemin du contrat de quartier, aucune rénovation n'avait démarré. Seules deux expropriations sont sur le point d'avoir lieu. Une fois les terrains expropriés et achetés par la régie foncière, celle-ci est autorisée à les revendre à un promoteur privé à un prix au moins égal à 25% du prix d'achat. En contrepartie, l'acquéreur est tenu de créer du logement conventionné avec un rendement maximum de 5% par an.

2.4. Le projet X

Le projet X fait partie du volet quatre (volet social) du contrat de quartier.

Le projet X est piloté par le CPAS de la Ville, en partenariat avec la Régie de quartier (formation de sans-emplois), l'ASIB (Agence immobilière sociale de Bruxelles) et « Convivance » asbl (aide au logement). Il dispose d'un budget total de 2.598.886 € sur quatre ans, financés par la Région bruxelloise, la Ville de Bruxelles, le CPAS et le Programme fédéral des Grandes villes. Le projet X est un projet de rénovation des

logements privés insalubres, avec ceci d'original qu'il vise au maintien des habitants dans le même logement ou à tout le moins dans le quartier pour un loyer inchangé.

Nous avons rencontré Barbara Gilson du CPAS de Bruxelles, chef de projet et Berthe Séverain, coordinatrice de Convivence, une des précurseurs du projet.

Les objectifs

L'objectif principal est la mise en conformité aux normes du Code bruxellois du logement de plus de cent logements privés insalubres. En plus les loyers appliqués doivent permettre aux anciens locataires des logements de récupérer le même logement, sans augmentation significative du loyer. Dans tous les cas, si un déplacement est nécessaire, on propose un logement mieux adapté avec un loyer toujours le plus proche possible du loyer initial et dans le quartier.

Les opérations

La liste des logements insalubres dressée par « Convivence », une association du quartier en contact depuis plusieurs années avec les locataires, a servi de départ au projet. La rapidité est un critère déterminant du projet. Primo, le principe de base dans le choix des travaux veut qu'on agisse sur la salubrité et le confort (on a établi des critères de rénovation modernes comme le chauffage central, une chaudière murale au gaz individuelle, le double vitrage, etc.) mais pas sur la structure des logements.

Un logement une chambre reste un logement une chambre. Par conséquent, il n'est généralement pas nécessaire d'introduire une demande de permis d'urbanisme. D'où gain de temps. Secundo, les travaux sont effectués par la Régie de quartier dont c'est l'objet social. Ici non plus il n'y a pas de délais d'attente, pas de demandes de devis.

Le processus de persuasion des propriétaires est long. Bien qu'il faille parfois plusieurs rappels, beaucoup de propriétaires sont sensibles aux avantages que le projet leur offre. Le CPAS leur garantit en effet des travaux dont les propriétaires prendront en moyenne 30% en charge, matériaux et main d'œuvre compris (y compris la Régie de quartier). Pendant les travaux, les locataires sont pris en charge par le CPAS.

Une fois les travaux achevés, tous les logements sont restitués après la signature d'une convention de 9 ans entre le CPAS ou l'AIS de la ville et le propriétaire privé, qui donne son bien en gestion.

Le projet prévoyait une phase coercitive au cas où un propriétaire déclinait la proposition de convention. Malheureusement, selon Convivence, on n'a pas osé jouer assez rapidement du bâton. A ce jour une

seule plainte a été déposée auprès de la Direction régionale à l'inspection des logements. Le propriétaire qui refusait la proposition de convention n'était donc pas poursuivi.

A ce jour 11 contrats, qui portent sur 56 logements, ont été signés avec des propriétaires en vue de la rénovation de leurs logements insalubres. Parmi les projets aboutis ou en cours, on compte 17 studios, 17 logements d'une chambre, 19 logements de deux chambres et trois logements de trois chambres.

2.5. Conclusions

Objectifs

L'objectif prioritaire du contrat de quartier n'est pas de produire du logement social. On l'a vu dans le cas de la place Anneessens où prévalaient des préoccupations urbanistiques (fermer la place) et dans le cas de la rue des six jetons un souci de contrôle social.

Dans ses volets « logement », il agit sur les conditions de logement et sur l'offre de logements conventionnés ou de type social. L'ordonnance sur les Contrats de Quartier interdit même les sociétés immobilières de service public (SISP) d'intervenir dans les contrats de quartier. Elles bénéficieraient en effet d'une double subsidiarité régionale.

Pérennité du projet

Le Projet X et le volet 1 permettront d'ancrer durablement des acteurs « sociaux » en matière de logement sur le quartier, ou d'étendre leur action. On pense surtout au CPAS (voir encadré), mais aussi à l'AIS et à la Régie foncière communale. On peut penser, vu l'importance du contrat de quartier que ces acteurs joueront un rôle de régulateur non négligeable sur le marché immobilier à l'avenir.

Cependant, le quartier semble regorger de logements insalubres. Selon la coordinatrice du projet X, les 100 à 200 logements conformes remis sur le marché représentent une goutte d'eau, même à l'échelle du quartier. Seules des opérations illimitées dans le temps permettront de traiter des problèmes structurels de logement dans le quartier et d'avoir une action régulatrice réelle.

Selon Convivence, le projet X peut néanmoins jouer ce rôle de régulateur. On sait que le contrôle des loyers sur une partie du parc locatif d'un quartier permet de réguler tout le parc. Or le contrat de quartier permettra peut-être d'atteindre ce seuil en s'ajoutant aux propriétés publiques déjà existantes. A fortiori si les futurs projets X prévoient davantage de prise en gestion par une AIS.

Effets à long terme sur le logement local

Rien n'empêche cependant que le contrat

de quartier bouleverse à plus ou moins long terme le marché local.

Le Projet X porte sur des logements que les propriétaires n'ont, par principe, pas su ou pas voulu gérer en conformité avec la législation en vigueur, puisqu'ils étaient insalubres.

La convention qui les lie au CPAS ou à l'AIS dure neuf ans. Neuf ans pendant lesquels le rendement du bien sera prioritairement consacré à l'amortissement des travaux. Rien ne garantit qu'au-delà, les propriétaires ne chercheront pas à augmenter le rendement de leur bien.

Effets à court terme sur le logement local

Plus de 200 logements seront rénovés dans le cadre du contrat de quartier Van Aertvelde, sans compter les interventions sur l'espace public. C'est une opération ponctuelle, elle peut avoir un effet multiplicateur, si l'image du quartier s'améliore. Les initiatives privées ne resteront pas longtemps en rade. On sent d'ailleurs au fur et à mesure du contrat de quartier un intérêt croissant de la part de particuliers, d'architectes ou d'entrepreneurs pour le quartier. Ils nous contactent, explique Philippe Henkaert, pour obtenir des renseignements sur la situation dans le quartier, les prix, etc..

Des leçons pour l'avenir

Le projet X constitue un bon outil de lutte contre les logements insalubres et les marchands de sommeil, à condition toutefois d'être déterminé à activer la phase coercitive.

L'expérience constitue peut-être une solution à ces problèmes. Il faudrait alors une structure permanente active sur un territoire élargi. Le CPAS de la Ville de Bruxelles a décidé de reconduire le projet X à Laeken et d'augmenter son budget. Il s'occupe aussi de la mise sur pied d'une structure permanente. Assurément un pas dans la bonne direction...

La réussite sociale d'un tel projet passe par un partenariat équilibré avec un acteur local qui dispose de la connaissance nécessaire sur l'état du logement dans le quartier, d'une longue pratique de contacts avec les habitants et qui sait faire preuve d'une grande souplesse d'action.

30. Ordonnantie van 20 juli 2005 houdende de eerste aanpassing van de algemene uitgavenbegroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor het begrotingsjaar 2005, Toelage aan de gemeenten voor het vernieuwen van openbare gebouwen, rubriek 16.22.23.63.21, Belgisch Staatsblad van 8 september 2005, pg. 39286.

4. De wijkcontracten ³¹

1. Algemene principes

Sinds 1999 kiest de Brusselse gewestregering jaarlijks 4 wijken uit waar een wijkcontract zal worden gerealiseerd en dat binnen de perimeter “Ruimte voor de versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de Stadsvernieuwing”.³²

De wijkcontracten zijn het voornaamste instrument van het Brusselse Gewest voor haar beleid inzake achtergestelde wijken. De herwaardering van die wijken wil men aanpakken via een ‘contract’ tussen de gemeente en het gewest, waarbij wordt gewerkt aan de renovatie van woningen, heraanleg van de openbare ruimte en sociale samenhang binnen de wijk.

Dit beleid wordt ondersteund met serieuze budgettaire middelen. Sinds 2001 wordt het totale budget van 40 miljoen euro voor de 4 wijkcontracten gefinancierd door: 25 miljoen euro van het Gewest, 12,5 miljoen euro van het Samenwerkingsakkoord tussen federale overheid en gewest en minimum 2,5 miljoen euro van de betrokken gemeenten.

Anders gezegd, iedere gemeente beschikt over een enveloppe van minimum 10 miljoen euro om een programma van stadsvernieuwing uit te werken. Hier kunnen eventueel ook nog Europese fondsen bijkomen (Objectief 2, Urban) of privé-inbreng.

De verschillende aspecten van een wijkcontract worden geconcretiseerd in vijf luiken:

Luik 1 = bouwen en renoveren van betaalbare woningen en buurtvoorzieningen.

Luik 2 = aankoop en/of bouwrijp maken van gronden of gebouwen om ze voor een lagere prijs ter beschikking te stellen van privé-investeerders voor de bouw van geconventioneerde woningen.

Luik 3 = gemengde projecten overheid/privé waarbij de overheid max. 75% woningen in erfpacht neemt van een privé-investeerder.

Luik 4 = investeringen in openbare ruimte.
Luik 5 = projecten ter ondersteuning van

de sociale samenhang in de wijk, bewonersinspraak, socio-professionele inschakeling.

Voor ieder van de 5 luiken zijn maximale subsidies van het Gewest vastgelegd.

De gemeente heeft 9 maanden om een basisdossier op te stellen dat na een openbaar onderzoek wordt goedgekeurd door de gemeenteraad. Tijdens de voorbereiding van het basisdossier wordt een Plaatselijke Commissie voor Geïntegreerde Ontwikkeling (PCGO) opgericht (met vertegenwoordigers van buurtbewoners).

Een wijkcontract loopt over 4 jaar vanaf de definitieve gewestelijke goedkeuring. De projecten voor vastgoedoperaties mogen nog twee jaar langer doorlopen.

Tussen 1995 en 2005 werden in het kader van de wijkcontracten door de gemeenten en het Gewest zo’n 750 woningen gerenoveerd of gebouwd.³³

2. Concreet voorbeeld van een wijkcontract: het wijkcontract Van Artevelde – Notre-Dame au Rouge

2.1. Inleiding

Na een voorbereidingsfase van 9 maanden is dit wijkcontract van start gegaan op 1 januari 2004.

Het wijkcontract dekt een zone ten westen van de Brusselse vijfhoek en wordt begrensd door de Slachthuislaan en Zuidlaan, de Lemmonierlaan en het Fontainasplein, de Zespenningstraat en de Fabriekstraat. Alle projecten, op een na, zullen plaatsvinden in het zuidelijke gedeelte van de wijk (zie kaart).

Over dit wijkcontract hebben we een gesprek gehad met Philippe Henkaert, coördinator.

2.2. Financiële middelen en doel

Het gewest heeft een budget van 6 250 000 euro uitgetrokken voor dit wijkcontract. De gemeente heeft hetzelfde bedrag voorzien. Ook andere publieke instanties en privé-organisaties hebben bijkomende middelen ingebracht.

De bedoeling van het wijkcontract is om tussen de 200 à 300 woningen op de markt te brengen voor verhuur of verkoop. Opgelet, het gaat niet altijd om nieuwe woningen, maar dikwijls om renovatie.

2.3. De verschillende luiken

Luik 1. Woningen gerealiseerd door de overheid

Via dit luik wil de Stad Brussel ongeveer 70 woningen op de markt brengen.

De projecten die in dit luik zijn opgenomen gaan zowel over publieke als over privé-eigendommen die leegstaan of niet gebruikt worden. De privé-eigendommen maken trouwens de meerderheid uit en hiervoor is de Stad Brussel van plan gebruik te maken van ontegeningen.

Vorbereiding

Tijdens de voorbereidingsfase heeft een studie bureau een inventaris opgemaakt van de woningen in de wijk en de woonbehoeften. Die inventaris werd aangevuld met gegevens van het OCMW en buurtverenigingen zoals Convivence/Samenleven en de Buurtwinkel.

Op basis van die inventaris heeft het college van Stad Brussel een eerste keuze gemaakt, die voor goedkeuring werd voorgelegd aan de wijkbewoners.

De projecten

Ieder woonproject kan een bijzonder doel hebben.

Zo bijvoorbeeld het project aan de Groot Eilandstraat. Hier wil men een gebouw opknappen en laten bewonen om meer sociale controle te hebben op het tegenoverliggende speelterrein.



Op het Anneessensplein plant men twee projecten om stadskankers te doen verdwijnen en de gevelrij dicht te maken. Het starten van de procedure voor onteigening met openbaar onderzoek volstaat soms om de eigenaars tot andere gedachten te brengen. Op het Anneessensplein heeft een van de eigenaars voorgesteld om zelf een renovatieproject uit te voeren. Indien hij dit toch niet zou doen, kan de stad nog altijd overgaan tot onteigening.

Volgens Philippe Henkart is de bedoeling van een wijkcontract niet om persé zelf woningen te realiseren, maar wel om impul-

sen te geven voor de stadsvernieuwing. Een ander voorbeeld hiervan is een gebouw in de Bodegemstraat 44. De eigenaar heeft zich geëngageerd om de woningen in overeenstemming te brengen met de huisvestingscode. Hij werd verwijderd van de lijst van te onteigenen woningen toen de stad vaststelde dat hij effectief de werken had uitgevoerd op een goeie manier.

Sociale verdringing

Ook in de Anneessenswijk is een sociale verdringing op gang die tot uiting komt door het opkopen van oude ateliers om er lofts

in te richten. Met een aantal van de projecten van het wijkcontract wil de stad proberen om dit tegen te gaan, maar tegelijkertijd riskeert zij door haar stadsvernieuwingprojecten de druk op de armen uit de wijk te verhogen. De huurprijzen en verkoopprijzen stijgen, oorspronkelijke bewoners kunnen dit niet meer betalen en verhuizen.

De woningen die worden gecreëerd in het luik 1, zijn geen sociale woningen, maar wel geconventioneerde woningen. Dit betekent dat gezinnen met een gemiddeld inkomen toegang hebben: een maximuminkomen

van 31.000 euro per gezin (1 inkomen) of 23.100 euro voor een alleenstaande. De verkoopprijs ligt onder de 870 euro/m² en de huurprijzen onder 6,5% van de investeringskosten.

Luik 2. partnerschap privé/publiek

Doelen

Het basisprogramma van het wijkcontract Van Artevelde voorzagt aanvankelijk dat een twintigtal woningen in dit luik zouden worden gerealiseerd. Ondertussen is dit gehalveerd tot een tiental.

De operaties

Halfweg de termijn van het wijkcontract, is nog geen enkele renovatie binnen luik 2 gestart. Enkel 2 onteigeningen zullen binnenkort plaatsvinden. Zodra de terreinen zijn onteigend door de grondregie, zal zij de terreinen verkopen aan een privé-investeerder tegen 25% van de aankoopsprijs. Die investeerder is dan wel verplicht om geconventioneerde woningen op te richten met een rendement (huur) van maximum 5% per jaar.

2.4. Het project X

Het project maakt deel uit van luik 4 (sociaal luik) van het wijkcontract Van Artevelde. Dit project wordt gecoördineerd door het OCMW van de Stad Brussel, in partnerschap met de wijkregie (opleiding van werklazen), het sociaal verhuurkantoor van Brussel-Stad en de vzw Samenleven/Convivence (begeleiding van huurders) en werkt met een budget van 2.598.886 euro voor vier jaar, gefinancierd door het gewest, stad Brussel, het OCMW en het federale Grootstedenbeleid.

Met het project X wil men ongezonde en onveilige privé-woningen uit de wijk renoveren, en proberen om de bewoners in de woning of in de wijk te laten wonen tegen dezelfde huurprijzen. We hadden hierover een gesprek met Barbara Gilson van het OCMW van Brussel-Stad en Berthe Severain van de vzw Convivence/Samenleven.

Doelen

De voornaamste doelstelling van project X is om meer dan 100 ongezonde privé-woningen in overeenstemming te brengen met de normen van de Brusselse huisvestingscode. Bovendien mogen de gevraagde huurprijzen van de gerenoveerde woningen niet te sterk stijgen, zodat de bewoners hun woning kunnen blijven bewonen. Indien het huurgezin toch moet of wil verhuizen, dan probeert men een geschikte woning te vinden in de wijk met een soortgelijke huurprijzen.

De projecten

Als vertrekpunt heeft men de lijst geno-

men van ongezonde woningen die was opgesteld door Convivence/Samenleven, een wijkvereniging die al jaren werkt met de huurders. Vervolgens werd nagegaan op welke manier snel kon worden gewerkt.

Daarom koos men ervoor om werken uit te voeren die een verbetering zouden aanbrengen of het vlak van gezondheid, veiligheid en comfort (centrale verwarming, dubbel glas, ...) maar niet aan de structuur van de woning raakten. Een appartement met een slaapkamer bleef een appartement met een slaapkamer. Dit had ook als voordeel dat meestal geen stedenbouwkundige vergunning moest worden aangevraagd.

Er werd ook gekozen om de werken te laten uitvoeren door de wijkregie die geen wachttijden heeft.

Het proces om de eigenaars te overtuigen in het project X te stappen is werk van lange adem.

Soms zijn er meerdere aanmaningen nodig, maar veel eigenaars blijken uiteindelijk gevoelig voor de voordelen die het project hen biedt. Het OCMW vraagt hen om de woning in beheer te geven aan het sociaal verhuurkantoor van de Stad Brussel, maar garandeert wel dat degelijke werken zullen worden uitgevoerd, waarvoor de eigenaar gemiddeld slechts 30% van moet vergoeden.

Tot nu toe werd met 11 eigenaars een overeenkomst gesloten voor 56 woningen: 17 flats, 17 eenkamerappartementen, 19 woningen van 2 slaapkamers en 3 woningen met 3 slaapkamers.

Volgens Convivence worden de eigenaars die weigeren werken uit te voeren of hun woning niet in beheer willen geven, onvoldoende onder druk gezet. Tot nu toe werd door de stad nog maar een klacht ingediend bij de gewestelijke inspectiedienst.

2.5. Conclusies

Het prioritaire doel van een wijkcontract is niet de productie van sociale woningen. We hebben gezien dat stedenbouwkundige bezorgdheden spelen (Anneessensplein) of sociale controle (Zespenningenstraat). In de luiken huisvesting werkt men wel aan de woonomstandigheden en wil men geconventioneerde woningen aanbieden.

De ordonnantie over de wijkcontracten verbiedt zelfs de openbare vastgoedmaatschappijen om op te treden binnen een wijkcontract.

Verderzetting van het project

Het project X en luik 1 van het wijkcontract betrekken de sociale actoren van de stad

intensief in de wijk: het OCMW, het sociaal verhuurkantoor, de grondregie. Vraag is of hun inbreng een regelende rok kan spelen op de vastgoedmarkt.

De wijk staat vol met ongezonde woningen. Volgens de coördinatrice van het project X zijn de 100 woningen die zullen worden gerenoveerd slechts een fractie. Slechts met projecten die ook verder gaan na het wijkcontract zullen de structurele woonproblemen in de wijk kunnen worden opgevangen.

Volgens Samenleven/Convivence, kan het project X misschien toch een regelend effect hebben. Het is geweten dat een beperking van de huurprijzen op een deel van het huurwoningpark effecten heeft op de rest van het woningpark. Met de publieke woningen erbij, kan het project X misschien die drempel bereiken, op voorwaarde dat voldoende woningen in beheer worden gegeven aan het sociale verhuurkantoor.

Effecten op lange termijn

Toch bestaat het risico dat het wijkcontract en het project X de lokale woningmarkt op langere termijn ernstig verstoren. De overeenkomsten tussen de eigenaars en het OCMW of het sociaal verhuurkantoor worden afgesloten voor een termijn van 9 jaar. Na die 9 jaar kan de eigenaar opnieuw de huurprijzen vragen die hij wil.

In het totaal zullen meer dan 200 woningen worden gerenoveerd binnen het wijkcontract Van Artevelde. Dit kan ook een effect hebben op het imago van de wijk. Private initiatieven zullen hierop inspikken.

Lessen voor de toekomst

Het project X is een goed instrument in de strijd tegen ongezonde woningen en huisjesmelkers. Op voorwaarde dat er ook bestraffend wordt opgetreden.

Een permanente structuur zou moeten worden opgericht om het project ook verder te zetten in andere wijken. Het OCMW van Stad Brussel heeft beslist om hiermee te starten voor Laken en het budget te verhogen.

31. Ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende organisatie van herwaardering van de wijken, Belgisch Staatsblad van 10 november 1993.

32. RVOHS : perimeter gedefinieerd door het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GeWOP). De RVOHS bevat de centrale Brusselse wijken waar de overheid een versterkt beleid wil voeren : de wijkcontracten worden hier gelanceerd, sommige premies zijn er hoger.

33. Bron : Observatorium van de Huisvesting, BGHM, 2006

5. La politique des Grandes Villes

Depuis 2000, le gouvernement fédéral met à disposition de la politique des grandes villes 40 millions d'euros chaque année. Ces moyens sont divisés entre 15 villes et communes: Anvers, Gand, Ostende, Liège, Charleroi, Mons, La Louvière, Seraing et 7 communes de la Région bruxelloise: Anderlecht, Bruxelles-ville, Molenbeek, Schaerbeek, St-Gilles, St-Josse et Forest.

En 2004, le gouvernement fédéral décidait que les crédits de la politique des Grandes Villes devaient majoritairement être affectés pour le logement. Le logement était vu comme levier essentiel pour « intervenir dans les zones défavorisées et pour renforcer la mixité sociale et la cohésion sociale ». Le soutien financier total pour les conventions de logement s'élève à 70 millions d'euros pour trois ans et ce depuis le 1er janvier 2005.

Les communes ont été interpellées afin de mettre en place des projets qui devraient mener à terme à:

- L'augmentation de logements de qualité,
- La simplification de conditions d'acquisition pour les familles à bas ou à moyen revenus et pour les jeunes le renforcement de la politique communale en matière de lutte contre les marchands de sommeil, et contre les logements insalubres et abandonnés
- La mise en place d'actions transversales pour la réintégration de groupes défavorisés par l'accès au logement.

La cellule fédérale de la politique des Grandes Villes encadre les 15 communes citées pour remplir des conventions avec des projets concrets.

Les projets bruxellois

En ce qui concerne la Région de Bruxelles, les contrats avec les communes ont été approuvés.

Les projets logements qui ont été présentés par les différentes communes sont :

Pour la commune d'Anderlecht:

17 logements

- Achat et rénovation de deux bâtiments sis chaussée de Mons (Cureghem) en vue

d'y aménager six appartements sociaux en partenariat avec le Centre de rénovation urbaine asbl.

- Démolition d'un taudis et construction de 11 logements locatifs adaptés à des personnes handicapées physiques, rue Van Lierde (Scheut).

Pour la commune de Bruxelles-Ville:

150 logements

- Projet X: rénovation de 150 logements privés avec maintien des habitants dans le logement ou le quartier.

Pour la commune de Molenbeek:

41 logements

- Acquisition et rénovation de trois logements, rue Mommaerts.
- Acquisition d'un terrain à bâtir et érection de trois logements locatifs, place Saint-Jean Baptiste.
- Construction et mise en vente de 12 habitations collectives pour familles nombreuses en partenariat, rue Fin.
- Rénovation de trois logements locatifs communaux inadaptés, rue du Niveau.
- Rénovation de quatre logements locatifs communaux inadaptés, rue des Quatre-Vents.
- Transformation et rénovation de deux bâtiments communaux inoccupés en cinq logements, rue du Cinéma.
- Acquisition, démolition et reconstruction de trois logements locatifs, rue Vandermaelen/Quai au Charbon.
- Erection d'un « hôtel social » au coin de la rue de Gosselies et du Quai de l'Industrie: cinq logements de transit.
- Erection d'un bâtiment sur un terrain communal, rue de la Perle 17, en vue de la création de trois logements de transit.

Pour la commune de Schaerbeek:

20 logements

- Erection d'un bâtiment de trois logements sociaux, rue Waelhem.
- Erection d'un immeuble de coin pour trois logements locatifs sociaux, rue Navez.
- Erection d'un bâtiment de coin pour quatre grands logements sociaux, chaussée de Helmet, en coopération avec la coopérative « Sociaal Wonen in Brussel ».
- Rénovation d'un immeuble de coin communal inoccupé en trois logements, rue G. Devrees.

- Erection d'un bâtiment de six à huit logements de transit, rue Waelhem. Pour la commune de Saint-Gilles: 15 logements
- Transformation d'un chancre industriel, dont la commune est propriétaire, en quinze appartements locatifs, rue de Belgrade.

Saint-Josse: 21 logements et ateliers

- Acquisition et transformation des ateliers Mommaerts (21 logements et ateliers pour artistes), rue de la Charité.

Forest: 5 à 14 logements

- Achat et/ou rénovation d'un ou plusieurs bâtiments en vue de la réalisation de cinq à quatorze logements locatifs.

Ce qui frappe est que tous ces projets, exception faite de Bruxelles-Ville, sont dirigés vers l'achat d'habitations ou de bâtisses. En d'autres mots: la commune utilise des moyens fédéraux pour agrandir son patrimoine de logements « sociaux ».

Le fait que les autorités fédérales interviennent jusqu' à 100 % dans les coûts liés au projet, n'y est pas étranger. Pour les 7 communes bruxelloises les autorités fédérales investiraient au total 13,7 millions d'euros dans les projets logements (pour une période de 3 ans).

Trop peu

En comparaison avec le budget disponible total de 70 millions d'euros, cela apparaît à première vue insuffisant. Les 7 communes bruxelloises pourraient, sur base de leur nombre d'habitants, revendiquer le double de ce qu'ils demandent actuellement pour le soutien des projets.

Pourquoi ne le font-elles pas ? Un certain nombre de communes ne paraissent pas à même de développer un projet sérieux et de le mener à bien.

En d'autres mots, les opportunités et les moyens financiers qui étaient sous la main pour pouvoir faire quelque chose pour le logement, n'ont pas été saisies par une partie des communes de part une gestion défailante, de part une incapacité à saisir les opportunités.

5. Het Grootstedenbeleid

Sinds 2000 stelt de federale overheid ieder jaar meer dan 40 miljoen euro ter beschikking van het Grootstedenbeleid. Die middelen worden verdeeld over 15 steden en gemeenten: Antwerpen, Gent, Oostende, Luik, Charleroi, Bergen, La Louvière, Seraing en 7 gemeenten uit het Brusselse Gewest: Anderlecht, Brussel-Stad, Molenbeek, Schaarbeek, Sint-Gillis, Sint-Joost en Vorst.

In 2004 besliste de Federale Regering om de kredieten van het Grootstedenbeleid op te trekken ten voordele van de huisvesting. Huisvesting werd gezien als een essentiële hefboom om 'in te grijpen in de achtergestelde gebieden om zo de sociale vermenigving en cohesie te versterken.' De totale financiële ondersteuning voor de huisvestingscontracten werd vastgelegd op 70 miljoen euro voor 3 jaar en dat vanaf 1 januari 2005.

De gemeenten werden opgeroepen om projecten voor te stellen die zouden bijdragen tot:

- Het verhogen van het aantal kwaliteitsvolle huurwoningen;
- Het vergemakkelijken van eigendomsverwerving voor gezinnen met laag of middelgroot inkomen en voor jongeren;
- Het versterken van het gemeentelijk beleid inzake bestrijding van de huisjesmelkers, van leegstand en ongezonde woningen;
- Het opzetten van transversale acties ter herintegratie van achtergestelde groepen via toegang tot huisvesting.

De federale cel grootstedenbeleid begeleidt ondertussen de genoemde 15 gemeenten om de huisvestingscontracten in te vullen met degelijke projecten.

De Brusselse projecten

Wat het Brussels Gewest betreft, zijn we ondertussen zover dat de contracten met de gemeenten werden goedgekeurd.

De voorgestelde huisvestingsprojecten van de verschillende gemeenten zijn:

Voor de gemeente Anderlecht: 17 woningen

- de aankoop en renovatie van twee gebouwen aan de Bergense Steenweg (Kure-

gemwijk) om er sociale 6 huurappartementen in onder te brengen. Project in samenwerking met de vzw CRU.

- De afbraak van een krot en bouw van 11 aangepaste huurwoningen voor personen met een lichamelijke handicap in de Van Lierdestraat (Scheutwijk).

Voor de gemeente Brussel-Stad: 150 woningen

- Project X': renovatie van 150 private huurwoningen met behoud van de bewoners in de woning (of in de wijk).

Voor de gemeente Molenbeek: 41 woningen

- de verwerving en renovatie van 3 huurwoningen, Mommaertsstraat
- de verwerving van een bouwgrond en oprichting van 3 huurwoningen, St. Jan Baptist Voorplein
- partnerschap in de groepswoningbouw van 12 koopwoningen voor grote gezinnen, Finstraat
- renovatie van 3 gemeentelijke onaangepast huurwoningen Waterpasstraat
- renovatie van 4 gemeentelijke onaangepaste huurwoningen, Vierwindenstraat
- transformatie en renovatie van twee gemeentelijke leegstaande gebouwen tot 5 huurwoningen, Cinemastraat
- Verwerving, afbraak en heropbouw van 3 huurwoningen, Vandermaelenstraat – Steenkoolkaai
- oprichting van een sociaal hotel op de hoek van de Gosseliesstraat en de Industriekaai: 5 transitwoningen
- oprichting van een gebouw op een gemeentelijk terrein, Parelstraat, 17, met het oog op het creëren van 3 transitwoningen.

Schaarbeek: 20 woningen

- Oprichting van een gebouw voor 3 sociale huurwoningen, Waelhemstraat
- Oprichting van een hoekgebouw voor 3 sociale huurwoningen, Navezstraat
- Oprichting van een hoekgebouw voor 4 grote sociale huurwoningen, Helmetse steenweg. Project in samenwerking met de coöperatieve Sociaal Wonen in Brussel.
- Renovatie van een gemeentelijk leegstaand hoekgebouw, G. Devreesestraat tot 3 huurwoningen

- Oprichting van een gebouw voor 6 à 8 transitwoningen, Waelhemstraat.

Sint-Gillis: 15 woningen

- Verbouwing van een industrieel pand (eigendom van de gemeente) tot 15 huurappartementen, Belgradostraat.

Sint-Joost: 21 woningen en ateliers

- Verwerving en renovatie van de "Mommen-ateliers" (21 woningen en ateliers voor kunstenaars), Weldadigheidsstraat.

Vorst: 5 à 14 huurwoningen

- Aankoop en/of renovatie van één of meerdere gebouwen met het oog op de realisatie van 5 tot 14 huurwoningen.

Wat opvalt is dat alle projecten – uitzondering is Brussel-Stad – zijn gericht op aankoop of bouw van woningen, gebouwen. Met andere woorden: de gemeente gebruikt de federale middelen om haar patrimonium van 'sociale' woningen te vergroten.

Het feit dat de federale overheid tot 100% van de projectkost betaalt, is daar wellicht niet vreemd aan. Voor de 7 Brusselse gemeenten zal de federale overheid in het totaal 13,7 miljoen euro investeren in de huisvestingsprojecten (voor de periode van 3 jaar).

Te weinig

In vergelijking met het volledige beschikbare budget van 70 miljoen euro is dit op het eerste zicht te weinig. De 7 Brusselse gemeenten zouden – op basis van hun aantal inwoners - aanspraak kunnen maken op het dubbele van wat zij nu als projectondersteuning vragen.

Waarom dit niet gebeurt? Een aantal gemeenten blijkt niet in staat om een ernstig project uit te werken en tot een goed eind te brengen. Met andere woorden, kansen en financiële middelen die voor het grijpen liggen om iets te doen voor de huisvesting, worden door een aantal gemeenten niet gegrepen omwille van een gebrekkig bestuur, omwille van onvoldoende opportuniteitszin.

6. Les charges d'urbanisme³⁴

Le Gouvernement peut, depuis 2002, établir la liste des cas dans lesquels des charges d'urbanisme sont obligatoirement prélevées à la demande d'un permis d'urbanisme.

Fort de cette habilitation, le Gouvernement a adopté, le 12 juin 2003, un **arrêté relatif aux charges d'urbanisme** (MB, 7/07/03). Cet arrêté visait l'harmonisation des charges relatives aux grands bureaux, parkings, hôtels et commerces. Celles-ci devenaient obligatoires et donc systématiques lors de la délivrance de certains permis d'urbanisme. Il n'était plus question de les faire varier d'une commune à l'autre.

Cet arrêté a suscité un tel émoi dans le secteur immobilier qu'un **recours au Conseil d'Etat** a été introduit conjointement par l'Union professionnelle du secteur immobilier, la Confédération de la construction, l'Union des entreprises bruxelloises et la Fédération des exploitants de parkings. Ces organismes estimaient que l'arrêté du 12 juin était de nature à freiner le développement économique de la Région.

Au vu de ces arguments et du recours introduit, le Gouvernement a procédé à la révision de l'arrêté controversé en adoptant l'arrêté du 18 décembre 2003 (MB, 9/01/04).

Dispositions actuelles

Les autorités communales, ou les autorités de la Région de Bruxelles-Capitale, ont l'obligation de subordonner la délivrance d'un permis d'urbanisme à la réalisation de charges d'urbanisme dans le cas de la construction de:

1. Immeubles de bureaux ou d'activités de production de plus de 500 m²
2. Assemblées parlementaires et missions diplomatiques de plus de 500 m²
3. Parkings à des fins commerciales de plus de 24 places.

Les autorités délivrantes n'ont pas l'obligation de subordonner la délivrance d'un permis à la réalisation de charges dans le cas de demandes de permis pour les commerces, les activités de production de services matériels, les

hôtels, les superficies de parkings à vocation non commerciale. Mais la commune **peut toujours** imposer des charges complémentaires.

La réalisation de logements, d'espaces verts, de parkings de transit, les équipements d'intérêt collectif ou les services publics sont exonérés de charges d'urbanisme.

Le montant des charges d'urbanisme est de **125 € par mètre carré** de superficie de parking ou de plancher dans les zones administratives Nord, Midi et Quartier Léopold. Pour les autres zones, le montant est de **95 € par mètre carré** de superficie de parking ou de plancher.

Un montant réduit de **60 €** a été fixé pour les travaux dans un périmètre d'un contrat de quartier ou pour un immeuble classé. Dans une Zone d'intérêt régional (Zir) ou une Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (Zichee) les autorités délivrantes sont libres de les définir (art. 4, §2). Elles peuvent donc renoncer totalement à consacrer les charges au logement. Dans les autres cas, l'arrêté prescrit la « due motivation » pour déroger à la règle d'attribution au logement (art. 4, §1). On le voit, l'arrêté laisse une certaine marge de manœuvre aux autorités délivrantes dans la définition de la nature de ces charges.

Les charges d'urbanisme doivent prioritairement être affectées à la réalisation ou la rénovation de **logements sociaux ou conventionnés**. Moyennant une bonne motivation, elles peuvent également porter sur un autre type de logement; la réalisation ou la rénovation des **espaces, équipements et bâtiments publics**, des voiries et des **espaces verts**; la rénovation d'un immeuble public classé.

Le demandeur peut choisir. Ou il réalise les travaux lui-même, ou il verse le montant des charges d'urbanisme sur un compte au nom de la commune ou de la région.

Si le collège des bourgmestre et échevins omet d'imposer des charges d'urbanisme dans l'une de ces circonstances, le fonctionnaire délégué suspendra le permis ou le Gouvernement l'annulera.

En pratique

En 2005 la Région de Bruxelles-Capitale a encaissé plus de 5 millions d'euros de charges d'urbanisme. Un tiers de ces recettes, à savoir 1.728.000 euros, a été transféré au Fonds bruxellois du logement.

Ils utiliseront ce montant pour la création de 18 à 20 logements locatifs supplémentaires, plus particulièrement pour l'achat et la rénovation d'une ancienne imprimerie rue des Abattoirs à 1000 Bruxelles.

Dans une interpellation au Conseil communal de Schaerbeek du 30 mai 2006, l'asbl Front commun sdf regrettait que les charges d'urbanisme soient de moins en moins consacrées au logement. Sur quatre projets récents sur le territoire de Schaerbeek, seuls deux projets ont permis de dégager des charges pour le logement. Elles représentaient respectivement 16% et 29% des charges prélevées sur ces projets. Le solde aura été consacré à des équipements collectifs, à l'aménagement de l'espace public, voire à quelques projets de prestige loin des priorités sociales.

34. Basé sur un article de Françoise Lambotte, AVCB, mars 2004.

Check-list:

- Combien les charges d'urbanisme ont-elles rapporté l'année passée dans votre commune?
- Votre commune consacre-t-elle prioritairement les charges d'urbanisme à la construction ou à la rénovation de logements (sociaux) ?
- Les charges d'urbanisme qui ont été enrôlées ont-elles été réellement payées ou exécutées ?

6. Stedenbouwkundige lasten ³⁴

Sinds 2002 kan de Regering de lijst opstellen van de gevallen waarin verplicht stedenbouwkundige lasten geheven worden bij aanvragen van bouwvergunningen.³⁵ Daarom heeft de Regering op 12 juni 2003 een besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten goedgekeurd (BS 7/07/03).

Dat besluit wilde het bestaande systeem van stedenbouwkundige lasten voor de bouw of verbouwing van grote kantoren, parkeergarages, hotels en handelszaken harmoniseren. Er was geen sprake meer van ze te doen variëren van de ene gemeente tot de andere.

Het besluit veroorzaakte opschudding in de immobiliënsector. De beroepsvereniging van de immobiliënsector, de confederatie van de bouw, de vereniging van Brusselse ondernemingen en de federatie van parkinguitbaters maakten bij de Raad van State een vordering aanhangig, met als argument dat het besluit van 12 juni de economische ontwikkeling van het Gewest aanzienlijk zou kunnen afremmen.

Rekening houdend met de argumenten en de ingediende vordering heeft de Regering opnieuw de pen ter hand genomen en het omstreden besluit herzien via het besluit van 18 december 2003 (BS 9/01/04).

Het huidige systeem

Een gemeente of het Gewest moet steeds stedenbouwkundige lasten opleggen bij stedenbouwkundige vergunningen voor:

1. kantoorgebouwen of productieactiviteiten (+500 m²)
2. parlementaire raden en diplomatieke missies (+ 500 m²)
3. parkeergarages met commerciële doeleinden (+ 24 plaatsen)

Zij zijn **niet verplicht** om stedenbouwkundige lasten op te leggen voor vergunningsaanvragen voor: handelszaken, productie-activiteiten van materiële diensten, hotels, niet-commerciële parkeeroppervlakten. Maar een gemeente kan altijd beslissen om dit toch te doen.

Worden vrijgesteld van stedenbouwkundige lasten: de realisatie van woningen; groene ruimtes; transitparkeerplaatsen; voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.

Het bedrag van de stedenbouwkundige lasten bedraagt **125 € per m²** parkeer- of vloeroppervlakte voor projecten in de administratiegebieden Noord, Zuid en Leopoldwijk. Voor de andere zones is het bedrag slechts **95 € per m²** parkeer- of vloeroppervlakte. De stedenbouwkundige lasten worden verlaagd tot **60 € per m²** voor vergunningen voor werken in een wijkcontract of aan een erfgoedgebouw.

De stedenbouwkundige lasten moeten prioritair worden bestemd voor de realisatie of renovatie van sociale of geconventioneerde woningen. Mits de nodige motivering kunnen de stedenbouwkundige lasten echter ook betrekking hebben op een ander type woning of op de realisatie of de verfraaiing van de openbare ruimten, van het wegennet en de groene ruimten, van publiek erfgoed. De vergunningaanvraag kan daarbij kiezen: of hij realiseert de werken zelf, of hij stort het bedrag van de stedenbouwkundige lasten op de rekening van de gemeente of het gewest.

In de praktijk

In 2005 heeft het Brusselse Gewest meer dan 5 miljoen euro ontvangen aan stedenbouwkundige lasten. Een derde van dat bedrag, zijnde 1.728.000 euro, wordt overgemaakt aan het Brusselse Woningfonds. Zij zullen dit bedrag gebruiken voor de creatie van 18 tot 20 supplementaire huurwoningen, meer bepaald voor de aankoop en renovatie van de vroegere drukkerij van de Bouwkroniek gelegen aan de Slachthuisstraat te 1000 Brussel.

In een interpellatie gericht aan de gemeenteraad van Schaarbeek van 30 mei 2006, betreurde de vzw Front Commun SDF dat de stedenbouwkundige lasten steeds minder aan huisvesting werden besteed. Van 4 recente bouwprojecten in Schaarbeek, werden slechts bij 2 projecten stedenbouwkun-

dige lasten opgelegd in de vorm van woningen. De rest van de lasten ging naar openbare ruimte.

34. Gebaseerd op een tekst van Françoise LAMBOTTE, adviseur bij de VSGB - maart 2004 - Nieuwsbrief-Brussel nr 2

35. Ordonnantie van 18 juli 2002 (BS 7/08/02) tot wijziging van de organieke ordonnantie van planning en stedenbouw (OPS)

Check-list:

- Hoeveel hebben de stedenbouwkundige lasten vorig jaar in uw gemeente opgebracht ?
- Besteedt uw gemeente de stedenbouwkundige lasten prioritair aan de bouw of vernieuwing van (sociale) woningen ?
- Werden de opgelegde stedenbouwkundige lasten ook effectief betaald of uitgevoerd ?

7. Nouvelle législation wallonne: l'ancrage communal

En 2001, la politique wallonne du logement a connu une inflexion notable puisqu'il a été décidé très officiellement que les autorités communales joueraient dorénavant un rôle moteur dans l'élaboration et la mise en œuvre de la politique du logement.

Dans les six mois suivant l'installation des conseils communaux, les autorités doivent soumettre à la Région wallonne un programme biennal d'actions dans le respect du Code wallon du logement. Ce programme doit identifier année par année chaque opération immobilière, son maître d'ouvrage, les intervenants associés, son délai de réalisation, le nombre de logements et les modes de financement.

Les objectifs du programme sont transversaux. Ils considèrent tous les types de logements et toutes ses fonctions. Le programme doit répondre entre autres aux besoins de logements, en priorité dans les quartiers défavorisés et favoriser la cohésion sociale par la diversification.

Le programme contient aussi une série de mesures qui modernisent la politique communale. La commune sera désormais obligée de disposer d'un service du logement et de tenir une série impressionnante d'inventaires (logement vides, terrains à bâtir, etc.) et d'adopter un règlement communal pour la lutte contre l'occupation.

Si la commune ne respecte pas le programme, le gouvernement régional peut attribuer les opérations non réalisées à un opérateur de son choix ou lui infliger une amende prévue dans le « contrat objectifs » qui les lie. De même, dans le cas de défaut de programme, la Région a prévu des mesures allant de la mise en demeure à l'arrêt des subsides. Le programme doit s'élaborer en concertation avec tous les acteurs locaux. Il s'agit du CPAS, des sociétés de logements sociaux, du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie et de la Province. Le partenariat est la pierre d'angle de la nouvelle politique.

Sans préjuger de ses résultats, la politique est exemplaire par son approche intégrée et cadrée. Elle s'inscrit cependant dans un environnement propre où la Région dispose d'un pouvoir déterminant sur le pouvoir communal.

7. De Waalse gemeenten en hun woonprogramma

In 2001 heeft het woonbeleid in Wallonië een belangrijke vernieuwing gezien. De gemeenten kregen een fundamentele rol in de uitwerking en realisatie van het woonbeleid.

Zes maanden na de installatie van de gemeenteraden, moeten de gemeenten aan het Waalse gewest een tweejarig programma bezorgen met hierin acties die kaderen in de Waalse huisvestingscode. Het programma moet jaar per jaar gedetailleerd iedere vastgoedoperatie beschrijven, wie de uitvoerder is, de partners, de geplande termijn van realisatie, het aantal woningen en de manier van financiering. Het programma moet een antwoord geven voor de woonbehoeften, prioritair in de achtergestelde wijken.

De gemeenten zijn ook verplicht om over een dienst huisvesting te beschikken, een reglement goed te keuren voor de strijd tegen leegstaande woningen en een reeks inventarissen bij te houden over onder meer leegstaande woningen, bouwterreinen, ...

Indien de gemeente haar programma niet respecteert, kan de Gewestregering de niet gerealiseerde projecten toewijzen aan een andere instantie of een boete opleggen. Dit alles is opgenomen in het 'Doelstellingencontract' tussen het Gewest en de gemeente.

Indien de gemeente helemaal geen programma opstelt, kan het Gewest onder meer andere subsidies stopzetten.

Conclusions

Nous avons vu dans ce Art 23 que les communes disposent d'un grand nombre d'instruments légaux et de moyens financiers pour travailler sur le logement et plus particulièrement pour lutter contre les logements insalubres, l'achat et la rénovation de logements en type social et la lutte contre les logements vides.

De cette recherche, nous pouvons conclure que les communes bruxelloises disposent de suffisamment d'instruments légaux pour pouvoir travailler à la réalisation du droit au logement, également pour les habitants les plus pauvres. Bien entendu un certain nombre de lois peuvent encore être simplifiées ou utilisées correctement mais une base législative existe, qui permet déjà d'agir.

Même le financement est prévu: subsides de la Région ou des autorités fédérales, les charges d'urbanisme, l'apport financier des taxes sur les bureaux.

En outre, ce sont les communes du centre ou de la première couronne- où proportionnellement habitent plus de familles très défavorisées- qui bénéficient le plus de ces moyens.

Malgré ces instruments légaux et ces possibilités de financement, nous constatons que la production et la rénovation d'habitations par les communes est très faible. En quinze ans, quelques 3000 habitations ont été réno-

vées ou construites par les communes. Il s'agit là d'une réponse beaucoup trop faible par rapport à la progression du nombre de familles pauvres dans la Région, à l'augmentation des loyers et des prix de vente, au trop grand nombre de logements vides, insalubres... même dans les périmètres des contrats de quartiers.

Ces trop modestes résultats sont la conséquence entre autres de la complexité de notre région. Les plans, la rédaction de projets prennent du temps et demandent de la concertation entre la commune, la région et les autorités fédérales, l'introduction de projets se heurte trop souvent à tout un tas de documents administratifs.

Le plus grave est qu'un certain nombre de communes refusent par principe d'utiliser certains instruments ou subsides (par exemple l'achat et la rénovation de logements vides ou insalubres) créés par la région et les autorités fédérales parce qu'ils comprennent des critères sociaux. Certains bourgmestres choisissent des familles à haut revenu de sorte à pouvoir entretenir les finances communales.

Naturellement ce sont les familles à bas revenus qui en sont les principales victimes. Pourtant, tous les bourgmestres ont dans leur prestation de serment juré de respecter la législation belge et donc le droit au logement.

Conclusie

We hebben in dit nummer van Art.23 gezien dat de gemeenten over tal van wettelijke instrumenten en financiële middelen beschikken om te werken rond huisvesting en meer bepaald: de bestrijding van ongezonde woningen, het aankopen en renoveren van woningen van sociale aard en de aanpak van de leegstand.

Uit ons overzicht kunnen we het besluit trekken dat de Brusselse gemeenten over voldoende wettelijke instrumenten beschikken om werk te maken van het recht op wonen, ook voor haar armste inwoners. Uiteraard kunnen een aantal wetten nog worden vereenvoudigd of juist aangevuld, maar de basis om aan de slag te gaan is er.

Zelfs de financiering is voorhanden: subsidies van het Gewest of van de federale overheid, de stedenbouwkundige lasten, opbrengsten van kantoorbelastingen. Daarbij zijn het de gemeenten uit het centrum en de eerste kroon - waar in verhouding ook het meeste kansarme gezinnen wonen - die het meest aan de bak komen bij de verdeling van die middelen.

Ondanks die wettelijke instrumenten en mogelijkheden tot financiering, stellen we vast dat de productie en renovatie van woningen door de gemeenten onvoldoende hoog is. Op 15 jaar tijd zijn er door de gemeenten zowat bijna 3.000 woningen

gerenoveerd of gebouwd. Dat biedt onvoldoende tegengewicht voor de toename van het aantal (arme) gezinnen in het Gewest, voor de stijging van de huur- en verkoopprijzen, voor het nog altijd veel te grote aantal leegstaande, ongezonde woningen ... ook in de perimeters van de wijkcontracten.

Die te bescheiden resultaten zijn het gevolg van ondermeer het ingewikkelde karakter van ons gewest. Plannen, projecten opstellen heeft tijd nodig en vraagt overleg tussen gemeente, gewest en federale overheid; de uitvoering van de projecten botst nog te vaak op een administratieve papierwinkel.

Erger is een aantal gemeenten principieel weigeren om gebruik te maken van sommige instrumenten en subsidies (bijvoorbeeld de aankoop en renovatie van leegstaande of ongezonde woningen) die gewest en federale overheid hebben gecreëerd omdat hierin sociale criteria zijn opgenomen. Verschillende burgemeesters verkiezen gezinnen met een hoger inkomen om op die manier de gemeentefinanciën op peil te houden.

Uiteraard zijn de gezinnen met een lager inkomen hiervan het voornaamste slachtoffer. Nochtans hebben alle burgemeesters bij hun eedaflegging gezworen om de Belgische grondwet te doen naleven en dus ook het recht op wonen.

**art. 23 #07**

Impôts
et taxes du logement
Belastingen
en taksen op de woning

**art. 23 #15**

La politique du logement à Bruxelles:
promesses, dépenses, réalisations
Het woonbeleid in Brussel:
beloftes, uitgaven, realisaties

**art. 23 #08**

Agences Immobilières Sociales:
Quand le privé devient
un partenaire social...
Sociale Verhuurkantoren:
Wanneer de privé-markt
een sociale partner wordt...

**art. 23 #16**

Mémorandum
Droit au logement
Memorandum
Recht op Wonen

**art. 23 #09**

Deux mois pour un toit:
Campagne pour le droit au logement
Twee maand onderdak:
Campagne voor het recht op wonen

**art. 23 #17**

Coup d'œil sur le logement de transit
à Bruxelles
Een blik op de transitwoningen
in Brussel

**art. 23 #10**

Le droit au logement en Belgique:
d'un point de vue bruxellois
Het recht op wonen in België:
vanuit Brussel bekeken

**art. 23 #18**

Les logements vides
à Bruxelles
Leegstand
in Brussel

**art. 23 #11**

L'allocation loyer
De huurtoelage

**art. 23 #19**

Pistes concrètes
pour un encadrement
des loyers
Concrete pistes
voor een omkadering
van de huurprijzen

**art. 23 #12**

Les projets de cohésion sociale
De sociale cohesieprojecten

**art. 23 #20**

5 ans d'Art. 23
5 jaar Art. 23

**art. 23 #13**

Le Code Bruxellois du Logement, (1^e partie)
ou la lutte contre les logements insalubres
De Brusselse Huisvestingscode, (1^{ste} deel)
of de strijd tegen ongezonde woningen

**art. 23 #21**

L'allocation loyer
une solution pour les Bruxellois
De huurtoelage
een oplossing voor de Brusselaars

**art. 23 #14**

Le Code Bruxellois du Logement, (1^e partie)
Le droit de gestion publique
De Brusselse Huisvestingscode, (1^{ste} deel)
Het openbaar beheersrecht

**art. 23 #22**

La production
des logements sociaux
De productie
van sociale woningen

Membres | Leden

RBDH | BBRoW

- AIS IRIS SVK
- AISSJ (AIS St Josse)
- AIS Logement pour Tous/leder zijn Woning SVK
- AIS Quartiers/Wijken SVK
- ALMK
- ATD Quart Monde/Wallonie-Bruxelles
- Bij Ons - Chez Nous
- BRAL
- Brusselse welzijn en gezondheidraad
- Buurtwerk Molenbeek Centrum
- CAFA
- Caritas International
- CIRE
- Comité de la Samaritaine
- Compagnons dépanneurs
- Convivence/Samenleven
- Convivial
- Coordination Gaz-Elec-Eau
- De Boei
- Entraide des Travailleuses
- Espace Sociale Télé-Service
- FEBUL
- Groot-Eiland
- Habitat et Rénovation
- Habiter Bruxelles
- Imavo
- Inter-centres d'action sociale globale
- Inter-Environnement Bruxelles
- La Rue
- La Vague
- Ligue des Droits de l'Homme/section Bruxelles
- Logement pour tous
- Maison d'accueil "Les petits riens"
- Rénovassistance
- RisoBrussel
- Source
- Talita
- UL de Forest
- UL Schaerbeek
- ULAC
- Wijkontwikkeling Kunegem
- Wijkpartenariaat Brabantwijk 'De Schakel'
- Zorgwonen

