

2010 :-	2010 :-												
Geen weigeringen	Aucun refus												
2011 :-	2011 :-												
Geen weigeringen	Aucun refus												
5. De uitgeoekte huurtoelage bedraagt gemiddeld (in EUR) :	5. Le montant moyen des allocations loyer versées (en EUR) est le suivant :												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>2011</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>504,82</td> <td>535,90</td> <td>Gegevens nog niet beschikbaar</td> </tr> </tbody> </table>	2009	2010	2011	504,82	535,90	Gegevens nog niet beschikbaar	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>2011</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>504,82</td> <td>535,90</td> <td>Donnée non encore disponible</td> </tr> </tbody> </table>	2009	2010	2011	504,82	535,90	Donnée non encore disponible
2009	2010	2011											
504,82	535,90	Gegevens nog niet beschikbaar											
2009	2010	2011											
504,82	535,90	Donnée non encore disponible											
6. Het gemiddelde inkomen van de huurders (in EUR) is het volgende :-	6. Le revenu moyen des locataires (en EUR) est le suivant :												
Gemiddeld inkomen van de huurders in 2009 : 10.521,70 EUR	Revenu moyen des locataires en 2009 : 10.521,70												
Gemiddeld inkomen van de huurders in 2010 : 11.001,92 EUR	Revenu moyen des locataires en 2010 : 11.001,92												
Gemiddeld inkomen van de huurders in 2011 : gegevens nog niet beschikbaar	Revenu moyen des locataires en 2011 : Données non encore disponibles												
7. Deze huurtoelage werd op de volgende manieren gepromoot :-	7. Les modes de promotion de cette allocation initiés sont les suivants :												
Alle Brusselse gemeenten werden uitgenodigd om deel te nemen aan inlichtingssessies over de voorziening. Zo vond er in 2008 en in juli 2010 een sessie plaats.	L'ensemble des communes bruxelloises ont été conviées à des sessions d'information relatives au dispositif. Une session a eu lieu en 2008 et une autre en juillet 2010.												
Daarnaast werden er eveneens brieven met uitleg over de toelage verzonden naar alle Brusselse gemeenten.	Des courriers explicatifs ont été également envoyés à l'ensemble des communes bruxelloises.												
Vraag nr. 365 van de heer Jef Van Damme d.d. 25 mei 2012 (N.) :	Question n° 365 de M. Jef Van Damme du 25 mai 2012 (N.) :												
<i>Het akkoord inzake een publiek-private samenwerking voor de Ninoofsepoort.</i>	<i>Un partenariat public-privé pour la porte de Ninove.</i>												
De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en BesixRed zijn beiden eigenaar van de gronden aan de Ninoofsepoort. Zij zullen een gezamenlijk richtschema uitwerken om hun respectieve projecten te ontwikkelen. Dit werd door u aangekondigd op 1 maart 2012.	La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et BesixRed sont tous deux propriétaires des terrains situés à la porte de Ninove. Ils élaboreront un schéma directeur conjoint afin de développer leurs projets respectifs. C'est ce que vous avez annoncé le 1 ^{er} mars 2012.												
De focus van de projecten zal liggen op huisvesting, duurzame ontwikkeling, milieuprestaties en sociale mix. De projecten zullen op een participatieve manier tot stand komen.	Les projets mettront l'accent sur le logement, le développement durable, les performances environnementales et la mixité sociale. Les projets seront élaborés sur un mode participatif.												
De gronden zijn al jaren een doorn in het oog voor de bewoners van de buurt rond de Ninoofsepoort. Het project van de Watan-kantoortoren werd voorgesteld maar afgeschoten in 2006. Het project van de Nautea-kantoortoren werd afgeschoten in 2009. Na de terecht opgeborgene plannen op deze gronden kan deze nieuwe samenwerking een hefboom worden voor een nieuwe dynamiek in deze wijk. De Ninoofsepoort kan verdichten, maar mag geen kantoorwijk worden, de focus op woningen is daarom belangrijk.	Ces terrains sont depuis des années déjà une source permanente d'exaspération pour les riverains de la porte de Ninove. Le projet d'immeuble de bureaux Watan a été présenté, mais torpillé en 2006. Le projet d'immeuble de bureaux Nautea a été torpillé en 2009. Après les projets pour ces terrains, remis à juste titre, ce nouveau partenariat peut créer un nouvel effet de levier et assurer une nouvelle dynamique dans le quartier. La porte de Ninove peut certes se densifier, mais on ne doit pas en faire un quartier de bureaux. C'est pourquoi il importe de mettre l'accent sur le logement.												

Vandaar mijn vragen :

- Wat houdt de publiek-private samenwerking tussen BesixRed en BGHM in ?
- Wat is de concrete invulling van het project ? Wat is het percentage kantoren, wonen, stedelijke functies ?
- Is de stedenbouwkundige eenheid gegarandeerd ? Wordt de relatie met de openbare ruimte enerzijds en met het kanaal anderzijds duurzaam uitgebouwd ?
- Om hoeveel gebouwen, om hoeveel woontorens en om hoeveel woningen gaat het ? Hoe hoog zullen de woontorens zijn ? Hoe garandeert u de sociale mix ?
- Moet er een Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) worden aangepast ? Zo ja, welk BBP en op welke manier moet dat gewijzigd worden ?
- Wat is de totale kostprijs voor deze projecten ? Hoe groot is het deel van de kostprijs voor de overheid ?
- Wat is de planning van de verschillende fases in dit project ? Wanneer is de start van de bouw gepland ? Wanneer zal het project opgeleverd worden ?

Antwoord : In antwoord op zijn vraag, deel ik het geachte lid de volgende elementen mede :

In het kader van de uitvoering van het Gewestelijk Huisvestingsplan, dat tot doel heeft het aanbod aan openbare woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest uit te breiden, heeft het Gewest aan de BGHM het bouwmeesterschap toevertrouwd van een project dat betrekking heeft op een geheel van percelen die gelegen zijn in de nabijheid van het kanaal en de Ninhoofse Poort te Sint-Jans-Molenbeek.

Het betreft hier een strategische zone voor de ontwikkeling van de stad, gelet op de potentiële verbinding tussen de wijken en de verbinding met het kanaal en rekening houdende met het feit dat deze zone momenteel weinig samenhang vertoont en er erg vervallen bijligt.

De promotiemaatschappij BESIX RED is eigenaar van grote gronden aan de Ninhoofse Poort die rechtstreeks grenzen aan de eigendom van de BGHM. De voornoemde maatschappij heeft haar wens uitgedrukt om op haar gronden een vastgoedproject te ontwikkelen dat hoofdzakelijk residentieel van aard is.

Rekening houdende met het strategisch belang van de zone, is het voor de BGHM en BESIX RED essentieel gebleken om hun respectievelijke projecten in overleg te ontwikkelen en een verregaande samenwerking uit te werken.

Hiertoe hebben de twee instanties besloten om een samenwerkingsakkoord af te sluiten.

De overeenkomst, die in februari laatstleden door de Raad van Bestuur van de BGHM werd goedgekeurd, voorziet dat er zal worden overgegaan tot de uitwerking van een richtschema met het oog op het bevorderen van de sociale gemengdheid binnen de zone en het waarborgen van een betere samenhang tussen de openbare en private eigendommen.

Mes questions sont dès lors les suivantes :

- En quoi consiste le partenariat public-privé BesixRed / SLRB ?
- Quelle est la teneur concrète du projet ? Quel est le pourcentage de bureaux, de logements, de fonctions urbaines ?
- L'uniformité urbanistique est-elle garantie ? La relation avec, d'une part, l'espace public et, d'autre part, le canal, est-elle construite de façon durable ?
- De combien d'immeubles, de tours d'habitation et de logements parle-t-on ? Quelle hauteur auront les tours d'habitation ? Comment garantirez-vous la mixité sociale ?
- Un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) devra-t-il être adapté ? Dans l'affirmative, lequel, et de quelle manière devra-t-il être modifié ?
- Quel est le coût total de ces projets ? Quelle part de ce coût sera-t-elle assumée par les pouvoirs publics ?
- Quel est le calendrier des différentes phases de ce projet ? Quand le début des travaux de construction est-il prévu ? Quand le projet sera-t-il livré ?

Réponse : En réponse à sa question, je communique à l'honorable membre les éléments suivants :

Dans le cadre de la réalisation du Plan Régional du Logement, destiné à augmenter l'offre en logements publics en Région de Bruxelles-Capitale, la Région a confié à la SLRB la maîtrise d'ouvrage d'un projet portant sur un ensemble de parcelles à proximité du canal et de la Porte de Ninove à Molenbeek-Saint-Jean.

Il s'agit d'une zone stratégique pour le développement de la ville, par son potentiel de connexion entre quartiers et son lien avec le canal, actuellement décousue et dans un état de délabrement avancé.

Immédiatement contigus à la propriété de la SLRB, la société de promotion BESIX RED est propriétaire de vastes terrains à la Porte de Ninove. Ladite société a exprimé le souhait de développer, sur son bien, un projet immobilier à vocation essentiellement résidentielle.

Conscients de l'intérêt stratégique de la zone, il est donc apparu essentiel à la SLRB et BESIX RED de développer leurs projets respectifs de manière concertée et d'établir une collaboration approfondie.

À cet effet, les deux instances ont décidé de mettre en place un accord de collaboration.

La convention, qui a été adoptée par le Conseil d'administration de la SLRB au mois de février dernier, prévoit qu'il sera procédé à la réalisation d'un schéma directeur, afin de favoriser la mixité sociale à l'échelle de la zone et d'assurer, à chacune des propriétés publiques et privées une meilleure cohérence.

In concreto, wordt er voorzien in de volgende modaliteiten :

1. De uitwerking van een gemeenschappelijk richtschema voor de volledige perimeter :

Dit schema zal worden weergegeven in een oriënterend document dat zal voorzien in de definitie van de inrichtingsmogelijkheden van de perimeter, waarbij er eveneens wordt gewaakt over de goede integratie van de perimeter in de onmiddellijke stedelijke omgeving.

De partijen komen in het kader van de overeenkomst overeen om te voorzien in de ontwikkeling van een project dat een voorbeeldfunctie zal vervullen op het vlak van de duurzame ontwikkeling, waarbij er een voluntaristische aanpak wordt voorgesteld :

- a) bij het ontwerp en het beheer zal rekening worden gehouden met verregaande milieucriteria;
- b) er zal een evenwichtige sociale stedelijke ontwikkeling worden vooropgesteld die de sociale gemengdheid en de gemengdheid van de gemeenschappelijke leefruimten bevordert.

2. Dit richtschema zal worden omgezet in reglementaire bepalingen in het kader van een verkavelingsvergunning. De verkavelingsvergunning zal de wettelijke grondslag vormen voor de operatie, gelet op het feit dat er momenteel voor de zone geen enkel ander instrument van het type BBP bestaat.

Het volledige proces dat verband houdt met het richtschema zal in goede banen worden geleid door de BGHM, die zal worden belast met het uitoefenen van de prerogatieven inzake de hoedanigheid van de aanbestedende overheid in het kader van een gezamenlijke overheidsopdracht met de maatschappij BESIX RED.

De meester-architect van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de gemeente Sint-Jans-Moenebeek en de aangrenzende gemeenten zullen worden geraadpleegd tijdens het uitwerkingsproces van het project voor de nieuwe inrichting van de zone.

3. Na afloop van de goedkeuringsprocedure van de verkavelingsvergunningen, komen de partijen overeen dat er een uitwisseling van de percelen kan plaatsvinden tussen de twee huizenblokken met het oog op de concretisering van de opties op het vlak van de bestemming en de sociale gemengdheid die werden weerhouden in het kader van het richtschema. Daar waar de openbare woningen volgens de huidige planning zullen worden ingeplant in de zuidelijke driehoek, zal het eveneens mogelijk zijn om deze woningen in te planten in de twee driehoeken om op die manier een verbinding te waarborgen tussen het park, de woningen en het kanaal.

4. Nadat deze planningswerkzaamheden zijn beëindigd, zal elke partij haar architecten en studiebureaus aanduiden en leiden. De partijen zullen aan hun architecten en studiebureaus de verplichting opleggen om in overleg te treden en zelfs samen te werken om op die manier een architecturale en esthetische coherentie te waarborgen voor alle op te richten gebouwen.

Naast de voorbeeldfunctie op het vlak van de architectuur en het respecteren van het milieu, voorziet het samenwerkingsakkoord eveneens in de uitwerking en uitvoering van een participatief proces.

Concrètement, il est prévu :

1. L'élaboration d'un schéma directeur commun couvrant l'ensemble du périmètre.

Ce schéma constituera un document d'orientation qui définira les options d'aménagement relatives au périmètre, tout en veillant à la bonne insertion de celui-ci dans son environnement urbain immédiat.

Les parties s'engagent dans le cadre de la convention à réaliser un développement qui visera l'exemplarité au niveau du développement durable et qui intégrera dans une démarche volontariste :

- a) une conception et une gestion intégrant des critères environnementaux poussés;
- b) un développement social urbain équilibré favorisant la mixité sociale et des lieux de vie collective.

2. Ce schéma directeur sera traduit en des termes réglementaires dans le cadre d'un permis de lotir. Le permis de lotir constituera le fondement légal de l'opération, vu qu'il n'existe pour l'heure aucun autre outil, notamment de type PPAS, sur la zone.

L'ensemble du processus lié au schéma directeur sera piloté par la SLRB, qui sera chargée d'exercer les prérogatives liées à la qualité de pouvoir adjudicateur dans le cadre d'un marché conjoint avec la société BESIX RED.

Le maître architecte de la Région de Bruxelles-Capitale, la commune de Molenbeek-Saint-Jean ainsi que les communes limitrophes seront consultés au cours du processus d'élaboration du projet de réaménagement.

3. À l'issue de la procédure d'adoption des permis de lotir, les parties conviennent qu'un échange de parcelles peut avoir lieu entre les deux îlots, en vue de concrétiser les options identifiées dans le cadre du schéma directeur en termes d'affectations et de mixité sociale. Là où le logement public serait, dans la situation actuelle, confiné sur le triangle sud, il sera possible de l'étaler sur les deux triangles et d'assurer une liaison entre le parc, les logements et le canal.

4. Ce travail de planification terminé, chaque partie désignera et dirigera ses architectes et bureaux d'études. Les parties imposeront à leurs architectes et bureaux d'études, qu'ils auront chacun choisis, de se concerter, voire de collaborer, afin de conférer une cohérence architecturale et esthétique à l'ensemble des constructions à réaliser.

Outre l'exemplarité architecturale et environnementale, l'accord de collaboration prévoit d'élaborer et de mettre en œuvre un processus de participation.

Dit participatieve proces zal parallel aan het project worden georganiseerd en zal dienen ter aanvulling van de overlegmomenten waarin wettelijk wordt voorzien in het kader van de aanvragen tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen.

Het participatieve proces zal bijgevolg gelanceerd worden vóór de aanstelling van het studiebureau dat het richtschema zal uitwerken, zodat er rekening zal kunnen worden gehouden met de bekommernissen van de wijk binnen het lastenboek voor deze opdracht. Hierna, zal de participatie worden gewaarborgd tijdens het volledige ontwikkelingsproces.

Wat de bestemming betreft, zullen de percelen van de BGHM hoofdzakelijk bestemd zijn voor het de ingebruikname van openbare woningen en bijkomend voor de ingebruikname van handelszaken en voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.

De openbare woningen zullen voor helft besteld zijn voor sociale woningen en voor de andere helft voor middelgrote woningen, waarbij deze woningen zullen worden gebouwd in het kader van het gewestelijk Huisvestingsplan.

De BGHM stelt eveneens voorop om één of meerdere percelen ter beschikking te stellen van de GOMB met het oog op de creatie van middelgrote koopwoningen. Volgens de overeenkomst, kan de BGHM andere samenwerkingen opstarten in het kader van andere bestemmingen in functie van het richtschema. De creatie van voorzieningen van collectief belang op de site (crèche, school, culturele voorziening) is eveneens mogelijk. De doelstelling van deze voorzieningen zal er hoofdzakelijk in bestaan tegemoet te komen aan de noden die voortvloeien uit de bevolkingsgroei.

BESIX RED, waarvan de gronden gelegen zijn in een administratieve zone van het GBP, zal haar onroerende goederen hoofdzakelijk toewijden aan de ingebruikname van woningen en bijkomend aan de ingebruikname van handelszaken, productieve activiteiten, kantoren en voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.

Met het oog op de dynamisering van de zone, kan er bijkomend voorzien worden in bestemmingen van het type handelszaak, kantoor, productieve activiteit, ... op de benedenverdieping en de eerste verdieping van de gebouwen.

De afmetingen van de gebouwen zullen worden vastgesteld in het kader van de studie van het richtschema.

Wat de kalender betreft, voorziet de in april 2012 ondertekende overeenkomst in de volgende modaliteiten :

- a) beëindiging van het richtschema binnen een termijn van 8 maanden, hetzij eind 2012;
- b) verkrijging van de verkavelingsvergunningen binnen een termijn van 14 maanden, hetzij begin 2014;
- c) de aanstelling van de architecten tegen midden 2014 en de indiening van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen voor de gebouwen tegen november 2014.

Rekening houdende met de wetgeving inzake de overheidsopdrachten, zullen de bouwwerkzaamheden van start kunnen gaan vanaf 2016.

Ce processus participatif large sera organisé en amont du projet et viendra compléter les moments de consultation légaux prévus dans le cadre des demandes de permis de lotir et des demandes de permis d'urbanisme.

Le processus de participation sera en conséquence lancé avant de désigner le bureau d'étude du schéma directeur, de sorte que les préoccupations du quartier pourront être intégrées dans le cahier des charges de cette mission. Par la suite, la participation viendra jalonner l'ensemble du processus de développement.

En termes d'affectations, les parcelles de la SLRB seront à titre principal affectées à usage de logements publics et à titre accessoire à usage de commerces et équipements d'intérêt collectif ou de service public.

Les logements publics seront en principe affectés environ pour moitié à des logements sociaux et environ pour moitié à des logements moyens et seront réalisés dans le cadre du Plan régional du logement.

La SLRB envisagera également de mettre une ou des parcelles à disposition de la SDRB en vue de la réalisation de logements moyens acquisitifs. La SLRB peut, suivant la convention, initier d'autres partenariats, pour d'autres affectations, en fonction du schéma directeur. La création d'équipements d'intérêt collectif sur le site (crèche, école, équipement culturel) sera envisagée. L'objectif de ces équipements sera, prioritairement, de rencontrer les besoins découlant de l'accroissement de la population.

BESIX RED, dont les terrains sont situés en Zone administrative au PRAS, affectera ses biens à titre principal à usage de logements et à titre accessoire à usage de commerces, d'activités productives, de bureaux et d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

En vue de dynamiser la zone, des affectations de type commerce, bureaux, activités productives etc. pourront être prévues à titre accessoire au rez-de-chaussée et au premier étage des immeubles.

Les gabarits des constructions seront déterminés dans le cadre de l'étude du schéma directeur.

Au niveau du calendrier, la convention, qui a été signée au mois d'avril 2012, prévoit :

- a) la finalisation du schéma directeur dans les 8 mois, soit pour fin 2012;
- b) l'obtention des permis de lotir dans les 14 mois, soit début 2014;
- c) la désignation des architectes pour mi-2014 et le dépôt des demandes de permis d'urbanisme pour les immeubles pour le mois de novembre 2014.

Tenant compte de la législation en matière de marchés publics, les chantiers de construction pourront avoir lieu à partir de 2016.