



**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

**Integraal verslag
van de interpellaties en
mondelinge vragen**

**Commissie voor de huisvesting
en stadsvernieuwing**

**VERGADERING VAN
DINSDAG 26 OKTOBER 2010**

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

**Compte rendu intégral
des interpellations et
des questions orales**

**Commission du logement
et de la rénovation urbaine**

**RÉUNION DU
MARDI 26 OCTOBRE 2010**

Het **Integraal verslag** bevat de integrale tekst van de redevoeringen in de oorspronkelijke taal. Deze tekst werd goedgekeurd door de sprekers. De vertaling - *cursief gedrukt* - verschijnt onder de verantwoordelijkheid van de dienst verslaggeving. Van lange uiteenzettingen is de vertaling een samenvatting.

Publicatie uitgegeven door het
Brussels Hoofdstedelijk Parlement
Dienst verslaggeving
tel 02 549 68 02
fax 02 549 62 12
e-mail criv@bruparl.irisnet.be

De verslagen kunnen geconsulteerd worden op
<http://www.parlbruparl.irisnet.be/>

Le **Compte rendu intégral** contient le texte intégral des discours dans la langue originale. Ce texte a été approuvé par les orateurs. Les traductions - *imprimées en italique* - sont publiées sous la responsabilité du service des comptes rendus. Pour les interventions longues, la traduction est un résumé.

Publication éditée par le
Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale
Service des comptes rendus
tél 02 549 68 02
fax 02 549 62 12
e-mail criv@parlbru.irisnet.be

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse
<http://www.parlbruparl.irisnet.be/>

INHOUD

INTERPELLATIES	9
- van de heer Alain Hutchinson	9
tot de heer Christos Doukeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
betreffende "de taken van de BGHM".	
<i>Bespreking – Sprekers: de heer Michel Colson, de heer Christos Doukeridis, staatssecretaris, de heer Alain Hutchinson.</i>	11
- van mevrouw Céline Fremault	15
tot de heer Christos Doukeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
betreffende "de uitvoering van de ordonnantie ter bestraffing van woningleegstand".	
Toegevoegde interpellatie van mevrouw Elke Van den Brandt,	15
betreffende "de toepassing van de ordonnantie ter bestraffing van de woonleegstand".	
Toegevoegde interpellatie van mevrouw Fatoumata Sidibe,	15
betreffende "de sancties in geval van woningleegstand".	

SOMMAIRE

INTERPELLATIONS	9
- de M. Alain Hutchinson	9
à M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,	
concernant "les rôles de la SLRB".	
<i>Discussion – Orateurs : M. Michel Colson, M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État, M. Alain Hutchinson.</i>	11
- de Mme Céline Fremault	15
à M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,	
concernant "la mise en œuvre de l'ordonnance relative aux sanctions en cas de logement inoccupé".	
Interpellation jointe de Mme Elke Van den Brandt,	15
concernant "l'application de l'ordonnance relative aux sanctions en cas de logement inoccupé".	
Interpellation jointe de Mme Fatoumata Sidibe,	15
concernant "les sanctions en cas de logements inoccupés".	

Toegevoegde interpellatie van de heer Alain Maron,	15	Interpellation jointe de M. Alain Maron,	15
betreffende "de toepassing van de ordonnantie betreffende de straffen in geval van woningleegstand alsook het arrest van het Grondwettelijk Hof van 29 juli 2010".		concernant "l'application de l'ordonnance relative aux sanctions en cas de logement inoccupé, ainsi que l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 29 juillet 2010".	
<i>Samengevoegde bespreking – Sprekers: de heer Mohamed Ouriaghli, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, mevrouw Céline Fremault, mevrouw Elke Van den Brandt, mevrouw Fatoumata Sidibe, de heer Alain Maron, de heer Alain Hutchinson, de heer Michel Colson.</i>	21	<i>Discussion conjointe – Orateurs : M. Mohamed Ouriaghli, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, Mme Céline Fremault, Mme Elke Van den Brandt, Mme Fatoumata Sidibe, M. Alain Maron, M. Alain Hutchinson, M. Michel Colson.</i>	21
- van de heer Michel Colson	28	- de M. Michel Colson	28
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,	
betreffende "het beheercontract van de BGHM".		concernant "le contrat de gestion de la SLRB".	
<i>Bespreking – Sprekers: mevrouw Michèle Carthé, mevrouw Céline Fremault, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, de heer Michel Colson.</i>	30	<i>Discussion – Orateurs : Mme Michèle Carthé, Mme Céline Fremault, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, M. Michel Colson.</i>	30
- van mevrouw Gisèle Mandaila	38	- de Mme Gisèle Mandaila	38
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,	
betreffende "de verhuring van ongezonde woningen in het Brussels Gewest".		concernant "la mise en location des logements insalubres en Région bruxelloise".	
Toegevoegde interpellatie van de heer Fouad Ahidar,	38	Interpellation jointe de M. Fouad Ahidar,	38

betreffende "de ongezone woningen op de Brusselse huurmarkt en het gebrek aan inspectie".	38	concernant "les logements insalubres sur le marché locatif bruxellois et le manque de contrôles".	38
Toegevoegde interpellatie van de heer Joël Riguelle,	38	Interpellation jointe de M. Joël Riguelle,	38
betreffende "de middelen die ter beschikking gesteld worden om een reële naleving te garanderen van de regelgeving inzake gezondheid van de Brusselse woningen".		concernant "les moyens mis en œuvre pour assurer un réel respect de la réglementation en matière de salubrité des logements bruxellois".	
<i>Samengevoegde bespreking – Sprekers: de heer Michel Colson, de heer Olivier de Clippele, voorzitter, de heer Alain Maron, de heer Christos Doukeridis, staatssecretaris, mevrouw Gisèle Mandaila, de heer Fouad Ahidar, de heer Joël Riguelle.</i>	43	<i>Discussion conjointe – Orateurs : M. Michel Colson, M. Olivier de Clippele, président, M. Alain Maron, M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État, Mme Gisèle Mandaila, M. Fouad Ahidar, M. Joël Riguelle.</i>	43
- van de heer Mohamed Ouriaghli	50	- de M. Mohamed Ouriaghli	50
tot de heer Christos Doukeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		à M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,	
betreffende "de financieringsproblemen van het Huisvestingsfonds in de sector van de huursteun".		concernant "les problèmes de financement du Fonds du logement dans le secteur de l'aide locative".	
<i>Bespreking – Sprekers: de heer Christos Doukeridis, staatssecretaris, de heer Mohamed Ouriaghli.</i>	52	<i>Discussion – Orateurs : M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État, M. Mohamed Ouriaghli.</i>	52
- van de heer Alain Hutchinson	55	- de M. Alain Hutchinson	55
tot de heer Christos Doukeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		à M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,	
betreffende "de gevolgen van de passiefwoningen voor de huurprijzen".		concernant "les répercussions du logement passif sur les loyers".	

<i>Bespreking – Sprekers:</i> de heer Bertin Mampaka Mankamba, mevrouw Marie Nagy, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, de heer Alain Hutchinson.	56	<i>Discussion – Orateurs :</i> M. Bertin Mampaka Mankamba, Mme Marie Nagy, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, M. Alain Hutchinson.	56
- van de heer Vincent De Wolf	62	- de M. Vincent De Wolf	62
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,	
betreffende "het mogelijk verband tussen een deel van de gewestdotatie en de doelstelling van 15 percent overheidswoningen".		concernant "le lien possible entre une partie de la dotation régionale des communes et l'objectif de 15 pour cent de logements publics".	
<i>Bespreking – Sprekers:</i> mevrouw Anne Dirix, mevrouw Michèle Carthé, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, de heer Vincent De Wolf.	64	<i>Discussion – Orateurs :</i> Mme Anne Dirix, Mme Michèle Carthé, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, M. Vincent De Wolf.	64
- van de heer Bertin Mampaka Mankamba	74	- de M. Bertin Mampaka Mankamba	74
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,	
betreffende "de huisvesting voor studenten".		concernant "le logement étudiant".	
Toegevoegde interpellatie van mevrouw Bianca Debaets,	74	Interpellation jointe de Mme Bianca Debaets,	74
betreffende "de intergenerationele huisvesting voor studenten".		concernant "les logements inter-générationnels pour étudiants".	
<i>Samengevoegde bespreking – Sprekers:</i> mevrouw Dominique Braeckman, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, mevrouw Bianca Debaets.	77	<i>Discussion conjointe – Orateurs :</i> Mme Dominique Braeckman, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, Mme Bianca Debaets.	77

MONDELINGE VRAGEN	82	QUESTIONS ORALES	82
- van de heer Alain Maron	82	- de M. Alain Maron	82
aan de heer Christos Doulkeridis, staats-secretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,	
betreffende "de naleving door de gemeenten en de OCMW's van de bepalingen van de Huisvestingscode inzake de toewijzing en de inventaris van de overheidswoningen".		concernant "le respect par les communes et CPAS des dispositions du Code du logement en matière d'attribution et d'inventaire des logements publics".	
- van de heer Mohamed Ouriaghli	82	- de M. Mohamed Ouriaghli	82
aan de heer Christos Doulkeridis, staats-secretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,	
betreffende "de uitbreiding van de huurtoelage tot de 'wijkcontracten'".		concernant "l'extension de l'allocation loyer aux "Contrats de quartier"".	
- van mevrouw Bianca Debaets	83	- de Mme Bianca Debaets	83
aan de heer Christos Doulkeridis, staats-secretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,	
betreffende "de samenwerking Wonen-Welzijn".		concernant "la coopération entre les politiques du logement et du bien-être".	
- van de heer Mohamed Ouriaghli	83	- de M. Mohamed Ouriaghli	83
aan de heer Christos Doulkeridis, staats-secretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,	
betreffende "de verzekering Gewaarborgd wonen".		concernant "l'assurance Habitat garanti".	

- van de heer Vincent De Wolf 83 aan de heer Christos Doukeridis, staats-secretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp, betreffende "de bezetting ter bede en tijdelijke bewoning van te renoveren sociale woningen".	- de M. Vincent De Wolf 83 à M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente, concernant "l'occupation précaire et temporaire de logements sociaux à rénover".
- van de heer Joël Riguelle 83 aan de heer Christos Doukeridis, staats-secretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp, betreffende "de staat en de resultaten van de contacten met de actoren van de projecten HOPPA en 'Coupole de l'Autisme'".	- de M. Joël Riguelle 83 à M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente, concernant "l'état et les résultats des contacts pris avec les acteurs des projets HOPPA et la Coupole de l'Autisme".
- van de heer Vincent De Wolf 84 aan de heer Christos Doukeridis, staats-secretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp, betreffende "12.000 lege kamers in de sociale huisvesting".	- de M. Vincent De Wolf 84 à M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente, concernant "12.000 chambres vides dans le logement social".
- van de heer Bertin Mampaka Mankamba 84 aan de heer Christos Doukeridis, staats-secretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp, betreffende "de opzeg van sociale huurcontracten door de OVM's".	- de M. Bertin Mampaka Mankamba 84 à M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente, concernant "la résiliation des baux de logement social par les SISF".

*Voorzitterschap: de heer Olivier de Clippele, voorzitter.
Présidence : M. Olivier de Clippele, président.*

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN HUTCHINSON

TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de taken van de BGHM".

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).*- *In de ordonnantie van 1 april 2004 worden 25 opdrachten van de BGHM omschreven, waaronder het ontwikkelen van sociale huisvesting en steun aan en controle op de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM).*

Als dezelfde instantie zowel advies moet verstrekken als controle uitoefenen, kunnen er problemen opduiken. De OVM's werken uiteraard autonoom. De werking van een OVM wordt bepaald door de raad van bestuur. De technische diensten van de OVM's zijn echter niet altijd in staat om dossiers op een efficiënte manier voor te bereiden. Daarom heeft de BGHM een cel opgericht ter ondersteuning van OVM's die optreden als bouwheer.

Om te vermijden dat de BGHM te veel zeggenschap zou krijgen over de OVM's, werd beslist om de controledienst en de adviesdienst duidelijk van elkaar te scheiden. Die verdeling leidt echter tot andere problemen: als de

INTERPELLATIONS

M. le président.- L'ordre du jour appelle les interpellations.

INTERPELLATION DE M. ALAIN HUTCHINSON

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "les rôles de la SLRB".

M. le président.- La parole est à M. Hutchinson.

M. Alain Hutchinson.- L'ordonnance du 1^{er} avril 2004 précise les 25 missions de la SLRB, qui sont de l'ordre du conseil et du contrôle. Parmi celles-ci, figurent notamment :

- la promotion du logement social et l'assistance aux sociétés immobilières de service public (SISP) dans leur gestion ;
- la mise à disposition des moyens financiers nécessaires à la réalisation de leur mission de service public ;
- l'exercice du contrôle et la tutelle administrative sur les activités et sur la gestion des SISP ;
- la possibilité de donner son avis sur toute question relative au logement, soit de sa propre initiative, soit à la demande du gouvernement.

Lorsqu'un même organisme est chargé à la fois d'une mission de contrôle et de conseil, il peut se produire une confusion des rôles préjudiciable au

adviesdienst van de BGHM raad geeft, verwacht een OVM dat de controledienst instemt met dat advies. Dat gebeurt echter niet altijd.

De regering heeft beslist om de technische bijstand aan de OVM's nog meer te ontwikkelen. De taakverdeling komt dus opnieuw ter sprake. Is het mogelijk om de adviserende en controlerende functies van de BGHM nog beter van elkaar te scheiden?

Als een OVM projecten die werden gefinancierd niet uitvoert, is ze verplicht om het geld terug te storten. Er worden echter geen vragen gesteld over de reden waarom het project niet wordt uitgevoerd. Het heeft nochtans vaak te maken met de trage werking van de BGHM.

Kunt u dat toelichten? Hoe komt het dat de BGHM zo traag werkt? Denkt u niet dat dat nadelig is voor de relatie met de OVM's? Ik maak me ernstige zorgen over het feit dat de BGHM zowel een adviserende als een controlerende functie heeft. Wat is uw standpunt?

In het verleden hebben we hallucinante situaties meegemaakt waardoor dossiers vertraging opliepen.

fonctionnement harmonieux du système. Les SISP ont évidemment une autonomie de gestion et ce sont leurs conseils d'administration qui définissent leurs priorités, notamment sur base du fait que ce sont elles qui sont les plus proches de leurs locataires et qui sont donc les mieux à même de connaître leurs besoins. Toutefois, les services techniques de certaines SISP - et c'est particulièrement vrai pour les plus petites d'entre elles - ne sont pas toujours suffisamment outillés pour préparer les dossiers de manière efficace. C'est pourquoi, nous avions imaginé en son temps une cellule d'aide à la maîtrise d'ouvrage.

Pour éviter que les sociétés ne se sentent dépossédées de leur capacité d'opérer des choix politiques, pour éviter que la SLRB n'utilise son rôle de tutelle - qui a pour objet de vérifier la légalité des décisions qui sont prises - pour influencer les choix d'opportunité de ces sociétés, la SLRB avait opté pour deux services bien distincts dans son organigramme, chargés respectivement de la tutelle et de l'assistance. Cette répartition des rôles, organisée de manière étanche au sein de la SLRB, pose d'autres problèmes : lorsqu'un conseil est donné par le service d'assistance de la SLRB, la société locale s'attend bien entendu à ce que le service chargé de la tutelle valide les options qui ont été prises. Ce n'est pas toujours le cas, il faut bien en convenir.

Le gouvernement actuel a souhaité - et c'est une excellente chose - développer le concept d'assistance technique aux SISP. La question de la répartition des tâches va donc se poser avec encore plus d'acuité. Serait-il possible, dans le cadre du contrat de gestion, de mieux distinguer les deux principaux rôles de la SLRB ? Pourrait-on envisager, par exemple, que la partie conseil soit confiée aux fédérations et la partie contrôle à la SLRB ?

Lorsqu'une SISP ne réalise pas les projets qui ont été financés, elle se voit contrainte de remettre l'argent, alors qu'elle n'a été interrogée ni sur les raisons de cette non application, ni sur les projets mis en œuvre. Une des raisons invoquées est pourtant la lenteur des services de la SLRB vis-à-vis des sociétés.

Pourriez-vous nous éclairer à ce sujet ? Quelles sont les raisons qui peuvent expliquer ces lenteurs ? Ne pensez-vous pas que cela pourrait

Bespreking

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson *(in het Frans).*- *De heer Hutchinson verbaast me. Ik heb geen moeite met de controlerende en adviserende functie van de BGHM. Integendeel: een controleorgaan moet in de eerste plaats advies verlenen. Voor een socialist huldigt hij een vreemd standpunt.*

In het beheersakkoord van de BGHM staat dat die instantie een veel belangrijkere rol moet gaan spelen. Wat is uw standpunt?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).*- *In het beheerscontract wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de controlerende en de adviserende rol van de BGHM.*

Ik heb de tekst van het beheerscontract op 6 oktober aan de commissiesecretaris bezorgd. De parlementsleden kunnen het document dus inkijken.

contribuer à nuire aux bonnes relations qui doivent exister entre la SLRB et les SISP ? Je suis très préoccupé par cette espèce de dichotomie qui peut exister au sein de la SLRB, qui mène des missions à la fois de conseil et de contrôle. Avez-vous une réflexion à cet égard ? Si oui, quelle est-elle ?

Par le passé, on a vécu des situations assez rocambolesques en la matière. Elles ont pour résultat de retarder des dossiers dont la gestion est déjà extrêmement lourde.

Discussion

M. le président.- La parole est à M. Colson.

M. Michel Colson.- J'avoue être quelque peu surpris par l'intervention de M. Alain Hutchinson. Je n'ai sans doute pas une connaissance aussi pointue que lui du secteur mais, pour ma part, je ne perçois pas cette dichotomie. Au contraire, un organe de tutelle - c'est ainsi que l'on présente généralement la SLRB - est d'abord un organe de conseil. Je suis doublement surpris d'entendre une éminence socialiste comme Alain Hutchinson envisager de confier une mission de conseil aux fédérations.

Je n'ai donc pas la même perception de la situation. Par ailleurs, il me semblait que dans le contrat de gestion, il s'agissait plutôt de redonner à la SLRB un rôle beaucoup plus fort. J'anticipe peut-être sur des interpellations qui tourneront autour du contrat de gestion, mais je souhaite entendre le secrétaire d'État s'exprimer à ce propos.

M. le président.- La parole est à M. Doulkeridis.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Concernant votre première question, si je puis vous rassurer, le contrat de gestion, soumis pour décision et approuvé par le gouvernement le 8 juillet 2010, et ratifié par le conseil d'administration de la SLRB, distingue clairement les rôles de contrôle et d'assistance de la SLRB.

J'ouvre ici une petite parenthèse. Nous avons transmis le texte du contrat de gestion au secrétariat de la commission le 6 octobre dernier.

Ik heb erop toegezien dat het beheerscontract duidelijkheid schept over de controle- en adviesfunctie van de BGHM. Een OVM die de BGHM om advies vraagt, moet dat in alle vertrouwen kunnen doen, zonder meteen een controle te riskeren. Als medewerkers van de BGHM optreden als adviseurs, mogen ze geen controlefunctie uitoefenen. Beide functies zijn strikt van elkaar gescheiden, maar blijven wel bij de BGHM.

Ik ben erg sceptisch over uw voorstel om de adviesfunctie over te laten aan de federaties. Dat is in strijd met het regeerakkoord.

In de algemene beleidsverklaring wordt verwezen naar rationalisering van de sector en naar meer samenhang en minder versnippering. Ik zie niet in welk nut het heeft om meer structuren in te voeren, want dat is niet bevorderlijk voor de samenhang.

Opdrachten van de BGHM uitbesteden leidt niet tot beter bestuur. Begin jaren 2000 werd de BGHM al ontslaan van een deel van haar opdracht door de oprichting van Diensten voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders (DMBSH). Ik vind het geen goed idee om de BGHM nog meer te ontmantelen.

Het nieuwe beheerscontract met de BGHM is bedoeld om de samenhang in de uitoefening van de verschillende opdrachten te bevorderen. De Huisvestingscode bepaalt duidelijk dat de BGHM voor samenhang in de sociale huisvestingssector moet zorgen.

Het is ook geen goed idee om een van de opdrachten van de BGHM over te hevelen naar een nieuwe structuur, want op termijn is dat nadelig voor de begroting. De BGHM heeft meer dan honderd personeelsleden en krijgt nog een adviescel voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. De opdrachten worden bij de BGHM gecentraliseerd, wat het voordeel heeft dat men van de opgebouwde expertise kan profiteren. Een ander voordeel van het feit dat zowel de advies- als de controlefunctie door de BGHM worden uitgeoefend, is dat de adviesfunctie ertoe leidt dat de controle niet op een willekeurige, strikt procedurele wijze wordt uitgevoerd.

In een van de eerste versies van het beheerscontract werd inderdaad voorzien in de mogelijk-

Par conséquent, les parlementaires pourraient obtenir ce document.

J'ai été attentif à ce que la structure du contrat de gestion soit claire au sujet de ces enjeux de contrôle et d'assistance. En effet, il faut veiller à ce qu'une SISP qui demande un conseil à la SLRB puisse le faire en toute confiance, sans crainte d'un contrôle. De même, les agents de la SLRB, lorsqu'ils donnent un conseil, ne peuvent pas lier la SLRB et son conseil d'administration par rapport à la logique de tutelle qu'ils ont, par ailleurs, à exercer. Il faut donc distinguer clairement les rôles et leurs modalités, mais les maintenir au sein de la SLRB.

J'en viens à votre deuxième question. S'agissant de votre proposition de placer le pôle conseil au sein des fédérations, je suis plus que sceptique. L'accord de majorité mentionne que ce pôle sera centralisé au sein de la SLRB. Cette idée est défendue par certains, issus des fédérations.

Je voudrais relever le fait que la déclaration de politique générale parle de rationalisation du secteur et de mise en commun des ressources des SISP, en invitant à davantage de cohérence et à moins de segmentation dans le secteur. Vu les enjeux que le secteur a devant lui, notamment la garantie d'une meilleure opérationnalité de son action, et singulièrement de sa politique d'investissement, je ne vois pas l'intérêt de démultiplier les structures et les rôles au niveau de la Région. Il faut plutôt garantir plus de cohérence, et ce n'est pas en multipliant les opérateurs qu'on y parviendra.

Ce n'est pas en externalisant certaines missions de la SLRB, ou en les privatisant comme diraient certains, que l'on va garantir une meilleure gouvernance. Une part importante de la politique sociale du secteur du logement social a déjà été partiellement retirée à la SLRB, au début des années 2000, notamment par la création des services d'accompagnement social des locataires sociaux (SASLS). Nous estimons qu'il ne faut pas continuer le démembrement et la déresponsabilisation des missions de la SLRB.

Le nouveau contrat de gestion a pour objet de renforcer la cohérence dans l'exercice des différentes missions du secteur et de positionner la SLRB (Société de logement de la Région de

heid om de financiering van investeringsprojecten die onvoldoende waren gevorderd op te schorten. In de uiteindelijke versie werd dat idee opgegeven. We werken met stimuleringsmaatregelen en sancties om ervoor te zorgen dat OVM's hun geplande investeringen uitvoeren.

Het beheerscontract versterkt de BGHM maar voorziet ook in mechanismen om de BGHM te responsabiliseren. De BGHM krijgt met andere woorden meer macht, maar ook meer verantwoordelijkheid, met name inzake de vooruitgang van de projecten van de OVM's.

Bruxelles-Capitale) comme garante de celles-ci. Le Code du logement - dont vous avez initié la dernière formulation en 2003 et 2004 - est d'ailleurs clair à ce sujet : ce rôle revient de droit à la SLRB.

De plus, dans notre conjoncture budgétaire, il ne paraît pas indiqué de retirer l'une de ses missions à la SLRB pour le développement de nouvelles structures, qui grèveront à terme le budget régional. La SLRB a un personnel de plus de cent personnes, auquel sera rajouté un pôle d'expertise pour soutenir le travail efficace des sociétés de logement social, dans une logique de décentralisation à partir de la SLRB et non pas en démultipliant les pôles, qui s'entrecroiseraient par ailleurs.

Un autre intérêt de la centralisation des missions au niveau de la SLRB est de pouvoir capitaliser l'expertise développée dans le cadre de l'assistance mise en place. De plus, le maintien de cette fonction au sein de la SLRB lui permet d'exercer une mission de conseil et de s'investir dans différents projets, c'est-à-dire d'exercer un rôle de contrôle qui ne soit pas strictement procédurier et aveugle, mais qui soit aussi éclairé par le travail de conseil.

En réponse à votre troisième question, il a effectivement été question, dans l'une des premières moutures du projet de contrat de gestion, d'ôter le financement de projets d'investissement dont l'état d'avancement pouvait être jugé insatisfaisant. Toutefois, cette option n'a pas été retenue. Nous nous situons davantage dans une logique d'incitants et de sanctions, pour encourager les SISP à respecter leur planning d'investissement.

Ce contrat de gestion renforce la SLRB, mais prévoit également la mise en place de mécanismes qui responsabilisent la SLRB, y compris par rapport aux SISP (Société immobilière de service public). La SLRB se voit ainsi confier plus de pouvoir, mais également davantage de responsabilités, notamment au niveau de l'état d'avancement des projets portés par les différentes SISP. La logique que nous défendons consiste donc à renforcer et à responsabiliser la SLRB dans son rôle de soutien aux SISP et à lui confier un rôle de contrôle plus éclairé que procédurier dans son contact avec ces dernières.

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).*- *Mijnheer Colson, ik wil niks privatiseren. De OVM's zijn openbare maatschappijen. Het gaat dus enkel om een verschuiving van functies binnen de openbare huisvestingssector in Brussel.*

Ik vraag alleen of bepaalde taken niet efficiënter verdeeld kunnen worden. Uit mijn contacten met de sociale huisvestingsmaatschappijen en met ambtenaren van de BGHM, blijkt dat de zaken erg complex zijn.

Binnen de BGHM werken bepaalde ambtenaren nauwelijks samen en beconcurreren diensten zelfs elkaar. Daardoor verloopt alles traag. Dat moet efficiënter, zodat er zo snel mogelijk zo veel mogelijk woningen beschikbaar zijn voor de huurders.

De federaties zijn de logische instanties voor advies en informatie.

Zij worden nu echter beschouwd als lobbygroepen die een onaanvaardbare druk uitoefenen op de overheid en de BGHM. Dat klopt niet. Iedereen werkt om hetzelfde doel te bereiken, vandaar mijn voorstel voor een nieuwe taakverdeling.

Eerder was al er eens een poging in die richting. De federaties kregen een adviserende taak, maar die werd nadien weer aan de BGHM gegeven. Zo staat het ook in het beheerscontract. Het ontwerp van beheerscontract dat u mij toestuurdte, heb ik nog niet gelezen.

Het is dus niet de bedoeling dat verschillende instanties dezelfde taken uitvoeren. Het gaat erom de taken efficiënter te verdelen, zodat alles vlotter verloopt.

M. le président.- La parole est à M. Hutchinson.

M. Alain Hutchinson.- Je dirai à Michel Colson qu'il n'est pas question de privatiser quoi que ce soit. Les SISP sont des sociétés publiques, même si on compte parmi elles nombre de coopératives, mais qui sont très largement orientées vers le service public. Il ne s'agit pas ici de passer du public au privé. Il s'agit d'une répartition des fonctions au sein du secteur public du logement social à Bruxelles.

Je ne demande pas de démultiplier les activités, M. le secrétaire d'État. Je demande simplement de voir s'il n'est pas plus efficace de confier une mission aux uns et une autre mission aux autres. J'ai pu constater via mes contacts avec différentes sociétés de logement social, coopératives ou communales, mais aussi via mes contacts avec des fonctionnaires de la SLRB, que les choses sont complexes.

Au sein même de l'administration de la SLRB, les relations entre certains fonctionnaires sont difficiles. On ne se parle pas, il y a même de la concurrence entre les services. Tout cela provoque une certaine lenteur. Or, notre objectif est d'être le plus efficace possible, pour mettre le plus rapidement possible un maximum de logements à la disposition des locataires.

La mission de conseil et d'information est naturelle pour les fédérations.

Or, le problème est que l'on considère aujourd'hui ces fédérations comme des sortes de lobbies extérieurs qui passeraient leur temps à exercer des pressions quasi scandaleuses sur le pouvoir public et la SLRB. Ce n'est pas du tout exact. Nous travaillons tous - fédérations et SLRB - pour atteindre le même objectif. C'est pour cette raison que j'imaginai cette nouvelle répartition des tâches.

Jadis, il y a d'ailleurs eu une ébauche de concrétisation de projet en ce sens. Les fédérations se sont vu investir d'une mission de conseil, mais cela leur a été retiré par la suite et cela a été rapatrié dans le giron de la SLRB. Vous me dites que cette situation est confirmée dans le contrat de gestion. Comme je n'ai pas lu le projet de contrat de gestion que vous nous avez envoyé début

- *Het incident is gesloten.*

**INTERPELLATIE VAN MEVROUW
CÉLINE FREMAULT**

TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de uitvoering van de ordonnantie ter bestraffing van woningleegstand".

**TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN
MEVROUW ELKE VAN DEN BRANDT,**

betreffende "de toepassing van de ordonnantie ter bestraffing van de woonleegstand".

**TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN
MEVROUW FATOUMATA SIDIBE,**

betreffende "de sancties in geval van woningleegstand".

**TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE
HEER ALAIN MARON,**

betreffende "de toepassing van de ordonnantie betreffende de straffen in geval van woningleegstand alsook het arrest van het Grondwettelijk Hof van 29 juli 2010".

octobre, je n'ai pas pu modifier le sens de mon intervention. Soit.

Il ne s'agit pas d'une privatisation ou d'une démultiplication des acteurs, qui rendrait les procédures encore plus complexes. Dans mon esprit, il s'agit plutôt de mieux organiser des choses qui semblent entraîner actuellement un certain nombre de difficultés et de lenteurs, dont ce secteur se passerait volontiers.

- *L'incident est clos.*

**INTERPELLATION DE MME CÉLINE
FREMAULT**

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "la mise en œuvre de l'ordonnance relative aux sanctions en cas de logement inoccupé".

**INTERPELLATION JOINTE DE MME
ELKE VAN DEN BRANDT,**

concernant "l'application de l'ordonnance relative aux sanctions en cas de logement inoccupé".

**INTERPELLATION JOINTE DE MME
FATOUMATA SIDIBE,**

concernant "les sanctions en cas de logements inoccupés".

**INTERPELLATION JOINTE DE M. ALAIN
MARON,**

concernant "l'application de l'ordonnance relative aux sanctions en cas de logement inoccupé, ainsi que l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 29 juillet 2010".

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault (in het Frans).- *Op 29 juli 2010 verwierp het Grondwettelijk Hof het beroep van het Algemeen Eigenaarssyndicaat (AES) tegen de ordonnantie van 30 april 2009, dat een leegstandboete invoerde. Het Hof vindt dit geen overdreven inbreuk op het eigendomsrecht. Dit is immers niet absoluut, maar moet afgewogen worden tegen het grondwettelijke recht op een passende woning voor iedereen.*

Het arrest van het Hof stelt dat een huisvestingsbeleid impliceert dat de rechten van de eigenaars van gebouwen beperkt kunnen worden. Dat is overigens wat het Grondwettelijk Hof telkens weer herhaalt bij elk beroep dat het AES indient tegen wetgeving die het huisvestingsbeleid wil verbeteren.

De strijd tegen de leegstand is dus meer dan ooit legitiem. Hoever staat de uitvoering van de ordonnantie van 30 april 2009, die dus niet meer geannuleerd kan worden?

In januari kondigde u aan dat de administratie die de overtredingen moet opsporen en de boetes uitschrijven, bijna op poten stond. U zou spoedig vijf ambtenaren in dienst nemen. Zijn zij inmiddels aan het werk? Hoe evalueert u de nieuwe dienst? Hebben de plaatselijke overheden het nieuwe boetesysteem opgenomen in hun werking en hebben sommige hun eigen taksen op leegstaande woningen al opgeheven? Heeft de regering al een besluit genomen over de erkenning van de verenigingen die klacht kunnen indienen tegen dit soort overtredingen? Om welke verenigingen gaat het?

M. le président.- La parole est à Mme Fremault.

Mme Céline Fremault.- Vous n'ignorez pas que la Cour constitutionnelle, dans un arrêt du 29 juillet dernier, a rejeté le recours contre l'ordonnance du 30 avril 2009 "visant à ajouter un chapitre V dans le titre III du Code du logement relatif aux sanctions en cas de logement inoccupé, à modifier l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires et à modifier le Code judiciaire". Ce recours avait été introduit par le Syndicat national des propriétaires.

En résumé, car l'arrêt de la Cour est suffisamment long et intéressant et a pu être lu par beaucoup d'entre nous, la Cour constitutionnelle a estimé, comme nous l'avions toujours expliqué, que le dispositif prévu par l'ordonnance ne constitue pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété, qui n'est pas absolu, surtout face au droit à un logement décent pour tous, droit consacré par l'article 23 de la Constitution.

L'arrêt de la Cour stipule bien que "la mise en œuvre d'une politique du logement implique que des limites soient apportées à l'exercice des droits des titulaires de droits réels sur des immeubles". Cette jurisprudence est d'ailleurs consolidée d'arrêt en arrêt par la Cour constitutionnelle, suite à chaque recours du Syndicat des propriétaires contre une législation visant à améliorer les différentes politiques en matière de logement.

La lutte contre les logements inoccupés est donc bien un objectif plus que jamais légitime, et laisser un logement vide constitue bien une infraction. Au-delà de cette bonne nouvelle, où en est la mise en œuvre de cette ordonnance, sur laquelle ne s'agit plus dorénavant le spectre d'une éventuelle annulation ?

Vous nous aviez expliqué lors d'une interpellation en janvier dernier que le service administratif chargé de traquer les infractions et d'appliquer les amendes administratives était pratiquement sur les rails. Cinq agents devaient être engagés rapidement pour former l'ossature de ce nouvel organe administratif. Ces agents sont-ils opérationnels ? Dispose-t-on d'une évaluation de l'action de ce nouveau service ? Par ailleurs, les pouvoirs locaux ont-ils intégré cette nouvelle possibilité offerte par le Code du logement ?

De voorzitter.- Mevrouw Van den Brandt heeft het woord voor haar toegevoegde interpellatie.

Mevrouw Elke Van den Brandt.- Dankzij de ordonnantie van 30 april 2009 kan het gewest woningleegstand bestraffen door de eigenaars een administratieve boete op te leggen. In januari 2010 had die ordonnantie al in werking kunnen treden, maar er trad enige vertraging op doordat het Algemeen Eigenaarssyndicaat bij het Grondwettelijk Hof ging aankloppen. In het arrest van 29 juli 2010 oordeelt het Grondwettelijk Hof dat "de bestreden bepaling een wettig doel nastreeft, met name het woningtekort in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te verhelpen". Met deze uitspraak zijn we uiteraard zeer tevreden. Deze bekrachtiging maakt de weg vrij voor een concrete toepassing door de Brusselse regering. Na de uitbreiding van de ordonnantie inzake het openbaar beheersrecht, betekent dit een tweede stap voorwaarts in de strijd tegen leegstand. Het belang hiervan hoeft geen betoog, gezien de nood aan betaalbare woningen en de bevolkings-explosie. Het gaat echter om een relatief ingewikkelde materie, waarmee het gewest in het voorwater komt van de gemeentelijke belastings-reglementen.

Om te beginnen is er de overtreding zelf. De ordonnantie voegt een artikel toe aan de Huisvestingscode, waarin staat dat de eigenaar die een woning of een deel ervan laat leegstaan, een administratieve overtreding begaat. Voor de definitie van leegstand valt de ordonnantie echter terug op de bestaande wetgeving. Die definitie is niet erg duidelijk en wordt vaak omzeild. Men spreekt over leegstand als de woning gedurende twaalf opeenvolgende maanden geen meubels bevat of als het water- of elektriciteitsverbruik abnormaal laag ligt. Bovendien is er geen sprake van leegstand wanneer de fysieke persoon die houder is van een zakelijk recht op de woning, er gedomicilieerd is. Bent u van plan om deze

Certains d'entre eux ont-ils déjà abrogé leur propre règlement-taxe sur les logements inoccupés ? Enfin, l'arrêté du gouvernement agréant les associations habilitées à saisir le juge pour faire cesser les infractions et participer à la lutte contre les logements inoccupés a-t-il été adopté ? Pouvez-vous nous communiquer le nom des associations que vous avez retenues ?

M. le président.- La parole est à Mme Van den Brandt pour son interpellation jointe.

Mme Elke Van den Brandt (en néerlandais).- *L'ordonnance du 30 avril 2009 permet à la Région de sanctionner la vacance d'un logement en infligeant une amende administrative à son propriétaire et, depuis l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 29 juillet 2010, plus rien ne s'oppose à son exécution.*

Il s'agit d'une matière relativement compliquée dans la mesure où la Région y intervient, dans le domaine des règlements fiscaux des communes.

D'abord, il y a l'infraction. L'ordonnance a ajouté un article au Code du logement selon lequel le propriétaire qui laisse un logement, ou une partie de logement, vacant commet une infraction. Pour la définition de la vacance, l'ordonnance s'appuie sur la législation existante, mais celle-ci n'est pas claire et est souvent contournée. On parle de vacance si un logement est laissé sans meubles pendant douze mois consécutifs ou si la consommation d'eau ou d'électricité y est anormalement faible. En outre, il ne peut être question de vacance si le propriétaire y est domicilié. Avez-vous l'intention d'adapter cette définition ou bien estimez-vous qu'elle vous permet de détecter et de sanctionner la plupart des cas de vacance ?

Il s'agit ensuite de constater l'infraction. Où en est la création du service régional chargé de constater les infractions en matière de logements inoccupés ? Combien de personnes y travailleront ? De quel budget disposera-t-il ? Celui-ci interviendra de sa propre initiative et sur la base de plaintes déposées par les communes ou par des associations oeuvrant pour le droit au logement ? Quelles seront les associations agréées ? La plupart des communes infligent actuellement une taxe sur les bâtiments inoccupés

definitie op termijn aan te passen of biedt ze voldoende grond voor het opsporen en bestraffen van de meeste gevallen van leegstand?

Ten tweede is er de opsporing van de leegstand. De regering is gemachtigd om een gewestelijke dienst op te richten die leegstaande woningen moet opsporen. Die dienst kan uit eigen beweging handelen, maar kan ook optreden na een klacht van een gemeente of van een vereniging die opkomt voor het recht op huisvesting. Hoeveel staat u met de oprichting van deze gewestelijke dienst, die allicht deel zal uitmaken van de gewestelijke huisvestingsinspectie? Hoeveel personen kunnen hier aan de slag? Over welk budget zal de dienst beschikken? Welke huisvestingsorganisaties zullen erkend worden, zodat ze een klacht kunnen indienen bij deze instelling?

De meeste gemeenten heffen momenteel belastingen op leegstaande of onafgewerkte gebouwen. Het bedrag hiervan is afhankelijk van de grootte van het gebouw en schommelt tussen 150 en 700 euro per strekkende meter. Wanneer de woning meerdere jaren leegstaat, stijgt het bedrag van de belasting. De gewestelijke boete zal 500 euro per strekkende meter bedragen en stijgen naargelang de leegstand langer duurt.

Deze gewestelijke sanctie moet de gemeentelijke belastingen vervangen. Om de gemeenten ertoe te overhalen hun systeem te vervangen, zou 85% van de opbrengsten doorgestort worden naar de gemeenten waar de leegstaande woningen zich bevinden. Dat is interessant voor de gemeenten, die hierdoor personeel kunnen uitsparen en kunnen ontsnappen aan het juridische getouwtrek waar heel veel eigenaars hun toevlucht toe nemen. Het gewest kan de gemeenten echter niet dwingen om hun eigen reglementen op te heffen. U moet hen daarvan overtuigen.

Hebt u al overlegd met de gemeenten om te komen tot een coherent geheel? Er zijn ook voordelen verbonden aan de gemeentelijke aanpak, zoals de nabijheid, het overzicht via de stedenbouwkundige dienst, de informatie via het bevolkingsregister. Hoe wilt u die combineren met de voordelen van de gewestelijke benadering, zoals de eenvormigheid, transparantie, schaalvergroting en meer juridische knowhow?

Deze ordonnantie is een grote stap vooruit in de

qui varie entre 150 et 700 euros par mètre courant. Le montant est proportionnel à la dimension du logement et au nombre d'années d'inoccupation. La sanction régionale, quant à elle, s'élèvera à 500 euros par mètre courant et augmentera en fonction de la durée de l'inoccupation.

Il importe que la sanction régionale remplace la taxe communale. Pour inciter les communes à abandonner leur système, 85% des recettes de la sanction régionale seraient reversées aux communes comptant des logements inoccupés. Ce dispositif leur permettrait de faire des économies en termes de personnel et d'échapper au recours juridique auquel font appel de nombreux propriétaires. Bien que la Région ne puisse pas contraindre les communes à utiliser ce dispositif, elle peut néanmoins les y inciter.

Avez-vous agi en concertation avec les communes, afin de développer une approche cohérente ? Il existe certains avantages liés à l'approche communale, comme la proximité, une approche urbanistique locale, une information via le registre de la population. Comment comptez-vous combiner les avantages de l'approche régionale, comme l'uniformité, la transparence, les économies d'échelle et un plus grand savoir-faire juridique ? Cette ordonnance marque une avancée en matière de sanction des logements inoccupés. Pour quand son application est-elle prévue ?

aanpak van de leegstand. Voor wanneer is de uitvoering ervan gepland?

De voorzitter.- Mevrouw Sidibe heeft het woord voor haar toegevoegde interpellatie.

Mevrouw Fatoumata Sidibe (in het Frans).- Naar schatting staan er in het Brussels Gewest 15.000 woningen leeg. Een arrest van het Grondwettelijk Hof van 29 juli 2010 maakte het beroep van het Algemeen Eigenaarssyndicaat ongedaan. Dat syndicaat wilde de ordonnantie uit 2009 ter bestraffing van de woningleegstand laten vernietigen.

In zijn arrest stelt het Grondwettelijk Hof dat de ordonnantie een wettig doel nastreeft, met name het woningtekort in het gewest verhelpen. De ordonnantie is van toepassing op woningen die leegstaan wegens speculatie. Leegstand wordt gedefinieerd door de afwezigheid van meubels gedurende meer dan een jaar en door een electriciteits- of waterverbruik dat onder het minimum ligt. De eigenaar krijgt de kans om de toestand te rechtvaardigen.

Volgens de BBRoW kan de ordonnantie maar volop worden benut als er een gewestdienst wordt opgericht die de overtreders vervolgt. Ook de samenwerking met de gemeenten die een belasting op leegstand innen, is bepalend voor het succes van de ordonnantie. Het arrest van het Grondwettelijk Hof bepaalt dat de gemeentelijke belastingen geen sancties zijn, aangezien ze van louter fiscale aard zijn. Er kan dus geen sprake zijn van de schending van het rechtsprincipe "non bis in idem".

Hoe verloopt het overleg met de gemeenten?

M. le président.- La parole est à Mme Sidibe pour son interpellation jointe.

Mme Fatoumata Sidibe.- Le nombre de logements vides sur le territoire de la Région bruxelloise est évalué à près de 15.000 unités. Ce sont là autant de logements qui permettraient, sous certaines conditions, de répondre à la demande toujours croissante de logements. Le 29 juillet, la Cour constitutionnelle a rendu un arrêt concernant le recours en annulation introduit par le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires contre l'ordonnance du 30 avril 2009, visant à ajouter un chapitre V au titre III du Code du logement relatif aux sanctions en cas de logement inoccupé.

Dans cet arrêt, la Cour constitutionnelle met notamment en évidence le fait que cette ordonnance poursuit le but légitime de remédier au manque de logements en Région bruxelloise. C'est d'ailleurs bien ce qui ressortait des travaux préparatoires, puisqu'on peut y lire que "le but de la sanction est donc bien d'inciter les propriétaires défaillants à remettre leur bien sur le marché afin d'augmenter le stock de logements disponibles".

Les logements visés par cette ordonnance sont ceux qui sont inoccupés dans un but spéculatif. Par logement inoccupé, on entend d'une part des logements qui ne sont pas garnis du mobilier indispensable à leur affectation pendant une période de douze mois consécutifs. D'autre part, ce sont des logements pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à une consommation minimale déterminée par le gouvernement. Le propriétaire ou le titulaire de droits réels peut, par ailleurs, apporter une justification à cet état de choses.

L'arrêté aurait dû être adopté dans le courant du mois de septembre. Pourriez-vous confirmer cette information ? Comme le relève le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH), l'efficacité de ce dispositif ne peut être atteinte qu'à condition que le service régional chargé de la constatation des faits et de l'imposition des amendes soit effectivement opérationnel. La collaboration avec les communes qui ont déjà mis

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord voor zijn toegevoegde interpellatie.

De heer Alain Maron (in het Frans).- *De ECOLO-fractie is blij met de beslissing van het Grondwettelijk Hof. ECOLO steunde de ordonnantie al ten volle bij haar totstandkoming. Dat mevrouw Sidibe in naam van de MR-fractie gunstig reageert op het arrest, is nog beter nieuws!*

Ik stel me vragen bij de redactie en de goedkeuring van de uitvoeringsbesluiten, onder meer wat de erkenning van de verenigingen betreft. De ordonnantie bepaalt dat een groot deel van de administratieve boetes aan de gemeentes wordt teruggestort, op voorwaarde dat deze elke vorm van belasting op leegstand uit hun reglement bannen. Zijn er gemeenten die dat al hebben gedaan of het van plan zijn? Overlegt u met de gemeenten om hen hiertoe aan te zetten?

We mogen niet vergeten dat we deze ordonnantie oorspronkelijk hebben opgevat om de gemeentelijke initiatieven aan te vullen. Zal er prioritair contact worden opgenomen met de gemeenten die leegstand niet of amper bestraffen? Of zal de ordonnantie overal in het gewest gelijktijdig in werking treden?

Krijgt de nieuwe cel binnen de gewest-administratie de opdracht om te reageren op klachten vanwege gemeenteraadsleden of verenigingen, of zal ze ook op eigen initiatief leegstand opsporen en bestraffen? Zal men werken binnen welbepaalde perimeters of komt het hele gewestelijke grondgebied in aanmerking?

Om leegstand te kunnen opsporen zijn de gemeenten lange tijd afgegaan op gegevens inzake waterverbruik. Maar die gegevens zijn door een

en place une taxe sur les bâtiments vides sera également un élément fondamental. À ce sujet, l'arrêt de la Cour constitutionnelle précise que les règlements-taxes communaux ne constituent en aucune façon des peines, mais sont bien de nature purement fiscale. Il ne peut donc y avoir ici de violation du principe "non bis in idem". Pourriez-vous préciser ce qu'il en est de la collaboration avec les communes ? Des réunions ont-elles déjà eu lieu ? Quels en sont les résultats ?

M. le président.- La parole est à M. Maron pour son interpellation jointe.

M. Alain Maron.- Le groupe ECOLO se réjouit de la décision de la Cour constitutionnelle, qui accorde une validité juridique à un texte qui est le fruit d'un travail parlementaire ayant reçu en son temps le plein soutien de notre groupe. Je crois percevoir par ailleurs, par la voix de Mme Sidibe, que le groupe MR se réjouirait lui aussi de la décision de la Cour constitutionnelle. Cela me comble de joie !

Je ne reviendrai pas sur le cadre du débat, que mes collègues ont déjà posé. J'en viens donc directement à mes questions. Je m'interroge sur le travail de rédaction et d'approbation des arrêtés d'application, notamment l'agrément des associations. L'ordonnance prévoit que les amendes administratives seront en grande partie rétrocédées aux communes, à condition que celles-ci aient expressément exclu le logement du champ d'application de leur règlement-taxe propre relatif aux immeubles abandonnés, inoccupés ou inachevés. Des communes sont-elles déjà dans ce cas de figure ? Des contacts vous donnent-ils à penser que des communes vont passer sous le régime régional ? Des démarches ont-elles été entreprises vis-à-vis des communes qui ne sont pas dans ce cas de figure, afin de les inciter à exclure le logement de leur règlement-taxe et à entrer dans le système régional ?

Dans la mesure où ce nouveau dispositif est destiné à être mis en œuvre prioritairement dans les communes où les logements vides ne sont pas ou mal taxés - n'oublions pas qu'il avait aussi une vocation supplétive - sera-t-il mis en œuvre prioritairement par le service régional dans les communes où il n'y a pas de règlement-taxe ou indifféremment sur l'ensemble du territoire

aantal juridische en institutionele wijzigingen niet langer toegankelijk. Over welke praktische middelen zal de cel beschikken? Rekent u erop dat de waterleveranciers een lijst zullen geven van woningen waar geen of zeer weinig water wordt verbruikt? Rekent u erop dat de FOD Financiën informatie zal verschaffen over de woningen waarop wegens onrendabelheid geen onroerende voorheffing wordt geheven?

Samengevoegde bespreking

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli (in het Frans).- *De strijd tegen de leegstand in het Brussels Gewest is van primordiaal belang. In 2003 schatte de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen het aantal leegstaande woningen op 15.000, met als criterium een waterverbruik van minder dan 5 m³.*

De gemeenten hebben al een leegstandtaks, maar die levert minder op dan verwacht. De leegstand neemt niet af. Daar zijn verschillende redenen voor: er worden heel wat beroepen ingediend, er is onvoldoende personeel voor een systematische inventaris, enzovoort.

Daarom heeft de PS in 2009 actief meegewerkt

régional, nonobstant le fait que des communes disposent ou non de leur propre règlement-taxé ?

Concernant les missions confiées à la cellule créée au sein de l'administration régionale, s'agit-il principalement d'intervenir à propos des plaintes qu'introduiraient les collèges communaux ou les associations agréées, ou agira-t-on d'initiative pour rechercher activement et sanctionner les logements inoccupés ? Dans la seconde hypothèse, ces recherches et poursuites s'opéreront-elles sur l'ensemble du territoire régional ou sur des périmètres prioritaires ?

Enfin, concernant l'accès aux données, vous savez que les communes utilisaient énormément les données de fourniture d'eau pour identifier les logements vides. Un certain nombre de modifications structurelles, institutionnelles et législatives liées à la gestion de l'eau rendent l'accès à ces données plus complexe. De quels moyens pratiques va disposer la cellule régionale pour établir l'inoccupation des logements ? Comptez-vous sur l'obtention des données de la part des fournisseurs d'eau, ceux-ci donnant le listing des immeubles dont la consommation est nulle ou quasi-nulle ? Comptez-vous également sur des données du ministère des Finances relatives aux logements ayant fait l'objet d'une demande d'exemption du précompte immobilier pour cause d'improductivité ?

Discussion conjointe

M. le président.- La parole est à M. Ouriaghli.

M. Mohamed Ouriaghli.- Je vous ai déjà interpellé à deux reprises sur le sujet. La lutte contre les logements inoccupés dans notre Région est un défi primordial au regard de l'ampleur du phénomène. Déjà en 2003, le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat estimait que le nombre de logements vides frôlait les 15.000 unités, en prenant comme critère une consommation annuelle inférieure à cinq mètres cubes d'eau.

Certes, il existe déjà une taxe sur les immeubles inachevés, abandonnés ou inoccupés dans toutes les communes. Malheureusement, force est de constater que le niveau de recouvrement de cette

aan een ordonnantie, bedoeld om de leegstand efficiënter en goedkoper te bestrijden. Daarvoor moet het gewest deze strijd overnemen van de gemeenten en in hun plaats een taks innen.

Het gewest moet wel 85% daarvan doorstorten aan de gemeenten, op voorwaarde dat zij hun eigen leegstandtaks geschraapt hebben. Zo worden hun verliezen gecompenseerd. Met het resterende bedrag zal het gewest de nieuwe dienst financieren die de taksen moet innen.

U moet dan ook de gemeenten aanmoedigen aan dit mechanisme deel te nemen. De gemeenten die nu al actief de leegstand bestrijden, mogen niet gestraft worden. Alles moet verlopen via akkoorden tussen de gemeenten en het gewest.

Hoeveel personeel is er al aangeworven voor de nieuwe dienst? Werkt de dienst al en welke stappen heeft ze al gezet bij de gemeenten? Hoeveel kost de dienst? Zal de opbrengst van de taksen volstaan?

taxe est largement inférieur à ce que l'on pourrait attendre. Il semble en effet que le nombre de logements inoccupés ou abandonnés ne diminue pas. Il y a plusieurs raisons à cela : un nombre de recours important, un personnel communal insuffisant pour assurer un inventaire systématique, etc.

C'est pour cette raison qu'en 2009, le groupe PS a participé activement à la rédaction de l'ordonnance, initiée par le cdH, et qui vise à lutter contre les logements inoccupés en Région bruxelloise, tout en limitant les coûts de ce nouveau service. Pour ce faire, il a été prévu que la Région se substitue aux communes afin de lutter activement contre les logements inoccupés en percevant la taxe immobilière inoccupée à la place des communes.

Je voudrais donc insister sur la collaboration entre communes et Région ! En effet, 85% de la recette des taxes devraient être ristournés aux communes, pour autant qu'elles aient exclu les logements inoccupés du champ d'application de leur règlement-taxe communal relatif aux logements abandonnés, inoccupés ou inachevés. Cette opération permettra de compenser la perte de revenus engendrée par la non-application des règlements-taxes communaux sur les immeubles inoccupés que certaines communes appliquent actuellement scrupuleusement. Le solde du produit de ces taxes devrait servir à financer le fonctionnement du nouveau service chargé de percevoir la taxe à la place des communes.

Il s'agit donc ici d'encourager les communes à s'inscrire dans le mécanisme régional de lutte contre les logements inoccupés et de ne pas sanctionner les communes qui ont, jusqu'à présent, contribué le plus activement à ce combat. Il n'y a donc pas de double imposition. Tout le système doit se baser sur des accords communes-Région, comme c'est le cas pour le Fonds de compensation fiscale, qui a permis entre autres de supprimer la taxe communale force motrice.

Pour le reste, nous nous rallions aux questions posées par les différents interpellants. Où en est-on aujourd'hui ? Les engagements en personnel pour ce service ont-ils été réalisés ? Combien de personnes compte-t-il ? Le nouveau service est-il en ordre de marche ? Quelles sont les démarches entreprises par ce service auprès des communes ?

De voorzitter.- De heer Doukeridis heeft het woord.

De heer Christos Doukeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *In januari 2010 heb ik de commissie verteld in welke fasen ik de ordonnantie zou uitvoeren en in juni heb ik een stand van zaken gegeven.*

Ik ben blij met de uitspraak van het Grondwettelijk Hof, die de strijd van het gewest voor het recht op huisvesting nog meer legitimiteit geeft. We hebben niet op de uitspraak gewacht om in actie te treden, maar de procedures vertragen het werk enorm.

De nieuwe dienst moet het beleid in de praktijk brengen. Ik heb de regering voorgesteld om vijf personen in dienst te nemen en de regering keurde dit voorstel goed op 5 juni. Dat is pas de eerste stap in de aanwervingsprocedure.

De prioriteit gaat naar een jurist (niveau A), die de dienst moet leiden, en een boekhouder (niveau B). Selor heeft hiervoor een oproep voor kandidaturen gedaan. Nu is het wachten tot Selor een wervingsreserve heeft opgesteld.

(verder in het Nederlands)

Selor zal de examens pas in januari organiseren, zodat de aanwervingen pas midden 2011 kunnen gebeuren. Daarom heb ik de administratie gevraagd om eerst twee mensen met een arbeidscontract in dienst te nemen, wat sneller is. De recruten zullen ongetwijfeld een opzeggings-termijn moeten respecteren tegenover hun oude werkgever. Ik kan u dan geen uitsluitsel geven over de precieze termijnen.

(verder in het Frans)

Wij wachten niet af. De administratie heeft bijvoorbeeld contact opgenomen met de distributiebedrijven voor gas, elektriciteit en water en met de Vereniging van de Stad en de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ik heb zelf de nieuwe dienst voorgesteld aan de Conferentie van Burgemeesters.

Avez-vous évalué le coût de ce nouveau service ? Ce coût sera-t-il amorti par le solde des taxes perçues, qui reste au niveau régional ?

M. le président.- La parole est à M. Doukeridis.

M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État.- Je remercie les différents interpellants de me donner l'occasion de faire le point sur ce sujet, qui fait l'objet d'un consensus au sein de cette commission.

Je me suis déjà exprimé à deux reprises sur cette nouvelle mesure de lutte contre la vacance immobilière. Au mois de janvier d'abord, en exposant les étapes de la mise en application de l'ordonnance parlementaire, puis en juin dernier en informant la commission de l'état d'avancement de cette mise en application.

Je me suis réjoui, avec le secteur, de la décision de la Cour constitutionnelle. En déboutant les recours en annulation, elle renforce la légitimité de l'action régionale en matière de défense du droit au logement. Même si nous n'avons pas attendu la décision de la Cour pour poursuivre le travail, je dois constater qu'entre les décisions gouvernementales que l'on peut prendre et leur concrétisation, il peut y avoir des étapes improbables, longues, fastidieuses et peu cohérentes, auxquelles nous sommes confrontés et que nous devons affronter les uns après les autres.

C'est bien sûr le nouveau service qui, sur le terrain, pourra réellement mettre cette politique en œuvre. Concernant sa mise en place, j'avais proposé au gouvernement de former une équipe de cinq personnes, avec des engagements progressifs compte tenu des budgets régionaux de 2010. Ces engagements ont été approuvés le 5 juin dernier, en même temps que l'ensemble des recrutements au ministère en 2010. Cette décision gouvernementale n'est que la première étape, puisqu'il convient ensuite de respecter les procédures de recrutement dans la fonction publique.

Les descriptifs de fonction des recrutements prioritaires (à savoir un juriste, niveau A, chargé de piloter le projet et un comptable, niveau B) ont été transmis au Selor, qui a lancé les appels à candidatures. Le ministère ne maîtrise pas le calendrier tant que les réserves de recrutement

Tot nu toe heeft geen enkele gemeente haar reglementering inzake leegstand aangepast. Het is ook logisch dat de gemeenten hun inkomsten uit de leegstandtaks niet willen opgeven voor ze er zeker van zijn dat de nieuwe dienst efficiënt werkt.

Mijnheer Maron, de dienst zal aanvankelijk beperkt zijn in haar mogelijkheden en dus moet ze prioriteiten stellen. In eerste instantie zal ze de klachten onderzoeken die ze ontvangt. Herinner u hoe lang het duurde voor de Gewestelijke Huisvestingsinspectie op volle toeren draaide. Zij werkt ook bijna uitsluitend op basis van klachten en wordt nu alom erkend als een efficiënte instelling.

Op 9 september heeft de regering definitief het besluit goedgekeurd dat de erkenningsvoorwaarden en -modaliteiten regelt van de erkende verenigingen in de strijd tegen de leegstand. Eenmaal dit besluit gepubliceerd is, kunnen de verenigingen zich kandidaat stellen.

Uit de eerste contacten blijkt dat de energie- en waterdistributeurs de gegevens over het verbruik van een woning of gebouw pas willen doorgeven als de administratie over andere aanwijzingen van leegstand beschikt. De onroerende voorheffing wordt enkel verlaagd of kwijtgescholden als de leegstand het gevolg is van oorzaken buiten de wil van de eigenaar om. Deze maatregel is dus een onvoldoende basis om leegstand te bestraffen. Toch zal ik de administratie vragen om deze mogelijkheid verder te onderzoeken.

De definitie van leegstand neemt de ordonnantie van 30 april 2009 over uit de Huisvestingscode. Ze heeft voor- en nadelen, maar is in elk geval in 2005 bekrachtigd door het Grondwettelijk Hof. Ik ben niet van plan om het toepassingsveld te wijzigen.

Het gaat minder vlot dan ik hoopte, maar we doen al het mogelijke om de dienst op gang te trekken. Er zijn echter beperkingen, ook juridische.

n'ont pas été constituées par le Selor.

(poursuivant en néerlandais)

Puisque le Selor organisera les examens seulement en janvier, ce qui reportera vraisemblablement les engagements à la mi-2011, j'ai demandé à l'administration d'envisager les deux premiers engagements de manière contractuelle, afin d'accélérer le processus. Les personnes recrutées devront sans doute respecter une période de préavis auprès de leur ancien employeur. Je ne peux donc pas vous donner de réponse définitive quant aux délais.

(poursuivant en français)

Nous ne restons pas les bras croisés. L'administration a par exemple pris parallèlement des contacts avec les sociétés distributrices du gaz, de l'électricité et de l'eau, ainsi qu'avec l'Association de la Ville et des communes de la Région de Bruxelles-Capitale. J'ai pu moi-même évoquer ce nouvel outil à la Conférence des bourgmestres pour essayer de rentrer dans une logique de partenariat avec les communes.

Qu'en est-il précisément de la collaboration avec les pouvoirs locaux ? À ce stade et à ma connaissance, aucune commune qui prévoyait dans ses règlements une taxe sur les logements inoccupés n'a modifié sa réglementation pour bénéficier de la rétrocession des amendes régionales perçues. Ce n'est pas une mauvaise chose en soi à ce stade, puisque d'une part, certaines communes ont clairement exprimé des réticences, et que d'autre part, il est évident qu'aucune commune ne renoncera à une recette fiscale tant que le service administratif ne sera pas mis en place, démontrant son caractère opérationnel et son efficacité. Je n'ai donc pas de difficulté à cet égard.

Pour répondre à M. Maron, il est prématuré de déterminer le type d'actions à mener par le service. L'équipe sera restreinte au début de ses activités et il faudra donc essayer de hiérarchiser les actions en les ciblant et en tenant compte d'abord des plaintes introduites. Vous vous souvenez des longs mois nécessaires à la mise en place du service de l'Inspection du logement, dont le travail est aujourd'hui unanimement reconnu. Ce service, qui fonctionne avec 32 agents, travaille presque

exclusivement sur base de plaintes. Il nous faut donc prendre le temps ; la procédure doit être bien initiée si l'on veut qu'elle soit la plus efficace possible à long terme.

En ce qui concerne l'intervention d'associations agréées dans le cadre de cette lutte, et notamment dans le cadre de l'action en cessation, qui ne nécessite pas que le nouveau service soit parfaitement effectif, le gouvernement a adopté définitivement le 9 septembre l'arrêté qui fixe les conditions et modalités de l'agrément. Il est en instance de publication. Une fois cet arrêté publié, les associations pourront poser leur candidature et le gouvernement pourra agréer des associations afin d'effectuer ce travail.

Enfin, pour répondre à une question plus technique, il ressort d'un premier contact avec les sociétés distributrices de gaz et d'électricité et d'eau qu'elles ne transmettront à l'administration que les données relatives à la consommation d'un logement ou d'un immeuble précis, clairement identifié et pour lequel l'administration dispose d'autres indices d'inoccupation. Par ailleurs, la diminution ou l'exonération du précompte immobilier n'est accordée que si la persistance de l'improductivité résulte de circonstances indépendantes de la volonté du propriétaire. Elle ne semble donc pas constituer une base suffisante pour sanctionner les logements inoccupés au sens de l'ordonnance du 30 avril 2009. Je demanderai toutefois à l'administration régionale d'explorer cette piste plus avant.

En ce qui concerne la définition de l'inoccupation, l'ordonnance du 30 avril 2009 prend le parti, que j'estime assez sage, d'emprunter celle déjà en vigueur dans le Code du logement. Cette définition présente des avantages et des inconvénients, mais elle a au moins le mérite d'avoir été validée par la Cour constitutionnelle dans un arrêt rendu le 20 avril 2005.

À ce stade-ci, je n'ai pas l'intention de modifier ce champ d'application.

Voilà les réponses dont le contenu, à mes yeux, n'est pas à la hauteur de ce que j'aurais espéré en termes de mise en place de cet outil important. Cependant, nous travaillons par tous les biais possibles à la mise en place ce service. Pour ce faire, nous tentons d'anticiper, partout où c'est

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault *(in het Frans).*- *Het is belangrijk dat wij snel werk maken van dit dossier. Hoewel iedereen het over het principe eens lijkt te zijn, wat niet het geval was in 2009, geeft u zelf toe dat de toepassing ervan omslachtig blijft.*

Ik kan u dus alleen maar aanmoedigen om zo snel mogelijk de structuur en de opdrachten vast te stellen en de nodige personen aan te werven. Ik zal binnen enkele maanden zeker op dit dossier terugkomen.

De voorzitter.- Mevrouw Van den Brandt heeft het woord.

Mevrouw Elke Van den Brandt.- Het verheugt mij dat de staatssecretaris alles in het werk stelt om deze problematiek zo snel mogelijk aan te pakken. Ik wens hem hier heel veel succes bij.

De voorzitter.- Mevrouw Sidibe heeft het woord.

Mevrouw Fatoumata Sidibe *(in het Frans).*- *Wij zullen de oprichting van die dienst van nabij volgen.*

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).*- *Als wij willen dat de gemeenten in het gewestelijke systeem stappen, moeten wij ervoor zorgen dat die gewestelijke dienst beter werkt dan de gemeentelijke diensten.*

In mijn gemeente zijn de opbrengsten uit de

possible, pour gagner du temps afin de le rendre opérationnel. Il faut cependant aussi tenir compte des limites - y compris légales - auxquelles nous sommes confrontés.

M. le président.- La parole est à Mme Fremault.

Mme Céline Fremault.- Certes, la situation n'est pas optimale. Je peux donc difficilement me réjouir de votre réponse et je sais que vous en êtes le premier attristé. Vous l'avez souligné d'emblée, certaines étapes sont fastidieuses, lourdes et peut-être décourageantes par rapport à l'effectivité et à la mise en œuvre des dispositions adoptées, dont tout le monde se réjouit à présent. Ce n'était pas le cas en 2009.

Pour ma part, je ne peux que vous encourager à veiller à ce que le recrutement soit effectif. Il faut que la structure soit bel et bien en place et les missions déterminées. Une fois le schéma opérationnel, il restera à remplir les cadres. Je ne manquerai pas de vous interroger à nouveau dans quelques mois et je continue à penser que la question mérite une certaine urgence. Je sais en tout cas que vous partagez le souci des interpellants sur cette problématique.

M. le président.- La parole est à Mme Van den Brandt.

Mme Elke Van den Brandt *(en néerlandais).*- *Je me réjouis de ce que le secrétaire d'État mette tout en œuvre pour s'attaquer au plus vite à cette problématique.*

M. le président.- La parole est à Mme Sidibe.

Mme Fatoumata Sidibe.- Nous serons attentifs à la mise en place de ce service qui, nous l'espérons, fera preuve d'efficacité.

M. le président.- La parole est à M. Maron.

M. Alain Maron.- La cohérence et l'efficacité de ces différents systèmes pourraient certainement être renforcées. Pour que toutes les communes rentrent progressivement dans le système régional, il faut qu'elles aient la garantie que celui-ci fonctionnera mieux que leur propre service, et leur permettra dès lors de diminuer leur coût

leegstandtaks sinds een tweetal jaar sterk gedaald omdat de BIWD niet langer automatisch de cijfers over het watergebruik doorgeeft. Wij zouden de BIWD die verplichting moeten opleggen, maar dat geeft misschien problemen inzake de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer.

De heer Christos Doukeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *De commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer heeft die mogelijkheid inderdaad niet goedgekeurd, wat onze overheidsactie sterk belemmert.*

De heer Alain Maron (in het Frans).- *Niets verplicht de BIWD om de naam van de eigenaar of de bewoner te onthullen. Wij moeten die mogelijkheid verder blijven onderzoeken. Als het gewest slaagt waar de gemeenten niet zijn geslaagd, zal dit de doeltreffendheid van het gewestelijk systeem in de verf zetten.*

Naast de leegstandtaks zouden wij ook het openbaar beheersrecht meer moeten activeren. Die twee hefboomen vullen elkaar aan. De leegstandtaks heeft vooral tot doel speculatie tegen te gaan, terwijl het openbaar beheersrecht eerder betrekking heeft op gebouwen die leegstaan door gebrek aan onderhoud (oudere eigenaars, eigenaars die in het buitenland verblijven, enzovoort).

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson (in het Frans).- *Wij hadden de verplichting waarover de heer Maron*

administratief.

Dans la commune où je suis conseiller communal, les recettes issues des taxes sur les immeubles abandonnés diminuent d'une année à l'autre. Elles se sont fortement réduites il y a deux ou trois ans, lorsque l'Intercommunale bruxelloise de distribution et d'assainissement d'eau (IBDE) n'a plus fourni de manière pro-active les chiffres de consommation d'eau, qui sont l'indicateur le plus flagrant de l'abandon d'un immeuble complet. Nous devrions envisager l'adoption d'une procédure qui obligerait l'organisme régional à fournir pro-activement l'ensemble des données. Cette possibilité contrevient toutefois probablement à un certain nombre de normes et de dispositions liées au respect de la vie privée.

M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État.- La Commission de la protection de la vie privée met effectivement des balises à cette possibilité, ce qui entrave les pouvoirs publics dans l'action qu'ils voudraient mener.

M. Alain Maron.- En quoi la transmission aux pouvoirs publics d'une donnée relative à la consommation d'eau dans un immeuble constitue-t-elle une atteinte à la vie privée ? Elle n'oblige en rien l'IBDE à dévoiler les noms du propriétaire ou des occupants. Il faudrait continuer à explorer cette piste. Si la Région parvient à obtenir ce que les communes se sont vu refuser, l'efficacité du système régional se verrait renforcée.

Un autre enjeu de cette question est celui de l'articulation avec la législation relative au droit de gestion publique, qui ne vise pas exactement les mêmes objets. Il conviendrait de préciser quand il convient d'activer l'un ou l'autre levier. Les systèmes de taxes visent vraisemblablement la spéculation, tandis que le droit de gestion publique cible plutôt des immeubles de logement abandonnés par manque d'entretien, en raison d'une certaine négligence ou parce que les propriétaires sont trop âgés ou résident à l'étranger, etc. Un travail reste à faire en termes d'activation de ce dispositif complémentaire.

M. le président.- La parole est à M. Hutchinson.

M. Alain Hutchinson.- Nous avons introduit la disposition évoquée par M. Maron dans le Code du

het heeft in de Huisvestingscode opgenomen, maar die werd geweigerd door de commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer. Als u wilt, kunnen wij u het verslag van de hoorzitting met die commissie bezorgen.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik zal dit probleem samen met u onderzoeken. Vaak is men in Wallonië soepeler dan in Brussel.*

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (in het Frans).- *De OCMW's ontvangen regelmatig de lijst van wanbetalers inzake energie en water.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Blijkbaar heeft men meer vertrouwen in de OCMW-voorzitters.*

De heer Michel Colson (in het Frans).- *Meer dan in de burgemeesters!*

- De incidenten zijn gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER MICHEL COLSON

TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "het beheercontract van de BGHM".

De voorzitter.- Mijnheer de staatssecretaris, onze diensten hebben de kopie van het beheerscontract dat u ons zou hebben toegezonden, niet teruggevonden.

logement de l'époque, mais celle-ci a été refusée par la Commission de la protection de la vie privée. Nous avons même organisé une audition avec cette commission, dont le compte rendu pourrait être distribué aux membres de notre commission.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- J'examinerai ce blocage avec cette commission, dont on me dit que l'interprétation est souvent plus souple du côté wallon que bruxellois. Il faut au moins essayer de comprendre l'impact sur le respect de la vie privée.

M. le président.- La parole est à M. Colson.

M. Michel Colson.- Tous les présidents de CPAS de la Région bruxelloise reçoivent régulièrement la liste des mauvais payeurs en matière d'énergie et d'eau.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- On fait davantage confiance aux présidents de CPAS !

M. Michel Colson.- Plus qu'aux bourgmestres !

- Les incidents sont clos.

INTERPELLATION DE M. MICHEL COLSON

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "le contrat de gestion de la SLRB".

M. le président.- Je tiens à préciser à M. le secrétaire d'État que nos services n'ont pas retrouvé la copie du contrat de gestion que vous nous auriez envoyée.

De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (in het Frans).- *Overeenkomstig de Brusselse Huisvestingscode oefent de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) haar taken uit volgens de prioriteiten en de oriëntering vastgesteld in het beheerscontract dat zij met de regering heeft gesloten. Dat beheerscontract werd in maart 2002 door de raad van bestuur van de BGHM goedgekeurd voor een periode van vijf jaar. Sinds maart 2007 wordt het contract verlengd via aanhangsels.*

Uw voorganger had begin 2009 een ontwerp van nieuw beheerscontract aan de regering voorgelegd, maar die weigerde verbintenissen voor vijf jaar aan te gaan omdat de legislatuur ten einde liep. De nieuwe regering heeft op 29 maart 2010 een gewijzigd ontwerp van contract aan de BGHM voorgelegd dat rekening houdt met de begrotings-situatie en het nieuwe meerderheidsakkoord.

Volgens de pers is het nieuw beheerscontract ondertussen goedgekeurd en zou het "groener en socialer" zijn. Wat houdt dat precies in?

Nog volgens de pers zal de BGHM instaan voor de coördinatie van de verschillende actoren in de sector van de sociale huisvesting. Wij kunnen die maatregel alleen maar toejuichen. Misschien moeten wij zelfs nog een stap verder gaan en een rationalisering van die sector overwegen.

Hoe zit het voorts met het Overlegcomité, het kadaster van de sociale woningen en de opvolging van de investeringen? Welke rol kan de BGHM spelen met betrekking tot de sociale begeleidingsmaatregelen in die sector?

La parole est à M. Colson.

M. Michel Colson.- L'ordonnance portant le Code du logement bruxellois prévoit que la SLRB exerce ses missions selon les priorités et les orientations définies dans le contrat de gestion conclu entre elle et le gouvernement. Le contrat de gestion en vigueur a été approuvé par le conseil d'administration de la SLRB en mars 2002 pour une période de cinq ans. Depuis mars 2007, ce contrat est prolongé par voie d'avenant.

Comme vous le rappeliez en réponse à une interpellation sur ce sujet, Mme Françoise Dupuis, précédemment en charge du Logement, avait soumis à six reprises au cours du premier semestre 2009 un projet de contrat de gestion au gouvernement. Ce dernier ne souhaitait toutefois pas engager le nouveau secrétaire d'État pour un nouveau contrat de gestion d'une durée de cinq ans. Un projet modifié, tenant compte de la situation budgétaire de la Région bruxelloise et du nouvel accord de majorité, a donc été transmis à la SLRB en date du 29 mars 2010.

La presse nous apprend effectivement que ce nouveau contrat de gestion a été adopté et qu'il serait plus vert et plus social. On lit également que la SLRB coordonnera les différents acteurs des logements sociaux, que des contrôles plus réguliers seront effectués et que le financement de la SLRB sera plus transparent.

Dans le cadre de cette interpellation, je souhaiterais bien entendu revenir sur ce nouveau contrat de gestion et tenter de mieux cerner son contenu. Quelles sont ses avancées ? En quoi est-il plus vert et plus social ?

Par rapport au repositionnement de la SLRB en tant qu'autorité, je ne puis, à titre personnel, que saluer l'effort consenti. Il y a en effet une multiplicité des acteurs qui s'occupent de logement à Bruxelles : la SLRB, les fédérations auxquelles on a déjà fait allusion ce matin, les 33 SISF. Quand on aborde le Plan logement, la SLRB, la Société régionale d'investissement de Bruxelles (SRIB) et le Fonds du logement jouent également un rôle. Bref, il y a de nombreux acteurs qu'il y aurait lieu de coordonner entre eux. Peut-être d'ailleurs faudrait-il rationaliser ce secteur.

Qu'en est-il du comité de concertation avec les

fédérations, dont on a évoqué le rôle tout à l'heure ? De même, qu'en est-il du suivi ou de la mise en œuvre d'une idée qui revient à M. Alain Hutchinson : le cadastre des logements sociaux ? Où en est également le suivi des investissements ? Ce point est extrêmement important et je crois savoir qu'une deuxième phase du plan quadriennal doit encore aboutir.

"Last but not least", en quoi la SLRB pourrait-elle jouer un rôle d'interface par rapport aux politiques sociales d'accompagnement dans ce secteur ?

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mevrouw Michèle Carthé (in het Frans).- *Ik had u reeds in april geïnterpelleerd over de noodzakelijke vernieuwing van het beheerscontract tussen de regering en de BGHM (beheerscontract van niveau 1) en van de beheerscontracten tussen de BGHM en de OVM's (beheerscontract van niveau 2).*

Overeenkomstig artikel 34 van de Huisvestingscode regelt het beheerscontract tussen de regering en de BGHM de doelstellingen die aan de partijen zijn opgelegd, de evaluatiecriteria voor het beleid in de sociale huisvesting waaraan de BGHM meewerkt, de prestaties die moeten worden geleverd ten opzichte van de OVM's, de voorwaarden die de BGHM aan andere rechtspersonen bindt of bij andere openbare tussenkomsten in het huisvestingsbeleid betreft, de sancties bij niet-naleving van de verbintenissen, de voorwaarden voor de herziening van het contract en de middelen die de regering aan de BGHM toekent om haar activiteiten uit te voeren.

Dit beheerscontract van niveau 1 dateert van 2002, maar eind vorige legislatuur werd een nieuw ontwerp aan de regering voorgelegd. Wat de beheerscontracten tussen de BGHM en de OVM's betreft, zouden de onderhandelingen in november 2009 zijn afgerond.

Toen ik u in april 2010 om een stand van zaken vroeg, antwoordde u dat u de tijd nam om de

Discussion

M. le président.- La parole est à Mme Carthé.

Mme Michèle Carthé.- M. le secrétaire d'État, je vous avais interpellé en avril dernier sur l'indispensable renouvellement des contrats de gestion. Pourquoi des contrats de gestion ? Parce qu'il y a celui conclu entre le gouvernement et la SLRB (le contrat de gestion de niveau 1) et ceux conclus ensuite entre la SLRB et les SISP qui le souhaitent (les contrats de gestion de niveau 2).

Si le sujet a déjà été abordé de manière générale en début de séance, je voudrais rappeler que la Région bruxelloise a été la première collectivité politique en Belgique à instaurer la dynamique des contrats de gestion pour les entreprises publiques. Le principe d'autonomie de gestion est ainsi consacré par l'existence de ces contrats, afin d'assurer une gestion efficace et professionnelle des entreprises publiques qui y sont soumises.

L'article 34 du Code du logement prévoit que ce contrat règle sept matières :

- les objectifs assignés aux parties ;
- les critères d'évaluation des politiques du logement social auxquelles la SLRB participe ;
- les prestations qui doivent être assurées à l'égard des SISP ;
- les conditions de l'accord liant la SLRB à d'autres personnes morales ou l'associant à d'autres

situatie te evalueren. Ondertussen zou het beheerscontract zijn goedgekeurd. Ik hoop dat wij hiervan binnenkort een kopie zullen ontvangen, zodat wij kunnen nagaan in welke mate de inhoud ervan socialer en groener is.

interventions publiques dans la politique du logement ;

- les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution par une partie de ses engagements ;
- les conditions de révision du contrat ;
- les moyens spécifiques mis à la disposition de la SLRB par le gouvernement afin de lui permettre d'exercer ses activités.

Le contrat de gestion fixe les engagements de l'autorité de tutelle, à savoir la Région, et la SLRB, et précise les missions qui doivent être assurées. Ce contrat de gestion de niveau 1 date de 2002, mais son projet de renouvellement était sur la table du gouvernement à la fin de la précédente législature. Pour les conclusions des contrats de gestion entre la SLRB et les SISF, ces négociations semblaient s'être clôturées en novembre 2009.

En avril 2010, j'étais soucieuse de connaître le stade d'évolution du dossier et vous m'aviez répondu à ce moment-là que vous preniez le temps d'évaluer la situation. Nous sommes donc aujourd'hui tous très impatients, puisque ce contrat semble avoir été conclu. Il s'agit dès lors de retrouver ce contrat dans les couloirs de la Région pour que les parlementaires puissent en être saisis. Il s'agit pour nous de savoir dans quelle mesure son contenu serait plus social et plus vert.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

M. le président.- La parole est à Mme Fremault.

Mevrouw Céline Fremault (in het Frans).- Volgens sommigen is het beheerscontract een bevoorrecht ogenblik om een stand van zaken op te maken, de organisatie tussen de verschillende actoren te beoordelen en ambitieuze doelstellingen inzake huisvesting voorop te stellen. Waarom is er nergens sprake van de huurovereenkomst van beperkte duur? Was de vernieuwing van het beheerscontract geen uitgelezen kans om dit punt van het meerderheidsakkoord uit te voeren?

Mme Céline Fremault.- Au moment de la définition du contenu de contrat de gestion, l'un d'entre nous avait défini que "l'établissement de ce contrat est un moment privilégié au sein des commissions pour faire le point sur une série de modalités sur les réformes intervenues, vérifier l'organisation entre les différents acteurs et insuffler des objectifs ambitieux à la politique du logement". Aucune mention n'est faite concernant l'instauration du bail à durée déterminée. Bien qu'il ne revenait peut-être pas au contrat de gestion de le préciser, n'était-ce toutefois pas le moment d'aborder une thématique qui se retrouve dans l'accord de gouvernement ?

Overeenkomstig het beheerscontract moeten een aantal acties en studies worden uitgevoerd, zoals een diagnose van het woningenpark tegen april 2011 en een jaarlijkse analyse van het sociaal

beleid. Zijn de termijnen niet te kort, rekening houdend met het veelvoud aan taken die aan de BGHM zijn toevertrouwd en de middelen waarover deze beschikt om ze uit te voeren?

Inzake huisvesting heeft de regering de BGHM slechts één taak toevertrouwd: het gewestelijk Huisvestingsplan. Worden er op termijn nog andere taken overwogen?

Wat de sociale opdrachten betreft, moet de BGHM een coherent sociaal beleid en de participatie van de sociale huurders aanmoedigen. In dat verband moet de BGHM de sociale huurders collectieve animaties rond milieuthema's aanbieden. Waarom wordt de nadruk op deze thematiek gelegd? De bescherming van het milieu is niet echt de eerste bekommernis van sociaal kwetsbare personen.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- Wij hebben op 6 oktober een kopie van het beheerscontract naar de heer de Clippele doorgefaxt, maar wij kunnen u altijd een nieuwe kopie bezorgen.

De voorzitter.- Misschien hebt u het naar mijn privéadres gefaxt?

Le contrat de gestion prévoit la réalisation d'un certain nombre d'actions et d'études. M. Colson a mentionné le diagnostic du patrimoine pour avril 2011, l'analyse de l'offre de service social dans le logement social tous les douze mois à partir de la signature des contrats. Il y a une série d'actions et d'études qui sont intéressantes. Sont-elles néanmoins ambitieuses et réalistes ? Les délais ne sont-ils pas trop courts, compte tenu de l'ensemble des missions assignées à la SLRB et des moyens dont elle dispose pour les réaliser ?

Par ailleurs, les missions déléguées sont des missions en matière de logement confiées à la SLRB par le gouvernement en vue de répondre à des besoins nouveaux. Il est précisé qu'à la date de l'entrée en vigueur du contrat de gestion, une seule mission est déléguée par le gouvernement : le Plan régional de logement. D'autres missions sont-elles envisagées à terme ?

Concernant les missions d'action sociale, puisque dans le contrat de gestion, il est stipulé que "pour atteindre l'objectif stratégique 8, qui est de veiller à la mise en œuvre de la politique d'action sociale cohérente et à encourager les processus participatifs de locataires sociaux, la SLRB s'engage à réaliser les activités suivantes : offrir aux usagers des SISP des animations collectives autour de thématiques environnementales". Pourriez-vous préciser pourquoi cette thématique est spécifiquement mise en avant ? Bien que je ne nie pas son importance au quotidien, est-il judicieux d'en faire la première préoccupation des personnes précarisées par rapport à leur quotidien ? Est-elle la plus fédératrice ?

M. le président.- La parole est à M. Doulkeridis.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- M. le président, j'ai ici la copie du fax adressé à M. Olivier de Clippele, président de la commission du Logement, à 1005 Bruxelles. Daté du 6 octobre, ce fax accompagnait le contrat de gestion. Je puis cependant vous fournir une copie certifiée de ce document.

M. le président.- Peut-être l'avez-vous envoyé à mon adresse privée ?

De heer Christos Doukeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Het document werd naar uw nummer op het parlement gefaxt.*

Ik zou een meer volledige voorstelling van het beheerscontract kunnen organiseren, eventueel in samenwerking met de BGHM, om een debat te kunnen houden dat ruimer is dan de punten die in de interpellatie worden aangekaart.

Het nieuwe beheerscontract werd op 20 augustus 2010 ondertekend. Bij de opmaak heb ik mijn medewerkers gevraagd om zich op vier grote thema's te concentreren:

- *de antwoorden die de sector van de sociale huisvesting kan bieden met betrekking tot de bevolkingsgroei;*
- *de bijdrage die de sector kan leveren aan de verbintenis van de regering om van Brussel de Europese hoofdstad van duurzame ontwikkeling te maken;*
- *een betere aanwending van de menselijke en financiële middelen inzake sociale begeleiding en de noodzaak van een grotere samenhang tussen de acties van de verschillende actoren;*
- *de transparantie van het beheer.*

Met het oog op de bevolkingsgroei wil het regeerakkoord het percentage openbare en sociale woningen optrekken tot 15%. Daartoe moeten het gewestelijk Huisvestingsplan en de strijd tegen leegstand worden voortgezet.

De leegstand zal worden bestreden door een reeks maatregelen die tot doel hebben de investeringen te versnellen, zoals de oprichting van een kennispool, de opmaak van een standaardbestek voor renovatiewerken en de oprichting van opvolgingscomités voor elke OVM.

Wat het vierjarig investeringsplan betreft, is in juli 2010 een eerste bedrag van 56 miljoen vastgelegd. De veiligheid van de gebouwen, de gebruikers en de bewoners was een belangrijk criterium bij de selectie van de projecten.

Een tweede selectiecriterium betrof de mogelijkheid om nieuwe woningen vrij te maken voor nieuwe huurders. Tot slot werd nagegaan of de

M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État.- Non, ce fut envoyé au 1005 Bruxelles avec toutes les précautions requises.

Je pense qu'il serait intéressant, dans le cadre d'un débat plus large sur cette question, de procéder à une présentation plus approfondie du contrat de gestion, peut-être en concertation avec la SLRB, lors d'une des réunions de la commission. Telle est la suggestion que je sou mets à la commission, car nous pourr ons alors être beaucoup plus complets que les points évoqués dans le cadre des réponses aux questions qui m'ont été adressées aujourd'hui.

Vos questions portent sur le contenu du nouveau contrat de gestion de la SLRB signé le 20 août 2010.

Pour son écriture, j'ai demandé à mon équipe de se concentrer sur quatre problématiques principales :

- la réponse que peut apporter le secteur du logement social au boom démographique de la Région bruxelloise ;
- la participation du secteur à l'engagement gouvernemental de faire de Bruxelles la capitale européenne du développement durable ;
- l'amélioration de l'utilisation des moyens humains et budgétaires importants consacrés à l'action sociale et par là même, la nécessité d'une meilleure cohérence entre les multiples acteurs de terrain et leurs actions ;
- l'amélioration de la gouvernance du secteur : des moyens importants sont consacrés au logement social dans son ensemble. Il faut, dès lors, garantir la meilleure utilisation de ces moyens et bien entendu assurer la plus grande transparence.

Pour répondre à ces défis, le contrat de gestion propose une série de mesures.

Pour répondre à la problématique n°1 - sans doute la plus importante -, le boom démographique, la réponse se trouve dans l'accord régional avec l'objectif de porter le taux de logements de gestion publique et à finalité sociale à 15% du parc résidentiel. Pour y parvenir, il y a la poursuite et l'aménagement du plan régional du logement et la lutte contre les logements inoccupés.

maatschappijen niet al gebukt gingen onder een zwaar renovatieprogramma.

Voor het saldo van 150 miljoen euro zullen wij eerst het kadaster opstellen, zodat wij zo objectief mogelijke keuzes kunnen maken. Dat kadaster zou tegen juli 2011 voltooid moeten zijn.

Met betrekking tot het thema "Brussel, hoofdstad inzake duurzame ontwikkeling" bevat het beheerscontract een aantal maatregelen die in het verlengde van het regeerakkoord liggen. Zo dient de passiefstandaard te worden gebruikt voor nieuwbouw en de lage-energiestandaard voor renovaties. Die verplichting heeft niet alleen positieve gevolgen voor het milieu (vermindering van het gebruik en dus van de verontreiniging), maar ook voor de huurders, wiens energiefactuur aanzienlijk zal verminderen.

Daarnaast wordt warmtekrachtkoppeling aangemoedigd. Wij moeten dit soort techniek veralgemenen waar dit mogelijk is.

Voorts zullen de plaatselijke recyclinginitiatieven worden versterkt, de groene ruimten worden aangelegd in het teken van de biodiversiteit, het afvalbeheer worden verbeterd en de actieve mobiliteit van de huurders aangemoedigd.

Die bekommernissen worden gedeeld door de huurders en komen regelmatig terug in de sociale-cohesieprojecten.

In 2008 bedroegen de financiële middelen voor de sociale acties 5,9 miljoen euro en de menselijke middelen 124 personen, met uitzondering van de GESCO's die aan de OVM's zijn toegekend. Overeenkomstig het beheerscontract moet de BGHM de acties van de verschillende actoren beter op elkaar afstemmen via de organisatie van colloquia, de publicatie van een gids waarin alle plaatselijke maatregelen worden opgenomen en een diagnose van de sociale diensten die aan de huurders worden aangeboden.

Om een goede en transparante uitvoering van het beheerscontract te waarborgen, zal een opvolgingscomité worden opgericht dat elke maand bijeenkomt. Daarnaast zal regelmatig met de verschillende OVM's een stand van zaken over hun investeringen worden opgemaakt om aldus de vertragingen drastisch te beperken.

La lutte contre les logements inoccupés se concrétisera par une série de mesures visant à accélérer la réalisation des investissements. Ces mesures consistent principalement en le pôle d'expertise, le cahier spécial des charges type pour les rénovations et la mise en place de comités de suivi des investissements pour chaque SISF. Vous posiez également une question sur le dernier quadriennal effectivement adopté lors du budget initial 2010 pour un montant de 206 millions d'euros. Cinquante-six millions d'euros ont effectivement déjà été engagés par une décision datant du mois de juillet 2010, le solde devant être décidé pour juillet 2011.

Nous avons opéré les choix pour ces premiers 56 millions d'euros de la façon suivante. Nous avons d'abord tenu compte du critère de sécurité élémentaire. Pour les projets entrés à la SLRB, l'aspect lié à la sécurité des bâtiments, utilisateurs et habitants a été considéré comme un critère de sélection important.

Un deuxième critère de sélection reposait sur la possibilité de libérer de nouveaux logements pour de nouveaux locataires. Quant au troisième critère, il impliquait que les sociétés porteuses de projets ne souffrent pas déjà d'un passif important de rénovations en cours.

Pour le solde des 150 millions d'euros sur l'ensemble des 206 millions, nous avons estimé qu'il fallait d'abord réaliser le cadastre promis depuis tant d'années, afin d'appuyer nos choix le plus objectivement possible. Nous espérons que ce cadastre sera terminé pour juillet 2011.

La deuxième thématique - Bruxelles, capitale du développement durable - indique en quoi la ville est plus verte et donc plus sociale et a donné lieu à une série de mesures dans la lignée de l'accord du gouvernement. Ces mesures portent sur l'obligation du standard passif pour toutes les nouvelles constructions et du standard basse énergie pour les rénovations. Au-delà de l'impact écologique très important, puisque cette obligation engendre une diminution de la consommation et de la pollution associée, il s'agit également d'une mesure sociale essentielle, en ce sens qu'elle contribue à réduire sensiblement les charges payées par les locataires individuels dans le logement social.

Voorts zullen de beheersmodaliteiten van het energiekadaster worden gewijzigd en de rapportering met betrekking tot de financieringsopdrachten van de BGHM worden versterkt.

De BGHM kan met de OVM's beheerscontracten sluiten om de regels die de BGHM met het gewest heeft onderschreven door te trekken tot op hun niveau. Het staat de OVM's vrij om al dan niet een dergelijk beheerscontract te ondertekenen, als alternatief voor het reglement, dat een meer klassiek toezichtsinstrument is.

De aanpassing van de eerste versie van het beheerscontract van niveau 2 is een taak van de BGHM, maar wij zullen erop toezien dat dit in overeenstemming met het beheerscontract van niveau 1 gebeurt. Die nieuwe beheerscontracten zouden tegen eind 2010 ondertekend moeten zijn.

Mevrouw Fremault vraagt mij naar de huur-overeenkomst van bepaalde duur. Die maatregel is inderdaad niet in het beheerscontract opgenomen.

Une autre mesure est l'encouragement de la mise en place de systèmes de cogénération, avec des sociétés déjà expérimentées en la matière, certaines depuis très longtemps. Nous devons généraliser ce type de techniques partout où c'est possible, afin de permettre des économies d'énergie et, partant, des économies financières pour les sociétés et les locataires.

Citons encore l'élaboration de plans stratégiques confortant des initiatives locales en matière de recyclage, l'aménagement des espaces verts dans le sens de la biodiversité, la gestion des déchets et l'encouragement d'une mobilité active des locataires.

Ces préoccupations sont aussi partagées par les habitants, à travers les concertations auxquelles ils peuvent participer, et reviennent également régulièrement dans les projets de cohésion sociale.

On rencontre ces préoccupations quasi systématiquement dans tous les nouveaux projets de construction, soit l'intégration la plus forte possible des aspects éco-construction dans l'environnement dans lequel s'érige un bâtiment, mais c'est vrai aussi dans les implantations déjà existantes.

En ce qui concerne la problématique n°3, comme je l'ai dit, les moyens humains et financiers sont importants pour les actions sociales. En 2008, les moyens financiers s'élevaient à 5,9 millions d'euros et les moyens humains à 124 personnes, sans compter les ACS affectés aux SISP. Le contrat de gestion prévoit plusieurs mesures allant vers plus de cohésion et de cohérence entre les acteurs et les actions. Ces mesures concernent l'organisation de colloques, la publication d'un guide reprenant toutes les idées et mesures locales, ainsi qu'un diagnostic sur l'offre de services sociaux aux locataires. Il existe actuellement une dispersion importante des dispositifs, mais aussi des acteurs présents sur ce terrain. La SLRB doit donc veiller à plus de cohérence, de cohésion et de centralisation.

Enfin, la quatrième thématique touchant la gouvernance et la transparence a donné lieu à des mesures, telles que :

- un suivi plus rapproché de l'exécution du contrat de gestion, avec la mise en place d'un groupe de

suivi entre la Région et la SLRB qui se réunit tous les mois, et un calendrier serré d'installation des mesures prévues. La SLRB se voit ainsi responsabilisée et elle doit donc rendre des comptes à des échéances bien déterminées. C'est positif également pour les SISP.

- un suivi plus régulier de l'état d'avancement des investissements avec chacune des sociétés, afin de diminuer de manière drastique les retards.

- le réaménagement des modalités de gestion du cadastre technique et énergétique du patrimoine du secteur et un reporting plus complet sur les missions de financement de la SLRB.

En ce qui concerne votre deuxième question, M. Colson, le contrat de gestion de niveau 2 lie la SLRB aux SISP, transpose et, le cas échéant, adapte les dispositions du contrat de premier niveau qui concernent la SLRB en dispositions pour les SISP. Il faut rappeler que le contrat de gestion est un choix volontaire des SISP et une option alternative au règlement qui s'inscrit dans une dynamique de tutelle plus classique.

Comme vous le soulignez dans votre question, une première version du contrat de gestion de niveau 2 a été écrite sur la base du projet de Mme Dupuis. L'adaptation de ce premier texte est donc du ressort de la SLRB. Toutefois, il doit être en cohérence avec le contrat de premier niveau. Je veillerai donc bien entendu à ce qu'il respecte les dispositions du contrat de gestion de premier niveau. Sur la base d'un calendrier que la SLRB m'a transmis, le contrat de gestion de niveau 2 devrait être signé dans le courant de la fin de l'année 2010.

Mme Céline Fremault m'interrogeait, quant à elle, sur le bail à durée déterminée. Cela ne figure pas dans le contrat de gestion, mais j'imagine que vous avez tout intérêt à évoquer cette question actuellement. Vous avez donc pu la placer.

Mevrouw Céline Fremault *(in het Frans).*- *Ik ben zelf niet persoonlijk betrokken bij dit dossier, maar ik interesseer me er wel voor.*

De heer Christos Doukeridis, staatssecretaris *(in het Frans).*- *Ik deel uw interesse.*

Ik heb de Adviesraad over deze kwestie

Mme Céline Fremault.- Je n'ai aucun actionnariat en la matière. Vous connaissez cependant mon intérêt pour cette dernière.

M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État.- Ce n'est donc pas une obsession, mais un engagement et une préoccupation que je partage.

geraadpleegd. Die heeft een eerste advies uitgebracht, maar vraagt nog enkele weken tijd voor een definitief advies.

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson *(in het Frans).*- *Bedoelt u een voorlopig advies over de huurcontracten van bepaalde duur?*

De heer Christos Doukeridis, staatssecretaris *(in het Frans).*- *Inderdaad.*

De heer Michel Colson *(in het Frans).*- *Kunt u ons een kopie van dat voorlopig advies bezorgen?*

De heer Christos Doukeridis, staatssecretaris *(in het Frans).*- *Nee.*

De heer Michel Colson *(in het Frans).*- *Dat is een duidelijk antwoord.*

De heer Christos Doukeridis, staatssecretaris *(in het Frans).*- *Als de Adviesraad zegt dat het advies nog niet definitief is, kan ik het nog niet bekend maken. Zodra er een definitief advies is, kunnen we het bespreken.*

De heer Michel Colson *(in het Frans).*- *Het verheugt mij dat u een uitvoeringsschema voor het kadaster hebt opgesteld.*

Welke projecten zijn er nog gepland om tegen het veelvoud aan actoren op te treden? We tellen vandaag 33 OVM, wat al een groot aantal is.

De heer Christos Doukeridis, staatssecretaris *(in het Frans).*- *Het komt er op aan de sector zo efficiënt mogelijk te organiseren. Dit punt maakt deel uit van de beheerovereenkomst, maar behoort ook tot de verantwoordelijkheid van de meerderheid. Er wordt hard aan gewerkt.*

Je souhaite faire rapidement le point sur cette question et sortir quelque peu du cadre strict des interpellations. Vous savez que j'avais demandé l'avis du conseil consultatif. J'ai reçu un premier avis et j'ai pu rencontrer ses membres. Ils m'ont demandé de pouvoir travailler encore quelques semaines sur ce dossier sur la base de l'échange que nous avons eu, et ce, avant de rendre un avis définitif.

M. le président.- La parole est à M. Colson.

M. Michel Colson.- S'agit-il d'un avis provisoire du conseil consultatif sur le bail à durée déterminée ?

M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État.- Oui.

M. Michel Colson.- Pouvons-nous en disposer ?

M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État.- Non.

M. Michel Colson.- La réponse a le mérite d'être claire.

M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État.- C'est tout à fait normal. Si le conseil consultatif lui-même considère que son avis n'est pas définitif, je n'ai pas à faire circuler un avis provisoire. En revanche, il sera intéressant d'en parler une fois l'avis définitif rendu.

M. Michel Colson.- Je note avec plaisir que le secrétaire d'État s'inscrit dans un échéancier quant au cadastre. Cet outil me semble fondamental pour connaître le secteur.

Concernant la rationalisation de ce dernier, quels sont les projets prévus pour lutter contre la multiplication des acteurs ? Actuellement, on dénombre 33 SISP, un nombre qui est pour le moins considérable.

M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État.- Je retiens les encouragements d'une partie de la commission à réaliser ce travail. Je puis vous assurer que l'objet du chapitre gouvernance fait partie du contrat de gestion. Il ne s'agit pas d'un objectif en tant que tel, mais bien d'organiser le

- *Het incident is gesloten.*

INTERPELLATIE VAN MEVROUW GISÈLE MANDAILA

TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de verhuring van ongezonde woningen in het Brussels Gewest".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER FOUAD AHIDAR,

betreffende "de ongezonde woningen op de Brusselse huurmarkt en het gebrek aan inspectie".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER JOËL RIGUELLE,

betreffende "de middelen die ter beschikking gesteld worden om een reële naleving te garanderen van de regelgeving inzake gezondheid van de Brusselse woningen".

De voorzitter.- Mevrouw Mandaila heeft het woord.

Mevrouw Gisèle Mandaila *(in het Frans).*- *Ongezonde woningen zijn in Brussel een fenomeen dat steeds weer opduikt. Veel mensen durven niets te zeggen uit schrik uit hun woning te worden gezet. Deze zomer hebben we beelden gezien van menonwaardige toestanden die niet thuishoren in*

secteur de la façon la plus efficace possible. Ce point relève du contrat de gestion, mais également de l'accord de majorité. Je puis vous assurer que je travaille sur ce dossier.

- *L'incident est clos.*

INTERPELLATION DE MME GISÈLE MANDAILA

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "la mise en location des logements insalubres en Région bruxelloise".

INTERPELLATION JOINTE DE M. FOUAD AHIDAR,

concernant "les logements insalubres sur le marché locatif bruxellois et le manque de contrôles".

INTERPELLATION JOINTE DE M. JOËL RIGUELLE,

concernant "les moyens mis en œuvre pour assurer un réel respect de la réglementation en matière de salubrité des logements bruxellois".

M. le président.- La parole est à Mme Mandaila.

Mme Gisèle Mandaila.- La problématique des logements insalubres reste un phénomène récurrent à Bruxelles. De nombreuses personnes n'osent témoigner pour dénoncer ces faits, de peur de se faire expulser et de se retrouver dans la rue avec femme et enfants. Durant cet été, les médias

een democratisch land. Het is ontoelaatbaar dat mensen die al in een kwetsbare situatie verkeren, in dergelijke nachtmerries terechtkomen en worden uitgebuit.

Er worden wel controles uitgevoerd door de gemeenten, maar het gewest heeft ook een rol te spelen.

Welke maatregelen neemt de regering om tegen deze slaaphandelaren op te treden? Wordt er met de gemeenten overleg gepleegd om de bestaande politiek te evalueren? Wordt er in overleg voorzien met de Brusselse regering, het huurderssyndicaat, het eigenaarsyndicaat en allerlei plaatselijke verenigingen om het probleem beter aan te pakken? Bestaat er een kadaster van ongezonde woningen in het Brussels gewest?

De voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord voor zijn toegevoegde interpellatie.

De heer Fouad Ahidar.- De Brusselse huisvestingsmarkt is een typisch stedelijke huisvestingsmarkt: de huurappartementen zijn klein, duur en van lage kwaliteit. Maar liefst 57% van de woningen in het Brussels Gewest zijn huurwoningen, waarvan 49% eigendom zijn van privépersonen. In Vlaanderen beschikt 74,4% van de gezinnen over een eigen woning.

De gemiddelde huurprijs in Brussel bedraagt 553 euro, terwijl een kwart van de gezinnen over een inkomen beschikt dat lager is dan 1.000 euro. Veel huurwoningen zijn bovendien in zeer slechte staat: 22% van de huurders klaagt over slechte isolatie, 17% van de huurwoningen heeft vochtproblemen, 10% van de verhuurde woningen beschikken niet over een badkamer, 10% van de

nous ont montré des images insoutenables sur les logements insalubres. Il est inadmissible que, dans un pays démocratique et signataire de la charte sur le respect des droits de l'homme, certaines personnes, de surcroît mandataires publics ou défenseurs de droits humains, continuent à vendre des cauchemars et des maladies aux familles et aux personnes déjà fragilisées, en exploitant leur situation de précarité.

S'il est vrai que des contrôles se font au niveau communal dans certaines communes, il n'en demeure pas moins que la Région doit s'impliquer également et de manière forte. Compte tenu de ce qui précède, mon interpellation visera principalement à poser les questions suivantes. Face à ce problème, quelles sont les mesures prises par le gouvernement pour lutter plus efficacement contre les marchands de sommeil ? Le gouvernement prévoit-il une concertation avec les communes pour évaluer les politiques mises en place pour lutter contre la location de logement insalubres ? Une concertation est-elle prévue entre le gouvernement bruxellois, le Syndicat des locataires, le Syndicat des propriétaires et diverses associations de terrain pour trouver des solutions concertées en vue de mieux lutter contre ce problème ?

Existe-t-il un cadastre des logements insalubres en Région bruxelloise ?

M. le président.- La parole est à M. Ahidar pour son interpellation jointe.

M. Fouad Ahidar (en néerlandais).- *Le marché du logement bruxellois est représentatif du marché urbain du logement : des appartements de petite dimension, chers et de piètre qualité. 57% des logements disponibles sont mis en location, dont 49% appartiennent à des propriétaires privés. En Flandre, par contre, 74,4% des ménages sont propriétaires de leur logement.*

Les loyers pratiqués à Bruxelles se situent aux alentours de 533 euros, alors qu'un quart des ménages dispose de revenus mensuels de moins de 1.000 euros. De plus, nombre de ces logements sont dans un état lamentable.

Depuis le 1^{er} juillet 2004, l'article 4 du Code bruxellois du logement détermine les exigences

huurders geeft aan dat de warmwaterinstallatie gevaarlijk is en ongeveer de helft van de woningen heeft geen of slechts gedeeltelijk dubbele beglazing.

Sinds 1 juli 2004 bepaalt artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode de minimumvereisten waaraan een woning moet voldoen. Woningen die niet voldoen aan de gezondheids- en veiligheidsnormen kunnen door de gewestelijke huisvestingsinspectie worden gecontroleerd. De eigenaar kan een boete krijgen en zelfs een verhuurverbod. De gewestelijke inspectie kan de huurders in dat geval begeleiden en tijdelijk financieel steunen voor herhuisvesting.

Er bestaan dus wel degelijk wettelijke instrumenten om de misbruiken aan te pakken, maar de realiteit toont aan dat de kwaliteit van de verhuurde woningen vaak te wensen overlaat.

Huurders in een precaire financiële situatie deinzen ervoor terug om klacht in te dienen, omdat ze bang zijn dat hun huurcontract zal worden opgezegd, en ze niet in staat zullen zijn om een nieuwe woning te vinden aan een aanvaardbare prijs.

Het incident met een schepen van Sint-Joost-ten-Node, die beschuldigd werd van huisjesmelkerij, heeft nogmaals aangetoond dat de strijd tegen ongezonde en onveilige woningen moet worden opgevoerd. De BBRoW pleit ervoor om het conformiteitsattest voor alle huurwoningen verplicht te maken.

Hebt u maatregelen genomen om de kwaliteit van de woningen op de huurmarkt te verbeteren? Welke middelen maakt u daarvoor vrij?

Hoeveel eigenaars vroegen sinds de inwerking-treding van de Huisvestingscode een conformiteitsbewijs aan, zoals voorzien in artikel 6 van de Huisvestingscode, en over hoeveel woningen gaat het?

Hoeveel eigenaars vroegen sinds de inwerking-treding van de Huisvestingscode een conformiteitsattest aan, zoals voorzien in artikel 7 van de Huisvestingscode, en over hoeveel woningen gaat het?

Hoeveel onderzoeken heeft de gewestelijke

élémentaires en matière de sécurité et de salubrité des logements. L'inspection régionale du logement se charge de contrôler les logements non conformes, dont les propriétaires risquent une amende, voire une interdiction de continuer à mettre le bien en location. L'inspection régionale peut alors se charger de suivre les locataires et de leur apporter un soutien financier temporaire.

Les locataires dont la situation financière est précaire hésitent à introduire une plainte, de peur de perdre leur logement et de ne pas en retrouver un autre à un prix abordable.

Le RBDH défend le principe d'une attestation de conformité obligatoire pour tous les logements mis en location.

Avez-vous pris des mesures afin d'améliorer la qualité des logements proposés sur le marché locatif ?

Combien de logements ont-ils fait l'objet d'une demande de certificat de conformité, comme prévu à l'article 6 du Code du logement ?

Combien de propriétaires ont-ils demandé une attestation de conformité, comme prévu à l'article 7 de celui-ci ? Combien de logements cela concerne-t-il ?

Combien de visites l'inspection régionale du logement a-t-elle effectuées sur la base de l'article 13 du Code du logement ? Avec quels résultats ?

Combien d'amendes administratives ont-elles été imposées, et pour quel montant ?

Quel est le nombre de logements prévus pour reloger les personnes contraintes de quitter leur habitation à la suite d'une décision de l'inspection régionale du logement ou à un arrêté d'inhabitabilité pris par le bourgmestre ?

huisvestingsinspectie uitgevoerd op basis van artikel 13 van de Huisvestingscode sinds deze in werking is getreden en met welke resultaten?

Hoeveel administratieve boetes, zoals voorzien in artikel 15 van de Huisvestingscode, werden er sinds de inwerkingtreding opgelegd en over welk bedrag gaat het?

Hoeveel huisvestingsplaatsen zijn er voorzien voor huurders die hun woning moeten verlaten na een verhuurverbod door de gewestelijke huisvestingsinspectie of een onbewoonbaarheidsverklaring door de burgemeester?

De voorzitter.- De heer Riguelle heeft het woord voor zijn toegevoegde interpellatie.

De heer Joël Riguelle *(in het Frans).*- Tegen het einde van de zomer werd in de pers het geval van een advocaat bekendgemaakt die in Schaarbeek appartementen verhuurde, die op het randje af als ongezond konden bestempeld worden. De gemeentelijke diensten hebben toen 3 van de 9 appartementen onbewoonbaar verklaard en ernstige renovatiewerken opgelegd.

Volgens de pers zou het zeker niet om het zwaarste geval gaan, maar het feit dat een advocaat zich voor zulke praktijken leent, doet vragen rijzen. De dienst Stedenbouw van Schaarbeek stelde verscheidene overtredingen vast.

De gemeentelijke en gewestelijke overheden moeten hiertegen optreden teneinde de levenskwaliteit van ons hoofdstedelijk gewest te vrijwaren, in dit geval de huisvesting. De meeste huurwoningen worden correct verhuurd, maar sinds verscheidene jaren al worden woningen willekeurig opgedeeld zonder de geldende regels te respecteren. Heel wat families komen in ongezonde situaties terecht zowel in privéwoningen als in sociale huisvestingseenheden. En eigenaars zijn dikwijls niet geneigd om de woning op te knappen.

De gewestelijke inspectie wordt uitgevoerd op vraag van de gemeentelijke overheid en bestaat uit een bezoek en vaststelling ter plaatse. Dikwijls moeten de gemeenten zelf zorgen voor een tijdelijke oplossing als de woning onbewoonbaar wordt verklaard.

M. le président.- La parole est à M. Riguelle pour son interpellation jointe.

M. Joël Riguelle.- À la fin de l'été, le cas d'un avocat bruxellois qui loue plusieurs appartements à la limite de l'insalubrité dans un immeuble vétuste à Schaarbeek a été porté à la connaissance du public via la presse. Les services de l'urbanisme de la commune ont visité les lieux et ont dressé un constat clair et net : trois des neuf appartements doivent être supprimés et d'importants travaux sont imposés.

L'article de presse poursuivait : "Ce n'est certainement pas l'immeuble le plus pourri de Bruxelles. Il n'empêche, qu'un avocat puisse, en toute connaissance de cause, mettre de tels logements en location interpelle. Le service "urbanisme" de la commune de Schaarbeek fait du reste le même constat. Un courrier envoyé au propriétaire relève de multiples infractions".

Je ne reviendrai pas sur le cas de la propriétaire de Saint-Josse et les conditions dans lesquelles ses locataires étaient amenés à se loger.

Confrontées à de pareilles situations dans de nombreuses communes, les autorités tant communales que régionales se doivent de réagir pour sauvegarder ce qui fait encore la qualité de vie dans notre Région de Bruxelles-Capitale, c'est-à-dire le logement. Une grande majorité des logements mis en location le sont dans des conditions correctes ou acceptables, mais plusieurs phénomènes se développent depuis des années : la division sauvage de logements en plusieurs unités ne correspondant pas aux réglementations en

De Wooncode dwingt de burgemeester ertoe de betrokken personen andere huisvesting te bezorgen.

Volgens de rechtspraak moet de burgemeester vooraleer hij een woning onbewoonbaar verklaart, een alternatieve huisvesting kunnen aanbieden. Onder meer de Raad van State heeft zich in die zin uitgesproken.

Zo heeft de voorzitter van de burgerlijke rechtbank in Namen beslist dat de uitzetting door de burgemeester zonder in een concreet alternatief te voorzien, de individuele rechten schendt en de plicht van de overheid miskent. De bal wordt dus naar de overheid teruggekaatst, terwijl in de praktijk de eigenaar dikwijls volledig verantwoordelijk is.

Is de gewestelijke regelgeving toereikend om een efficiënte controle uit te oefenen? Zijn er maatregelen gepland om de strijd tegen ongezonde woningen op te voeren? In het regeerakkoord staat dat de onteigeningsprocedure wordt vereenvoudigd in het geval het om lege of ongezonde gebouwen gaat. Hoe ver staat het daarmee? Zijn er voldoende middelen ter beschikking van de gewestelijke overheden gesteld om aan de vraag te voldoen? Hoeveel mensen worden met de controle belast? Verloopt de samenwerking tussen de gemeentelijke en de gewestelijke overheden optimaal of is zij voor verbetering vatbaar? Hoeveel vaststellingen van ongezonde woningen zijn vervolgens dode letter gebleven? Is er in een 'interne controle' voorzien om te vermijden dat er zomaar conformiteitsattesten worden afgeleverd? Worden de verordeningen van de burgemeester door het gewest gecontroleerd? Weet men of gebouwen ondanks een afgeleverd attest van onbewoonbaarheid toch nog door de eigenaar worden doorverhuurd?

vigueur, des situations d'insalubrité vécues par de nombreuses familles tant dans le logement privé que, parfois, dans le logement public, la mauvaise volonté des propriétaires quant à la mise à niveau de ces logements, etc.

Les expériences vécues sur le plan local attestent, la plupart du temps, la réponse rapide et efficace de l'Inspection régionale. Celle-ci réagit aux demandes des communes, inspecte les lieux et dresse un constat qui met souvent l'autorité locale devant la nécessité de dégager des solutions transitoires si elle veut procéder à l'évacuation du logement.

En effet, d'une part, le Code du logement impose au bourgmestre - qui veille à l'exécution de l'interdiction de mise en location ordonnée par les inspecteurs du service d'Inspection régionale ou par le fonctionnaire délégué du gouvernement - d'examiner toutes les possibilités de relogement des personnes concernées.

D'autre part, de manière plus générale, la jurisprudence considère que lorsque le bourgmestre ferme un logement pour cause d'insalubrité, que ce soit en application du Code du logement ou de l'article 135 de la nouvelle loi communale, il doit s'être enquis au préalable des solutions de relogement des intéressés. Le Conseil d'État a ainsi jugé à diverses reprises que l'expulsion pour cause d'insalubrité est constitutive d'un préjudice grave et difficilement réparable, au cas où l'éviction ne s'accompagnerait pas d'un relogement.

À cet égard, il est également intéressant de citer la décision du président du tribunal civil de Namur, qui a jugé que "l'expulsion [par le bourgmestre, sur la 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" (Civ. Namur (req. unil), 11 mai 1994, D.Q.M., n°7, juin 1995, p. 54, note J. Fierens). En pratique, on constate donc bien souvent un retour de balle dans le camp du public, alors que c'est fréquemment le propriétaire négligent qui porte l'entière responsabilité de la situation de détresse de son locataire.

Compte tenu de ce qui précède, j'aurais dès lors les questions suivantes. La législation régionale

actuelle permet- elle d'assurer un contrôle efficace des logements incriminés ? Des mesures sont-elles actuellement à l'étude pour améliorer la lutte contre les logements insalubres ? L'accord de gouvernement prévoit que "les procédures liées au pouvoir d'expropriation seront allégées dans le cas d'immeubles (de logements ou de bureaux) vides ou insalubres". Qu'en est-il ? Quelles mesures ont-elles été ou seront-elles adoptées pour mettre en œuvre cet objectif ? Les moyens humains et financiers mis à disposition de l'autorité régionale sont-ils suffisants pour faire face à la demande ? Quel est le nombre de personnes chargées du contrôle de la qualité des logements ? La collaboration entre l'autorité régionale et les autorités communales est-elle optimale ou peut-elle être améliorée ? De quelle façon ? Combien de constats d'insalubrité rédigés par votre administration et communiqués aux bourgmestres sont-ils restés lettre morte, parce que non suivis d'action ? Y a-t-il un «contrôle interne» régulier et indépendant pour éviter que des certificats de conformité ne soient délivrés par complaisance ? La Région vérifie-t-elle le respect des arrêtés du bourgmestre ? Dispose-t-on d'informations quant à la relocation d'immeubles qui, nonobstant des arrêtés d'insalubrité, sont reloués par leur propriétaire ?

Samengevoegde bespreking

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson *(in het Frans).*- *Het principe 'geen uitzetting zonder alternatieve huisvesting' bestaat wel degelijk en de burgemeesters worden dikwijls met problematische omstandigheden geconfronteerd.*

Destijds had Vlaams Open Vld-minister voor Wonen Marino Keulen in zijn Wooncode de verplichting om alternatieve huisvesting te verzekeren opgelegd aan de eigenaar. Ik heb nadien vernomen dat de maatregel geen vruchten had opgeleverd. Ik beschouwde de maatregel nochtans als wonderbaarlijk omdat er in de praktijk een overdracht van verantwoordelijkheid plaatsvindt van de eigenaar die in gebreke blijft naar de overheid. Weet men ook waarom dit is gebeurd?

Discussion conjointe

M. le président.- La parole est à M. Colson.

M. Michel Colson.- Je souhaite intervenir à propos de ce sujet interpellant et passionnant. Certes, il existe le principe "pas d'expulsion sans relogement" et les bourgmestres se trouvent souvent dans des situations difficiles.

Je m'étais intéressé à la question, mais de manière un peu honteuse, parce que le ministre flamand ayant initié le projet en Flandre était connu pour d'autres faits d'armes que le Code flamand du logement. Il s'agissait de Marino Keulen, Open VLD, qui avait introduit dans le code flamand l'obligation pour le propriétaire de reloger. Lors d'un intéressant colloque, j'ai appris avec beaucoup de déception que cette disposition n'avait pas porté ses fruits. Or, je croyais cette mesure magique et elle était, somme toute, logique, vu qu'il existe une espèce de transfert de responsabilité du

De voorzitter (in het Frans).- *Niet alle eigenaars beschikken over een kasteel om deze mensen een andere woonst te kunnen aanbieden.*

De heer Michel Colson (in het Frans).- *Dat is waar!*

(Gelach)

De oplossing leek in juridisch opzicht eenvoudig. Is ze haalbaar in het Brussels Gewest?

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (in het Frans).- *Tijdens de vorige commissievergadering voerden we reeds een gelijkaardig debat. De wegen van het Bureau zijn soms ondoorgrondelijk.*

Er werd gezegd dat in 80% van de gevallen de bewoners niet verplicht zijn om te verhuizen als er in de woning die ze huren werken worden uitgevoerd om ze opnieuw bewoonbaar te maken. Er worden echter duizenden of zelfs tienduizenden onleefbare woningen verhuurd in het Brussels Gewest. In de 20% overblijvende gevallen moet er alternatieve huisvesting worden aangeboden aan de mensen die een woning moeten verlaten nadat die onbewoonbaar is verklaard. Het gaat nog altijd over veel gevallen. Ik denk dat bepaalde gemeenten nog altijd niet snel geneigd zijn om een woning onbewoonbaar te verklaren.

Mevrouw Herscovici heeft het over de diverse praktijken van de OCMW's. Sociale assistenten bezoeken de woonst, maar spelen deze inlichtingen uiteraard niet door aan de gewestelijke Inspectie. Sommige OCMW's weigeren huursubsidies te verlenen als het om ongezonde woningen gaat, maar laten de desbetreffende personen in hun woning verder ongemoeid. Dat is dikwijls contradictorisch maar de omvang van de taak is ook enorm. De crisis in de huisvesting in het Brussels gewest komt daar nog eens bovenop.

Hebt u een idee van de huurgelden die voor deze woningen worden gevraagd? Het schijnt dikwijls

propriétaire privé déficient vers le pouvoir public qui, lui, est censé se débrouiller pour assurer un relogement, ce qui est loin d'être facile. En connaît-on les raisons ?

M. le président.- Tous les propriétaires n'habitent pas un château pour y reloger leurs locataires.

M. Michel Colson.- C'est exact !

(Rires)

Cette piste qui, juridiquement, semblait facile, est-elle exploitable en Région bruxelloise ?

M. le président.- La parole est à M. Maron.

M. Alain Maron.- Nous avons déjà mené un débat quelque peu similaire lors de la dernière commission, puisque M. Gosuin avait une interpellation sur un sujet très semblable. Les aiguillages du Bureau sont parfois mystérieux !

À l'instar de M. Colson, je voudrais revenir sur certains points relatifs à la thématique du relogement. Il a été dit que, dans 80% des cas, le relogement n'est pas forcément obligatoire, dans la mesure où, si le propriétaire remettait en ordre le logement, ce dernier pouvait redevenir salubre. Cela semble être le cas dans la majorité des dossiers. Néanmoins, si on renforce la chasse aux logements insalubres, que l'on part du principe qu'il en existe plusieurs milliers voire dizaines de milliers dans la Région et que, dans 20% des cas, il faudra trouver une solution de relogement pour les personnes qui devront quitter leur logement déclaré insalubre, vous avouerez qu'on est confronté à un problème de taille. Et je continue à penser, malgré les propos de M. Gosuin, que cela reste un obstacle pour certaines communes de véritablement décider de fermer un logement.

Ma collègue Anne Herscovici relève des pratiques très diverses à ce niveau dans le chef des CPAS. Dans le cadre de l'enquête sociale, les assistants sociaux pénètrent en effet dans les logements et peuvent constater des situations d'insalubrité, qu'ils ne relaient évidemment pas au niveau de l'inspection régionale. Certains CPAS prennent néanmoins des mesures, par exemple en refusant

om hogere bedragen te gaan dan de huurmarkt.

De voorzitter (in het Frans).- *We hebben al over de criteria voor onbewoonbaarheid gedebatteerd. Het aantal woningen dat niet aan deze criteria voldoen, zou zodanig groot zijn dat de situatie werkelijk problematisch is.*

De heer Doukeridis heeft het woord.

De heer Christos Doukeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Op 17 juli 2003 is de Brusselse Wooncode goedgekeurd. Het is een efficiënt instrument om op te treden tegen woningen die in slechte staat verkeren. Er zijn sindsdien al heel wat positieve resultaten geboekt.*

In mijn antwoord op de interpellatie van de heer Gosuin heb ik al gewezen op het feit dat de strijd tegen slaaphandelaars onder de bevoegdheid van de Procureur des Konings valt in uitvoering van artikel 433 decies van het Strafwetboek. Wie misbruik maakt van een persoon in precarie sociale of administratieve omstandigheden door hem een woning in menonwaardige staat te verhuren met de bedoeling een abnormale winst te realiseren, is strafbaar.

Ik ontmoet eertijds de Procureur des Konings om de samenwerking met het gewest te bespreken, onder meer tussen het Parket en de Wooninspectie. De Wooninspectie wordt geregeld opgeroepen door de gerechtelijke en administratieve politie om vaststellingen op het terrein uit te voeren.

Een platform dat de actie van alle actoren

d'accorder des aides locatives si le logement est insalubre. Ils se trouvent donc dans cette situation paradoxale où ils admettent que le logement est insalubre mais laissent la personne dans ce logement et lui refusent une aide locative. Dans ce domaine, il existe beaucoup d'intentions légitimes. Dans le même temps, l'ampleur de la tâche est gigantesque et la situation de crise du logement que nous connaissons en Région bruxelloise vient se greffer à l'absence de solutions alternatives.

Par ailleurs, avez-vous des indications concernant les montants des loyers dans ces logements ? Il semblerait en effet que les propriétaires de ceux-ci pratiquent des niveaux de loyers élevés, semblables ou supérieurs aux prix du marché.

M. le président.- Nous avons déjà eu l'occasion de débattre des critères d'insalubrité. D'après l'arrêté Hutchinson de 2003, modifié en 2006 par Mme Dupuis, secrétaire d'État au Logement, le nombre de logements qui ne répondent pas aux critères est tellement élevé que nous sommes confrontés à un problème objectif.

La parole est à M. Doukeridis.

M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État.- Le 17 juillet 2003, la Région s'est dotée d'un instrument efficace pour améliorer la qualité du parc locatif et lutter contre la mise en location de logements en mauvais état, au travers du Code bruxellois du logement. Comme vous pourrez le constater dans la suite de mon intervention, la mise en œuvre de ce code a produit des résultats importants et positifs.

Par contre, comme j'ai pu le mentionner lors de la précédente séance de cette commission, en réponse à une interpellation de M. Gosuin, la lutte contre les marchands de sommeil relève des compétences du procureur du Roi, sur la base de l'article 433 decies du Code pénal. Celui-ci sanctionne quiconque aura abusé 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 louant ou mettant à disposition, dans l'intention de réaliser un profit anormal, un bien dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine, de manière telle que la personne n'a en fait pas d'autre choix véritable et acceptable que de se soumettre à cet

coördineert, politie, parket, gemeentelijke overheden en de plaatselijke verenigingen, is voor Brussel zeker zinvol. Het gewest moet al zijn gewicht in de schaal leggen om dit probleem te bestrijden.

Ten slotte beschikken de burgemeesters ook over belangrijke bevoegdheden om een einde te stellen aan het bezetten van gebouwen of woningen die een gevaar opleveren voor de veiligheid en de volksgezondheid, dit op basis van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet.

(verder in het Nederlands)

Mijnheer Ahidar, ik kan u cijfers meedelen voor de periode van 1 juli 2004 tot 15 september 2010.

De directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie telt momenteel 32 medewerkers. Daar zullen binnenkort 3 ambtenaren bijkomen, zodat ze in het totaal met 35 zullen zijn. Van die 35 medewerkers zijn er 12 (binnenkort 13) die zich hoofdzakelijk bezighouden met het controleren van woningen.

Tijdens de voornoemde periode werd er voor 10.462 woningen een aanvraag tot conformiteitsattest ingediend, maakten 803 woningen het voorwerp uit van een aanvraag tot conformiteitsbewijs, en ging men voor 621 woningen over tot het indienen van een aanvraag tot conformiteitscontroleattest.

Op basis van de genoemde aanvragen, maar eveneens in navolging van 2.714 ingediende klachten en een aantal bezoeken die de gewestelijke huisvestingsinspectie zelf organiseerde, werden er in het totaal niet minder dan 5.700 bezoeken uitgevoerd. Deze controles hebben geleid tot het versturen van 2.291 ingebrekestellingen voor de uitvoering van werken en tot het opleggen van 1.037 verhuurverboden, waarvan 468 met onmiddellijke ingang.

Wat de administratieve boetes betreft, werden er 1.095 voorlopige boetes opgelegd voor een totaal bedrag van 7.762.800 euro. Na verhoor werden er 565 boetes geconcretiseerd. Dat aantal werd teruggebracht tot 490, nadat er beroep werd aangetekend bij de gedelegeerde ambtenaar. In het totaal is er ongeveer 2,9 miljoen euro aan administratieve boetes geïnd.

abus.

Je dois prochainement rencontrer le procureur du Roi en charge de cette matière, pour évoquer les collaborations avec la Région, et notamment celles qui existent entre le Parquet et l'inspection du logement, régulièrement appelée à intervenir avec les services de police judiciaire ou administrative pour effectuer des constats sur le terrain.

Une plate-forme permettant de coordonner les actions de tous les acteurs qui participent à des degrés divers à la lutte contre les marchands de sommeil - police, parquet, pouvoirs locaux, secteur associatif - a tout son sens à Bruxelles. La Région doit peser de tout son poids dans cette lutte, de la manière la plus coordonnée possible.

Enfin, les bourgmestres disposent également de pouvoirs importants pour mettre fin à l'occupation d'immeubles ou de logements qui représentent un risque pour la sécurité et la salubrité publique, sur la base de l'article 135 de la nouvelle loi communale.

(poursuivant en néerlandais)

La direction de l'inspection régionale du logement dispose actuellement de 32 collaborateurs ; ils seront bientôt 35. Treize d'entre eux consacreront l'essentiel de leur temps aux visites des logements.

Entre le 1^{er} juillet 2004 et le 15 septembre 2010, 10.462 logements ont fait l'objet d'une demande d'attestation de conformité, 803 d'une demande de certificat de conformité et 621 d'une demande d'attestation de contrôle de conformité.

Sur la base de ces demandes, mais également des 2.714 plaintes introduites et des visites organisées d'initiative par l'inspection régionale du logement, 5.700 visites ont été effectuées, qui ont débouché sur l'envoi de 2.291 mises en demeure d'effectuer des travaux et 1.037 interdictions de mise en location, dont 468 ont été prononcées de manière immédiate.

1.095 amendes provisoires ont été notifiées, pour un montant total de 7.762.800 euros, qui est passé à 2,9 millions d'euros à la suite d'auditions et de recours.

(verder in het Frans)

Er bestaan geen specifieke woonblokken voor mensen die hun woning moeten verlaten tengevolge van een uitzettingsprocedure, maar de lokale overheden kunnen prioritair huisvesting toewijzen.

Sinds de inwerkingtreding van de Wooncode werden 665 woningen te huur aangeboden, waarvan 304 onmiddellijk. In dit geval werd de uitvoering van de werken aan de eigenaar overgelaten. Het hangt natuurlijk af van de graad van verval en onveiligheid van de desbetreffende woningen.

Zo'n 58 procent van de uitgezette huurders wordt geherhuisvest. In 6 op de 10 gevallen hebben de huurders hun nieuwe woonst op de privémarkt gevonden. In 14 procent van de gevallen wordt naar herhuisvesting gezocht en de resterende 28 procent weigert de hulp van de sociale diensten.

We moeten ook de verhuispremies en de huursubsidies niet vergeten die aan deze mensen worden toegekend. De verhuispremies werden - in stijgende lijn - aan 25 personen in 2005, 66 in 2006, 86 in 2007 en 112 in 2008 verstrekt. Voor de huursubsidies is dat 11 in 2005, 27 in 2006, 43 in 2007 en 75 in 2008.

Als tot uitzetting door de Gewestelijke Huisvestingsinspectie wordt beslist, worden de getroffen families nooit op straat gezet. Zulks gebeurt niet.

Mijnheer Riguelle, het systeem is zeker voor verbetering vatbaar. Onze actie is daarop gericht. Een analyse wordt uitgevoerd en aanpassingen van de verordening en de uitvoeringsbesluiten worden voorgesteld. Dat gebeurt in overleg met de sector. We hebben al vertegenwoordigers van zowel huurders als eigenaars ontmoet, de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen, het Huurderssyndicaat en het Eigenaarssyndicaat.

De samenwerking tussen de gemeenten en de gewestelijke Inspectie verloopt meestal uitstekend, maar kan nog worden verbeterd. Ik zal dat in de komende maanden via pilootprojecten trachten te realiseren.

Ik denk onder meer aan uitvoeringsmodaliteiten

(poursuivant en français)

Enfin, il n'existe pas de parc spécialement dédié au relogement des personnes devant quitter leur habitation suite à une décision de l'Inspection régionale du logement ou à un arrêté d'inhabitalité pris par le bourgmestre. En revanche, des logements des pouvoirs locaux peuvent être attribués prioritairement.

Je reviens à présent sur le chiffre que j'avais eu l'occasion de donner lors de la commission précédente. Au total, 665 logements ont été mis en location depuis l'entrée en vigueur du code, dont 304 de manière immédiate. Dans ce cas, il était laissé au propriétaire le soin de faire les travaux. C'est évidemment lié au degré d'insalubrité et d'insécurité que présentaient ces logements.

Le taux de relogement des locataires évincés s'élève à 58%. Dans six cas sur dix, ces locataires ont retrouvé un logement dans le parc privé, le solde revenant au secteur social. Pour 14%, une procédure de relogement est en cours. Enfin, le solde de 28% concerne des ménages qui ont décliné l'aide du service social de la direction de l'inspection du logement.

Par ailleurs, il faut absolument évoquer la question des allocations de déménagement et des allocations de loyer susceptibles d'être octroyées toutes deux aux locataires frappés d'une interdiction d'occuper leur logement. Pour chacune d'entre elles, le nombre est toujours croissant. Les allocations de déménagement ont été octroyées à 25 bénéficiaires en 2005, 66 en 2006, 86 en 2007 et 112 en 2008. Quant aux allocations de loyer, elles ont été octroyées à 11 bénéficiaires en 2005, 27 en 2006, 43 en 2007 et 75 en 2008.

À ma connaissance, lorsqu'il s'agit d'une interdiction d'occupation de logement décidée par la direction de l'inspection régionale du logement, il n'y a pas de famille mise à la rue. Cela n'existe pas. Il est important de garder cela en tête.

M. Riguelle, ce système peut sans conteste être amélioré. Toute notre action vise d'ailleurs à améliorer et à évaluer les systèmes mis en place. Un travail d'analyse du dispositif par mon cabinet et l'administration est ainsi en cours et des adaptations me sont proposées, tant en ce qui concerne l'ordonnance que ses arrêtés

voor de gewestelijke inspectie om het verbod dat door de burgemeester is opgelegd, te realiseren; aan continue informatie-uitwisseling om te vermijden dat woningen die onbewoonbaar zijn verklaard, opnieuw te huur worden aangeboden en aan een sanctioneringsmogelijkheid.

De interne controleprocedures beletten dat er zomaar conformiteitsattesten worden afgeleverd. Op zes jaar tijd is er nooit een dossier in verdenking gesteld. U had daar blijkbaar twijfels over.

Mijnheer Riguelle, er is inderdaad een onderscheid tussen de uitzettingen die op basis van de Wooncode werden beslist en de beslissingen op basis van de nieuwe gemeentewet. Wat deze laatste betreft, weegt de verplichting minder zwaar door voor het gewest. Dat betekent niet dat we niet alles in het werk moeten stellen om mensen te herhuisvesten zoals in Schaarbeek na de gasontploffing. De Raad van State heeft ons aan deze verplichting herinnerd.

Mijnheer Maron, ik beschik niet over cijfermateriaal betreffende gevraagde huurprijzen.

De Vlaamse maatregel betreft de uitzetting beslist op basis van de gemeentewet. Dat belangt dus niet zozeer het gewest aan. De problematiek van de maatregel wordt mee veroorzaakt door een te grote mate van rechtonzekerheid.

d'application. Nous le faisons systématiquement en concertation avec le secteur et mes collaborateurs, ainsi que moi-même, avons ainsi déjà rencontré des représentants de locataires et propriétaires : Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, Syndicat des propriétaires et Syndicat des locataires.

Si la collaboration entre les communes et l'inspection régionale du logement est de manière générale excellente, elle pourrait, elle aussi, être encore améliorée. C'est là un chantier que je souhaite lancer dans les mois qui viennent, sans doute au départ de quelques expériences pilotes.

Je songe notamment :

- aux modalités d'exécution, par les bourgmestres, des décisions d'interdiction à la location, prises par l'inspection régionale du logement ;
- à un échange d'information continu afin d'éviter que des logements interdits à la location ou frappés par un arrêté d'inhabitabilité ne soient remis sur le marché ;
- à la possibilité de sanctionner systématiquement ce type de situation lorsqu'il se produit.

Enfin, je peux affirmer que les procédures de contrôle interne permettent d'éviter que des certificats de conformité soient délivrés par complaisance. En six ans d'activité, aucun dossier traité par l'inspection régionale du logement n'a fait naître un soupçon en ce sens. Votre question est sans doute motivée par un doute à cet égard. Je puis vous assurer qu'à ma connaissance, aucun élément ne permet de déterminer que des certificats de complaisance aient pu être délivrés.

M. Riguelle, il convient effectivement de distinguer les expulsions décidées sur la base du Code du logement de celles décidées sur la base de la nouvelle loi communale. Concernant ces dernières, l'obligation de la Région est moins intense, car il s'agit d'une question communale. Cela ne nous empêche pas de mettre tout en œuvre pour le relogement de personnes, comme ce fut le cas à Schaarbeek suite à une explosion de gaz. Le Conseil d'État a évoqué une obligation de relogement. Il s'agit néanmoins davantage d'une obligation de moyens que d'une obligation de

De voorzitter.- Mevrouw Mandaila heeft het woord.

Mevrouw Gisèle Mandaila *(in het Frans).*- *Krantenartikels over verkrotte woningen belichten enkel het topje van de ijsberg. Vele gezinnen leven in erbarmelijke omstandigheden maar durven geen klacht indienen omdat ze hun woning niet willen verliezen. Met een kadaster van verkrotte woningen zouden we het probleem efficiënter kunnen bestrijden. In Etterbeek kunnen mensen zich pas inschrijven in de gemeente nadat is gecontroleerd of hun woning in overeenstemming is met de Huisvestingscode.*

Ik vind het goed dat er wordt overlegd met het Parket.

De voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

De heer Fouad Ahidar.- Ik heb niet veel gehoord over de maatregelen die u neemt om de kwaliteit van de woningen te verbeteren. Welke maatregelen zijn dat?

U sprak over ongeveer 7, 8 miljoen euro aan boetes, maar er werd amper 3 miljoen euro geïnd. Wat gebeurt er met dat geld? Gebruikt u dat om de kwaliteit van de woningen te verbeteren of betaalt u daar bijkomend personeel mee?

De voorzitter.- De heer Riguelle heeft het woord.

résultats.

M. Maron, je ne dispose pas de données relatives aux montants des loyers qui sont exigés dans les situations que vous évoquez.

Quant à la mesure flamande, elle concerne l'expulsion décidée sur la base de la nouvelle loi communale. De ce fait, elle concerne moins la Région. Son dysfonctionnement serait vraisemblablement lié à une trop grande insécurité juridique.

M. le président.- La parole est à Mme Mandaila.

Mme Gisèle Mandaila.- La presse ne révèle que la partie émergée de l'iceberg de la problématique des logements insalubres. De très nombreuses familles vivent dans ces conditions, qu'elles n'osent pas dénoncer, de crainte de perdre leur logement. Un cadastre des logements insalubres permettrait de lutter plus efficacement contre ce phénomène. Dans la commune d'Etterbeek, toute nouvelle inscription au registre de la population est conditionnée à un contrôle du logement, qui vérifie la salubrité et la conformité de celui-ci avec le Code du logement. Cela permet de constituer une liste des propriétaires déficients, qui mettent en location des logements non conformes à la dignité des citoyens.

Je me réjouis de la rencontre prévue avec le procureur du Roi. Une concertation s'impose avec tous les acteurs, pour éviter l'éparpillement des efforts et renforcer l'efficacité de la lutte contre ce phénomène.

M. le président.- La parole est à M. Ahidar.

M. Fouad Ahidar *(en néerlandais).*- *Les trois millions d'euros d'amendes servent-ils à améliorer la qualité des logements ou à payer du personnel supplémentaire ?*

M. le président.- La parole est à M. Riguelle.

De heer Joël Riguelle *(in het Frans).*- Ik stel de gewestelijke overheidsdiensten niet in vraag. Het is goed dat die samenwerken met de gemeenten. Toch vind ik het vreemd dat er soms conformiteitsattesten worden verstrekt voor appartementen die niet in regel zijn met de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV).

Ik ken een geval van een studio op de bovenste verdieping waar een volwassene niet rechtop kan staan. In geval van twijfel moet de gewestelijke dienst contact opnemen met de gemeente.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).*- Mijnheer Ahidar, het bedrag van 2,9 miljoen euro is bestemd om mensen aan een andere woning te helpen. We moeten nog aandacht besteden aan de kwaliteit van woningen.

Mijnheer Riguelle, de Gewestelijke Huisvestingsinspectie heeft niet de opdracht om na te gaan of woningen aan de stedenbouwkundige regels beantwoorden.

De heer Joël Riguelle *(in het Frans).*- Dat is net het probleem. De GSV en de Huisvestingscode stemmen niet altijd overeen.

- De incidenten zijn gesloten.

**INTERPELLATIE VAN DE HEER
MOHAMED OURIAGHLI**

**TOT DE HEER CHRISTOS
DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS
VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDE-
LIJK GEWEST, BELAST MET HUIS-
VESTING EN BRANDBESTRIJDING EN
DRINGENDE MEDISCHE HULP,**

M. Joël Riguelle.- Je ne mets nullement en cause l'administration. Au contraire, je ne peux que me réjouir de la collaboration que nous avons pu instaurer entre celle-ci et les pouvoirs locaux. Cependant, je me suis étonné à l'une ou l'autre occasion de voir que des certificats de conformité avaient été accordés à des appartements qui ne correspondaient pas au RRU (Règlement régional d'urbanisme).

Ainsi, dans un flat sous toit d'une maison de Berchem-Sainte-Agathe, il était impossible pour une personne normalement constituée de se tenir debout ! Je ne dénonce aucune complaisance, mais au moindre doute, il faudrait recommander à l'administration régionale de prendre contact avec le service de l'urbanisme de la commune. Souvent, celui-ci connaît bien son territoire et peut éventuellement collaborer.

M. le président.- La parole est à M. Doulkeridis.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Pour répondre à M. Ahidar, la totalité du montant de 2,9 millions d'euros doit servir aux allocations de relogement sur le marché privé ou ailleurs. Concernant la qualité, la réflexion doit être poursuivie. Cela fait partie de l'évaluation prévue.

Enfin, pour répondre à M. Riguelle, la direction de l'inspection du logement n'a pas pour mission de vérifier la conformité urbanistique au sens strict.

M. Joël Riguelle.- C'est précisément le problème, étant donné les discordances entre le RRU et le Code du logement.

- Les incidents sont clos.

**INTERPELLATION DE M. MOHAMED
OURIAGHLI**

**À M. CHRISTOS DOULKERIDIS,
SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ
DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE
CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE
MÉDICALE URGENTE,**

betreffende "de financieringsproblemen van het Huisvestingsfonds in de sector van de huursteun".

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli *(in het Frans).*- *Het Huisvestingsfonds verstrekt niet alleen goedkope leningen, maar koopt ook eigendommen om ze op te knappen en voor een lage huurprijs aan te bieden aan arme gezinnen. Dat is een nobele doelstelling, maar het wordt steeds moeilijker.*

Het Huisvestingsfonds wijst er immers op dat je bijvoorbeeld voor een opgeknapt appartement met twee slaapkamers een huurprijs van 625 euro moet vragen om de investering op 30 jaar tijd terug te verdienen. Voor een gezin met een inkomen van ongeveer 1520 euro, komt dat overeen met 41% van het gezinsbudget. Als het Huisvestingsfonds ook rekening zou moeten houden met kosten van verzekeringen enzovoort, zou het een huurprijs van 813 euro moeten aanrekenen voor zo'n appartement.

Uit het voorbeeld blijkt duidelijk dat het zeer moeilijk wordt om appartementen voor een betaalbare prijs te verhuren aan arme gezinnen zonder de financiën van het Huisvestingsfonds in gevaar te brengen.

Bent u zich bewust van het probleem? Hebt u oplossingen gevonden om het financiële evenwicht van het Huisvestingsfonds te herstellen?

Blijft u steun verstrekken om appartementen voor een lagere prijs te verhuren? Welke maatregelen neemt u op het gebied van de financiering en de voorwaarden voor bewoners? Waarom zouden de huurders bijvoorbeeld niet in aanmerking kunnen komen voor een gewestelijke huurtoelage?

concernant "les problèmes de financement du Fonds du logement dans le secteur de l'aide locative".

M. le président.- La parole est à M. Ouriaghli.

M. Mohamed Ouriaghli.- Contrairement à une idée trop répandue, les activités du Fonds du logement ne se limitent pas à l'octroi de prêts hypothécaires avantageux. Cet organisme, contrôlé et financé par la Région, consacre également une bonne partie de son patrimoine au secteur de l'aide locative.

Concrètement, le Fonds du logement achète, rénove et donne des habitations en location aux familles les plus démunies de notre Région, moyennant un loyer modéré. Malheureusement, cette ambition, aussi noble socialement soit-elle, ressemble économiquement de plus en plus à une gageure. C'est ce qui ressort du rapport annuel du Fonds du logement portant sur l'année 2009. Pour étayer son propos, le Fonds prend l'exemple suivant.

Le ménage X comporte quatre personnes (deux parents, deux enfants) et dispose de ressources mensuelles de 1.520 euros. Le logement nouvellement construit est un appartement de deux chambres qui présente une bonne performance énergétique, une superficie de 85 m² bruts habitables et dont le coût total est de 225.000 euros. L'amortissement constant de ce coût en 30 ans implique un loyer de 625 euros. Un tel loyer représente 41% des ressources du ménage, ce que je trouve déjà relativement élevé. Si l'on y ajoute une provision constante de 1% l'an, réputée couvrir les frais de gestion, le vide locatif, le contentieux, les charges d'assurances, les taxes, etc., sans une quelconque charge d'intérêt bancaire, ce loyer passe à 813 euros, soit 54% des ressources du même ménage.

Cet exemple illustre parfaitement l'impasse dans laquelle le Fonds du logement est plongé. Comment permettre à des ménages à faibles revenus de louer à des prix compatibles à leurs ressources, sans grever le budget du Fonds, alors que les coûts pour produire du logement ne cessent d'augmenter ?

Monsieur le secrétaire d'État, je vous sais

Bespreking

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *In de jaren negentig verhuurde het Woningfonds ongeveer 430 wooneenheden. Tegenwoordig beheert het fonds 1200 woningen, waarvan er momenteel 300 worden gebouwd of verbouwd.*

Sinds de oprichting van het Brussels Gewest verwierf het Woningfonds gemiddeld 50 woningen per jaar, in overeenstemming met de doelstellingen van de beheerscontracten. De voorwaarden voor kandidaat-huurders zijn dezelfde als die voor sociale huurders. De eigendommen zijn verspreid over het Brussels Gewest.

De gemiddelde huurprijs bedraagt 490 euro, wat bijna het dubbele is als in de sociale huisvesting. Het bedrag schommelt rond de 25% van de inkomens van de huurders. In de sociale huisvestingssector ligt de limiet op 22% van het inkomen.

Het Woningfonds heeft veel personeelskosten. Bovendien worden de inkomsten niet aangevuld met een gewestelijke solidariteitstoelage zoals in de sociale huisvesting het geval is.

Het Woningfonds heeft wel een intern, onrechtstreeks systeem voor financiële solidariteit. Het betreft de huurtegemoetkoming en de hypothecaire leningen. Dankzij het mechanisme

conscient du problème. Peu de temps après votre entrée en fonction, vous avez entamé des négociations avec le Fonds du logement. Quelles solutions ont-elles été dégagées en vue de consolider l'équilibre financier du Fonds ?

Continuez-vous de soutenir le secteur de l'aide locative ? Si oui, quels aménagements comptez-vous y apporter au niveau du financement et des conditions d'accès ? Pourquoi ne pas permettre aux locataires de bénéficier, à l'instar des régies communales, de l'allocation-loyer régionale ?

Discussion

M. le président.- La parole est à M. Doulkeridis.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- La question du coût de l'aide locative du Fonds du logement est posée au sein du Fonds depuis que ce patrimoine s'est développé dans les années 90. Il était évalué à ce moment à 430 unités de logements environ. Aujourd'hui, ce patrimoine représente un potentiel d'environ 1.200 logements, dont une part, quelque 300 logements, est en travaux, soit de construction soit de rénovation. Elle n'est donc pas occupée aujourd'hui, ce qui réduit évidemment d'autant les rentrées locatives escomptées.

La croissance de ce patrimoine a été en moyenne de 50 logements par an depuis la naissance de la Région, conformément à l'objectif qui a été fixé au Fonds dans le cadre des deux générations de contrat de gestion le liant à la Région. Si les conditions d'accès en termes de revenus sont identiques à celles en vigueur dans le secteur du logement social, la caractéristique principale est que ce patrimoine est largement disséminé dans la ville.

Par ailleurs, il faut relever que le loyer moyen payé est de 490 euros, soit près du double du loyer moyen du secteur du logement social. Il représente en moyenne environ 25% des revenus nets des ménages locataires, allocations familiales comprises. Dans le logement social, le plafond est fixé à 22%.

blijft het Woningfonds financieel gezond.

Op twintig jaar tijd is het aantal woningen dat het Woningfonds beheert aanzienlijk toegenomen, net zoals het aantal leningen. Jaarlijks verstrekt het Woningfonds ongeveer 900 leningen.

Tegenwoordig betalen bijna 7500 gezinnen hun lening bij het Woningfonds af. In 2009 kostte hen dat gemiddeld 556 euro per maand. Ik heb echter ook oog voor het probleem dat u aankaart.

Ik ben van plan om de activiteiten van het Woningfonds verder te ontwikkelen. Dat blijkt uit het regeringsbesluit van 27 oktober 2009, waarin staat dat het Woningfonds bij het Huisvestingsplan wordt betrokken. Er worden meer bepaald woningen gebouwd die door het Woningfonds zullen worden verhuurd.

De raad van beheer van het Woningfonds was blij met die beslissing. De vraag naar betaalbare huurwoningen is immers groot: op 31 december 2009 stonden er 3.598 gezinnen op de wachtlijst van het Woningfonds.

Na overleg met de directie van het Woningfonds heb ik de regering onlangs een financieringsregeling voorgesteld voor de huurtegenkomsten in het Huisvestingsplan, zodat het Woningfonds een financieel evenwicht kan behouden.

Ik blijf alle activiteiten van het Woningfonds steunen. De regering besliste in oktober 2009 dat het Woningfonds jaarlijks 900 leningen mag verstrekken. Het nieuwe beheerscontract, dat binnenkort aan de regering wordt voorgelegd, biedt de gelegenheid om de samenwerking te bestendigen. Uit een recente studie blijkt dat de financiën van het Woningfonds goed worden beheerd.

Het besluit over de huurtoelage is niet van toepassing op woningen die al met steun van de overheid voor een lagere prijs worden verhuurd of waarvan de huurprijzen zijn vastgelegd. We zullen het systeem van de huurtoelagen moeten evalueren en de regeling eventueel uitbreiden.

Ce qui obère financièrement cette activité, ce sont les coûts de personnel que le Fonds doit y consacrer et le niveau des recettes locatives, qui ne sont pas compensées par un système comme l'allocation régionale de solidarité, existant dans le secteur du logement social.

Si la question que vous posez est en quelque sorte récurrente, la réponse apportée par le Fonds est également structurelle, puisqu'il existe un système interne et indirect de solidarité financière, qui ne passe donc pas par l'allocation régionale de solidarité comme c'est le cas pour le logement social. Ce système de solidarité concerne l'aide locative d'une part, et les prêts hypothécaires, qui constituent l'activité la plus connue du Fonds du logement, d'autre part. Il permet au Fonds de se garantir une santé financière maîtrisée.

Si le patrimoine de l'aide locative a cru significativement en vingt ans, c'est le cas également du volume des prêts octroyés annuellement. Comme vous le savez, ceux-ci ont atteint un niveau qui se stabilise autour de 900 prêts par an ces dernières années.

Aujourd'hui, près de 7.500 ménages remboursent mensuellement les charges liées à l'emprunt qu'ils ont négocié auprès du Fonds pour une mensualité moyenne de 556 euros en 2009. Je reste néanmoins conscient de l'enjeu dont vous faites état et de la problématique illustrée de manière percutante dans cet extrait du rapport annuel du Fonds du logement relatif à l'exercice 2009 que vous évoquez. Il convient de rester prudent.

J'entends bien continuer à soutenir le développement de l'activité de l'aide locative du Fonds du logement comme le montre la décision prise par le gouvernement régional du 27 octobre 2009 qui a décidé que l'implication du Fonds du logement dans le Plan logement, au moyen de l'octroi de crédit réalisé via la SLRB en 2008 et 2009, serait mise en œuvre dans le cadre d'un programme de construction de logements visant à accroître le patrimoine de l'aide locative du Fonds du logement. Il s'agit d'une politique que nous continuons à soutenir.

Cette décision avait été accueillie favorablement à l'époque par le conseil d'administration du Fonds, du fait qu'elle redonne des perspectives de redéploiement à la seconde activité du Fonds qui

est bien nécessaire vu la demande de logements locatifs que ce dernier enregistre quotidiennement. Il y avait au 31 décembre 2009, 3.598 ménages candidats-locataires auprès du Fonds.

Après diverses réflexions et concertations entre mon cabinet et la direction du Fonds, j'ai présenté au gouvernement, récemment, des aménagements quant au financement des opérations d'aide locative nouvelles comprises dans le Plan logement, de sorte que l'équilibre tant recherché par le Fonds puisse être obtenu.

Je continue de soutenir le secteur de l'aide locative du Fonds comme l'ensemble de son activité : la décision prise en octobre 2009 par le gouvernement afin de garantir des moyens annuels permettant l'octroi de 900 prêts en est une indication importante. Le futur nouveau contrat de gestion entre la Région et le Fonds qui sera prochainement proposé au gouvernement sera l'occasion de consolider cette collaboration en proposant un certain nombre d'évolutions qui permettront de déployer l'action de celui-ci à l'échelle de l'ensemble de la Région. D'ailleurs, une étude récemment effectuée dans la perspective de ce contrat de gestion démontre la bonne maîtrise de la situation financière de cet organisme dont l'action est reconnue par tous.

L'arrêté sur l'allocation-loyer exclut actuellement ce type de logement pour lequel une aide publique a été accordée et pour les logements qui impliquent une fixation d'un barème de loyers, ce qui est doublement le cas des logements de l'aide locative "Fonds du logement". Il conviendra de procéder inévitablement à une évaluation de l'allocation-loyer et d'élargir celle-ci le cas échéant. Les dispositifs actuels empêchent toutefois l'intervention de cette allocation-loyer pour ce type de logement.

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli (*in het Frans*).- *Het is goed dat u zich bewust bent van het probleem en de gewestelijke huurtoelage zult evalueren.*

- Het incident is gesloten.

M. le président.- La parole est à M. Ouriaghli.

M. Mohamed Ouriaghli.- Je prends bonne note du fait que vous restez conscient de la problématique et que vous allez évaluer l'allocation loyer régionale. Je reviendrai tout à l'heure sur cette question lors de la discussion portant sur les logements construits dans le cadre des contrats de quartier.

- L'incident est clos.

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN HUTCHINSON

TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de gevolgen van de passiefwoningen voor de huurprijzen".

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson (in het Frans).- Begin dit jaar kondigde u aan dat u werk wilt maken van duurzame huisvesting en openbare gebouwen. U pleegde overleg met minister Huytebroeck en zei dat alle nieuwbouwprojecten aan de passiefnorm zouden beantwoorden en er ook voor verbouwingen zou worden gestreefd naar een laag energieverbruik.

Ik stelde u eerder al vragen over de financiële gevolgen van die maatregelen op de ontwikkeling van de sociale huisvesting. Passiefwoningen bouwen is immers duur. U wees erop dat de meerkost maximaal 10% zou bedragen.

U zei dat u een beleid wilt voeren dat zowel milieuvriendelijk als sociaal is en dat lagere energiekosten ook goed zijn voor de financiën van de huisvestingsmaatschappijen. In het geval van passiefwoningen worden de huurlasten zeer laag. Dat is een goede zaak, want sociale huurders betalen soms meer voor hun lasten dan voor de huur.

Sociale huurders begrijpen vaak niet goed waarom de ene meer betaalt dan de andere en maken doorgaans geen onderscheid tussen de huurprijs en de lasten.

Hoe zult u dat nieuwe beleid voeren? Hebt u reeds een systeem op punt gesteld? In uw antwoord op mijn interpellatie betreffende het beheerscontract hebt u al een tipje van de sluier opgelicht. Ik weet niet wat er precies in het nieuwe beheerscontract staat, want ik heb het nog niet gelezen.

INTERPELLATION DE M. ALAIN HUTCHINSON

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "les répercussions du logement passif sur les loyers".

M. le président.- La parole est à M. Hutchinson.

M. Alain Hutchinson.- Lors du premier trimestre de l'année, vous nous annonciez la nécessité de promouvoir la durabilité du logement et des bâtiments publics bruxellois. Vous en parliez de concert avec votre collègue Mme Evelyne Huytebroeck, ministre en charge de l'Environnement. Vous nous disiez que ceci impliquait que toutes les nouvelles constructions seraient passives et que toutes les rénovations iraient dans le sens de la basse énergie. Nous nous en réjouissons.

Lors d'une de mes interpellations, je m'inquiétais des répercussions financières que cette mesure pourrait avoir sur le développement du parc public social. En effet, faire du passif et de la rénovation en basse énergie coûte plus cher que ce que nous faisons jusqu'ici. Vous m'aviez répondu alors en m'affirmant qu'un surcoût maximal de 10% était possible.

Concernant l'impact social, vous m'aviez affirmé que "le lien entre les questions d'environnement et la question sociale est primordial. De plus, la diminution des charges est également bonne pour l'équilibre financier des sociétés de logement...". En effet, cela permettait de diminuer, voire de faire disparaître les charges locatives, ce qui est une très bonne chose d'autant plus que, comme nous le savons, dans le logement social, elles sont parfois plus élevées que le loyer lui-même et qu'elles égratignent grandement le budget familial.

Quand vous rencontrez, comme je l'ai fait jadis, les personnes dans les sociétés de logement social, c'est l'une de leurs préoccupations majeures. Elles

Hoe zult u ervoor zorgen dat er geen gigantische ongelijkheid ontstaat tussen sociale huurders in nieuwe passiefwoningen met lage lasten en sociale huurders in oude woningen met hoge lasten?

Dergelijke ingewikkelde situaties zijn onmogelijk te beheren.

En dan heb ik het nog niet over de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM) die de hele situatie moeten bolwerken. De verbouwingen en nieuwe passiefwoningen zullen duurder zijn, wat ongetwijfeld gevolgen zal hebben voor de huurprijzen.

Hoe zult u garanderen dat alle sociale huurders gelijk worden behandeld?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Mampaka Mankamba heeft het woord.

ne comprennent pas d'ailleurs pourquoi certains payent plus, d'autres moins. Elles font d'ailleurs souvent difficilement la part entre ce qui relève du loyer et ce qui relève des charges locatives.

Comment va-t-on gérer cette nouvelle politique ? Avez-vous mis au point un nouveau système ? Dans la réponse à l'interpellation portant sur le contrat de gestion, vous avez quelque peu anticipé ma question puisque vous avez mentionné cette préoccupation. J'ignore ce qui figure dans le nouveau contrat de gestion à cet égard, puisque je ne l'ai pas encore lu.

Comment allez-vous gérer dans ce secteur ce qui pourrait devenir des disparités étonnantes et encore plus importantes que celles qui existent aujourd'hui entre ceux qui vivent dans un logement ancien et qui pourraient continuer à payer des charges élevées et ceux qui vont habiter soit dans un logement rénové basse énergie soit dans un nouveau logement passif et qui n'auront quasiment plus de charges à payer ? Cela va poser un réel problème d'équité entre les locataires.

Réfléchit-on à cette question ? Comment pourrait-on gommer cette différence ?

Au sein d'une même société, dans un même quartier, en fonction du type d'immeuble, il est impossible de gérer des situations aussi complexes que celles-là.

Sans compter que les SISP seront confrontées à des problèmes de gestion de ces disparités au niveau des loyers et des charges. Les rénovations et les constructions nouvelles passives coûtant plus cher, cela aura inévitablement une répercussion au niveau des loyers des locataires bénéficiant de ces logements.

Comment garantir l'équité pour l'ensemble des locataires ? Comment les choses se mettent-elles en place à cet égard ? Avez-vous entamé une réflexion à ce sujet ?

Discussion

M. le président.- La parole est à M. Mampaka Mankamba.

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).*- *Sinds het begin van de regeerperiode streeft u de doelstelling na om 5.000 woningen te bouwen. Horen daar ook passiefwoningen bij? Hoeveel worden er momenteel gerealiseerd?*

In september wees uw medewerker erop dat de sociale huisvestingssector een belangrijke rol speelt om de bouw van passiefwoningen te bevorderen. De sector kan de meerkost immers op lange termijn recupereren.

De voorzitter.- Mevrouw Nagy heeft het woord.

Mevrouw Marie Nagy *(in het Frans).*- *Door de passiefnorm te hanteren voor nieuwe sociale woningen, zullen sociale huurders in de toekomst minder lasten moeten betalen. De overheid heeft al veel te lang gewacht om passiefwoningen te bouwen. Het is goed dat er nu werk van wordt gemaakt. Nadat de GOMB had beslist om de passiefnorm consequent toe te passen, kondigt de BGHM nu aan dat ze dezelfde weg op wil gaan. Er zijn echter nog veel overheidsinstanties die het goede voorbeeld niet volgen. Het risico bestaat dat er ongelijkheid ontstaat onder sociale huurders, maar ik denk dat u dat probleem wel kunt oplossen. We mogen de boot niet missen.*

M. Bertin Mampaka Mankamba.- L'interpellation de M. Hutchinson est l'occasion de rappeler à la commission les déclarations de votre collègue Mme Evelyne Huytebroeck et de vous-même à propos de la construction de logements passifs.

Le plan 5.000 logements que vous poursuivez depuis le début de la législature actuelle comprend-il la construction de logements au standard passif ? Dans l'affirmative, quel est leur nombre ? Quels sont les projets de logements passifs en cours de réalisation ?

Votre collaborateur a rappelé dans une publication publiée au mois de septembre que le secteur du logement public - c'est-à-dire les 33 SISF - doit jouer un rôle de catalyseur dans cette nouvelle politique de construction de logements passifs, parce qu'il a les capacités d'amortir les coûts sur le long terme.

M. le président.- La parole est à Mme Nagy.

Mme Marie Nagy.- Je souhaitais intervenir dans cette interpellation parce qu'il me semble qu'en soulignant que certains pourront bénéficier d'une politique réellement sociale du logement - avec une réduction des charges parce qu'on a décidé dès le départ de construire en standard passif -, la question posée met dramatiquement en évidence le retard pris dans ce domaine par les pouvoirs publics qui ont attendu jusqu'à aujourd'hui pour décider de ne plus construire qu'en passif. Je salue évidemment la décision du gouvernement actuel qui permet de faire vraiment du social eu égard à l'évolution des prix de l'énergie. La question met l'accent sur le retard pris à prendre conscience des enjeux très importants du coût de l'énergie. C'est la SDRB qui avait d'abord pris la décision de ne plus faire que du passif dans les nouvelles constructions, et puis la SLRB vient de décider courageusement d'aller également dans ce sens. Mais il reste encore des pouvoirs publics qui ne construisent pas selon des standards passifs, et qui continuent à produire du logement public locatif sans avoir cette préoccupation. Je pense qu'il est très important d'avoir cette prise de conscience, peut-être un peu tardive mais évidente. Cette décision pose certes des problèmes d'équité entre locataires, mais je pense que le ministre ne manquera pas de répondre à cette préoccupation. Il est vraiment important de mettre en évidence

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *In juli hadden we het al over de meerkost van passiefwoningen en de aanpassing van de richtprijzen, die van 2005 dateren en sowieso moeten worden bijgestuurd.*

De energiekosten worden steeds hoger voor sociale huurders. Vooral arme gezinnen zijn daarvan het slachtoffer.

Als we niet investeren in energiezuinige sociale woningen, zullen de lage inkomens steeds hogere lasten moeten betalen. De prijzen van gas en stookolie stijgen met respectievelijk 4,3% en 3,2% per jaar. In 2008 en 2009 liepen de kosten op door de strenge winters.

Door de invoering van de passiefnorm blijven de kosten voor huurders veel stabiel. Jarenlang heeft de overheid geen rekening gehouden met het energieverbruik van woningen.

Ook voor de OVM's heeft de overstap naar passiefwoningen voordelen. De Brusselse Haard moest het Brussels Gewest bijvoorbeeld onlangs nog verzoeken om een deel van de energiekosten van de sociale huurders te betalen.

De daling van de energiekosten is goed voor het financiële evenwicht van de huisvestingsmaatschappijen. Als een sociale huurder betalingsproblemen heeft en moet kiezen tussen de huur en de energiefacturen, geeft hij er doorgaans de voorkeur aan om zijn energiefacturen te betalen. Dat is een probleem voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. Als de energiekosten dalen, hebben sociale huurders minder problemen om de huur te betalen.

De meerkost voor passiefwoningen zou maximum 10% bedragen, maar op termijn zal dat percentage dalen. Voor huidige passiefbouwprojecten bedraagt de meerkost slechts 1%. De evolutie van de technieken inzake passiefbouw is goed voor de sociale huisvesting en de bouwsector. Op termijn

combien on a intérêt à anticiper et à ne pas être en retard par rapport à l'évolution de la question environnementale et sociale.

M. le président.- La parole est à M. Doulkeridis.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Comme vous l'avez rappelé, au mois de juillet dernier, nous avons déjà eu l'occasion d'aborder la question du surcoût lié au passage aux standards passifs et à la révision des prix de référence. Ceux-ci devaient d'ailleurs être revus indépendamment de la question des standards, puisqu'ils dataient de 2005 et n'étaient plus du tout cohérents. À cette occasion, j'ai abordé un certain nombre d'avantages financiers liés au passage au passif, tant pour les occupants que pour les SISF.

Au niveau des occupants, dans le contexte d'évolution actuel des prix, les charges en énergie représentent une menace de plus en plus grave pour leur budget. Cette réalité touche tous les ménages, et en particulier les ménages les plus défavorisés.

Sans investissement dans les logements sociaux, ce sont les revenus les moins élevés qui dépenseront toujours plus pour se chauffer et qui verront la part des charges dans le coût "logement" continuellement augmenter. En moyenne, le prix du gaz augmente de 4,3% par an, tandis que celui du mazout augmente de 3,2% par an. L'augmentation des factures a été nettement plus marquée en 2008 et 2009, du fait des hivers rigoureux et du niveau élevé des prix pétroliers, qui ont considérablement dépassé les moyennes habituelles. En particulier, la facture des locataires sociaux a été lourdement impactée par la forte hausse des tarifs sociaux fédéraux pour l'énergie durant cette période.

L'introduction du standard passif permet avant tout, pour le locataire, de mieux maîtriser le coût d'occupation de son logement, qui comprend le loyer plus les charges. Durant des années, les pouvoirs publics n'ont pas du tout pris en considération l'impact du type de construction sur le montant des charges, puisque le paiement de ces dernières était indépendant du paiement du loyer. Le passage au passif limite drastiquement les charges énergétiques, jusqu'à 90%, et renflouera

zullen ook de middelgrote inkomens ervan kunnen profiteren.

Volgens het beheerscontract moet alle nieuwe gebouwen passiefgebouwen zijn. Voor renovatieprojecten geldt de lage-energienorm. In juli heb ik daarvoor nog 56 miljoen vrijgemaakt.

Uiteraard hebben we rekening gehouden met een mogelijke stijging van de sociale huurprijzen. De administratie van de BGHM heeft dit diepgaand bestudeerd en geconcludeerd dat de overgang naar passiefwoningen wellicht geen invloed zal hebben op de huurprijzen van sociale woningen.

De huurprijs die een OVM kan vragen, is immers onderworpen aan beperkingen. Er zijn drie mogelijkheden:

- het inkomen van de huurders is lager dan het referentie-inkomen (16.979,14 euro op 1 januari 2009);

- het inkomen is gelijk aan het referentie-inkomen;

- het inkomen is hoger dan 115% van het referentie-inkomen.

De huurprijzen kunnen dan niet meer bedragen dan respectievelijk 20, 22 en 24% van het inkomen.

De overgang naar passiefwoningen zal dus alleen gevolgen hebben voor de grootte van de gewestelijke solidariteitsbijdrage.

Aangezien de passiefwoningen nieuw zullen zijn, zullen er vooral gezinnen in terechtkomen die nu op de wachtlijst staan. Hun inkomen is per definitie laag en dus zal de maximale huurprijs die zij moeten betalen, niet hoger liggen dan bij een klassieke woning.

De huidige huurders van wie het inkomen ondertussen tot boven het referentie-inkomen gestegen is, kunnen wel een hogere huurprijs verwachten als ze verhuizen naar een passiefwoning. In ruim 10% van de woningen wonen op dit ogenblik dergelijke gezinnen.

Om ongelijkheid te voorkomen tussen bewoners van een passiefwoning (die minder lasten betalen) en die van een traditionele woning, heeft de

donc d'autant le portefeuille des locataires.

Au niveau des SISP, le passage au passif a également des répercussions indirectement intéressantes : la demande récente du Foyer bruxellois de voir la Région prendre en charge une partie de la facture énergétique de ses locataires - du curatif intenable à terme - démontre combien il est urgent d'investir préventivement dans la performance énergétique des bâtiments.

La diminution des charges énergétiques est bonne pour l'équilibre financier des sociétés de logement : quand un locataire se trouve dans une situation budgétaire difficile et qu'il doit choisir entre le paiement des factures d'énergie ou celui de son loyer, il acquittera généralement celui-ci en dernier lieu. Cela entraîne une augmentation et un déséquilibre financier pour les sociétés, raison pour laquelle le Foyer bruxellois sollicite une intervention de la Région à ce niveau. Une diminution des charges pour les locataires entraînera une diminution de la pression sur l'équilibre financier des ménages et, par conséquent, une amélioration de leur possibilité d'être solvables par rapport au paiement de leur loyer.

En ce qui concerne le surcoût : a priori, et sur base d'exemples actuellement en cours, un surcoût potentiel maximal de 10% est possible, mais il connaîtra inévitablement un tassement. Des projets actuels de construction de logements passifs ne représentent qu'un surcoût de 1%. L'évolution de ces techniques profitera inévitablement au secteur du logement social mais aussi au reste du secteur puisqu'elles pourront être généralisées et que les revenus moyens pourront également bénéficier de ce type d'expertise.

Le contrat de gestion stipulera que toutes les nouvelles constructions devront être passives, cahier des charges à l'appui. Aucun autre projet ne pourra être rentré. Quant aux projets de rénovation, ils devront appliquer le standard basse énergie. Les 56 millions dégagés au mois de juillet pour de nouveaux projets seront investis dans des standards de rénovation basse énergie.

Quant à la question de savoir si le passage au passif entraînera une hausse du loyer social, sachez que cette question a bien évidemment été au centre de notre réflexion. Le passage au passif n'aura pas

regering mij gevraagd om via de BGHM een systeem op te zetten om de opbrengst van de energiebesparingen te herverdelen.

De nieuwe manier om de huurprijzen van passiefwoningen te berekenen moet het gewest helpen om verdere investeringen in deze woningen te financieren, terwijl ook de huurder minder betaalt omdat de lasten dalen.

Het regeerakkoord spreekt over een vereenvoudiging van de berekening van de huurprijs en de lasten, huurcontracten van beperkte duur, aanmoedigingen om te muteren en een gecentraliseerd informatiesysteem over de wachttijden voor kandidaat-huurders.

Mijn kabinet werkt daaraan. Gezien het verloop van enkele projecten uit de vierjarenplannen rond sociale passiefwoningen, zullen deze hervormingen wellicht in drie stappen moeten gebeuren.

Tegen midden 2011, wanneer de eerste passiefwoningen verhuurd zullen worden, moet de eerste fase afgerond zijn, om te voorkomen dat er ongelijkheid ontstaat tussen de huurders van passiefwoningen en van traditionele woningen. Dat kan zich nooit in één gebouw voordoen, aangezien een gebouw altijd helemaal passief is of niet.

Er bestaan 1.636 potentiële passiefwoningen, die bestudeerd worden. Dat is slechts een begin, want ook de andere woningen zullen aangepakt worden.

d'impact sur le loyer des locataires des logements sociaux. La question a été étudiée en profondeur par l'administration de la SLRB, afin de permettre à son conseil d'administration de prendre une décision en connaissance de cause.

Il en ressort que le loyer que la SISP est en droit de réclamer à un locataire, en vertu des règles actuelles de calcul, est soumis à un certain nombre de limites. Globalement, trois situations peuvent se présenter, en fonction du niveau de revenus des locataires :

- 1^{er} cas de figure : les revenus sont inférieurs au revenu de référence (16.979,14 euros au 1^{er} janvier 2009) ;
- 2e cas de figure : les revenus sont égaux au revenu de référence ;
- 3e cas de figure : les revenus sont supérieurs à 115% du revenu de référence.

Les loyers, quant à eux, sont plafonnés à 20, 22 et 24% des revenus du locataire.

En conséquence, le logement passif n'aura vraisemblablement pas d'impact sur le loyer payé par les locataires de logements sociaux, mais uniquement sur l'intervention de la Région au niveau de l'allocation régionale de solidarité.

Étant donné que les logements passifs seront des nouveaux logements, les ménages qui y entreront (à quelques exceptions près, liées à des mutations internes) seront principalement des personnes actuellement sur liste d'attente. Ces personnes ont par définition des revenus inférieurs au plafond d'admission. Leur loyer étant toujours plafonné, il ne sera pas plus élevé que dans un logement classique.

Pour les locataires actuels qui ne rentrent plus dans les conditions du logement social et dont les revenus ont, avec le temps, dépassé le revenu d'admission du logement social, il y aurait effectivement une augmentation du loyer en cas de mutation d'un logement standard vers un logement passif. Cette augmentation sera fonction du loyer de base et du coefficient de revenus.

Actuellement, un peu plus de 10% des logements existants sont occupés par des personnes dont les

revenus sont supérieurs au revenu de référence, et qui seront donc potentiellement concernées par cette mesure en cas de mutation d'un logement standard vers un logement passif.

Pour éviter des problèmes d'équité entre les occupants d'un logement passif - qui ne paieront quasiment plus de charges grâce à l'investissement de la Région - et les occupants d'un logement traditionnel, le gouvernement m'a chargé, au mois de juillet dernier, de mettre en place un système de redistribution des bénéfices découlant des économies d'énergie entre l'occupant et la Région, via la SLRB.

Ce nouveau mode de calcul du loyer des logements passifs visera à contribuer au financement par la Région de l'investissement dans le standard passif, tout en assurant à l'occupant une réduction du coût total d'occupation (loyer + charges) par rapport à un logement traditionnel. Ceci, conformément à l'accord de gouvernement.

Ce dernier prévoit d'autres modifications de l'arrêté locatif : la simplification du calcul du loyer et des charges, l'instauration du bail à durée déterminée, des outils d'encouragement des mutations et la création d'un système centralisé d'informations sur les délais d'attente pour les candidats locataires.

Mon cabinet travaille sur la question. Il apparaît, au vu de l'avancement de certains chantiers de logements sociaux passifs ne relevant pas du Plan logement, mais s'inscrivant dans des plans quadriennaux qu'il sera nécessaire de distinguer trois temporalités dans la réforme de l'arrêté locatif.

La première réforme, qui répond à l'exigence exprimée par le gouvernement au mois de juillet, devrait s'opérer à la fin du premier semestre 2011, au moment de la mise en location des premiers logements passifs.

Cette modification sera de nature à éviter des problèmes d'équité entre les occupants d'un logement passif et les occupants d'un logement traditionnel.

Des problèmes d'équité ne peuvent pas se poser dans un même immeuble. En effet, soit un immeuble est passif ou basse énergie, soit il ne

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).*- *Mevrouw Nagy, ik heb destijds als staatssecretaris voor Huisvesting al maatregelen genomen om de duurzame ontwikkeling te bevorderen. Zo heb ik in Laeken hele gebouwen uitgerust met eenheden voor warmtekrachtkoppeling, waardoor de huurprijzen en de energiefacturen flink gedaald zijn.*

Het antwoord stelt mij gerust over de gelijkheid tussen de verschillende huurders. We moeten de huurprijzen binnen redelijke grenzen houden.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER VINCENT DE WOLF

TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

l'est pas.

Il existe 1.636 logements passifs potentiels. Ils sont prévus dans le Plan logement, mais toujours en phase d'étude. Cela n'est qu'un début, puisque les autres logements s'inscriront dans cette même logique.

M. le président.- La parole est M. Hutchinson.

M. Alain Hutchinson.- Je remercie le ministre pour sa réponse relativement complète. Il reste donc beaucoup à faire dans l'application des nouvelles techniques de construction et de rénovation.

Mme Nagy, déjà lorsque j'étais en charge du Logement, nous avons pris des mesures en faveur du développement durable. À Laeken, par exemple, nous avons équipé des immeubles entiers d'unités de cogénération, ce qui s'est traduit par des baisses importantes de loyer et une réduction des factures énergétiques.

Bien entendu, l'effort consenti aujourd'hui est bien plus significatif, mais nous n'avons pas attendu pour prendre ce type de mesures...

Nous devons viser l'équité dans les sociétés, et votre réponse me satisfait sur ce point. Ensuite, nous devons maintenir les loyers dans des limites raisonnables, malgré la répercussion des coûts de construction ou de rénovation sur leur calcul.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE M. VINCENT DE WOLF

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

betreffende "het mogelijk verband tussen een deel van de gewestdotatie en de doelstelling van 15 percent overheids-woningen".

De voorzitter.- De heer De Wolf heeft het woord.

De heer Vincent De Wolf (in het Frans).- *Op 21 september zei u in de pers dat u een dialoog opzette met de minister-president, bevoegd met het toezicht op de plaatselijke besturen, om het huisvestingsbeleid beter te programmeren op lokaal niveau.*

Volgens het regeerakkoord zal de regering de derde schijf van de algemene dotatie aan de gemeenten (ADG) gebruiken om de tekorten aan te vullen van die gemeenten die investeren om de doelstelling te halen van 15% woningen met een sociale bestemming.

Er bestaan inderdaad verschillen tussen de gemeenten, maar u moet ook rekening houden met de verstedelijkingsgraad, de historische context en de vastgoedprijzen.

In Etterbeek, waar Europese instellingen gevestigd zijn, zijn momenteel 9,64% van de woningen sociaal of openbaar. Met alleen maar sociale verhuurkantoren (SVK) kan daar moeilijk de helft bijkomen. Onlangs werd er een SVK opgericht, die 52 nieuwe woningen voorstelt op minder dan een jaar.

U mag niet enkel op de cijfers afgaan, maar moet ook kijken naar de politieke wil van de gemeenten.

Zal de gewestelijke dotatie rekening houden met de eigenheden van de gemeenten en volgens welke criteria?

Hebt u een tijdschema voor deze doelstelling?

Sommige gemeenten hebben al meer dan 15% sociale woningen. Krijgen zij in elk geval de gewestelijke subsidie of zult u hen aanmoedigen om meer te doen?

Zal de derde schijf verdeeld worden onder de gemeenten die bijna 15% halen en niet onder de andere? Hoe zal de verdeling gebeuren?

concernant "le lien possible entre une partie de la dotation régionale des communes et l'objectif de 15 pour cent de logements publics".

M. le président.- La parole est à M. De Wolf.

M. Vincent De Wolf.- M. le secrétaire d'État, je suis avec intérêt toutes vos propositions et déclarations. Pour l'anecdote, lorsque vous êtes cité dans la presse, elle me contacte à mon tour régulièrement afin de connaître mon point de vue en guise de contrepoint. Le 21 septembre, vous déclariez à la presse : "Pour mieux programmer les politiques de logement au niveau local et créer des incitants pour ceux qui jouent le jeu, je mets au point, actuellement, un dialogue avec le ministre-président en charge de la tutelle des Pouvoirs locaux, conformément à l'accord de majorité".

J'ai donc consulté la "bible" du gouvernement : l'accord de majorité. Il prévoit que la troisième tranche de la dotation régionale aux communes (DGC) relative à la résorption des déficits communaux servira à compenser les déficits des communes qui investissent pour atteindre l'objectif de 15% de logements publics à finalité sociale dans le cadre d'une contractualisation.

S'agissant de l'action des communes en matière de logements sociaux, il est inutile de s'enfermer dans le clivage entre bons et mauvais élèves. Il existe, effectivement, des disparités. Mais nous devons tenir compte des taux d'urbanisation, des contextes historiques et des prix de l'immobilier, variables d'une commune à l'autre.

À titre d'exemple, à Etterbeek, une commune que Mme Mandaila connaît bien et qui accueille des institutions européennes, il est devenu difficile d'augmenter de 50% le taux actuel de 9,64% de logements sociaux ou publics, cela uniquement par le biais des agences immobilières sociales (AIS). Une AIS a été récemment créée. Elle a proposé 52 nouveaux logements en moins d'un an.

Toute arithmétique est injuste, car l'objectif d'atteindre le taux de 15% peut être sous-tendu ou pas par une volonté politique.

La dotation régionale tiendra-t-elle compte des

spécificités de chaque commune ? Dans l'affirmative, sur base de quels critères ?

Disposez-vous d'un calendrier pour la réalisation de cet objectif ?

Certaines communes comptent déjà plus de 15% de logements publics. Pourront-elles bénéficier d'office de la subvention régionale complémentaire, ou seront-elles encouragées à en faire davantage ? Dans l'affirmative, comment ? Dans la négative, pourquoi ?

En ce qui concerne les communes qui tendent vers les 15%, ce troisième tiers de l'enveloppe sera-t-il réparti entre elles au détriment des autres ? Selon quelles modalités ?

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Dirix heeft het woord.

Mevrouw Anne Dirix (*in het Frans*).- *In april 2010, bij mijn vorige interpellatie hierover, zei u dat de regering nog niet wist hoe ze de gemeenten zou aanmoedigen om te streven naar 15% woningen met een sociale bestemming. Het gewest zou een stimulans uitwerken en die linken aan een deel van de inspanningen van de gemeenten. Hebt u hierover al overlegd met de minister-president?*

Het gaat om een schijf van 10 miljoen euro die deel uitmaakt van de 30 miljoen euro die het gewest uittrekt om de tekorten van de gemeenten te beperken. Deze schijf zou gaan naar gemeenten die het juiste soort inspanningen leveren.

Volgens welke criteria zult u de gemeenten al dan niet bijkomende steun verlenen? Wat gebeurt er met de gemeenten die al over 15% sociale woningen beschikken? De heer Picqué zei destijds dat het niet enkel ging om de stand van zaken, maar dat de gemeenten blijk moesten geven van een intentie om sociale woningen te creëren.

Hoe heeft de regering de contracten met de gemeenten uitgewerkt die hen toegang moeten bieden tot de dotatie van 30 miljoen? Vanaf

Discussion

M. le président.- La parole est Mme Dirix.

Mme Anne Dirix.- Je reviendrai sur les questions que j'ai déjà posées à ce sujet, à la fois à M. Picqué au mois d'octobre 2009 et à vous-même au mois d'avril dernier, concernant le lien incitatif entre la dotation communale de 30 millions d'euros et l'objectif de "15% de logements publics à finalité sociale dans le cadre d'une contractualisation", pour reprendre les termes de la déclaration de politique générale.

Au mois d'avril dernier, lors de ma précédente interpellation sur le sujet, vous nous disiez que le gouvernement n'avait pas encore de position claire quant à ces mécanismes incitatifs à mettre en œuvre, afin d'obtenir des communes un engagement en faveur de ces 15% de logements à finalité sociale.

Si vous avez clairement défini le type de logement ciblé par la déclaration de politique régionale, il n'en est apparemment pas de même au niveau de l'incitant. Vous nous disiez le souhait du gouvernement de lier une partie des efforts à déployer par les communes à une espèce d'incitant qui pourrait provenir de la Région.

wanneer houdt u rekening met de intentie en wordt ze opgenomen in een contract?

Anders gezegd, hoe zult u bepalen welke inspanningen in aanmerking komen?

Op welke manier houdt de minister-president rekening met de inspanningen die in het verleden geleverd zijn door gemeenten die nu over een groot aantal sociale woningen beschikken?

Moet de gemeente eigen initiatieven nemen of kan ze ook deelnemen aan gewestelijke projecten?

Une concertation a-t-elle eu lieu entre vous-même et le ministre-président au sujet de ce mécanisme incitatif repris dans la déclaration de politique générale ?

C'est d'une tranche de 10 millions sur les 30 millions d'euros de l'ordonnance visant à limiter les déficits des communes dont il est ici question. Vous nous dites que cette tranche devrait au minimum servir à indiquer le type d'efforts que les communes devraient accomplir et responsabiliser celles-ci dans leur effort.

Quels critères ont été définis pour attribuer ou non une aide complémentaire aux communes ? Qu'advient-il des communes qui ont déjà 15% de logements sociaux sur leur territoire ? À cette question, M. Picqué répondait à l'époque qu'il ne travaillerait pas simplement sur une situation acquise, mais que les communes devraient être proactives et montrer leur intention de créer, sur leur territoire, du logement à finalité sociale.

Comment le gouvernement a-t-il élaboré ce mécanisme de contractualisation qui ouvrirait la porte à l'accès à la dotation des 30 millions d'euros ? À partir de quel moment cette intention est-elle prise en compte et inscrite dans un contrat ?

En d'autres termes, comment avez-vous prévu de déterminer le type d'efforts à prendre en considération pour définir le montant de la dotation à attribuer ?

Par ailleurs, comment avez-vous pris en considération - j'interroge ici le ministre-président qui a la tutelle des communes - les efforts consentis par le passé par les communes qui accueillent aujourd'hui un grand nombre de logements sociaux, ce qui implique équipements, infrastructures, travail de cohésion sociale et travail de prévention.

La commune doit-elle être un opérateur direct ou peut-elle - ou doit-elle - s'inscrire dans des projets régionaux ? De nombreuses questions restent en suspens quant au devenir de cette répartition de la dotation de 30 millions d'euros aux communes. Celles-ci seraient heureuses de connaître la façon dont le gouvernement envisage la question.

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mevrouw Michèle Carthé (*in het Frans*).- *De dotatie aan de gemeenten is eigenlijk een bevoegdheid van de minister-president, maar goed.*

De doelstelling van 15% woningen met een sociale bestemming heeft al heel wat discussie losgemaakt. Een officiële definitie daarvan is er nog niet, dus kunnen we ons voorlopig alleen baseren op de regeringsverklaring om de plannen van de regering in te schatten. Dit leidt tot verschillende interpretaties en dus tot verwarring.

De huisvesting in het Brussels Gewest maakt een crisis door, die vooral mensen met een laag inkomen treft. Bijna 25.000 gezinnen staan op de wachtlijst voor een sociale woning. De huurprijzen zijn hoog en om daar iets aan te veranderen, moeten we iets doen aan het aanbod aan woningen.

Een duurzame oplossing is zorgen voor meer openbare huurwoningen met een sociaal karakter. Om de gehele huurmarkt te beïnvloeden, moeten deze openbare sociale woningen daarvan een voldoende groot deel uitmaken.

Dit is dus een beleid op lange termijn, dat heel wat middelen zal vergen.

Zolang de regering het begrip "openbare woningen met een sociale bestemming" niet definieert, gaat de PS ervan uit dat het gaat om woningen die verhuurd worden in functie van de inkomens van de kandidaat-huurders en/of van een rooster van huurprijzen.

Deze definitie omvat de sociale woningen, de woningen van de SVK's, woningen die gehuurd worden met steun van het Woningfonds en de geconventioneerde woningen van de gemeenten en de OCMW's. Middelgrote woningen of privéwoningen vallen erbuiten.

De woningen van de plaatselijke besturen zijn niet altijd sociale woningen en dat is ook niet de bedoeling van de regering. Om historische en financiële redenen zijn er grote verschillen tussen de gemeenten.

Het regeerakkoord geeft duidelijk aan dat alle

M. le président.- La parole est à Mme Carthé.

Mme Michèle Carthé.- M. le ministre, je me permettrais avant tout de rappeler que les dotations financières aux communes relèvent de la compétence du ministre-président qui exerce la tutelle sur les communes.

Ceci étant dit, il est vrai que la notion de 15% de logements publics à finalité sociale a déjà suscité de nombreuses réflexions et même des concertations, ce qui est évidemment tout à fait positif. Ne dit-on en effet pas que la lumière jaillit du choc des idées ?

Néanmoins, à notre connaissance, il n'y a actuellement pas de définition reconnue en tant que telle de la part du gouvernement. Tout ce que nous connaissons, c'est la déclaration gouvernementale - que certains appellent la "bible", ce qui est un peu surprenant - et rien que celle-ci, tout en sachant que d'autres textes sont certainement dignes d'intérêt et de considération.

Si l'on parle de chiffres - de 15% -, il importe de préciser ce qu'ils recouvrent. Il peut être regrettable d'en avoir des interprétations trop unilatérales. L'actualité est là pour nous le rappeler. Si les uns et les autres ont des interprétations variables et intéressantes, je rappelle qu'à notre connaissance, il n'y a pas de définition reconnue par la Région, contrairement à ce que pourraient laisser croire les déclarations du secrétaire d'État chargé du Logement.

Je pense qu'il est important de rappeler l'objectif de cette phrase et ce que les intentions de la déclaration gouvernementale recouvrent. La Région bruxelloise connaît une crise du logement particulièrement importante qui malheureusement perdure malgré la palette de mesures mises en œuvre.

Nous savons également que la crise touche en premier lieu les personnes fragilisées, à bas revenus. Rappelons une fois de plus qu'il y a près de 25.000 ménages inscrits sur les listes pour obtenir un logement social. Le prix des loyers est prohibitif, nous le savons, et pour pouvoir jouer sur les prix, nous devons jouer sur l'offre de logements.

La solution durable pour répondre à la demande, et

gemeenten meer woningen moeten creëren voor huurders met een laag inkomen.

De regering, meer bepaald de minister-president, moet nu nagaan welke stimulansen de doelstelling van 15% kunnen helpen verwezenlijken.

pour "anticiper", comme le dit Mme Nagy, est d'augmenter le parc locatif public à caractère social. Il est nécessaire d'augmenter la part de ce type de logements sur l'ensemble de la Région afin qu'elle atteigne une masse critique qui influence le marché locatif dans son ensemble.

Il s'agit donc d'une politique à long terme, à laquelle doivent être réservés des moyens financiers importants, dans un budget régional qui n'est pas extensible à l'infini.

Après avoir rappelé l'objectif de cet extrait de la déclaration gouvernementale, je reviendrai à la définition du terme "logement public à finalité sociale". En l'absence d'une définition reconnue au niveau du gouvernement, pour le groupe PS, la notion de "logement public à finalité sociale" devrait concerner les logements dont les loyers sont conventionnés, c'est-à-dire qui sont loués en fonction des revenus des candidats locataires et/ou en fonction d'une grille de loyers qui serait, par exemple, au maximum celle pratiquée par les AIS.

Cette définition comprendrait donc pour nous les logements sociaux, les logements AIS, les logements du régime de l'aide locative du Fonds du Logement et les logements conventionnés des communes ou des CPAS. Cela ne s'étend donc pas aux logements dits moyens ou logements privés.

Les logements publics des pouvoirs locaux ne sont pas tous des logements à loyer modéré, et le but de l'accord de gouvernement n'est pas de créer dans les pouvoirs locaux du logement social bis. Les parcs de logements des pouvoirs locaux sont de taille variable d'une commune à l'autre, ceci pour des raisons historiques et/ou financières.

La phrase inscrite dans l'accord de gouvernement dit précisément : "Notre gouvernement fixera une norme à atteindre dans les dix années à venir de 15% de logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale sur le territoire de toutes les communes". Elle indique clairement que l'objectif est d'augmenter, dans toutes les communes, les logements à bas loyers pour les locataires à bas revenus.

Il s'agit donc de déterminer le mécanisme incitatif pour atteindre cet objectif de 15% de logements publics à finalité sociale dans les communes, ce qui relève de la compétence du ministre-président,

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *De regering zal inderdaad de norm vastleggen om binnen tien jaar in alle gemeenten over 15% openbare woningen met een sociale bestemming te beschikken. Daarvoor zal de regering partnerschappen ontwikkelen met de gemeenten en stimulerende maatregelen treffen.*

Zo staat in het regeerakkoord dat de derde schijf van de dotatie voor de beperking van de gemeentelijke tekorten zal dienen om de investeringen van de gemeenten in dit soort huisvesting te compenseren. Dat is geregeld via de ordonnantie van 19 juli 2010.

De doelstelling uit het regeerakkoord is ambitieus. Het is belangrijk dat de sociale mix beter gespreid is over het hele grondgebied. Het gewestelijke huisvestingsbeleid kan daar een belangrijke rol in spelen.

Natuurlijk moet de regering rekening houden met de eigenheden van elke gemeente. Ze kan haar doelstelling ook niet bereiken zonder dat de verschillende overheden in het gewest beter samenwerken.

Op 21 september 2010 gaf ik een persconferentie over de situatie in de verschillende gemeenten. Ik baseerde mij op twee reeksen van gegevens:

- één die rekening hield met de woningen die verworven worden dankzij leningen bij het Woningfonds. Ongeveer 90% van de aanvragers van een sociale woning komt hiervoor in aanmerking en dit is een belangrijke vorm van emancipatie;

- één die geen rekening hield met het Woningfonds.

Mevrouw Carthé, u telt ook de woningen van de gemeenten en de OCMW's mee. Dat kan natuurlijk alleen als ze echt een sociale bestemming hebben en niet alleen toevallig verhuurd worden aan mensen die in aanmerking komen voor een sociale woning.

qui exerce la tutelle sur les communes.

M. le président.- La parole est à M. Doulkeridis.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- En réponse aux différentes interpellations, je confirme les termes de la déclaration de politique générale. Celle-ci stipule dans son chapitre consacré au logement que le gouvernement fixera une norme à atteindre dans les dix années à venir de 15% de logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale sur le territoire de toutes les communes.

En vue d'atteindre cet objectif, le gouvernement mettra en place des partenariats avec les communes incluant des mesures incitatives qui tiennent compte des spécificités urbanistiques de celles-ci.

Dans le chapitre 7 intitulé "Des services publics efficaces au service des Bruxellois", la déclaration de politique générale précise : "La troisième tranche de la dotation relative à la résorption des déficits communaux servira à compenser les déficits des communes qui investissent pour atteindre l'objectif de 15% de logements publics à finalité sociale dans le cadre d'une contractualisation."

C'est en l'espèce l'ordonnance du 19 juillet relative à l'amélioration budgétaire des communes de la Région de Bruxelles-Capitale qui est ici visée.

L'objectif affirmé dans la déclaration de politique générale est ambitieux et important. Il est effectivement nécessaire que la mixité sociale puisse mieux se diffuser sur l'ensemble du territoire.

La politique régionale du logement a un rôle important à jouer dans cette meilleure répartition, même s'il ne faut pas avoir de vision mécanique dans l'approche de la question. Et je reviendrai sur le fait qu'il faut aussi tenir compte des spécificités de chacune des communes.

Cet objectif ne pourra, par ailleurs, être concrétisé que par le développement de davantage de partenariats entre les différents niveaux de pouvoir dans la Région et les opérateurs régionaux et

In de wetgeving word de verhuur van deze woningen strenger gereguleerd op het vlak van toegangsvoorwaarden, transparant beheer en de wil om ze in te schakelen in het sociale beleid.

Alle partijen delen deze wil, maar in de praktijk is er nog werk aan de winkel. We mogen de inspanningen die nog nodig zijn niet onderschatten.

Het huidige Huisvestingsplan zal niet volstaan. Om het recht van iedereen op een woning te garanderen, zijn nog heel wat meer maatregelen nodig. Daarover zal ik contracten afsluiten met de gemeenten.

Het percentage van 15% beantwoordt niet aan een juridische definitie. Ik zie daarvoor twee mogelijkheden.

De oorzaak moet gezocht worden bij een Vrije Tribune in Le Soir van 26 februari 2009. De brief werd mee ondertekend door Mevrouw Emmery en de heren Daems en Grimberghs, vertegenwoordigers van de drie meerderheidspartijen van toen, overigens dezelfde als vandaag.

locaux de cette politique.

Lors de ma conférence de presse du 21 septembre 2010, pour présenter la situation des différentes communes au sujet de ces 15%, je me suis appuyé sur deux tableaux de données :

- le premier intégrait les biens acquis grâce à l'octroi des prêts du Fonds du logement. Cet instrument de politique sociale dans le cadre de la politique du logement, qui date d'avant que je sois en charge de cette matière, constitue une des réponses importantes à la crise du logement. Il permet à un public - qui correspond dans près de 90% des cas à celui qui se présente pour obtenir un logement social - de devenir propriétaire grâce au prêt du Fonds du logement, une forme d'émancipation qui peut parfois ennuyer certains ;

- le second les excluait.

Loin de moi l'idée de minimiser les efforts qui doivent être consentis pour régler la question du droit au logement en Région bruxelloise.

Je peux encore réduire les pourcentages pour chaque commune, si vous le souhaitez. Mme Carthé, vous acceptez comme tels tous les logements existants, dont ceux qui appartiennent aux communes et aux CPAS. S'il s'agit réellement de logements à vocation sociale, pas de façon systématique uniquement sur la base du public qui les occupe, ils doivent effectivement être inclus.

Des législations prévoient une plus stricte réglementation des parcs immobiliers publics détenus par les communes ou les CPAS, des conditions d'accès, une plus grande transparence dans leur gestion, une volonté de les inscrire dans une politique publique à finalité sociale.

Cette volonté est partagée depuis quelques années par l'ensemble des groupes de ce parlement, mais elle n'est pas encore totalement concrétisée sur le terrain. Nous ne devons pas sous-évaluer les efforts qu'il nous faudra consentir, et j'ignore si nous réussirons à atteindre notre but en dix ans.

Lors de ma conférence de presse, j'ai effectivement abordé le principe de la contractualisation. En effet, le Plan logement actuel ne suffira pas : un train de mesures adaptées sera nécessaire pour garantir le droit au logement à

Mevrouw Michèle Carthé (*in het Frans*):- *Dit is niet conform de regeringsverklaring.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (*in het Frans*):- *In de regeringsverklaring staat niets meer dan wat ik net heb gezegd. Er wordt niet gesproken over sociale huisvesting. We kunnen het debat opnieuw voeren. Niemand heeft mijn definitie gecontesteerd. De betekenis heb ik breed ingevuld. U bent natuurlijk vrij om een incident uit te lokken...*

De definitie in Le Soir luidde als volgt. "De woningen moeten niet noodzakelijk sociale woningen zijn of woningen die tot de sociale huisvesting behoren. Het is de bedoeling om elke gemeente aan te moedigen om bestaande instrumenten te activeren: woningen waarvan de prijs door de gemeentelijke grondregie of de OCMW's wordt beperkt, sociale huisvesting-maatschappijen, het Fonds voor de Huisvesting, de antispeculatieve verwervingsvoorwaarden van de GOMB of de gemeentelijke premies en zo meer. De financieringsbronnen moeten velerlei zijn: gewestelijke subsidiëring, Beliris, stedenbouwkundige lasten, publiek-private samenwerking of Europese financiering. De Belgen hebben er, in tegenstelling tot de Fransen, nog geen beroep op gedaan om hun huurpatrimonium uit te breiden."

Het doel van de persconferentie was vooral om de verschillende bevoegdheidsniveaus, onder meer de gemeenten, op hun verantwoordelijkheid te wijzen.

De reden voor de verschillen tussen de gemeenten zijn velerlei: de lokale politieke geschiedenis, het

toutes les catégories de population bruxelloises, particulièrement aux plus vulnérables.

Le taux de 15% de logements publics à finalité sociale ne répond à aucune définition juridique. Lorsque j'ai évoqué ce chiffre en conférence de presse, j'ai formulé deux hypothèses parmi d'autres possibles.

L'origine de cette notion peut être trouvée dans une carte blanche publiée le 26 février 2009 dans le journal "Le Soir". Cette carte blanche était cosignée notamment par Mme Emmery, M. Daems et M. Grimberghs, des représentants des trois partis francophones de la majorité de l'époque, la même qu'aujourd'hui.

Mme Michèle Carthé:- Ceci n'est pas conforme à la déclaration gouvernementale.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État:- La déclaration gouvernementale ne précise rien de plus que ce que je viens de décrire. Elle ne parle pas de logement social. Si vous le souhaitez, nous pouvons reprendre cette discussion. Personne au gouvernement n'a toutefois contesté la déclaration et la définition que j'ai pu en donner. D'autant plus que cette définition était large. À moins que vous ne souhaitiez créer un incident, libre à vous...

La définition reprise dans l'article du "Soir" indiquait: "Ces logements ne devront ni être nécessairement des logements sociaux, ni même être exclusivement des logements publics. L'idée est au contraire d'encourager chaque commune à activer la palette des instruments déjà disponibles: logements à prix encadrés des régies foncières communales ou de CPAS, sociétés de logement social, agences immobilières sociales, Fonds du logement, acquisitif avec conditions antiséculatives de la SDRB ou des primes communales, logements en gestion publique, etc. Les sources de financement elles-mêmes devront être multiples: financements et subsides régionaux évidemment, comme c'est déjà le cas pour les communes volontaristes, Beliris, charges d'urbanisme, partenariat public-privé, financements européens que les Belges n'ont pas encore sollicités mais que la France utilise couramment pour augmenter son parc locatif."

L'objectif de ma conférence de presse était principalement de responsabiliser les différents

politieke voluntarisme, maar ook de kostprijs en de mogelijkheden van de grondregie of de eigenheid van de lokale markt of toegang tot middelen.

De gemeenten staan niet noodzakelijk op voet van gelijkheid, maar de diverse strategieën kunnen evenmin binair worden bekeken. De middelen moeten dus opgetrokken worden om 15 procent sociale huisvesting te halen.

Sint-Joost-ten-Noode bijvoorbeeld beschikt over een groot overheidspatrimonium, een hoge bevolkingsdichtheid en weinig beschikbaarheid. De gemeente wil inschrijven op het Gewestelijk Huisvestingsplan maar kan zijn bevolking niet optrekken omdat het al de dichtsbevolkte gemeente van het gewest is. Deze gemeente moet op andere instrumenten beroep kunnen doen.

Het zou de gemeente toelaten een beter evenwicht te realiseren tussen vraag en aanbod.

Het bord met de resultaten van elke gemeente is eerder ingegeven vanuit de zorg voor transparantie dan met de bedoeling om goede van slechte leerlingen te onderscheiden. We willen vooral de situatie verbeteren.

De ingezette instrumenten zullen specifiek worden vermeld in de overeenkomsten tussen het gewest en de gemeente.

In het ontwerp van ordonnantie dat eind augustus is goedgekeurd en de verdelingscriteria uit de ordonnantie van 19 juli 2007 gaat de regering het engagement aan om een derde schijf van de dotatie aangaande de aflossing van de gemeentelijke schulden aan te wenden.

De criteria 2010-2011 voor Huisvesting betreffen zowel het lokale als het niet lokale woningpark. Het ontwerp is aan de Raad van State overgedragen voor advies.

De regering heeft me ook opgedragen een voorstel van contract tussen het gewest en de gemeenten te formuleren met het oog op de implementatie van 15 procent publieke kwaliteitswoningen voor sociale doeleinden binnen de tien jaar.

Voor 2013-2015 zal een wijziging van de ordonnantie van 19 juli 2007 gelden die de

niveaux de pouvoir et, notamment, les communes qui apparaissent dans des situations très contrastées par rapport à la concrétisation de cet objectif.

De manière plus générale, les raisons qui expliquent les différences entre les communes peuvent être multiples : l'histoire politique locale et les choix effectués ; le volontarisme politique présent ; mais également les coûts et les disponibilités du foncier ; les spécificités locales du marché du logement et la capacité d'accès aux moyens publics, régionaux depuis 1989.

Il faut constater que les politiques d'investissement très territorialisées n'ont pas placé a priori les communes sur un pied d'égalité. Je reconnais par ailleurs qu'il n'est pas aisé de développer une lecture binaire et identique des diverses stratégies. C'est la raison pour laquelle il convient de multiplier les différents moyens pour atteindre ces 15% de logements publics si l'on ne veut pas aller droit dans le mur. Ni le ministre, ni le gouvernement actuels ne souhaitent en effet reproduire les erreurs du passé.

La commune de Saint-Josse-ten-Noode, par exemple, dispose d'un patrimoine public considérable et se caractérise par une très haute densité de population ainsi qu'un foncier disponible inexistant. Cette commune souhaite s'inscrire dans le Plan logement ou dans les objectifs du gouvernement régional, mais n'est pas en mesure d'augmenter sa population, puisque la densité y est déjà la plus élevée de la Région. Il s'agit pour cette commune de recourir à d'autres outils, comme le droit de préemption.

Ce droit permettrait à la commune d'augmenter l'emprise publique du logement afin de parvenir à un équilibre plus satisfaisant entre l'offre et la demande.

Le tableau présentant les résultats de chaque commune est davantage guidé par un souci de transparence et d'objectivation que par l'objectif d'opérer un classement entre les bons, les moyens et les mauvais élèves. Notre but premier est d'améliorer la situation.

Les outils à mobiliser seront chaque fois spécifiques et devront être identifiés dans les contractualisations à mettre en place entre la

gemeenten moet aanmoedigen om een dergelijk contract aan te gaan. Het gaat om huurwoningen.

De enveloppe wordt over alle gemeenten verdeeld en niet alleen aan gemeenten toebedeeld die dat doel hebben bereikt. Dat is een eerste verwezenlijking van de regeringsverklaring.

Er wordt nog overlegd met de lokale autoriteiten. Ze kunnen de evolutie op het terrein inbrengen of andere voorstellen doen.

De evaluatie van de actie van de gemeenten in het licht van de contractualisering kan enkel gebeuren op basis van instrumenten die in handen van de gemeenten zijn. Leningen van het Fonds voor Huisvesting bijvoorbeeld zijn hiervan uitgesloten.

Région et les communes. Il s'agira de mobiliser les ressources pertinentes à bon escient.

Voici quelques éléments de réponses concernant vos questions plus précises.

C'est dans le projet d'arrêté adopté fin août en première lecture et déterminant les critères de répartition eu égard à l'ordonnance du 19 juillet 2007 que le gouvernement a traduit l'engagement de la déclaration régionale d'affecter la troisième tranche de la dotation relative à l'absorption des déficits communaux.

Les critères valorisés pour le triennat 2010-2012 en matière de logement concernent, à part égale, le parc encadré d'initiative locale et le parc encadré d'initiative non locale. Cet arrêté a été transmis au Conseil d'État pour avis.

Dans la même décision, le gouvernement m'a confié la mission - en concertation avec le ministre-président, en charge des Pouvoirs locaux de formuler une proposition relative à une forme de contractualisation entre la Région et les communes dans la poursuite de l'objectif à atteindre, dans les dix ans, de 15% de logements de qualité, de gestion publique et à finalité sociale.

Pour le triennat 2013-2015, le mécanisme sera adapté, le cas échéant via une modification de l'ordonnance du 19 juillet 2007, afin qu'une partie de la subvention constitue une incitation à l'implication des communes dans ladite contractualisation. Il a donc été acté, à ce stade, que la mobilisation des moyens affectés aux communes dans le cadre de l'ordonnance du 19 juillet 2007 ne valoriserait, dans ses critères, que les logements locatifs.

La décision du gouvernement partage l'enveloppe concernée entre toutes les communes et non au seul profit de celles qui auraient concrétisé l'objectif. Il s'agit ici d'une première concrétisation de l'engagement de la déclaration gouvernementale.

Comme repris dans la décision du gouvernement d'août 2010, ces mécanismes vont faire l'objet d'une réflexion complémentaire et concertée avec les pouvoirs locaux qui pourront amener des évolutions sur le dispositif retenu à ce stade, voire suggérer d'autres dispositions. Cela concernera,

De voorzitter.- De heer De Wolf heeft het woord.

De heer Vincent De Wolf *(in het Frans).*- *Mijn hart bloedt als de meerderheid verscheurd geraakt.*

(Rumoer)

Mevrouw Carthé eist haar territorium op en er is geen consensus over wat een publieke woning met sociale inslag nu eigenlijk is. De Vrije Tribune wordt zelfs binnen de meerderheid gecontesteerd.

De vraag is of in het overzicht dat u aan de pers hebt meegedeeld, rekening wordt gehouden met de OCMW woningen en de woningen van de private sociale verhuurkantoren.

Sommige woningen zijn gerenoveerd met gewestelijke subsidies en krijgen een sociaal tarief opgeplakt. Andere daarentegen zijn met eigen middelen gerenoveerd en zijn niet aan deze gewestelijke overeenkomst onderworpen. Houdt dat overzicht daar allemaal rekening mee?

Mme Dirix, le programme de triennat 2013-2015.

La prise en considération de l'action des communes dans le cadre de la contractualisation ne pourra se faire qu'au niveau des instruments qui sont entre les mains des communes, en excluant inévitablement l'action qui peut être menée dans le cadre des prêts du Fonds du logement, sur lesquels la commune n'a aucune prise pour améliorer ou détériorer la situation en cours. Il va de soi que les éléments pris en compte au moment de cette contractualisation seront déterminés sur base des instruments qui sont réellement mis à la disposition des communes.

M. le président.- La parole est à M. De Wolf.

M. Vincent De Wolf.- J'ai le cœur qui saigne quand je vois la majorité se déchirer.

(Rumeurs)

Je vois Mme Carthé revendiquer son territoire, sous la tutelle du ministre-président. Je constate l'absence d'accord sur la définition de la notion de logement public à finalité sociale. J'observe qu'une référence à une carte blanche est contestée sur les bancs mêmes de la majorité, au profit de l'accord de politique générale. Je n'ai pas l'impression que l'objectif sera rapidement atteint, quand l'interpellation que j'ai introduite vous sert à répondre à Mmes Carthé et Dirix.

Dans le tableau que vous avez communiqué à la presse, je me demande si les chiffres que vous avancez tiennent compte des logements appartenant aux CPAS et de ceux appartenant aux AIS privées. À Etterbeek, par exemple, l'AIS Les Trois Pommiers, créée avec l'appui de la commune dans le privé, compte un grand nombre de logements. Cette AIS est-elle reprise dans vos chiffres ?

Enfin, concernant les régies foncières de plusieurs communes, il y a à boire et à manger. Des logements sont rénovés avec les subsides régionaux et se voient appliquer un tarif à finalité sociale. D'autres, par contre, sont rénovés sur fonds propres et ne sont pas soumis à ce conventionnement avec la Région. Face à la complexité de la matière, votre tableau est-il aussi détaillé ?

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Er is werk genoeg als het er op aankomt om het recht op wonen te concretiseren, zeker voor wie het moeilijk heeft om een woning te vinden op de privémarkt zonder tussenkomst van de overheden. Niemand mag zich aan zijn verantwoordelijkheid onttrekken.*

Het enige voordeel van dat overzicht is dat het transparantie oplevert. De OCMW woningen staan erop vermeld, net als de sociale verhuurkantoren. Zo kunnen we elke situatie goed opvolgen en eventueel bijsturen. De weg is echter nog lang. De maatregelen zijn allicht ontoereikend, maar het gaat om overheidsmiddelen die door de overheid ter beschikking zijn gesteld. Ze contesteren heeft dus weinig zin.

- *Het incident is gesloten.*

**INTERPELLATIE VAN DE HEER BERTIN
MAMPAKA MANKAMBA**

TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de huisvesting voor studenten".

**TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN
MEVROUW BIANCA DEBAETS,**

betreffende "de intergenerationele huisvesting voor studenten".

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Le travail ne manque pas au niveau des réponses multiples à apporter afin de concrétiser le droit au logement effectif pour les Bruxellois, en particulier ceux qui éprouvent des difficultés à se loger sur le marché privé sans l'intervention des pouvoirs publics. Aucun acteur ne peut se déresponsabiliser.

Le seul avantage des tableaux que j'ai fournis, qui peuvent être contestés, vérifiés et affinés, est celui d'une certaine transparence. Les logements des CPAS y sont repris, tout comme l'AIS dont vous parlez. C'est une base qui a l'avantage d'être là. Cela nous permet d'avancer, de savoir où en est chacune des communes, et de voir comment, le cas échéant, améliorer la situation, en tenant compte du fait que le chemin sera encore malheureusement très long et que les dispositifs qui sont déjà mis en place seront sans doute, même si on les appliquait au maximum, encore insuffisants. On peut les contester, mais on rentre alors dans des débats ridicules puisque ce sont des moyens publics mis en place par les autorités publiques. C'était le seul message que je voulais faire passer avec cette conférence de presse.

- *L'incident est clos.*

**INTERPELLATION DE M. BERTIN
MAMPAKA MANKAMBA**

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "le logement étudiant".

**INTERPELLATION JOINTE DE MME
BIANCA DEBAETS,**

concernant "les logements inter-générationnels pour étudiants".

De voorzitter.- De heer Mampaka Mankamba heeft het woord.

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).*- De Vlaamse pers had het recent over het feit dat de prijs voor een kot in Brussel in de loop van de laatste tien jaar met 32 procent is gestegen. Dat is een kwart meer dan de stijging van de index over dezelfde periode.

De gemiddelde prijs voor een studentenwoning bedraagt 287 euro zonder de vaste kosten. Is daar een oorzaak voor aan te duiden? Werden studies in die zin uitgevoerd?

De Standaard en Het Laatste Nieuws wijten de stijging aan de wetten van vraag en aanbod.

Het lijkt me aangewezen om het publieke woningpark dat door de universiteiten en hogescholen wordt beheerd, uit te breiden.

Op 15 juni laatstleden na contacten met de academische autoriteiten van de ULB, hebt u initiatieven aangekondigd in de loop van de daarop volgende maanden. Wat is de stand van zaken? Zijn er duidelijke maatregelen getroffen?

Werden er specifieke maatregelen getroffen om studentenwoningen aan te moedigen die door universiteiten en hogescholen worden beheerd?

Op 15 maart stelde u de integratie van studentenwoningen in de publieke sector te zullen bevorderen. Hoe gaat u dat realiseren?

Referentiehuisprijzen per wijk en fiscale stimuli worden op dit ogenblik onderzocht. Het zijn mogelijke instrumenten om de prijzen te stabiliseren.

Werden er ook meer doelgerichte maatregelen overwogen om de prijs van studentenwoningen naar beneden te halen?

Wat denkt u van fiscale maatregelen zoals belastingvrijstelling? Bent u bereid deze maatregel te steunen bij de federale overheid?

M. le président.- La parole est à M. Mampaka Mankamba.

M. Bertin Mampaka Mankamba.- La presse flamande a récemment épinglé le fait qu'à Bruxelles, le prix moyen d'un kot a augmenté de près de 32% au cours des dix dernières années. Bien qu'il s'agisse d'un phénomène qui concerne l'ensemble des loyers, il convient de relever que cette hausse représente tout de même un quart de plus que l'augmentation générale du coût de la vie, fixée par l'index global national.

Ainsi, il apparaît qu'à Bruxelles, le loyer mensuel moyen d'un logement étudiant est de 287 euros, sans compter les frais fixes (eau, gaz, électricité, etc.). Avez-vous pu identifier les causes de ce phénomène ? Des études concernant le secteur du logement étudiant ont-elles été réalisées depuis le début de la législature ? Dans le cadre de la crise du logement que nous connaissons, le secteur du logement étudiant est un segment spécifique, je le reconnais.

Les mêmes journaux flamands, notamment "De Standaard" et "Het Laatste Nieuws", mettent notamment en cause la loi de l'offre et de la demande pour justifier cette augmentation de 32%.

Par conséquent, il me semble opportun d'augmenter le parc de logements étudiants publics géré par les universités ou les hautes écoles. Peut-être avez-vous des chiffres. Nos collègues de la Région wallonne ont d'ailleurs eu l'occasion de mettre en avant cette revendication lors d'une rencontre avec les représentants de l'UCL.

Le 15 juin dernier, suite à des contacts noués avec les autorités académiques de l'ULB, à l'occasion desquels celles-ci vous ont également fait part des difficultés rencontrées, vous avez déclaré votre intention de réagir par des initiatives en la matière dans les prochains mois. Qu'en est-il à ce jour ? Ces mesures ont-elles clairement été identifiées ?

Des mesures spécifiques visant à encourager le logement étudiant public géré par les universités ou les hautes écoles ont-elles été adoptées ou sont-elles à l'étude ?

Le 15 mars dernier, vous vous êtes dit très attentif à promouvoir l'intégration de logements destinés au public étudiant dans les projets lancés par les

De voorzitter.- Mevrouw Debaets heeft het woord voor haar toegevoegde interpellatie.

Mevrouw Bianca Debaets.- Het aantal Brusselse studenten stijgt. Op zich is het goed nieuws dat Brussel voor studenten aantrekkelijker wordt. Het aanbod van studentenkamers stijgt echter onvoldoende in verhouding tot de vraag. Onlangs konden we nog in de kranten lezen dat Brussel de duurste studentenstad is van het land, zeker wat huisvesting betreft. Betaalbare studentenkamers worden alsmaar schaarser.

Andere Europese hoofdsteden kennen gelijkaardige problemen, maar reageren met de nodige creativiteit. Zo lopen er in Frankrijk en ondertussen ook in Nederland en Spanje al enkele jaren succesvolle projecten waarbij studenten op kot gaan bij senioren. Sinds kort is dit type huisvesting overgewaaid naar onze contreien. Zo is de vzw 1Toit 2Âges sinds kort actief in Brussel. Voorlopig uitsluitend aan Franstalige kant. Hopelijk zal ze haar horizons verruimen, en zal ze ook met de Nederlandstalige universiteiten en hogescholen samenwerken.

Het concept bestaat erin dat senioren een leegstaande kamer aanbieden tegen een huurprijs die lager ligt dan de gangbare prijzen op de privémarkt. In ruil daarvoor verrichten de studenten een paar lichte huishoudelijke taken (dagelijks de rolluiken omhoog en omlaag doen, boodschappen

pouvoirs publics, cela dans les zones urbaines proches des campus universitaires. Comment comptez-vous assurer cette intégration ?

L'adoption d'une grille de loyers de référence par quartier et d'incitants fiscaux, actuellement à l'étude, permettrait de réguler le marché et de stabiliser les loyers des kots notamment.

Outre cette mesure qui concerne l'ensemble des loyers, d'autres plus ciblées sont-elles mises en œuvre ou étudiées pour entraîner à la baisse les loyers des logements étudiants ?

Que pensez-vous de l'instauration d'une fiscalité favorable aux frais de logement des étudiants, notamment via une exemption d'impôt ? Êtes-vous prêt à soutenir cette mesure devant vos collègues à l'échelon fédéral ?

M. le président.- La parole est à Mme Debaets pour son interpellation jointe.

Mme Bianca Debaets (en néerlandais).- *Le nombre d'étudiants bruxellois est en augmentation. Ceci est positif en ce qui concerne l'attractivité de Bruxelles. Néanmoins l'offre de logements s'avère insuffisante pour répondre à la demande. Bruxelles est en outre la ville la plus chère du pays pour ce qui concerne le logement des étudiants.*

D'autres capitales européennes confrontées à un problème similaire ont pris des mesures constructives. Elles incitent notamment les seniors à héberger des étudiants. Cette initiative a vu le jour depuis peu chez nous, principalement du côté francophone, au travers de l'asbl 1Toit 2Âges. Les seniors proposent une chambre avec un loyer plus abordable que celui du marché, en échange de la réalisation de tâches domestiques. Une deuxième option consiste à proposer un loyer légèrement plus élevé, mais dépourvu de tâches ménagères à effectuer. L'asbl examine les candidatures des deux parties, établit un contrat et intervient en cas de conflit.

Ce type de logement est avantageux pour les deux parties, car il permet aux seniors de disposer d'un revenu supplémentaire, voire de les sortir de leur isolement et offre aux étudiants la possibilité de bénéficier d'un logement moins onéreux. Il ressort par ailleurs que ceux-ci apprécient le caractère

doen, enzovoort). Een tweede optie is dat de student geen taken verricht. In dat geval ligt de huurprijs wel iets hoger. De vzw bekijkt de kandidaturen van zowel senioren als studenten en brengt de twee partijen met elkaar in contact. De vzw stelt eveneens het contract op en bemiddelt in geval van conflict.

Dit type van huisvesting biedt voordelen voor zowel senioren als studenten. Ten eerste is er het financiële aspect. De student kan een goedkopere kamer huren, terwijl de senior over een extra inkomen beschikt en daardoor misschien sneller tot renovatie- of aanpassingswerken zal overgaan. Nog belangrijker is dat de senioren uit hun isolement worden gehaald. Uit contacten met de vzw en met de studenten blijkt bovendien dat ook de studenten het familiale en sociale karakter van dit type van huisvesting op prijs stellen. Tot slot kan het tekort aan betaalbare woningen door een dergelijk project gedeeltelijk worden opgevangen.

Erkent u de meerwaarde van deze vorm van intergenerationele huisvesting voor studenten? Hebt u al contact gelegd met de vzw? Toen ik u onlangs een vraag stelde over kangoeroewonen, antwoordde u dat u een label voor intergenerationele huisvesting in het leven wilt roepen. Hoe ver staat u daarmee? Bent u bereid om overleg te plegen met de gemeenten? Die vormen immers een belangrijke schakel om het principe bij de senioren bekend te maken. Zo heeft de gemeente Elsene zijn senioren via een brief op de hoogte gebracht van het initiatief.

Samengevoegde bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Braeckman heeft het woord.

Mevrouw Dominique Braeckman *(in het Frans).*- *De huisvestingskosten nemen een alsmaar grotere hap uit het budget van de studenten. De vraag naar studentenkamers overstijgt het aanbod van de universiteiten en hogescholen, zodat heel wat studenten op de privémarkt terecht moeten. Doordat de vraag groter is dan het aanbod zijn de studentenkamers vaak ofwel zeer duur, ofwel in slechte staat, ofwel beide.*

familial et social de ce type de logement.

Cette formule permettrait de compenser partiellement l'insuffisance de logements. Reconnaissez-vous l'avantage qu'offre cette forme de logement inter-générationnel pour les étudiants ? Avez-vous eu des contacts avec l'asbl ? Lorsque je vous ai interpellé récemment sur les logements kangourou, vous aviez répondu que vous souhaitiez créer un label pour le logement intergénérationnel. Où en est ce dossier ? Êtes-vous prêt à vous concerter avec les communes sur le sujet ? Celles-ci forment un maillon important pour sensibiliser les seniors sur ce principe. Ainsi, la commune d'Ixelles a envoyé un courrier aux seniors pour les informer de l'initiative.

Discussion conjointe

M. le président.- La parole est à Mme Braeckman.

Mme Dominique Braeckman.- Les dépenses liées au logement constituent une part considérable et de plus en plus importante dans les budgets des étudiants. En effet, la demande en chambres dépasse largement le nombre proposé par les universités et les hautes écoles et les étudiants sont contraints de se rabattre sur l'offre privée. La loi de l'offre, qui, dans ce domaine, est inférieure à la demande, fait en sorte que nombre de kots pour étudiants sont soit très coûteux, soit en mauvais

De eigenaars van studentenwoningen moeten normaal gezien de minimale veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsnormen naleven die in de huisvestingscode zijn vastgesteld, een conformiteitsattest aanvragen en een kopie daarvan aan de student overhandigen en een geschreven huurovereenkomst opstellen. In de praktijk worden die regels echter niet altijd nagekomen.

De vereniging van de studenten van de Franse Gemeenschap (UNICOF) heeft onlangs gepleit voor een label voor studentenkamers om de prijs van die kamers te normaliseren en de kwaliteit ervan te waarborgen, alsook voor een fiscale vrijstelling.

Het FEF (Fédération des Étudiants Francophones) heeft gepleit voor een specifieke huurovereenkomst voor studenten van tien maanden of minder, die verlengd kan worden tot twaalf maanden, met een huurwaarborg van slechts één maand, een opzeggingstermijn van maximum een maand, de mogelijkheid om onder te verhuren en het behoud van eenzelfde huurprijs tijdens de hele duur van de studies. Het FEF vraagt uiteraard ook dat er meer studentenwoningen zouden worden gebouwd.

Wat is het standpunt van de minister ter zake?

Intergenerationele projecten kunnen inderdaad een gedeeltelijke oplossing vormen voor het tekort aan studentenkamers. Dergelijke projecten bieden bovendien een enorme meerwaarde op menselijk en financieel vlak: de bejaarde heeft een extra inkomen en is gerustgesteld door de aanwezigheid van de student en de student betaalt een lagere huurprijs in ruil voor een aantal kleine diensten.

Er bestaan al een aantal van die projecten in Brussel, met name dankzij de vereniging 1Toit 2Âges. Het aanbod blijft echter te laag ten opzichte van de vraag.

Overweegt u om, naar het voorbeeld van andere Europese grootsteden, een label voor dergelijke intergenerationele projecten uit te werken?

Overweegt u informatie- en bewustmakingscampagnes om meer ouderen ertoe aan te zetten leegstaande kamers aan studenten te verhuren? Hoe zit het met de juridische struikelblokken op

état, soit les deux à la fois.

De nombreux propriétaires mettent des kots sur le marché pour lesquels ils devraient, en principe, respecter certaines contraintes, telles que l'obtention d'une attestation de conformité - nécessaire pour les meublés ou les logements de moins de 28 m² - ou le respect de normes élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement inscrites dans le code du logement. Ce dernier prévoit également qu'une copie de l'attestation de conformité soit remise à l'étudiant et qu'un bail écrit soit rédigé. Ces dispositions ne sont apparemment pas toujours respectées.

L'Union des étudiants de la Communauté française (Unecof) a récemment demandé la création d'un label pour les kots, visant à favoriser l'accessibilité à des kots à prix normalisés et respectant des normes de qualité, avec notamment une demande de possibilité de bénéficier d'une déductibilité fiscale.

La Fédération des étudiants francophones (FEF) s'est exprimée sur la nécessité d'élaborer un bail spécifique pour les étudiants, d'une durée de dix mois ou moins, prolongeable jusqu'à douze mois, avec une garantie d'un seul mois de loyer, un préavis d'un mois maximum, la possibilité de sous-location et un loyer gelé pendant la durée des études, etc. Elle demande évidemment aussi la construction de logements pour étudiants.

Quelles sont les vues du ministre sur cet aspect global ?

Par ailleurs, les kots intergénérationnels peuvent apporter une réponse partielle à la problématique de la pénurie de kots corrects, en même temps qu'ils apportent une valeur ajoutée en termes humains, puisque la personne âgée est rassurée par une présence ; organisationnels, puisque le locataire peut rendre des petits services au quotidien ; et financiers : des loyers plus accessibles pour les étudiants, en même temps que des revenus pour la personne âgée.

Cette possibilité existe déjà sur le territoire bruxellois mais est peu répandue, malgré le bon travail effectué par l'association 1Toit 2Âges, qui a succédé à l'association Le Pari Solidaire, qui n'est plus active aujourd'hui. Certaines communes bruxelloises ont déjà collaboré avec 1Toit 2Âges,

het vlak van de stedenbouwkundige vergunning, de huisvestingscode, de huurwet en het statuut van samenwonende?

De voorzitter.- De heer Doukeridis heeft het woord.

De heer Christos Doukeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Er is inderdaad een gebrek aan betaalbare studentenkamers. De voorbije jaren hebben wij een vertraging vastgesteld met betrekking tot de investeringen op de privémarkt. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening stelt een minimale oppervlakte voor nieuwe woningen vast, wat de investeerders misschien ontmoedigt. Het is voorts niet altijd makkelijk om een eensgezinswoning tot studentenkamers om te bouwen.*

Het openbaar woningbestand bevat meer dan duizend eenkamerappartementen, die aan het profiel van studenten beantwoorden.

De meeste eisen van de studentenverenigingen vallen onder de federale bevoegdheid, zoals de specifieke huurovereenkomst voor studentenwoningen.

Er bestaat een consensus over de regionalisering van de huurwet, maar die overheveling kan pas doorgaan nadat er een globaal akkoord over de staatshervormingen is bereikt.

Ook de kwestie van een eventuele belastingvermindering is een federale bevoegdheid.

mais il ressort néanmoins que la demande émanant des étudiants est supérieure à l'offre proposée par les personnes âgées.

Serait-il possible de travailler sur un dispositif labellisé qui favorise ces kots intergénérationnels, à l'instar de ce qui se fait dans de nombreuses grandes villes européennes ?

Ce sujet soulève inévitablement de nombreuses questions juridiques, qui sont liées au permis d'urbanisme, au code du logement, à la loi sur les baux à loyer et au statut de cohabitant.

Ceci étant, il serait peut-être possible dans un premier temps de développer le système du kot intergénérationnel par une labellisation et un conventionnement spécifiques, tout en sensibilisant la population bruxelloise concernée à ce principe.

M. le président.- La parole est à M. Doukeridis.

M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État.- Le logement pour étudiants représente une thématique à la fois cruciale et délicate en Région bruxelloise. Cruciale, tant la possibilité pour l'étudiant d'habiter un logement décent conditionne directement la réussite de ses études, laquelle réussite influence profondément son lieu de résidence futur. Délicate, d'abord en raison de la pénurie de logements étudiants accessibles financièrement. Une des raisons tient en ce que les promoteurs privés, d'ordinaire actifs sur ce segment, tendent à ralentir le mouvement ces dernières années.

Précisons à cet égard que le Règlement régional d'urbanisme (RRU) impose des règles de superficie minimale pour les logements neufs, lesquelles sont peut-être de nature à dissuader l'investissement. Sans parler des difficultés d'ordre urbanistique pour transformer une habitation unifamiliale en immeuble à kots. Pour fondées soient-elles, ces différentes règles n'en complexifient pas moins la donne et les solutions éventuelles.

En ce qui concerne la production de logements publics, la catégorie de logements la mieux représentée quantitativement dans le Plan logement consiste en des appartements d'une chambre - plus d'un millier -, lesquels

Wat wij wel kunnen doen, is inspelen op de kwaliteit van de studentenwoningen. De universitaire verhuurders maken het meest gebruik van het conformiteitsattest. Als alle verhuurders dit voorbeeld volgden, zou de kwaliteit er aanzienlijk op vooruitgaan.

Het gewest kan tussenkomen via beperkingen van de huurprijzen op de privé markt. We zetten een origineel systeem van terugstorting op de onroerende voorheffing op voor eigenaars die zich aan de referentiehuurpijs houden. Dat geldt voor het hele privéwoningpark, ook dus voor de studentenwoningen.

Mevrouw Braeckman, er is geen consensus over het labelconcept. Het kan een nieuwe stijging van de huurprijzen veroorzaken. Er is eerst een diepgaande studie voor nodig.

(verder in het Nederlands)

Het intergenerationeel wonen is ongetwijfeld één van de meest innoverende maatregelen die ik in de loop van deze legislatuur wil steunen. De wederzijdse voordelen van deze alternatieve vorm van huisvesting hebt u zelf al geschetst. Ik zal dan ook meteen overgaan tot een uiteenzetting van de concrete verwezenlijkingen.

Het gewest zelf is erg actief op dit vlak, aangezien het een sociaal verhuurkantoor subsidieert dat zich hoofdzakelijk bezighoudt met het beheer van intergenerationele woningen, namelijk het SVK De Drie Appelbomen in de gemeente Etterbeek. Ik heb de middelen voor de SVK's verhoogd en dat komt ook De Drie Appelbomen ten goede. Daarnaast is een aantal verenigingen actief op dit terrein. U haalt terecht de vzw 1Toit 2Âges aan. Een ander voorbeeld is de vzw Dar Al Amal, die uitstekend werk levert in Molenbeek.

Mijn voortvarende beleidsstrategie volstaat echter niet altijd, aangezien structurele en juridische problemen, die niet rechtstreeks tot mijn bevoegdheid behoren, de goede ontwikkeling van het intergenerationeel wonen kunnen verstoren. Dat geldt bijvoorbeeld voor de stedenbouwkundige voorschriften, die beperkingen opleggen inzake de indeling van eengezinswoningen. Mijn medewerkers hebben hun collega's van het kabinet van minister Kir ontmoet om een aantal oplossingen te bedenken. De ontmoeting was een

correspondent au profil de l'étudiant.

Les revendications du mouvement étudiant relèvent pour la plupart de compétences fédérales. Ainsi, l'exigence d'un bail spécifique aux étudiants - qui est parfaitement compréhensible pour des raisons de durée du contrat, de résiliation anticipée et de sous-location entre autres - ne saurait juridiquement être rencontrée par la Région pour l'instant.

M. Mampaka a fait allusion aux négociations. Effectivement, la régionalisation du bail à loyer fait l'objet d'un consensus dans l'ensemble du pays, mais elle n'interviendra que lorsqu'un accord global aura été conclu sur les réformes institutionnelles. La bonne nouvelle est que personne ne la conteste.

Parmi les revendications de l'Unecof, notamment, figure la déduction fiscale du loyer. Cette mesure relève également des autorités fédérales.

Nous pouvons agir sur la qualité des logements pour étudiants. Les bailleurs universitaires sont ceux qui usent le plus de l'attestation de conformité ; ce segment est d'ailleurs particulièrement contrôlé. Si tous les bailleurs jouaient ainsi le jeu, la qualité du bâti bruxellois s'en trouverait nettement améliorée.

La Région peut intervenir par le biais de systèmes d'encadrement des prix locatifs sur le marché privé. Nous préparons un mécanisme original de ristourne du précompte immobilier pour les propriétaires qui se conformeraient à un loyer de référence. Ce dispositif incitatif couvrira l'ensemble du parc privé, y compris et surtout le logement étudiant.

Mme Braeckman, le concept de label ne fait pas l'unanimité. Notre crainte réside dans le fait que la labellisation pourrait entraîner une nouvelle augmentation des loyers. Je comprends l'intérêt d'un tel dispositif, mais il requiert une analyse préalable approfondie, cela afin d'éviter tout effet d'aubaine.

(poursuivant en néerlandais)

La Région est déjà fortement impliquée dans la thématique du logement intergénérationnel puisqu'elle subventionne l'agence immobilière

succes, maar ik kan u op dit ogenblik nog niets prijsgeven over de voorstellen.

Bovendien zijn in de tweede stadskroon meer dan de helft van de huizen die door ouderen worden bewoond, onderbezet. Hier bevindt zich dus een belangrijk potentieel aan woonruimte, dat beter benut moet worden door het op punt stellen van stimulansen. Zo zouden we bijvoorbeeld de werking van de SVK's kunnen versterken, om deze onproductieve verdiepingen opnieuw op de huurmarkt te brengen.

Tot slot moeten we eerst het vraagstuk van de omvang van de sociale uitkeringen oplossen, voor we het intergenerationeel wonen kunnen veralgemenen. Tot voor de val van de federale regering voerden mijn medewerkers een open en constructieve dialoog met de federale minister voor Sociale Integratie over de invoering van een label. Momenteel wachten wij hoopvol op een opvolger met wie we de onderhandelingen kunnen voortzetten.

(verder in het Frans)

Hiervoor is samenwerking nodig tussen de gewesten en de gemeenschappen. Ik heb een eerste ontmoeting gehad met de COCOF en met het Gewest over de problematiek van de studenten en de ouderen met het oog op het sensibiliseren voor het gebouwde enerzijds, en voor de menselijke dimensie anderzijds.

We hopen onze Nederlandstalige collega's hierbij te betrekken. Dan kunnen meer middelen worden ingezet.

sociale les "Trois pommiers" à Etterbeek, qui gère ce type de logements. Les moyens dévolus aux AIS ont d'ailleurs été globalement augmentés. Ensuite, certaines associations comme "1Toit 2Âges" ou "Dar Al Amal" sont actives sur le terrain.

Cette politique volontariste se heurte à des problèmes d'ordre structurel et juridique, qui ne sont pas directement de mon ressort, comme les règles urbanistiques réglant la division d'une maison unifamiliale.

Mes collaborateurs ont eu une rencontre fructueuse avec leurs homologues du cabinet du ministre Kir en vue de dégager des pistes de solution, mais je ne peux pas encore vous dévoiler les propositions qui ont été émises à cette occasion.

En deuxième couronne, plus de la moitié des logements habités par des seniors sont sous-occupés. Les pouvoirs d'action des AIS devraient être renforcés, en vue de réinjecter ces étages improductifs dans le marché locatif.

Enfin, la question du taux des allocations sociales doit être réglée préalablement à la généralisation de l'habitat intergénérationnel. Mes collaborateurs étaient en discussion ouverte et constructive avec le ministre fédéral de l'Intégration sociale à propos de l'instauration d'un label, mais la chute du gouvernement nous oblige à attendre que son successeur soit désigné pour pouvoir relancer les négociations.

(poursuivant en français)

Pour ce segment de solution, une collaboration doit exister entre les politiques régionales et les politiques communautaires. J'ai eu l'occasion d'initier avec la COCOF et la Région une première rencontre, que ce soit pour le public des étudiants ou celui des personnes âgées, entre le Conseil consultatif du logement et le Conseil consultatif de l'aide aux personnes, afin de créer une synergie entre les réponses sur les "briques" et sur l'humain.

Nous espérons bien sûr y associer leurs pendants néerlandophones. Ainsi, nous pourrions conjuguer plus de moyens pour produire des réponses spécifiques s'adressant à des publics spécifiques.

De voorzitter.- Mevrouw Debaets heeft het woord.

Mevrouw Bianca Debaets.- Het is goed dat er samenwerking wordt georganiseerd tussen welzijn en wonen. Dat was het onderwerp van mijn uitgestelde vraag. Er zijn nog heel wat mogelijkheden om samenwerkingen uit te breiden, maar daar kunnen we het in een volgende vergadering nog over hebben.

- De incidenten zijn gesloten.

MONDELINGE VRAGEN

De voorzitter.- Aan de orde zijn de mondelinge vragen.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ALAIN MARON

AAN DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de naleving door de gemeenten en de OCMW's van de bepalingen van de Huisvestingscode inzake de toewijzing en de inventaris van de overheidswoningen".

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI

AAN DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de uitbreiding van de huurtoelage tot de 'wijkcontracten'".

M. le président.- La parole est à Mme Debaets.

Mme Bianca Debaets (*en néerlandais*).- *L'organisation d'une telle collaboration entre habitat et social est une bonne chose. Il existe de multiples possibilités d'extension de ce type de collaboration. Nous pourrions y revenir lors d'une réunion ultérieure.*

- Les incidents sont clos.

QUESTIONS ORALES

M. le président.- L'ordre du jour appelle les questions orales.

QUESTION ORALE DE M. ALAIN MARON

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "le respect par les communes et CPAS des dispositions du Code du logement en matière d'attribution et d'inventaire des logements publics".

QUESTION ORALE DE M. MOHAMED OURIAGHLI

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "l'extension de l'allocation loyer aux "Contrats de quartier"".

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW
BIANCA DEBAETS**

AAN DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de samenwerking Wonen-Welzijn".

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER
MOHAMED OURIAGHLI**

AAN DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de verzekering Gewaarborgd wonen".

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER
VINCENT DE WOLF**

AAN DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de bezetting ter bedde en tijdelijke bewoning van te renoveren sociale woningen".

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER
JOËL RIGUELLE**

AAN DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

**QUESTION ORALE DE MME BIANCA
DEBAETS**

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "la coopération entre les politiques du logement et du bien-être".

**QUESTION ORALE DE M. MOHAMED
OURIAGHLI**

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "l'assurance Habitat garanti".

**QUESTION ORALE DE M. VINCENT DE
WOLF**

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "l'occupation précaire et temporaire de logements sociaux à rénover".

**QUESTION ORALE DE M. JOËL
RIGUELLE**

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

betreffende "de staat en de resultaten van de contacten met de actoren van de projecten HOPPA en 'Coupole de l'Autisme'".

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER VINCENT DE WOLF

AAN DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "12.000 lege kamers in de sociale huisvesting".

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

AAN DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de opzeg van sociale huurcontracten door de OVM's".

De voorzitter.- De mondelinge vragen zijn naar de volgende vergadering verschoven.

concernant "l'état et les résultats des contacts pris avec les acteurs des projets HOPPA et la Coupole de l'Autisme".

QUESTION ORALE DE M. VINCENT DE WOLF

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "12.000 chambres vides dans le logement social".

QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "la résiliation des baux de logement social par les SISP".

M. le président.- Les questions orales sont reportées à la prochaine réunion.