



**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
PARLEMENT**

—

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

—

**Commissie voor de huisvesting  
en stadsvernieuwing**

—

**VERGADERING VAN  
DINSDAG 4 OKTOBER 2011**

—

**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 4 OCTOBRE 2011**

—

---

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](mailto: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](mailto:criv@parlbru.irisnet.be)

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

**INHOUD**

INTERPELLATIES	6
- van mevrouw Bianca Debaets	6
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
betreffende "de uitbreiding van de verhuur-, installatie- en huurtoelage".	
<i>Bespreking – Sprekers: mevrouw Anne Herscovici, mevrouw Elke Van den Brandt, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, mevrouw Bianca Debaets.</i>	8
- van de heer Walter Vandenbossche	14
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
betreffende "het huisvestingsproject in de Luizenmolenlaan".	
<i>Bespreking – Sprekers: de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, de heer Walter Vandenbossche.</i>	16
- van mevrouw Elke Van den Brandt	20
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	

**SOMMAIRE**

INTERPELLATIONS	6
- de Mme Bianca Debaets	6
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à 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 de déménagement, d'installation et d'intervention dans le loyer".	
<i>Discussion – Orateurs: Mme Anne Herscovici, Mme Elke Van den Brandt, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, Mme Bianca Debaets.</i>	8
- de M. Walter Vandenbossche	14
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,	
concernant "le projet de logements dans l'avenue du Luizenmolen".	
<i>Discussion – Orateurs: M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, M. Walter Vandenbossche.</i>	16
- de Mme Elke Van den Brandt	20
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,	

betreffende "de omvorming van leegstaande en verouderde kantoren tot betaalbare huisvesting".		concernant "la transformation des bureaux inoccupés et vieillis en logements abordables".	
<i>Bespreking – Sprekers: de heer Alain Maron, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, mevrouw Elke Van den Brandt.</i>	21	<i>Discussion – Orateurs: M. Alain Maron, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, Mme Elke Van den Brandt.</i>	21
MONDELINGE VRAGEN	27	QUESTIONS ORALES	27
- van mevrouw Bianca Debaets	27	- de Mme Bianca Debaets	27
aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,  betreffende "de renovatie van de sociale woningen aan de Aartshertogensquare te Watermaal-Bosvoorde".		à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,  concernant "la rénovation des logements sociaux du square des Archiducs à Watermael-Boitsfort".	
- van mevrouw Céline Fremault	32	- de Mme Céline Fremault	32
aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,  betreffende "de instellingen voor sociaal krediet en de sociale leningen".		à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,  concernant "les sociétés de crédit social et les prêts sociaux".	
- van mevrouw Marion Lemesre	36	- de Mme Marion Lemesre	36
aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,  betreffende "de bouw van sociale woningen in de Molenblokstraat in Neder-over-Heembeek".		à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,  concernant "la construction de logements sociaux dans la rue du Molenblok à Neder-over-Heembeek".	

- van de heer Bertin Mampaka Mankamba 40

aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "de toepassing van de ordonnantie van 19 maart 2009 en de strijd tegen de discriminatie in de huisvesting".

- de M. Bertin Mampaka Mankamba 40

à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant "l'application de l'ordonnance du 19 mars 2009 et la lutte contre la discrimination dans le logement".

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

## INTERPELLATIES

**De voorzitter.-** Aan de orde zijn de interpellaties.

### INTERPELLATIE VAN MEVROUW BIANCA DEBAETS

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

**betreffende "de uitbreiding van de verhuur-, installatie- en huurtoelage".**

**De voorzitter.-** Mevrouw Debaets heeft het woord.

**Mevrouw Bianca Debaets.-** De verhuur-, installatie- en huurtoelage (VIHT) werd in 2004 in het leven geroepen als maandelijkse tussenkomst in de huur voor gezinnen met een laag inkomen die een ongezonde, te kleine of onaangepaste woning verlaten voor een woning die wel aan de kwaliteits- en veiligheidsnormen beantwoordt.

De crisis van de huisvestingssector en meer bepaald de stijging van de prijzen op de privé-huurmarkt leiden ertoe dat we het systeem moeten herzien. Daarom is het een positieve zaak dat het parlement op 7 juli 2011 een concreet voorstel ontving van verschillende Brusselse belangengroepen die actief zijn rond huisvesting: BBROW, La Strada, enzovoort. Ook het regeerakkoord meldt dat de VIHT's zullen worden uitgebreid tot personen die in een opvangtehuis of in een transitwoning verblijven.

De belangrijkste aanbeveling van het voorstel is dat de VIHT in de toekomst best zou worden

## INTERPELLATIONS

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

### INTERPELLATION DE MME BIANCA DEBAETS

**À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À 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 de déménagement, d'installation et d'intervention dans le loyer".**

**M. le président.-** La parole est à Mme Debaets.

**Mme Bianca Debaets (en néerlandais).-** *Le système des allocations de déménagement, d'installation et de loyer (ADIL), instauré en 2004, consiste en une intervention mensuelle dans le loyer des ménages à bas revenus qui quittent un logement insalubre, trop petit ou inadapté, pour un logement satisfaisant aux normes de qualité et de sécurité.*

*La crise du secteur du logement, et plus particulièrement l'augmentation des prix sur le marché locatif privé, nous obligent à revoir le système pour l'étendre. L'accord de gouvernement prévoit son extension aux personnes résidant dans une maison d'accueil ou un logement de transit.*

*Les groupes de pression bruxellois actifs dans le secteur du logement ont fait une proposition concrète en ce sens au parlement le 7 juillet dernier. Leur principale recommandation consiste à lier l'octroi des ADIL non pas uniquement à l'état du logement quitté par la personne, comme*

toegekend op basis van de situatie van de persoon (het gebrek aan een woning) en niet alleen maar op basis van de staat van de woning die hij of zij verlaat. Op die manier kunnen ook daklozen een VIHT krijgen, wanneer ze de straat verlaten of een opvangtehuis inruilen voor een kwaliteitsvolle huurwoning. In het huidige toelagstelsel is dit niet mogelijk.

Een voorwaarde daarvoor is natuurlijk wel dat er een uniforme en juridisch hanteerbare definitie van thuisloosheid wordt uitgewerkt. Ook op dat vlak formuleert het voorstel een aantal ideeën. Concreet kan het gaan om personen die allemaal thuisloos zijn, maar die van elkaar verschillen door de al dan niet tijdelijke oplossingen die zij hiervoor hebben gevonden. Zij kunnen bijvoorbeeld in een instelling verblijven, een transit- of urgentiewoning betrekken, bij derden verblijven of op straat leven.

Dit systeem kan een belangrijke mogelijkheid creëren om projecten te steunen die thuislozen rechtstreeks toegang geven tot een huurwoning, zonder dat ze altijd via een transitwoning of een opvangtehuis moeten passeren. Dit nieuwe stelsel zal op die manier de druk op de overvolle opvangcentra verminderen. Het is dus de moeite waard om dit voorstel te onderzoeken.

Een dergelijke uitbreiding moet gepaard gaan met het herzien van een aantal administratieve lasten. In de vergadering van 31 mei laatstleden stelde u dat een tekort aan personeel binnen de betrokken overheidsdiensten het grote struikelblok voor een uitbreiding is. Die hindernis kan gedeeltelijk weggewerkt worden door de administratieve procedure te vereenvoudigen. In het geval van de thuislozen moet er geen bezoek worden gebracht aan de oude woning, terwijl dat in het oude stelsel wel het geval is en zulks extra werk met zich meebrengt.

Hoe beoordeelt u deze voorstellen? Hebt u overleg gehad met de indieners ervan? Is er een uitwisseling geweest?

In de vergadering van 31 mei stelde u dat u beschikt over een studie die onder meer de budgettaire impact van een uitbreiding van het VIHT-stelsel simuleert. Kunt u de resultaten daarvan meedelen? Hoeveel potentiële begunstigten hebben baat bij een uitbreiding?

*c'est le cas actuellement, mais également à la situation de la personne. Cette modification permettra aux sans-abri de bénéficier du dispositif.*

*Cette disposition implique de s'accorder sur une définition juridique uniforme du sans-abrisme. La proposition formule quelques idées en ce sens.*

*Ce système permettrait de soutenir des projets qui offrent aux sans-abri un accès direct à un logement locatif, sans devoir passer par un logement de transit ou une maison d'accueil. Cela permettrait en outre de réduire la pression sur des centres d'accueil archicombles.*

*Pour éviter que cet élargissement du système n'entraîne une surcharge de travail pour les services publics concernés, il conviendra de simplifier la procédure administrative.*

*Comment réagissez-vous à ces propositions ? En avez-vous discuté avec leurs auteurs ?*

*Lors de la réunion du 31 mai dernier, vous avez annoncé disposer d'une étude sur l'impact budgétaire d'un élargissement du système des ADIL. Quels sont les résultats de celle-ci ? Quel est le nombre de bénéficiaires potentiels de cette extension ?*

*Bespreking*

**De voorzitter.-** Mevrouw Herscovici heeft het woord.

**Mevrouw Anne Herscovici** (*in het Frans*).- *Uit de interpellatie van mevrouw Debaets blijkt dat de toekenning van verhuis-, installatie- en huurtoelagen (VIHT) aan mensen die in opvangtehuizen of transitwoningen verblijven, erg moeilijk in de praktijk te brengen is. In mei wees u er al op dat het budget voor de VIHT zou moeten worden verdubbeld.*

*Ook de administratie stelt problemen. De overheidsdiensten moeten goed uitgerust en georganiseerd worden en de betrokken diensten moeten optimaal samenwerken. Bovendien is gebleken dat de instanties op het terrein ook voorstander zijn van een VIHT voor daklozen. Daarbij zou moeten worden vermeden dat ze eerst moeten langsgaan bij de een of andere instelling om in aanmerking te komen voor een VIHT.*

*Hoe meer de doelstellingen worden uitgebreid, hoe groter de kans wordt dat er in feite geen concreet werk van wordt gemaakt.*

*Mevrouw Debaets wees erop dat huisbezoeken kunnen worden vermeden als alle daklozen in aanmerking komen voor een VIHT. Het is bijvoorbeeld bekend dat mensen zich soms uitgeven voor daklozen, hoewel ze wel degelijk onderdak hebben, om aan deurwaarders en dergelijke te ontsnappen.*

*Het wordt dus erg moeilijk om een nieuwe VIHT-regeling in wetteksten te gieten.*

*We moeten nu een keuze maken tussen een bescheiden vooruitgang op korte termijn, of een meer ingrijpende hervorming op langere termijn.*

*Op 31 mei zei u dat de nieuwe bepalingen tegen 2012 van kracht moeten worden. Binnen drie maanden begint het nieuwe jaar, en de begroting moet nog worden aangenomen. Welke keuze hebt u gemaakt? Wat is de planning?*

*In het adviescomité voor gelijke kansen voor mannen en vrouwen kregen we onder meer een getuigenis te horen van iemand die aan het hoofd*

*Discussion*

**M. le président.-** La parole est à Mme Herscovici.

**Mme Anne Herscovici.-** L'interpellation de Mme Debaets montre que l'engagement contenu dans la déclaration gouvernementale d'étendre l'octroi des allocations de déménagement, d'installation et d'intervention dans le loyer (ADIL) aux personnes hébergées en maison d'accueil ou vivant en logement de transit - a priori simple et de bon sens - se révèle complexe à mettre en œuvre. Au-delà des questions budgétaires, vous évoquiez en mai la nécessité de doubler le budget des ADIL, dans le cadre d'une version allégée de l'extension.

Se posent cependant des questions d'intendance. L'administration doit être outillée et bien organisée, et ses différents services doivent collaborer. À l'examen plus approfondi du dossier, et en concertation avec tous les acteurs de terrain que vous avez rencontrés, il a aussi été démontré qu'il n'était pas irrationnel d'élargir le public cible en visant tous les sans-abri et en évitant de devoir les faire passer par la porte d'une institution pour leur ouvrir le droit aux ADIL.

Je ne répéterai pas toutes les bonnes raisons de procéder ainsi, déjà évoquées par Mme Debaets. Bien entendu, plus on élargit la cible, avec le souci d'être ambitieux et de trouver une solution la plus rationnelle possible, plus on risque de voir les réponses concrètes s'éloigner.

Mme Debaets disait qu'on ferait par exemple l'économie de la visite à domicile si le droit aux ADIL était ouvert à toute personne sans-abri. Tous ceux qui siègent dans des comités spéciaux du service social de CPAS savent à quel point chaque situation peut donner lieu à des débats infinis, pour savoir si la personne est vraiment sans-abri, si elle ne tente pas d'échapper à des huissiers pour obtenir un taux plus avantageux, etc.

Je ne me prononce pas sur le bien-fondé de ces débats, mais je constate qu'il sera plus compliqué qu'il n'y paraît de couler cet engagement dans des textes juridiques.

Nous nous trouvons devant un choix entre une



*van een opvangtehuis staat en erop wijst dat de tehuizen overvol zitten.*

*De maximale verblijfsduur in opvangtehuizen is immers verdubbeld, zodat er geen plaats meer is voor nieuwkomers.*

*De VIHT was oorspronkelijk bedoeld voor mensen die in ongezonde woningen verblijven. Nu blijkt dat zulke mensen dankzij de VIHT kunnen verhuizen, maar dat er vaak niets aan de woning zelf verandert, en dat er gewoon nieuwe huurders in de plaats komen.*

*Is er al vooruitgang?*

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

**Mevrouw Elke Van den Brandt.-** We hebben in deze commissie al meermaals gesproken over de uitbreiding van de VIHT's, niet alleen tot personen die een transitwoning verlaten, maar ook tot personen die vanuit een opvangtehuis of

avancée modeste et à court terme, mais tellement importante pour ceux et celles qui en bénéficient, et une réforme beaucoup plus ambitieuse et plus large, qui poserait tellement de questions complexes qu'elle ne pourrait être concrétisée qu'à moyen ou long terme.

Le 31 mai, vous nous indiquiez que vous souhaitiez mettre en vigueur les nouvelles dispositions à l'horizon 2012. L'année 2012 commence dans trois mois et le vote du budget sera réalisé d'ici là. Je voudrais savoir vers quelle option vous vous orientez et selon quel calendrier.

Je voudrais relayer auprès de vous les témoignages que nous avons entendus en Comité d'avis pour l'égalité des chances entre les hommes et les femmes, qui traite du logement pour le moment. Nous y avons notamment entendu une responsable de maison d'accueil, qui nous disait à quel point les places dans les maisons d'accueil étaient bloquées au-delà de tout ce qui était socialement et psychologiquement nécessaire.

En effet, en peu de temps la durée de séjour a été multipliée par deux, bloquant l'entrée de nouvelles personnes. S'agissant de familles, on peut imaginer que vivre grâce à des solutions provisoires quand on est en état d'assumer son autonomie a des effets destructeurs.

Je voudrais également parler des ADIL, qui ont été pensées pour lutter contre les logements insalubres. À travers l'examen de ces dossiers, on se rend compte que les ADIL bénéficient à des personnes quittant des logements insalubres, mais que ces logements insalubres le restent trop souvent. Ce système permet donc aux gens de sortir d'un logement insalubre, mais en met d'autres à leur place.

Cela fait partie des nombreux chantiers que vous avez embrassés. Y a-t-il des avancées sur ce plan ?

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

**Mme Elke Van den Brandt (en néerlandais).-** *Nous avons déjà évoqué l'extension des ADIL aux personnes qui quittent un logement de transit, mais aussi à celles qui veulent trouver un logement digne de ce nom après un passage en maison*

noodopvang een volwaardige woning willen vinden. Het gaat telkens om personen die een tussenstap maken in hun zoektocht om weg te geraken uit een ongezonde woning of een ongezonde (fysieke of psychologische) situatie en die duidelijk extra hulp nodig hebben bij het zetten van de volgende stap, namelijk van de overgangssituatie naar een echte, gezonde woning.

De problematiek is complex, maar ik weet dat u de situatie hebt laten bestuderen door de administratie en ik heb er alle vertrouwen in dat u de nodige maatregelen neemt om het regeerakkoord op dat punt te concretiseren.

Nog ingewikkelder wordt het wanneer we verder gaan dan de doelgroepen uit het regeerakkoord: personen die op straat leven, personen die kortstondig worden opgevangen door familie of vrienden, personen die de gevangenis verlaten, vrouwen op de vlucht voor partnergeweld, enzovoort. Die personen combineren heel wat problemen, wat vraagt om een transversaal beleid, waarvan huisvesting één element is. Een dergelijk beleid vereist een wijziging van de VIHT-regelgeving waarbij niet enkel de staat van de woning, maar ook de situatie waarin de hulpvrager recht kan geven op een toelage.

Zomaar een uitbreiding volstaat overigens niet. Er moet ook worden gewerkt aan de begeleiding van de doelgroep bij de aanvraag, een snellere procedure en een snellere eerste betaling, een oplossing voor het probleem van voorfinanciering.

De werkgroep Huisvesting van de interministeriële conferentie Gezondheid en Sociale Zaken onderzoekt de mogelijkheden en ook het middenveld doet suggesties. Aan ideeën en goede wil is er dus zeker geen gebrek.

De begroting 2012 komt eraan. Een uitbreiding van de VIHT's betekent niet alleen meer geld voor de toelagen zelf, maar ook meer personeel op de dienst. U hebt de vorige bespreking afgesloten met de boutade dat u uw collega's ervan probeert te overtuigen dat hoe meer geld ze u toevertrouwen, hoe meer ze besparen. Ik ben ervan overtuigd dat dit klopt, aangezien een goede huisvesting en wat meer zekerheid heel wat fysieke en psychische problemen kan vermijden. Ik wens u dan ook veel succes bij de onderhandelingen.

*d'accueil ou en accueil d'urgence.*

*La problématique est complexe, mais je vous fais confiance pour prendre des mesures pour concrétiser ce point de l'accord gouvernemental.*

*La tâche se complique encore lorsque l'on envisage d'étendre également le système aux sans-abri, aux personnes accueillies temporairement par leur famille ou des amis, aux anciens détenus et aux femmes qui fuient la violence de leur partenaire. Autant de personnes qui combinent de nombreux problèmes, appelant une politique transversale, dont le logement n'est qu'un aspect. Une telle politique exige une modification de la réglementation des ADIL.*

*Une fois l'extension acquise, nous devons aussi veiller à l'accompagnement du groupe cible, à une procédure plus rapide et à une solution au problème du préfinancement.*

*Le groupe de travail Logement de la conférence interministérielle Santé et Affaires sociales étudie les possibilités, tandis que la société civile formule des suggestions.*

*À l'approche du budget 2012, une extension des ADIL implique plus d'argent pour les allocations elles-mêmes, mais aussi plus de personnel. Vous avez déjà dit en guise de boutade que plus vos collègues vous donnent de l'argent, plus ils économisent. Vu les nombreux problèmes physiques et psychiques que permet d'éviter la sécurité d'un bon logement, je pense que vous avez raison. Je vous souhaite bonne chance dans les négociations.*

**De voorzitter.-** De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.-** Na mijn uiteenzetting tijdens de commissie van 31 mei 2011 heb ik inderdaad de vertegenwoordigers van de VIHT-werkgroep van het daklozenoverleg ontvangen. Zij hebben mij toen een nota overhandigd met een aantal concrete voorstellen voor een uitbreiding van de VIHT's.

In deze interessante nota staat heel wat nuttige informatie over het aantal potentiële bijkomende dossiers dat een uitbreiding zou opleveren. De verenigingen hebben dit zo nauwkeurig mogelijk berekend, hoewel het moeilijk was om betrouwbare gegevens te verzamelen. Ze hebben daarvoor onder meer gebruikgemaakt van telefonische enquêtes en activiteitenverslagen.

Deze gegevens vormden de basis van bijkomende projecties, die het mogelijk maakten om verschillende scenario's te bestuderen. Hiervoor voerde de administratie ook een aantal aanvullende studies uit. De meest recente gegevens gaan onder meer over het gemiddelde bedrag van de bijdrage in het huurgeld voor 2009 en 2010 (129 euro) en over het gemiddelde maandelijks bedrag van de nieuwe huurprijs (241,17 euro).

Ook blijkt uit de studies dat de software voor het beheer van de VIHT's niet geschikt is om een aantal nuttige gegevens te genereren voor een goed begrip van de daadwerkelijke structuur en modaliteiten van de toelage. Ik plan dan ook een reeks maatregelen om deze lacunes op te lossen. Met al de elementen waarover ik nu beschik, heb ik echter wel de grootte kunnen bepalen van de nieuwe doelgroep voor een uitbreiding van de VIHT's.

Bovendien werd er een simulatie gemaakt van een aantal projecties met betrekking tot de potentiële uitbreiding van het budget dat de komende jaren voor de VIHT's kan worden vrijgemaakt. Zo moet er rekening worden gehouden met een gemiddelde jaarlijkse stijging van de bedragen van de VIHT met 10%.

Daarnaast kan het aantal door de sector geschatte VIHT-dossiers voor transitwoningen en opvanghuizen nader bepaald worden aan de hand van een zo volledig mogelijk overzicht van alle bestaande

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État (en néerlandais).-** *J'ai effectivement reçu les représentants du groupe de travail ADIL de la concertation sans-abri. Ils m'ont remis une note contenant des propositions concrètes en matière d'extension du dispositif des ADIL et des informations utiles sur le nombre de dossiers potentiels supplémentaires que générerait cette mesure.*

*Ces données ont fait l'objet de projections complémentaires et ont permis l'étude de différents scénarios. L'Administration du logement a, de son côté, fourni des études complémentaires, relatives au montant moyen de l'allocation d'intervention dans le loyer et aux faiblesses du programme informatique utilisé pour la gestion des ADIL. J'envisage des mesures pour remédier à ces problèmes.*

*Sur la base de l'ensemble de ces éléments, nous avons pu estimer la taille du nouveau groupe cible auquel il s'agira d'étendre le dispositif.*

*Plusieurs projections quant à l'augmentation potentielle du budget des ADIL au cours des prochaines années ont indiqué une évolution annuelle moyenne de l'ordre de 10%.*

*Sur la base du montant total d'occupants dans les structures existantes, un ratio du nombre de ménages susceptibles d'effectivement obtenir les ADIL a été déterminé. Plusieurs modalités de calcul de l'allocation ont été envisagées et estimées sur un plan budgétaire. Notons que, sans extension à un nouveau groupe cible, le budget des ADIL connaît déjà une augmentation conséquente, et qu'il s'agira d'en tenir compte dans le cadre de l'élaboration du budget.*

*Dans le régime actuel, l'allocation loyer mensuelle est définie notamment par la comparaison du nouveau loyer à payer et de celui payé antérieurement. Pour un certain nombre de situations nouvelles concernées par la déclaration gouvernementale, cette comparaison ne sera cependant pas simple à réaliser.*

*(poursuivant en français)*

structuren, van het aantal beschikbare woningen en kamers, en van het geschatte rotatiepercentage van de bewoners binnen de verschillende instellingen.

Op basis van het totaal aantal gezinnen binnen iedere instelling werd vervolgens een ratio bepaald van het aantal gezinnen dat effectief een VIHT kan ontvangen. Het betreft 15% van de gezinnen voor transitwoningen en 10% voor opvanghuizen. Ik merk op dat het VIHT-budget, los van de uitbreiding naar een nieuwe doelgroep, nu al aanzienlijk wordt uitgebreid. Daarmee moet bij de opmaak van de begroting rekening worden gehouden.

In de diverse scenario's voor een uitbreiding naar een nieuwe doelgroep werden verschillende modaliteiten voor de toelagerekening in overweging genomen en aan een budgettaire raming onderworpen.

In het huidige stelsel wordt de maandelijkse (huur)toelage vastgesteld door de nieuwe te betalen huurprijs te vergelijken met de vroegere huurprijs. Voor een bepaald aantal nieuwe situaties, waarnaar wordt verwezen in de regeringsverklaring, zal die vergelijking echter niet zo gemakkelijk gemaakt kunnen worden.

*(verder in het Frans)*

*Het is momenteel nog moeilijk in te schatten welk budget nodig zal zijn. Daar is extra onderzoek voor nodig naar de grootte en de inkomens van de gezinnen die een VIHT genieten.*

*Ik heb voorstellen ontvangen over de controlemechanismen die nodig zijn voor de uitbreiding van de VIHT naar nieuwe doelgroepen. Daar moet ik nog aan werken met de administratie.*

*Deze mensen moeten wellicht een attest voorleggen van de instelling die hen opvangt of een kopie van de overeenkomst volgens welke zij een goed bezetten.*

*Ook moeten het regeringsbesluit van 22 december 2004 en het ministerieel besluit van 30 juni 2005 aangepast worden, onder meer in verband met de frequentie van de controles of de duur van de behandeling van gegevens.*

*Ik zal binnenkort zo'n aanpassing voorstellen.*

Certaines estimations, malheureusement approximatives, sont prévues. D'après les informations que je reçois de mon administration, les prévisions budgétaires s'avèrent actuellement difficiles à estimer avec précision. Compte tenu des données disponibles en termes de taille et de revenus des ménages bénéficiaires des ADIL, certaines estimations nécessitent des investigations complémentaires.

Sur un autre plan, je dispose à présent de propositions quant aux modalités de contrôle à mettre en place pour ouvrir le droit aux différents nouveaux publics concernés. Étendre des ADIL, c'est aussi prévoir les modalités de contrôle adaptées et opérationnelles vis-à-vis des nouveaux publics visés. Celles-ci doivent être peaufinées par et avec l'administration.

Il s'agirait principalement d'attestations complétées par les institutions d'accueil ou d'une copie de la convention d'occupation, par exemple un bail signé par l'occupant. Les rencontres que j'ai organisées avec le service des ADIL de la direction du logement ont également permis de mettre en avant certaines modifications de l'arrêté du gouvernement du 22 décembre 2004 et de l'arrêté ministériel du 30 juin 2005, organisant les ADIL, qu'il sera utile de mettre en œuvre dans le cadre de l'élargissement de celles-ci.

Ces modifications devraient concerner plusieurs paramètres du dispositif. Il s'agit par exemple de la fréquence des contrôles quant au respect des conditions d'éligibilité des bénéficiaires, ou encore de la durée de traitement des données.

Je terminerai en vous confirmant que j'aurai l'occasion de prendre prochainement l'initiative d'une proposition modificative de l'arrêté gouvernemental du 22 décembre 2004 et que son entrée en vigueur effective dépendra quelque peu de l'étendue du champ de prise en compte des réformes.

Devons-nous commencer par faire une première réforme concernant les maisons d'accueil et les logements de transit ou est-il préférable de se lancer dans une réforme plus globale ?

Sur ce plan, je suis tributaire de la rapidité des informations que je peux recevoir pour avancer éventuellement sur la grande réforme. Si j'en

*Wanneer die effectief in voege zal treden, hangt af van hoe breed de hervorming zal zijn. Moeten we wachten op een globale hervorming of de VIHT meteen al uitbreiden tot opvanghuizen en transitwoningen?*

*Voor een grote hervorming hang ik af van hoe snel ik de nodige informatie ontvang. Als dat te lang duurt, zal ik de kleinere hervorming alvast doorvoeren. Als alles echter vlot verloopt, verkies ik een globale hervorming, die dan rond het begin van 2013 in werking zou moeten treden.*

**De voorzitter.-** Mevrouw Debaets heeft het woord.

**Mevrouw Bianca Debaets.-** Het verheugt mij dat u niet ongevoelig bent voor de voorstellen van de sector om verder te gaan dan de beperkte uitbreiding tot de transit- en opvangtehuizen. Het is goed dat u een dergelijke uitbreiding in nauw overleg met de sector doorvoert, want daar zit tenslotte de expertise.

Het is niet makkelijk om een sluitende definitie voor het begrip "thuisloze" te vinden, maar met een beetje creativiteit zou dat moeten lukken. Zo zou de instelling bijvoorbeeld een attest kunnen afgeven aan mensen die een transitwoning verlaten.

Als mensen een ongezonde woning verlaten, wat gebeurt er dan met die woning? Wordt er druk op de eigenaars uitgeoefend om die ongezonde woningen in orde te brengen? Hoe zit het met mensen die op de vlucht zijn voor partnergeweld? Dat zijn vaak vrouwen met kinderen zonder veel opvangmogelijkheden, die bijzonder kwetsbaar zijn. Worden er specifieke maatregelen voor deze doelgroep genomen?

**De voorzitter.-** De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** Wanneer de directie Huisvesting vaststelt dat een woning ongezond is, kent ze een verhuis-, installatie- en huurtoelage toe opdat het gezin een nieuwe woning zou kunnen vinden.

*Indien de woning in dezelfde toestand blijft, is het probleem inderdaad niet opgelost. Er kunnen geen*

venais à devoir attendre trop longtemps, je lancerai la petite réforme, plus restreinte dans son champ d'action, pour pouvoir avancer plus rapidement. Dans le cas contraire, et si les informations qui me proviennent de l'administration arrivaient plus rapidement que prévu, nous nous lancerions dans une réforme plus globale, qui devrait pouvoir entrer en vigueur aux environs du début de l'année 2013.

**M. le président.-** La parole est à Mme Debaets.

**Mme Bianca Debaets (en néerlandais).-** *Envisager l'extension du système en concertation étroite avec le secteur est une excellente chose, car celui-ci détient une précieuse expertise.*

*Il n'est pas aisé de fixer une définition précise du sans-abrisme, mais l'on pourrait par exemple imaginer que l'institution délivre une attestation aux personnes qui quittent un logement de transit.*

*Les propriétaires de logements insalubres sont-ils incités à remettre leurs biens en état? Des mesures spécifiques sont-elles prises pour les personnes qui fuient un partenaire violent?*

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** La direction intervient lorsqu'elle constate qu'un logement est insalubre. Elle octroie des ADIL à la famille afin qu'elle puisse se reloger. Par contre, le logement reste parfois dans le même état. J'ai donc demandé à la direction du logement de poursuivre ses efforts au-delà du relogement des familles et d'être attentive aux travaux qui doivent être

*nieuwe gezinnen in die woning trekken. Als de woning toch opnieuw in dezelfde staat wordt verhuurd, moet de hele procedure worden overgedaan.*

*Ik heb de directie Huisvesting gevraagd om de eigenaars aan te sporen om de nodige werken uit te voeren, maar de directie beschikt maar over beperkte middelen en heeft tal van andere prioriteiten.*

*- Het incident is gesloten.*

#### **INTERPELLATIE VAN DE HEER WALTER VANDENBOSSCHE**

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

**betreffende "het huisvestingsproject in de Luizenmolenlaan".**

**De voorzitter.-** De heer Vandenbossche heeft het woord.

**De heer Walter Vandenbossche.-** Om te beginnen wil ik duidelijk stellen dat deze interpellatie in geen geval een aanval is op een aantal doelstellingen uit het regeerakkoord.

Een paar dagen geleden verklaarde minister Benoît Cerexhe dat de Brusselse bevolking met meer dan 250.000 mensen zal toenemen. Het beleid moet een antwoord bieden op deze demografische uitdaging. Bij dit huisvestingsproject zijn de verschillende politieke actoren in de gemeente Anderlecht en het gewest met de grootste omzichtigheid te werk gegaan, behalve de sp.a die tegen het project gekant is.

Er was wel een zekere terughoudendheid bij het oorspronkelijke project. Tegen het neerpoten van een woonblok in deze wijk zijn immers heel wat bezwaren mogelijk. Bij de bouw van een sociaal woningproject moet er met een aantal elementen

effectués par le propriétaire fautif.

C'est cependant une question de hiérarchie de moyens au sein de la direction. Vous avez raison de dire que le problème n'est pas réglé si le logement reste en l'état. En effet, cela ne permet pas à d'autres familles d'y loger et si le logement est à nouveau mis à disposition sans changements, cela entraîne l'obligation de recommencer toute la procédure.

*- L'incident est clos.*

#### **INTERPELLATION DE M. WALTER VANDENBOSSCHE**

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

**concernant "le projet de logements dans l'avenue du Luizenmolen".**

**M. le président.-** La parole est à M. Vandenbossche.

**M. Walter Vandenbossche (en néerlandais).-** *Je tiens d'abord à souligner que mon interpellation n'est en aucun cas une attaque ciblant des objectifs de l'accord de gouvernement.*

*Notre politique doit répondre au défi démographique annoncé. Concernant ce projet, les acteurs politiques d'Anderlecht et de la Région se sont mis au travail avec la plus grande prudence, à l'exception du sp.a, qui y est opposé.*

*Il y avait bien une certaine réticence face au projet original. La construction d'un immeuble de logements sociaux peut susciter la polémique et il convient donc de prendre en compte plusieurs éléments :*

*- l'aspect architectural. Le terrain jouxte d'un côté un quartier résidentiel de magnifiques villas et de l'autre, des logements sociaux individuels. Il*

rekening worden gehouden. Een eerste element is het architecturale aspect. Aan de linkerkant van het terrein staat al jaren een prachtige villawijk en aan de rechterkant staan individuele sociale woningen op een woonblok na. Het is bijzonder belangrijk dat er een architecturale afstemming gebeurt met de reële hoogten van de huidige woningen. Anders komt het nieuwe gebouw er als een gedrocht te staan.

Een tweede belangrijk element, dat ook uit de studie van minister Cerexhe blijkt, is dat het aantal kinderen enorm toeneemt. Dat zal ook het geval zijn bij de toekomstige inwoners van die gebouwen. Het lijkt me bijna onredelijk en ondenkbaar dat men geen kindvriendelijk gebouw neerzet. In het initiële project was er in onvoldoende speelruimte voorzien. De eerste speelruimte ligt 400 tot 500 meter verder, in de buurt van een gevaarlijk kruispunt in het verlengde van de Appelboomstraat.

Verder is er het probleem van de mobiliteit en van de parkeerplaatsen. Elke burger heeft het recht om zich een auto aan te schaffen. Zelfs met één wagen per gezin betekent dat een zware belasting voor de buurt. Maar ook het mobiliteitsprobleem legt een enorme druk op de omgeving.

Bent u bereid uw mensen mee te laten denken over een concept dat architecturaal beter past bij de hele wijk en dus ook beter aanvaard zal worden door de buurt dan het oorspronkelijke plan? Welke basisopties verdedigt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij op dit vlak? Zult u het aantal nieuwe woningen verminderen? Dat is niet onbelangrijk om de woonomgeving te respecteren. Welke concrete maatregelen hebt u genomen om het project aan te passen aan de realiteit van de wijk?

Ik heb begrepen dat u zeer intens overlegt met de buurt, wat ik zeer waardeer. Hebben deze contacten met de buurtbewoners ook vrucht afgeworpen? Weet u dat er in de wijk Goede Lucht tientallen leegstaande woningen staan te verkrotten, in afwachting van geld voor renovaties? Als u, volgens het skyline-principe, het aantal woningen in dit project vermindert, komt er misschien geld vrij om de mooie huizen in Goede Lucht te renoveren. Ook het wijkcomité zou dat ten zeerste waarderen.

*importe d'intégrer au mieux l'architecture du projet aux gabarits des maisons environnantes ;*

*- l'augmentation importante du nombre d'enfants. Le projet initial comptait trop peu d'espaces de jeu pour les enfants. Or, la plaine de jeux la plus proche est située à 500 mètres, à proximité d'un carrefour dangereux, dans la prolongation de la rue du Pommier ;*

*- la mobilité et le stationnement. Chacun a le droit de posséder une voiture, mais une voiture par ménage représente une lourde charge pour le quartier. Les problèmes de mobilité mettent également fortement la pression sur les environs.*

*Êtes-vous disposé à modifier le projet sur le plan architectural pour l'intégrer au mieux au quartier ? Quels sont les principes défendus par la SDRB sur ce plan ? Comptez-vous réduire le nombre de nouveaux logements ? Quelles mesures concrètes avez-vous prises pour adapter le projet à la réalité du quartier ? Quels sont les résultats des concertations avec les riverains ?*

*Plusieurs dizaines de logements vides se délabrent dans le quartier du Bon Air. Si vous réduisez le nombre de logements dans le projet selon le principe de la skyline, l'argent dégagé pourrait servir à leur rénovation. Le comité de quartier vous en serait reconnaissant.*

*Bespreking*

**De voorzitter.-** De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.-** Het project Itterbeek aan de Luizenmolenlaan in Anderlecht heeft tot doel om in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan een wooncomplex op te richten op een open opslagplaats van Mobiel Brussel tegenover de Ring.

Op het einde van de vorige legislatuur werd een dienstenopdracht uitgeschreven met het oog op de aanstelling van een beheerder voor een project van een vijftigtal sociale wooneenheden. Die opdracht werd door de raad van bestuur van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) aan de openbare vastgoedmaatschappij Assam-Sorelo toegewezen.

De uitwerking van het Gewestelijk Huisvestingsplan gaat gepaard met de reële wil om de inwoners van de gemeenten waarin de projecten worden uitgevoerd aan het plan te laten deelnemen. De burgerparticipatie staat centraal bij de denk-oefening over de acties van het Huisvestingsplan. Deze deelname maakt het namelijk mogelijk om de projecten te consolideren en kan fungeren als een waar hulpinstrument bij het nemen van beslissingen, het uitvoeren van evaluaties en het waarborgen van een opvolging van de geplande projecten. Concreet betekent dit dat er zeven ontmoetingen met de burgers zullen plaatsvinden vanaf het ogenblik dat de regering de terreinen identificeert waarop een project kan worden ontwikkeld tot op het ogenblik waarop de nieuwe huurders hun intrek in de woningen nemen.

In het kader van deze nieuwe formule worden de burgers ingelicht door middel van voorlichtingsmateriaal (affiches, flyers) en vergaderingen, seminaries, plaatsbezoeken, coproductieateliers, enzovoort. Er vinden ook participatieve ontmoetingen plaats om de belangrijkste bekommernissen van een wijk te bepalen en deze op te nemen in het basisbestek van de architect. Dit soort ontmoetingen, die worden voorbereid door de lokale overheden en in hun aanwezigheid plaatsvinden, werden reeds georganiseerd in Vorst, Watermaal en Evere en leveren uitstekende resultaten op.

*Discussion*

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État (en néerlandais).-** *Le projet Itterbeek, situé avenue du Luizenmolen à Anderlecht, vise à ériger, dans le cadre du Plan régional du logement, un immeuble de logements sur un dépôt à ciel ouvert de Bruxelles Mobilité, en face du ring. Ce projet d'une cinquantaine de logements sociaux a été confié à la société immobilière de service public Assam-Sorelo.*

*La participation citoyenne est au centre de la réflexion qui guide les actions du Plan régional du logement. Dans ce cadre, sept rencontres avec les citoyens sont prévues entre le moment où le gouvernement identifie les terrains susceptibles d'accueillir un projet de logements et l'arrivée des nouveaux locataires.*

*Des réunions participatives sont également organisées afin d'identifier les principales préoccupations d'un quartier et de les intégrer dans le cahier des charges de base de l'architecte.*

*Dans le cas du projet Itterbeek, lancé avant cette nouvelle procédure, ces rencontres préalables n'ont pas eu lieu. C'est pourquoi, nous avons choisi de ne pas attendre l'enquête publique relative au permis d'urbanisme et d'initier la procédure participative la plus complète possible.*

*Le 7 avril 2011, une soirée publique de présentation des esquisses du projet a été organisée en présence de la commune et du futur gestionnaire. Le 28 juin 2011, il a été décidé, lors d'une réunion de travail avec les riverains, d'organiser un cycle d'ateliers dès le mois de septembre, réunissant les riverains, la commune, la SLRB et les architectes. Le premier atelier a eu lieu le 15 septembre et s'est déroulé dans un bon climat.*

*Lors de cette réunion du 7 avril, trois phases ont été annoncées : la réalisation d'un avant-projet, l'établissement d'un projet définitif et la procédure de demande de permis d'urbanisme, assortie d'une enquête publique.*

*Je souhaite préserver au maximum le caractère*



In het geval van het project Itterbeek, dat vóór deze nieuwe procedure werd gelanceerd, hebben deze voorafgaande ontmoetingen niet plaatsgevonden. Wij hebben er daarom voor geopteerd om het openbaar onderzoek betreffende de stedenbouwkundige vergunning niet af te wachten en toch een zo compleet mogelijke participatieve procedure op te starten.

Op 7 april 2011 werd een openbare avondvergadering georganiseerd waarop de projectschetsen werden voorgesteld in aanwezigheid van de gemeente en de toekomstige beheerder. Op 28 juni 2011 vond een werkvergadering plaats met de buurtbewoners. Daar werd beslist om vanaf de maand september een reeks ateliers te organiseren om de buurtbewoners, de gemeenten, de BGHM en de architecten samen te brengen. Het eerste atelier vond plaats op 15 september en verliep vlot. Ik heb alle begrip voor de ongerustheid van de buurtbewoners, maar ben van mening dat deze ateliers hen alvast hebben kunnen geruststellen op het vlak van de werkmethode. Ik ben met verstomming geslagen dat u deze uitspraken doet op een moment dat de onderhandelingen nog niet afgerond zijn.

Op de vergadering van 7 april werd het project schetsmatig voorgesteld en werden er drie fasen aangekondigd: de opmaak van een voorontwerp, de uitwerking van een definitief ontwerp en de procedure van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die gepaard gaat met de organisatie van een openbaar onderzoek.

Ik wil het bijzondere karakter van de groene zone van Neerpede zo goed mogelijk bewaren. De dichtheid die op het terrein van toepassing zal zijn, dient deze doelstelling te verzoenen met de gangbare dichtheid aan de stadsrand.

Tijdens het eerste atelier werd de basis gelegd voor een consensus over het project. Het nieuwe wooncomplex zal in het verlengde liggen van de omgeving en zal de verschillende typologieën en de diversiteit van de gebouwen in de wijk respecteren. Aan de kant van de Itterbeekselaan zal het complex iets hogere appartementsgebouwen omvatten (twee bovenverdiepingen en een terras, ofwel drie bovenverdiepingen), om te evolueren naar minder hoge appartementsgebouwen aan de kant van de Scherdemaalstraat.

*particulier de la zone verte de Neerpede. La densité de la future construction devra concilier cette exigence avec une certaine compacité de rigueur en bordure de ville.*

*Lors du premier atelier, un consensus s'est formé autour d'un projet qui s'inscrira dans la continuité de son environnement et respectera les différentes typologies et la diversité des bâtiments du quartier. Du côté de l'avenue d'Itterbeek, la construction comprendra des immeubles à appartements un peu plus élevés, pour évoluer vers une typologie moins élevée du côté de la rue de Scherdemael.*

*Concernant la diminution du nombre de logements, nous ne sommes pas en mesure de citer des chiffres concrets à ce stade. Je n'exclus pas non plus la possibilité d'intégrer du logement moyen dans ce projet, afin de stimuler la mixité sociale.*

*Cependant, en fonction de la réduction du nombre de logements, la combinaison de ces deux types de logements pourrait ne plus être envisageable techniquement. De plus, sous sa forme actuelle, le projet prévoit 6% de logements pour les personnes à mobilité réduite.*

*Le projet respecte les normes en vigueur pour les logements sociaux en matière de places de parking ; une place pour deux logements sera aménagée dans le parking en sous-sol. Les riverains estiment que c'est trop peu mais, dans la pratique, ce chiffre correspond à la demande.*

*Lors des négociations, il a été constaté que le projet respecte le Règlement régional d'urbanisme (RRU) en maintenant plus d'un quart de la superficie du terrain en pleine terre perméable, ce qui est essentiel pour la gestion de l'eau et la prévention des inondations. Cette contrainte supplémentaire nous incite à limiter l'étendue du parking souterrain.*

*Le projet final devra s'intégrer le mieux possible au quartier, sans pour autant se transformer en bloc monolithique.*

*Face aux extraordinaires enjeux démographiques et sociaux, il est crucial de pouvoir concrétiser les différents projets inscrits dans le Plan régional du logement.*

Wat de beperking van het aantal woningen betreft, kunnen we in dit stadium nog geen concreet cijfer geven. Na het onderzoek van de architect, waarbij de beperkingen inzake de afmetingen en de typologie in overweging worden genomen, zullen we de mogelijkheden van het terrein beter kunnen inschatten. Bovendien sluit ik de mogelijkheid niet uit dat er in het project ook plaats wordt gemaakt voor middenklassewoningen om de sociale gemengdheid te stimuleren. Daarom heb ik de gemeente al gevraagd of zij bereid zou zijn om het beheer van de middenklassewoningen voor haar rekening te nemen. Ik ontvang een bevestigend antwoord.

Afhankelijk van de beperking van het aantal woningen zou het echter kunnen dat het technisch niet mogelijk wordt om twee verschillende soorten woningen te combineren in het project. Ik moet bovendien opmerken dat er ook wordt voorzien in woningen voor personen met een beperkte mobiliteit. Als het project in zijn huidige vorm blijft bestaan, zal 6% van de woningen aan voornoemde doelgroep worden aangepast.

Het project voldoet aan de normen inzake het aantal parkeerplaatsen voor sociale woningen. Er komt een ondergrondse parking met één parkeerplaats per twee woningen. De buurtbewoners vinden dat te weinig, maar de OVM's wijzen erop dat uit de praktijk blijkt dat dat voldoende is en dat een deel van de parkeerplaatsen zelfs niet zal worden gebruikt. Het zou financieel onverantwoord zijn om te voorzien in parkeerplaatsen die niet worden gebruikt.

Tijdens de onderhandelingen werd opgemerkt dat het project voldoet aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), omdat een vierde van de oppervlakte van het terrein uit volle grond bestaat. Het behoud van die volle, doorlaatbare grond is van essentieel belang voor het waterbeheer en het voorkomen van overstromingen. Deze bijkomende beperking leidt ertoe dat we de omvang van de ondergrondse parking moeten beperken en zeker niet onder de tuinen mogen laten doorlopen.

Het definitieve project zal zo goed mogelijk moeten aansluiten bij de wijk, die een architecturale diversiteit vertoont maar ook gemeenschappelijke karakteristieken heeft, maar anderzijds mag het project ook niet uitgroeien tot

een monolithisch blok. De volumes en kleuren van de gevel zullen een zeker ritme creëren.

Het Gewestelijk Huisvestingsplan is een van de belangrijkste instrumenten in de strijd tegen de huisvestingscrisis. De uitdagingen op demografisch en sociaal vlak zijn enorm en het is van primordiaal belang om de verschillende projecten van het plan te concretiseren. Ik hoop dan ook dat de gemeenteraadsverkiezingen door iedereen gezien zullen worden als de gelegenheid bij uitstek om zich positief op te stellen ten opzichte van de realisatie van deze doelstelling.

**De voorzitter.-** De heer Vandenbossche heeft het woord.

**De heer Walter Vandenbossche.-** U klinkt boos, maar ik heb toch duidelijk erkend dat u voldoende overlegt met de burgers.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** *Ik wou gewoon alle stappen van het participatieproces nog eens op een rijtje zetten.*

**De heer Walter Vandenbossche.-** Let op met de statistieken over de parkeerplaatsen. Mensen die in sociale woningen wonen, hebben niet de middelen om een parkeerplaats te kopen. Dat zorgt voor een vals beeld van de reële bezettingsgraad. Als die plaatsen verhuurd zouden worden, dan zou de situatie helemaal anders zijn.

Ik ben blij met wat u zegt, maar u moet misschien nog wat meer rekening houden met de aanwezigheid van kinderen. Ik hoor van alle betrokkenen dat de kindvriendelijkheid essentieel is voor dit project. U hebt daar gedeeltelijk op geantwoord, maar het mocht wat meer zijn.

In elk geval geraken we het steeds meer eens over een project dat de moeite waard wordt.

*- Het incident is gesloten.*

**M. le président.-** La parole est à M. Vandenbossche.

**M. Walter Vandenbossche (en néerlandais).-** *Vous semblez fâché, alors que j'ai relevé votre bonne concertation avec les citoyens.*

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** Ne vous inquiétez pas. C'est pour que l'on puisse réutiliser ce texte. Ainsi, nous aurons connaissance de toutes les étapes de la participation, à laquelle vous êtes sensible. Je vous ai bien entendu.

**M. Walter Vandenbossche (en néerlandais).-** *Soyez prudent avec les statistiques relatives aux places de parking. Les habitants de logements sociaux n'ont peut-être pas les moyens d'acheter un emplacement, mais la situation devient tout à fait différente lorsqu'il s'agit de le louer.*

*Je suis satisfait de votre réponse, mais je vous invite à tenir encore davantage compte de la présence d'enfants.*

*- L'incident est clos.*

**INTERPELLATIE VAN MEVROUW ELKE VAN DEN BRANDT**

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

**betreffende "de omvorming van leegstaande en verouderde kantoren tot betaalbare huisvesting".**

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

**Mevrouw Elke Van den Brandt.-** We worden geconfronteerd met woningnood en een bevolkingsexplosie. Telkens wanneer er cijfers worden gepubliceerd, blijkt de bevolking sneller groeit dan verwacht.

Eenzijds hebben we onvoldoende betaalbare woningen voor al die mensen. Anderzijds staat 2 miljoen km<sup>2</sup> kantoorruimte leeg. Een deel van die kantoren kan relatief gemakkelijk tot woningen worden omgevormd. De leegstand van kantoren in Brussel valt trouwens nog redelijk mee in vergelijking met de Rand. Het lijkt een vanzelfsprekende keuze om leegstaande kantoren tot woningen om te bouwen. Het is een methode die we moeten gebruiken om meer woningen te realiseren. Door te renoveren wat er al is, vermijden we dat de schaarse open ruimte wordt aangetast.

Bovendien kan de verbouwing ook leiden tot meer stedelijke gemengdheid. Het afgelopen decennium werd 100.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte verbouwd tot woningen. Het kan dus wel degelijk, en privé-investeerders zien de mogelijkheden in. Ze merken dat de vraag naar woningen toeneemt en dat de vraag naar kantoren stagneert.

Tijdens een recente studiedag konden deelnemers een aantal interessante verbouwingsprojecten bezoeken. Het blijkt echter dat alle woningen die op die manier werden gerealiseerd, erg duur uitvallen. Op zich heb ik er geen enkel probleem mee dat er ook dure woningen worden gebouwd in de stad, maar het huisvestingsbeleid moet bedoeld

**INTERPELLATION DE MME ELKE VAN DEN BRANDT**

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

**concernant "la transformation des bureaux inoccupés et vieillis en logements abordables".**

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

**Mme Elke Van den Brandt (en néerlandais).-** *La reconversion des bureaux inoccupés en logements est l'une des réponses possibles au défi du logement et à l'explosion démographique auxquels notre Région est confrontée.*

*Ce type de rénovation permet de créer du logement sans porter atteinte à l'espace public, et renforce également la mixité urbaine.*

*Cependant, il semblerait que les projets actuels de reconversion visent surtout des logements coûteux, ce qui ne cadre pas avec l'ambition de notre politique du logement.*

*Quel est l'état d'avancement de l'appel à projets que vous avez lancé pour la reconversion de bureaux inoccupés et vieillis en logements abordables ?*

*Quels sont les critères de sélection des projets ? Quel est le montant des subsides dont les projets retenus bénéficieront ? Les formules innovantes d'habitat sont-elles admises ? Quelles sont les autorités impliquées ? Comment allez-vous garantir les prix abordables des nouveaux logements mis en location ou vendus ?*

*Comptez-vous tirer des leçons des projets retenus pour intervenir plus rapidement à l'avenir ?*

*Travaillez-vous sur ce dossier de concert avec votre collègue en charge de l'Urbanisme ? Comment éviter que les entreprises construisent de nouveaux bureaux sans avoir de projet en cas de*

zijn om ook betaalbare woningen te creëren, zodat de huisvestingsmarkt controleerbaar blijft.

Ik ben blij met uw projectoproep voor de reconversie van verouderde, leegstaande kantoorgebouwen tot betaalbare woningen. Ik las dat u daarvoor 1.450.000 euro uittrekt. Dat geld moet het enerzijds mogelijk maken om een aantal projecten te realiseren en anderzijds om voor de toekomst lessen te trekken inzake prijzen, mogelijkheden en beperkingen. Het is immers niet altijd zo vanzelfsprekend om kantoren om te bouwen.

Hoe zit het met de projectoproep? Ik geloof dat er onlangs een informatiesessie was voor aannemers omdat de projectoproep binnenkort ten einde loopt.

Wat zijn de criteria? Wat zijn de bedragen van de subsidies? Is er ruimte voor vernieuwende woonformules? Welke overheidsinstanties worden bij de plannen betrokken? Hoe zult u ervoor zorgen dat de nieuwe woningen aan betaalbare prijzen worden verkocht of verhuurd?

Welke elementen hebt u ingecalculiseerd om op basis van de projecten lessen te trekken over het verbouwen van leegstaande kantoren tot betaalbare woningen? Hoe zult u de situatie verder volgen en er lessen uit trekken, zodat u in de toekomst sneller kan optreden?

Hebt u overleg gepleegd met uw collega die bevoegd is voor stedenbouw om een meer algemene visie op de kantorenmarkt te ontwikkelen? Hoe vermijden we dat bedrijven nieuwe kantoren laten bouwen zonder dat ze een project hebben voor het geval ze dat gebouw zouden verlaten? Het proefproject leverde positieve resultaten op, maar de middelen van het Brussels Gewest zijn beperkt. Belastingen heffen op leegstaande kantoren lijkt me dan ook een interessante mogelijkheid om het probleem aan te pakken.

*Bespreking*

**De voorzitter.-** De heer Maron heeft het woord.

*départ ultérieur? Une taxation des immeubles inoccupés pourrait contribuer à résoudre le problème et renforcer les moyens budgétaires limités de la Région.*

*Discussion*

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

**De heer Alain Maron** (in het Frans).- *Sinds het begin van deze regeerperiode hebt u heel wat uiteenlopende maatregelen genomen om de woningnood te bestrijden, waaronder een project om leegstaande kantoren om te bouwen tot woningen.*

*Ik wil erop wijzen dat dat geen mirakeloplossing is. Zo woonde ik bijvoorbeeld een vergadering bij in de gemeente Anderlecht, waar een bouwpromotor uitlegde dat hij 100.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte wou bouwen. Hij gaf toe dat er een overschot was en dat zijn project elders tot leegstand zou leiden, maar volgens hem was dat niet erg omdat leegstaande kantoren toch kunnen worden verbouwd tot woningen.*

*U weet echter dat het verbouwen van kantoren tot woningen niet altijd de beste oplossing is en erg duur kan uitvallen. Het werkt vooral goed als men veel kleine woningen op dezelfde verdieping realiseert, omdat de nutsvoorzieningen dan kunnen worden gecentraliseerd, of voor grote lofts. Het is echter geen goed idee om kantoorruimte om te bouwen tot middelgrote woningen.*

*Op sommige locaties is het wel degelijk interessant om kantoren om te bouwen tot woningen. De overheid kan daartoe het initiatief nemen.*

*Uw projectoproep biedt de kans om na te gaan wat de mogelijkheden zijn inzake het verbouwen van kantoren tot woningen, zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht.*

*Kunt u het bestek, het doelpubliek en de selectieprocedure van de projectoproep toelichten? De projectoproep loopt ten einde op 15 oktober. Het is dan ook moeilijk om de situatie te evalueren. Kunt u al bepaalde projecten toelichten? Binnen welke termijn worden ze gerealiseerd? Wordt er werk gemaakt van de opvolging van de projecten?*

**M. Alain Maron.**- Depuis le début de la législature, vous mettez en œuvre une pluralité de politiques pour diversifier les réponses à la crise du logement. On ne peut que s'en féliciter. Parmi celles-ci figure un projet récent de conversion de bureaux vides en logements. Il ne s'agit toutefois pas d'une solution miracle. Je voudrais vous rapporter une petite anecdote à ce propos.

J'ai assisté à une réunion de concertation dans la commune de M. Vandenbossche. Un promoteur y a expliqué qu'il allait construire 100.000 m<sup>2</sup> de bureaux, malgré la pléthore de bureaux déjà existants. Il admettait lui-même qu'il y aurait des effets de translation, que cela générerait du bureau vide par ailleurs, mais que ce n'était pas grave parce qu'on les convertirait ultérieurement en logements.

Néanmoins, vous savez que la conversion de bureaux en logements n'est pas toujours opportune et qu'elle peut être coûteuse. La typologie ou la morphologie des bureaux ne convient pas toujours à la conversion en logements. La conversion fonctionne surtout pour une transformation en de nombreux petits logements sur un même plateau, puisqu'il y a une centralisation des gaines techniques, des arrivées et des sorties d'eau. Elle convient aussi pour des énormes lofts, mais pas pour des logements de taille moyenne.

Cela ne signifie pas qu'elle soit inintéressante, parce qu'il y a des endroits où elle est tout à fait faisable et opportune. Le coup de pouce des pouvoirs publics peut être décisif pour enclencher la conversion.

Cet appel à projets est une opportunité d'évaluer le potentiel de ce marché de la conversion de bureaux en logements, tant sur le plan quantitatif - la part du stock de bureaux vides qui pourrait être mobilisée -, que sur le plan qualitatif : quel type de reconversion peut-on envisager, pour quel type de logements et de publics, avec quelles difficultés techniques et quelles réponses architecturales ?

J'aimerais donc vous entendre sur le cahier des charges de cet appel à projets, son public cible et la procédure de sélection. Cet appel à projets se clôture le 15 octobre, il est donc difficile d'émettre une évaluation. Pouvez-vous déjà nous annoncer si des projets vont être concrétisés et dans quels délais ? Un pilotage ultérieur de l'opération est-il

**De voorzitter.-** De heer Doukeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doukeridis, staatssecretaris.-** Ik ben verheugd dat u er, net als ik, rotsvast van overtuigd bent dat de verbouwing van leegstaande kantoorgebouwen verder moet worden ontwikkeld met het oog op de creatie van bijkomende woningen in dit gewest.

In antwoord op uw eerste vraag deel ik u graag mee dat de ingediende projecten door een multidisciplinaire jury zullen worden geanalyseerd en geselecteerd in functie van de volgende criteria, die uitdrukkelijk werden vermeld in het reglement van de oproep tot projecten.

Een eerste criterium is de architecturale kwaliteit, zoals de creativiteit en de innovatie, en de technische kwaliteit van het project. Het betreft hier een belangrijk criterium voor de beoordeling van de kwaliteit van de voorgestelde woningen, zoals de ruimtelijke indeling, de lichtinval, de optimalisering van de omgevormde ruimten enzovoort.

Een tweede criterium is de diversiteit van het programma, zoals de oppervlakten, de diversiteit van de woningen en de functionele gemengdheid. Dat criterium zal het mogelijk maken om na te gaan in welke mate de projecten bijdragen tot de ontwikkeling van gevarieerde en gemengde wooncomplexen die onderdak bieden aan verschillende soorten gezinnen.

Een derde criterium is de voorbeeldfunctie van het project op het vlak van het energiegebruik en het milieu. Het komt er hier op aan te beoordelen in welke mate de projecten kaderen binnen een resoluut duurzame aanpak.

Een vierde criterium is de bijdrage tot de functionele gemengdheid binnen de wijk. Dat criterium is van primordiaal belang in administratieve zones.

Een laatste criterium is de bijdrage tot het gewestelijk beleid inzake de actieve mobiliteit. Kantoorgebouwen met parking herbergen meestal

prévu afin d'en favoriser l'aboutissement, d'en assurer le suivi et l'évaluation ?

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

**M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État (en néerlandais).-** *La reconversion d'immeubles de bureaux inoccupés constitue un instrument à développer pour la création de logements supplémentaires dans notre Région.*

*Les projets déposés dans le cadre de l'appel à projets seront analysés et sélectionnés par un jury multidisciplinaire, en fonction des critères suivants :*

*les qualités architecturales et techniques ; la diversité du programme, c'est-à-dire la contribution des projets à la réalisation d'ensembles variés et mixtes ; l'exemplarité du projet en matière énergétique et environnementale ; la contribution à la mixité fonctionnelle du quartier et la contribution à la politique régionale en matière de mobilité active.*

*Les projets retenus bénéficieront d'une aide régionale d'un montant maximal de 100 euros/m<sup>2</sup>, libérable en trois tranches, permettant de moduler le subsidie en fonction de l'avancement du projet et de sa contribution à la production de logements à finalité sociale.*

*Le montant cumulé des deux premières tranches permet de couvrir approximativement les frais d'études pour la transformation d'un immeuble de bureaux en logements.*

*La troisième tranche, qui est la plus élevée, est celle qui garantit que les logements seront soit vendus à un prix abordable, soit loués à un tarif social pendant neuf années, grâce à la prise en gestion par une AIS.*

*J'espère d'ailleurs pouvoir concrétiser un certain nombre de projets en collaboration avec le secteur des AIS.*

*L'appel à projets est ouvert aux acteurs publics du logement au même titre qu'aux acteurs privés. Il n'existe pas d'obligation que tous les logements issus de la reconversion de bureaux soient*

te veel parkeerplaatsen wanneer zij worden verbouwd tot woningen. Dat biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid om grote lokalen in gebruik te nemen als fietsenstalling.

Voor de geselecteerde projecten geldt een gewestelijke steunmaatregel, die zal worden vrijgegeven in drie schijven. Hierdoor kunnen we de subsidie aanpassen aan de voortgang van het project en zijn bijdrage tot de ontwikkeling van woningen met een sociaal oogmerk. De subsidie, die kan worden toegekend aan de bouwheer van het project, bedraagt maximaal 100 euro/m<sup>2</sup>.

Deze subsidie wordt als volgt opgedeeld:

- 30 euro/m<sup>2</sup> bij de selectie van het project door de jury en de goedkeuring door de regering. Dit is een vaste schijf van de subsidie;
- 30 euro/m<sup>2</sup> bij de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning. Dit is een voorwaardelijke schijf van de subsidie;
- 40 euro/m<sup>2</sup> wanneer de woningen verkocht worden tegen maximum 2.500 euro/m<sup>2</sup> of wanneer ze in beheer genomen worden door een sociaal verhuurkantoor voor een minimale periode van negen jaar. Ook dit is een voorwaardelijke schijf van de subsidie.

Het aantal vierkante meters slaat op de bruto privéwoonoppervlakte zonder terras.

Het totaal van de bedragen van de eerste twee schijven dekt bij benadering de studiekosten voor de verbouwing van een kantoorgebouw tot een wooncomplex.

De derde schijf, die het hoogste bedrag omvat, waarborgt dat de woningen tegen een betaalbare prijs worden verkocht of dat ze gedurende negen jaar tegen een sociale rentevoet worden verhuurd, dankzij het feit dat ze beheerd worden door een SVK.

De sector van de SVK's, die huurwoningen met een sociaal oogmerk ter beschikking moeten stellen, is dus potentieel betrokken bij deze projectoproep. Ik hoop dan ook dat een aantal projecten daadwerkelijk verwezenlijkt wordt in samenwerking met de SVK's.

*abordables pour les ménages à bas et moyens revenus. Toutefois, la troisième tranche du subside encourage la mise sur le marché de tels logements et vise en particulier les bureaux situés en zones administratives.*

*De surcroît, le subside total par projet est plafonné à 200.000 euros sur une période de trois ans, conformément à la règle européenne de minimis, qui vise tout bénéficiaire à vocation commerciale.*

*Vu la configuration particulière des immeubles de bureaux, les concepts innovants d'habitat sont admis, et même souhaités. Sortent par contre du périmètre de cet appel à projets, les hôtels et appartements-hôtels, les internats, les crèches, les logements de fonction et les maisons de repos ou de soins.*

*L'un des objectifs de cet appel à projets, hormis le fait de susciter de nouveaux projets de conversion de bureaux en logements durables et d'établir un prix plafond compatible avec la production de logement social ou moyen, est d'analyser les opportunités et contraintes des projets pour en tirer des leçons et formuler des recommandations générales pour la poursuite des politiques concernées.*

*Une première évaluation est prévue après le 15 octobre 2011, date butoir pour la réception des candidatures.*

*(poursuivant en français)*

Je pense que cette expérience permettra aussi d'acquérir une vision par rapport au marché des bureaux, notamment sur le plan urbanistique et environnemental.

Comme l'a signalé M. Maron, nous avons insisté sur la diversité des réponses à apporter à la crise du logement. Dans le cadre de l'interpellation de M. Vandenbossche par exemple, nous avons pu indiquer que chaque nouveau projet de construction suscite des réactions auprès des riverains, qui voient s'ériger un bâtiment là où ils étaient habitués à la présence d'un chancre ; ceci même s'ils partagent l'objectif d'une politique publique de production de logements. J'ai encore pu le constater hier à Schaerbeek.



Naast private actoren kunnen ook publieke actoren uit de huisvestingssector, die niet ambtshalve bij de oproep betrokken zijn, een project indienen. Er bestaat geen verplichting om alle woningen die voortkomen uit de verbouwing van kantoren betaalbaar te maken voor gezinnen met een laag of middeninkomen. De derde schijf van de subsidie stimuleert daarentegen wél het op de markt brengen van dit soort woningen. De grondprijs ligt in bepaalde wijken zo hoog dat het in de praktijk onmogelijk is geworden om er goedkope woningen te creëren. Toch blijft het interessant om net in deze wijken, die vaak in een administratieve zone liggen, de eigenaars van leegstaande kantoorgebouwen aan te moedigen om een gedurfde stap te zetten en het risico te nemen de bestemming van hun gebouw te wijzigen.

Daarenboven wordt de totale subsidie per project beperkt tot 200.000 euro (inclusief btw en alle taksen) en wordt ze onderworpen aan de Europese minimis-regel. Iedere begunstigde die een commercieel oogmerk nastreeft, is aan deze regel onderworpen. Elke entiteit mag niet meer dan 200.000 euro ontvangen in een periode van drie jaar (alle steunmaatregelen inbegrepen).

Gelet op de bijzondere kenmerken van kantoorgebouwen (grote oppervlakte, beperkte technische voorzieningen, gelimiteerde verticale circulatie, enzovoort) zijn innoverende concepten zoals gemeenschappelijk wonen en artiestenateliers toegestaan, en zelfs gewenst. De volgende structuren vallen daarentegen buiten de perimeter van de projectoproep: hotels, toeristische appartementen, internaten, crèches, functie-woningen en rust- of verzorgingstehuizen.

Naast het stimuleren van nieuwe projecten voor de verbouwing van kantoren tot duurzame woningen en de bepaling van een maximumprijs die overeenstemt met de productie van sociale woningen of woningen voor middeninkomens, heeft deze projectoproep ook als doel om het potentieel en de beperkingen van de projecten te analyseren.

Uit deze analyse kunnen we immers lessen trekken en algemene aanbevelingen formuleren in het kader van de voortzetting van het beleid.

Een eerste evaluatie is gepland na 15 oktober 2011, datum waarop de procedure voor de

Il est par conséquent indispensable de pouvoir également créer du logement sans devoir en construire, ce qui est le cas dans le cadre des conversions de bureaux. Qui plus est, cette option satisfait une considération écologique, puisqu'elle permet de ne pas construire partout à Bruxelles pour rencontrer le défi démographique.

Dans le cadre du projet de construction de bureaux à Anderlecht, auquel vous avez fait référence, l'un des enjeux urbanistiques étroitement lié à la construction de nouveaux bureaux est celui de la convertibilité des immeubles de bureaux en logements dès leur conception. Il s'agit de faire en sorte que les règles fixées pour accepter ou non la construction d'un bâtiment puissent assurer dès le départ la convertibilité de celui-ci.

Cette disposition permettrait d'éviter le type de situations auxquelles nous devons faire face aujourd'hui, c'est-à-dire des bâtiments qui ont été construits avec des règles totalement différentes, entre autres en matière de profondeur ou de lumière, ce qui complique leur conversion future. Être attentif à cet aspect permet d'éviter l'obsolescence de certains bâtiments, ainsi que l'impact écologique d'une éventuelle destruction-reconstruction. La convertibilité pensée dès la conception est donc une idée que je défends auprès de mon collègue Emir Kir et dans le cadre de l'élaboration du PRDD.

Si l'appel à projets est un succès et qu'il renforce le processus émergent de reconversion de bureaux en logements, il permettra de créer un véritable marché du "recyclage" des bâtiments obsolètes, qui évitera que des bâtiments quittés par une entreprise restent vacants en attendant une hypothétique réoccupation en bureaux.

*(poursuivant en néerlandais)*

*Je rejoins votre avis sur l'utilité d'une taxation des immeubles inoccupés, compte tenu des contraintes budgétaires de notre Région.*

ontvangst van kandidaturen wordt afgesloten.

*(verder in het Frans)*

*Deze ervaring zal ook helpen bij het ontwikkelen van een stedenbouwkundige en ecologische visie op de kantorenmarkt.*

*De huisvestingscrisis moet op verschillende manieren bestreden worden. Elk nieuw bouwproject roept reacties op bij de omwonenden, zoals opnieuw bleek uit de interpellatie van de heer Vandenbossche.*

*Daarom is het belangrijk dat we ook woningen kunnen creëren zonder te daarom te bouwen, bijvoorbeeld door kantoren te verbouwen. Dat is ook positief voor het leefmilieu.*

*Nieuwe kantoren moeten van meet af aan zo gebouwd worden dat ze desgevallend kunnen worden verbouwd tot woningen. Dat moeten we via de regelgeving afdwingen, met name via het GPDO.*

*Nu zijn heel wat kantoorgebouwen moeilijk om te vormen tot woningen, zonder ze af te breken en een nieuw gebouw neer te zetten. Dat kunnen we dus beter vermijden.*

*Deze projectoproep kan een echte markt creëren voor het 'hergebruik' van kantoorgebouwen, zodat ze niet moeten blijven leegstaan in afwachting dat ze opnieuw als kantoren gebruikt worden.*

*(verder in het Nederlands)*

Ik deel uw mening over het nut van een belasting op leegstaande gebouwen. Deze maatregel vormt een aanvullend afschrikmiddel en wordt door een aantal gemeenten nu reeds toegepast in het kader van de budgettaire beperkingen waaraan het gewest het hoofd moet bieden.

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

**Mevrouw Elke Van den Brandt.-** Ik zal hierover regelmatig vragen stellen, niet uit wantrouwen, maar omdat het een belangrijk en prangend onderwerp is. Het is goed dat er met dit project wordt gestart, maar we moeten dat zeker opvolgen. Ik ben ervan overtuigd dat meerdere commissieleden

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

**Mme Elke Van den Brandt (en néerlandais).-** Nous resterons vigilants vis-à-vis de l'évolution de ce projet intéressant. L'inoccupation est un scandale, étant donné l'énorme pénurie de logements.

vragen zullen stellen over de evaluatie ervan zodra die beschikbaar is. Leegstand is een schande. Daarover moet niet veel meer gezegd worden. Er is een enorme woningnood. We hebben geen tijd te verliezen. Daarover zijn we het allemaal eens.

Zoals de heer Alain Maron zegt, zet u in op verschillende initiatieven om aan de huisvestingscrisis het hoofd te bieden. U wilt ook dat er gewaagde stappen gezet worden, dat er buiten de lijnen wordt gedacht, dat privé-initiatiefnemers huisvesting op een andere manier bekijken en durven nadenken over nieuwe initiatieven en dat altijd met de betaalbaarheid van de woningen in het achterhoofd. In die zin ben ik daar heel tevreden over.

Er is een onevenwicht tussen het aantal leegstaande kantoren en het aantal woningen dat nodig is. Ik ben blij dat er bij nieuwe kantoren rekening mee wordt gehouden dat ze niet eeuwig zullen zijn. Voorkomen blijft natuurlijk beter dan genezen. Laten we daarom eerst inzetten op kwaliteitsvolle betaalbare huisvesting voor de Brusselaars van vandaag en morgen.

*- Het incident is gesloten.*

## MONDELINGE VRAGEN

**De voorzitter.-** Aan de orde zijn de mondelinge vragen.

### 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 renovatie van de sociale woningen aan de Aartshertogensquare te Watermaal-Bosvoorde".**

*M. Maron a relevé une série d'initiatives que vous mettez en place pour faire face à la crise du logement. En outre, vous entendez encourager des initiatives audacieuses et innovantes, mais en même temps attentives à la création de logements abordables.*

*Comme prévenir vaut mieux que guérir, l'obligation pour les nouveaux bureaux de tenir compte d'une réaffectation future éventuelle est très positive.*

*- L'incident est clos.*

## QUESTIONS ORALES

**M. le président.-** L'ordre du jour appelle les questions orales.

### QUESTION ORALE DE MME BIANCA DEBAETS

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

**concernant "la rénovation des logements sociaux du square des Archiducs à Watermael-Boitsfort".**

**De voorzitter.-** Mevrouw Debaets heeft het woord.

**Mevrouw Bianca Debaets.-** Op de gewestbegroting 2011 werden belangrijke financiële middelen ingeschreven voor de bouw en renovatie van sociale woningen. Deze substantiële middelen ten spijt moeten we vaststellen dat vele sociale huisvestingsmaatschappijen er niet in slagen om renovatieprojecten binnen de vastgelegde termijnen uit te voeren. Slechts 50 tot 60% van de geplande bouw- of renovatieprojecten wordt tijdig uitgevoerd. Floréal is hier een typisch voorbeeld van.

Toen ik vorig jaar interpelleerde over de leegstand in de tuinvijk Floréal deedte u mee dat er van de 709 sociale woningen zo'n 150 leegstonden.

De eerste aankondiging met betrekking tot de renovatie van het appartementsblok aan de Aartshertogensquare dateert al van het midden van de jaren negentig. In 2000 werd een nieuwe officiële stap gezet met de goedkeuring van het renovatieproject door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. In datzelfde jaar trad de procedure in werking om het gebouw als monument te beschermen.

Vervolgens verstreken er tien jaar, tot vorig jaar werd beslist om met een schone lei te beginnen en Beliris als bouwheer in te schakelen. Het renovatieproject van het complex Aartshertogen werd ingeschreven in Beliris voor een bedrag van 7,44 miljoen euro. De werken, zo kondigde u vorig jaar aan, zouden tegen 2013 beëindigd moeten zijn.

In juni 2011 liet Brussel Deze Week echter weten dat de renovatiewerken nogmaals grote vertraging dreigden op te lopen. Er werd daarbij onder meer verwezen naar de verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur.

Vorig jaar kreeg Floréal een leegstandsboete van 81.000 euro, een groot bedrag dat Floréal vorige zomer heeft betaald. Ook de sociale huisvestingsmaatschappijen ontsnappen dus niet aan de leegstandsboete. Dat is een goede zaak.

Hoe komt het dat dit dossier nog maar eens vertraging oploopt? Welke instrumenten hebt u in handen om voortgang te maken met dit dossier?

**M. le président.-** La parole est à Mme Debaets.

**Mme Bianca Debaets (en néerlandais).-** *Malgré les montants importants inscrits au budget pour la construction et la rénovation de logements sociaux en 2011, seulement 60% des projets ont été réalisés.*

*En 2010, 150 logements sociaux sur les 709 que compte la cité-jardin Floréal étaient inoccupés.*

*La rénovation des logements sociaux du square des Archiducs a été annoncée pour la première fois dans les années nonante. En 2000, la SLRB a approuvé le projet de rénovation et une procédure de classement du bâtiment a été initiée.*

*Dix années se sont écoulées avant que le projet ne soit inscrit au budget de Beliris en 2010, pour un montant de 7,44 millions d'euros. Vous avez annoncé l'an dernier que les travaux devraient être terminés pour 2013.*

*Or, en juin dernier, un nouveau retard était annoncé, dû notamment à la commune.*

*En 2010, les gestionnaires de Floréal ont dû s'acquitter d'une amende pour logement inoccupé de 81.000 euros, une somme considérable. Il est toutefois appréciable que les sociétés de logement social n'échappent pas à cette mesure.*

*Comment se fait-il que ce dossier accuse un nouveau retard ? De quels instruments disposez-vous pour accélérer la rénovation de ces logements ? Quand la rénovation de Floréal sera-t-elle achevée ?*

*Combien de logements sociaux de Floréal seront-ils concernés par la taxe sur les logements inoccupés cette année ? Combien en seront-ils exonérés puisqu'ils sont en procédure de réhabilitation ? Est-il exact que la taxe sur les logements vides soit répercutée partiellement sur le loyer ?*

*À quelle hauteur s'élève la part régionale dans le programme de rénovation de Floréal ?*

Tegen wanneer zal de renovatie van het sociale woningblok afgerond zijn?

Hoeveel sociale woningen van Floréal zullen in 2011 aan een leegstandsheffing worden onderworpen? Hoeveel woningen van Floréal zullen niet worden belast omdat ze ondertussen in een renovatieprogramma opgenomen zijn? Klopt het dat die leegstandstaks gedeeltelijk naar de huurders wordt doorgeschoven?

Hoe groot bedraagt de totale gewestelijke investering in het kader van het renovatieprogramma van Floréal?

**De voorzitter.-** De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.-** In het verleden bestonden er geen termijnen voor de uitvoering van de vierjarenprogramma's. Sinds het begin van de legislatuur hebben wij kunnen vaststellen dat de ordonnanceringscapaciteit van de sector sterk is toegenomen. De ordonnanceringbedragen sinds 2003 bewijzen dit. In 2003 was dit ongeveer 22 miljoen euro, in 2004 10 miljoen, in 2005 25 miljoen, in 2006 36 miljoen, in 2007 37 miljoen, in 2009 59 miljoen en in 2010 71 miljoen. Ik merk op dat in 2009 13,6 miljoen euro en in 2010 11 miljoen euro werd aangewend in het kader van het Huisvestingsplan.

Ik heb aandacht voor het belangrijke probleem van de vertragingen. Onlangs heb ik in het kader van de nieuwe beheersovereenkomst tussen de BGHM en de OVM's enerzijds een maximale termijn van vier jaar goedgekeurd waarbinnen de werken van start moeten gaan en anderzijds een mechanisme ingevoerd voor de strikte opvolging van de planning.

Wat betreft de statistieken van de leegstaande woningen van Floréal die zijn opgenomen in een renovatieprogramma, wijzen de door Floréal overgemaakte gegevens uit dat niet 73,4%, maar 95% van de in juni 2011 leegstaande woningen het voorwerp heeft uitmaakt van een financieringsprogramma met begrotingskredieten of eigen middelen.

Wat het project van het Aartshertogengebouw betreft, kan ik u medelen dat, nadat Beliris de

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État (en néerlandais).-** *Précédemment, il n'existait pas de délais pour l'exécution des programmes quadriennaux. Nous avons pu constater, depuis le début de la législature, une accélération de la capacité d'ordonnement du secteur, comme l'indique l'évolution des montants d'ordonnement de 2003 (22 millions d'euros) à 2010 (71 millions d'euros). En 2009, 13,6 millions d'euros sont comptabilisés pour le Plan logement et, en 2010, 11 millions d'euros.*

*Dans le nouveau contrat de gestion entre la SLRB et les SISF, un délai maximum de quatre ans pour entamer les chantiers est de rigueur ainsi qu'un mécanisme de suivi des plannings respectueux mais strict.*

*Concernant les statistiques sur les logements inoccupés de Floréal repris dans un programme de rénovation, 95% des logements inoccupés recensés en juin 2011 font l'objet d'un programme de financement sur crédits.*

*Dans le cadre du projet de l'immeuble "Archiducs", suite à la désignation de l'association momentanée JAA-TEAU en tant qu'auteur de projets par Beliris, une première réunion du comité d'accompagnement s'est tenue le 21 juin 2011 au cours de laquelle JAA-TEAU a présenté son offre, qui prévoit la restructuration de l'immeuble de 67 en 43 logements et la restauration des façades et des toitures.*

tijdelijke vereniging JAA-TEAU als projectauteur heeft aangesteld, het begeleidingscomité dat bestond uit Beliris, de gemeente, de BROH, de OVM en het kabinet, op 21 juni 2011 voor het eerst heeft vergaderd. Tijdens die vergadering heeft de projectauteur zijn offerte voorgesteld. Die had betrekking op de herstructurering van 67 woningen van het gebouw tot 43 wooneenheden en de renovatie van de gevels en daken.

Momenteel loopt er een diepgaand onderzoek naar de staat van de structuren van het gebouw, die in gewapend beton zijn opgetrokken, en de toestand van de gevels. De auteur van het project wacht de resultaten van dit onderzoek af om zijn voorontwerp verder te kunnen uitwerken op basis van een betere kennis van het gebouw en de technische staat, met name op het vlak van de stabiliteit. Ondertussen wordt de historische studie van het gebouw, die integraal deel uitmaakt van de opdracht van de auteur van het project, voortgezet.

Wanneer de resultaten van deze onderzoeken gekend zijn, kan de fase van het voorontwerp van start gaan. Deze onderzoeken maken de studietermijnen wat langer, maar zij zullen onaangename verrassingen tijdens de werkzaamheden voorkomen. Er is dus in feite geen sprake van een daadwerkelijke "vertraging".

Dit dossier wordt geleid door Beliris in het kader van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het beste instrument dat ik heb om de renovatie te bespoedigen, is dus de permanente begeleiding van het project door mijn kabinet, in samenspraak met Beliris, de administratie van de BGHM, de gemeente Watermaal-Bosvoorde en Floréal. Door een constante dialoog, probeer ik rekening te houden met de moeilijkheden waarmee iedere partij wordt geconfronteerd.

Het doel is nog steeds om de stedenbouwkundige vergunning aan te vragen tegen eind 2011 of begin 2012, zodat de werken van start kunnen gaan tijdens het tweede semester van 2012. De omvang van de noodzakelijke werkzaamheden moet nog nader worden bepaald en dus is het moeilijk om nu al te zeggen hoe lang de werken zullen duren.

Als gevolg van een beroepsprocedure, hebben wij de belasting voor 2011 niet ontvangen. Het college heeft hiervan moeten afzien. Momenteel kunnen

*Une campagne de sondages approfondis est en cours pour connaître l'état des structures en béton armé de l'immeuble, et celui de ses façades. La phase d'avant-projet débutera dès que leurs résultats seront connus. Cette campagne de sondages allonge les délais d'études, mais permettra d'éviter de mauvaises surprises lors du chantier.*

*Le dossier est piloté par Beliris. Le meilleur instrument dont je dispose est un accompagnement permanent du projet par mon cabinet, en lien avec Beliris, la SLRB, Watermael-Boisfort et le Floréal, dans une volonté de prise en compte des difficultés rencontrées par toutes les parties.*

*L'objectif reste de déposer la demande de permis fin 2011 ou début 2012, et de débiter les travaux au second semestre de l'année 2012. Il est toutefois difficile à ce stade de se prononcer sur la durée des travaux.*

*Enfin, suite à un recours, la taxe n'a finalement pas été perçue pour 2011. Il paraît impossible de dire combien de logements seront taxés en 2012. Seule l'administration communale est à même de vous répondre à cette question. Des contacts ont eu lieu avec la commune pour obtenir que les logements faisant l'objet d'un programme de rénovation soient au minimum exonérés puisque l'effet incitatif recherché est désormais sans objet.*

*Dans le cadre du programme quadriennal 2010-2013, Floréal a reçu 3,185 millions d'euros. J'ai obtenu en 2010 le financement de la rénovation (estimée à 6 millions d'euros) de l'immeuble "Archiduc", initialement 67 logements, par Beliris.*

*Dans le cadre des programmes quadriennaux précédents, 7,4 millions d'euros ont été dégagés. Soit un total de 16,635 millions d'euros, en dehors des fonds propres que Floréal investit dans la rénovation de son patrimoine.*

we onmogelijk bepalen hoeveel woningen er in 2012 zullen belast worden. Enkel de gemeentelijke administratie kan hierover uitsluitsel geven, op basis van haar reglementen en de toepassing hiervan. Ik heb contacten gehad met de gemeente om ervoor te zorgen dat de woningen die gerenoveerd worden vrijgesteld zouden worden, aangezien het gewenste stimulerende effect dan zonder voorwerp is.

In het kader van het vierjarenprogramma 2010-2013 heeft Floréal 3,185 miljoen euro ontvangen. Vorig jaar heb ik de financiering bekomen voor de renovatie van de 67 initiële woningen van het Aartshertogengebouw door Beliris. De renovatie wordt momenteel geraamd op 6 miljoen euro.

In het kader van de voorgaande vierjarenprogramma's werd 7,45 miljoen euro vrijgemaakt. Samen met de eigen middelen die Floréal in de renovatie van haar patrimonium investeert, komt dit neer op een totaalbedrag van wel 16,635 miljoen euro.

**De voorzitter.-** Mevrouw Debaets heeft het woord.

**Mevrouw Bianca Debaets.-** Mijn bezorgdheid gaat in de eerste plaats naar de bewoners. Zij zijn immers de slachtoffers van de achterstand. Hun energiefactuur loopt steeds hoger op omdat het gebouw dat ze bewonen, verouderd is.

Het goede nieuws dat ik uit uw antwoord onthoud, is de opmaak van een beheersovereenkomst van vier jaar. Die zou dergelijke wantoestanden in de toekomst moeten vermijden. Dat een aantal bevoegdheden (zoals de expertisecel) naar het gewest zullen worden overgedragen, en dat u de OVM's wil laten fuseren om hun aantal te halveren, zou tot meer transparantie moeten leiden. Ik hoop dat de kafkaïaanse toestanden waarmee deze sector ondanks zijn enorme noden kampt, zo eindelijk achter de rug zullen zijn.

*- Het incident is gesloten.*

**M. le président.-** La parole est à Mme Debaets.

**Mme Bianca Debaets (en néerlandais).-** *Les habitants constituent mon principal souci. Leur facture énergétique continue d'augmenter en fonction de la vétusté de leur logement.*

*L'établissement d'un programme quadriennal devrait permettre d'éviter ce genre de situations à l'avenir. Le transfert à la Région de certaines compétences comme la cellule d'expertise, et la réduction de moitié du nombre des AIS devrait favoriser la transparence. Espérons que ceci mette fin aux situations kafkaïennes auxquelles le secteur est confronté.*

*- L'incident est clos.*

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW  
CÉLINE FREMAULT**

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

**betreffende "de instellingen voor sociaal krediet en de sociale leningen".**

**De voorzitter.-** Mevrouw Fremault heeft het woord.

**Mevrouw Céline Fremault** (*in het Frans*).- *Begin augustus publiceerde De Morgen de resultaten van een studie van Test-Aankoop over de hypothecaire leningen van de instellingen voor sociaal woonkrediet.*

*Uit die studie blijkt dat sommige sociale leningen duurder zijn dan de leningen van de klassieke banken. Dat zou te wijten zijn aan het feit dat slechts een deel van die sociale kredietinstellingen gewestsubsidies ontvangt.*

*De steun van het gewest vormt de hoeksteen van het mechanisme van de sociale leningen. Dankzij die steun kunnen die instellingen voordelige tarieven toepassen en hun raad van bestuur ervan overtuigen om leningen toe te kennen aan financieel kwetsbare kandidaten.*

*Welke maatregelen hebt u genomen naar aanleiding van de studie van Test-Aankoop? Vorig jaar kondigde u aan dat diverse hervormingen werden bestudeerd, zoals de fusie van bepaalde instellingen, de herziening van het mechanisme van de gewestelijke waarborg, de mogelijkheid om de leningen uit te breiden tot de registratierechten, de mogelijkheid om een terugbetalingstermijn van meer dan 25 jaar toe te kennen aan bepaalde categorieën leners, enzovoort.*

*U deelde ook mee dat u met een doorlichting van de sector was gestart. Is die studie ondertussen afgerond? Wat zijn de resultaten? Welke wijzigingen moeten worden doorgevoerd? Is hiervoor een tijdschema opgesteld?*

**QUESTION ORALE DE MME CÉLINE  
FREMAULT**

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

**concernant "les sociétés de crédit social et les prêts sociaux".**

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

**Mme Céline Fremault.-** Au début du mois d'août, le Morgen publiait les résultats d'une étude de Test-Achats relative aux prêts hypothécaires émis par les sociétés de crédit-logement social.

Il ressort de cette étude que, dans certains cas, les prêts dits sociaux sont plus chers que ceux offerts par les banques classiques. Selon la presse, l'auteur de l'étude explique notamment cet état de choses par le fait que seule une partie des sociétés de crédit-logement social bénéficient de subventions régionales.

Or, comme vous l'avez très justement évoqué en juin dernier, le soutien de la Région est l'essence même de ce mécanisme. Celui-ci permet en effet à la fois de négocier des taux préférentiels auprès des organismes financiers et de convaincre leur conseil d'administration d'accorder des prêts à des candidats financièrement fragilisés.

J'aimerais vous entendre sur les mesures prises pour répondre à ces constats. Je sais que diverses réformes sont à l'étude. Vous avez évoqué entre autres la fusion de certaines sociétés, la révision du mécanisme de garantie régionale, la possibilité d'augmenter les prêts accordés, de manière à ce qu'ils puissent couvrir également le financement des droits d'enregistrement, la possibilité d'allonger la période de remboursement au-delà de 25 ans pour certaines catégories d'emprunteurs, etc.

À l'époque vous aviez par ailleurs précisé avoir lancé une radioscopie du secteur en vue de guider l'action politique dans ce domaine. Pourriez-vous



*Wordt een versoepeling van de leningsvoorwaarden overwogen? Momenteel is de maximale verkoopwaarde vastgesteld op 250.000 euro voor een gezin met drie kinderen. Zal dit plafond worden verhoogd? Worden er nog andere ideeën bestudeerd?*

**De voorzitter.-** De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ik heb ook het artikel van Test-Aankoop over sociale leningen in Brussel en Wallonië gelezen. Daarin wordt beweerd dat de intresten zeer sterk variëren en soms hoger zijn dan op de reguliere markt.*

*Volgens De Morgen zouden de hoge intresten te verklaren zijn door het feit dat slechts een deel van de sociale kredietmaatschappijen gewestelijke subsidies krijgen. Er heerst duidelijk verwarring over het onderwerp.*

*In het Brussels Gewest worden sociale kredietmaatschappijen namelijk niet gesubsidieerd. Het Brussels Gewest stelt zich garant voor de leningen, zodat de maatschappijen aan een lage rente geld kunnen uitlenen.*

*In het voornoemde artikel staan een aantal fouten. Zo worden leningen van een sociale kredietmaatschappij vergeleken met die van het Woningfonds, terwijl die totaal verschillend zijn.*

*Het initiatief van Test-Aankoop is lovenswaardig, maar er worden teveel fouten gemaakt in het artikel om er conclusies uit te trekken.*

*Het artikel heeft geen gevolgen voor mijn beleid, dat ik op 28 juni jl. uitvoerig heb toegelicht. De sector wordt uitgebreid geëvalueerd. Ik wil nog niet vooruitlopen op de resultaten.*

*De bedoeling van sociale kredietmaatschappijen is niet zozeer om geld te lenen tegen een voordelige rente, maar om gezinnen te helpen die geen lening*

nous faire part des conclusions de cette étude, si celle-ci est achevée ? Quelles sont les réformes à envisager et à mettre en œuvre en priorité ? Un échéancier a-t-il été défini ?

Hormis ce que j'ai eu l'occasion de relever, d'autres conditions d'emprunt pourraient également être assouplies. Il en va ainsi par exemple de la valeur vénale maximale du bien, actuellement limitée à 250.000 euros pour un ménage ayant trois enfants à charge. Est-il à ce jour prévu de rehausser ce plafond ? D'autres pistes sont-elles à l'étude ?

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** J'ai, comme vous, pris connaissance d'un article de Test-Achats sur les prêts dits sociaux octroyés à Bruxelles et en Wallonie. En substance, cette association dit avoir constaté que les taux varient très fortement d'un organisme à l'autre et que certains sont parfois supérieurs à ceux de prêts classiques.

Vous m'indiquez également avoir lu dans le Morgen, qui s'est fait l'écho de cette étude, que les taux élevés s'expliqueraient par le fait que seule une partie des sociétés de crédit-logement social bénéficient des subventions régionales. Sur ce point précis, il y a manifestement une confusion entre les mécanismes ou les Régions concernés.

En effet, à Bruxelles, le principe veut que les sociétés de crédit social ne soient justement pas subventionnées, mais bénéficient de la garantie régionale, qui leur permet de négocier des taux préférentiels auprès des organismes financiers. Toutes les sociétés de crédit social à Bruxelles bénéficient de cette garantie.

Il ne m'appartient pas d'estimer la valeur scientifique d'une telle étude, mais je constate tout de même quelques anomalies :

- le fait que l'on examine dans le même temps les prêts d'une société de crédit social et ceux du Fonds du logement, alors qu'il s'agit de mécanismes totalement différents ;
- le fait que l'on compare des taux sur une brève période et en comparaison avec un maître-achat

*kunnen krijgen op de reguliere markt. Zodra zulke gezinnen een lening bij een sociale kredietmaatschappij hebben gekregen en bewijzen dat ze die kunnen terugbetalen, komen ze trouwens dikwijls in aanmerking voor een herfinanciering bij een klassieke bank.*

*Op 28 juni zei ik al dat ik me niet wil beperken tot een debat over de fusie van de vijf sociale kredietmaatschappijen en ook andere mogelijkheden wil bespreken om de sector te rationaliseren.*

*Daarom vond ik het nodig om een financieel en structureel onderzoek over de sector uit te laten voeren.*

*Uit het onderzoek zou moeten blijken dat het aantal maatschappijen moet worden verminderd. We zullen eventuele fusies of wijzigingen aan de erkenningsvoorwaarden bespreken en het ook hebben over andere hervormingen. We hebben al een aantal eisen en voorstellen ter sprake gebracht.*

*Ook de Vereniging voor Sociale Huisvesting (VSH) wordt bij de besprekingen betrokken.*

*De hervormingen betreffen onder meer de uitbreiding van de waarborg van het Brussels Gewest, de mogelijkheid om meer dan de waarde van de woning te lenen teneinde ook de registratierechten te kunnen betalen, onder bepaalde voorwaarden een lening met een looptijd van meer dan 25 jaar aan te gaan, enzovoort.*

*Bepaalde sociale kredietmaatschappijen willen dat het Brussels Gewest de kredietnemers rechtstreeks steunt voor de aankoop van een woning of het financieren van energiebesparende werken.*

*Zodra ik de studieresultaten krijg, kunnen we het onderwerp opnieuw bespreken.*

fixé unilatéralement par Test-Achats ;

- enfin, le fait que l'on déplore qu'un organisme reçoive tardivement le subside de la Région, alors que les sociétés de crédit social ne reçoivent justement aucun subside.

Je veux dire par là qu'aussi louable soit l'action de Test-Achats, je ne puis, sur la base de ce seul article, estimer la qualité de cet examen des situations wallonne et bruxelloise. Je pense que les marges d'erreurs sont trop importantes.

Quoi qu'il en soit, la parution de cet article n'a pas d'influence sur l'action que je peux mener. Je vous ai largement exposé cette action le 28 juin dernier. La radioscopie du secteur est en cours et répondra aux questions que se pose Test-Achats. Après ces deux mois d'été, elle n'est bien sûr pas clôturée. Je ne souhaite pas précipiter les réponses à apporter en fonction de l'agenda médiatique, au risque de perdre le bénéfice des éléments qu'apportera cette étude.

Il est important de comprendre que l'objet du mécanisme n'est pas d'offrir un taux préférentiel, mais bien de permettre à des ménages exclus des circuits classiques d'obtenir un prêt. Il s'agit d'ailleurs souvent d'un tremplin : dès que leur situation s'est améliorée et profitant du prêt déjà obtenu pour prouver leur capacité de remboursement et leur sérieux, les clients s'adressent aux banques classiques, qui les acceptent alors.

Je vous rappelle toutefois les principaux éléments exposés devant vous le 28 juin dernier, à savoir que je ne souhaite pas me limiter au débat sur la fusion des cinq sociétés de crédit social, mais bien explorer, avec les sociétés, qui sont pour la plupart demandeuses de plus d'intervention de la Région, d'autres pistes de rationalisation du secteur.

Pour ce faire, j'ai estimé nécessaire d'externaliser la radioscopie financière et structurelle. Depuis 2003, le suivi de ces sociétés a été confié à la direction de la dette, et la direction du logement n'a plus dû intervenir que dans le cadre d'un seul dossier.

Si la radioscopie du secteur devait démontrer la nécessité de réduire le nombre de sociétés pour assurer la pérennité des plus actives, ne fut-ce que

pour augmenter la garantie régionale fournie à ces dernières, nous évoquerons avec ces sociétés les éventuelles fusions ou modifications des conditions d'agrément. D'autres réformes devront en outre être discutées avec les sociétés qui souhaiteront poursuivre leur action sociale. Des demandes et propositions sont actuellement déjà abordées avec certaines d'entre elles.

Est également associée à ces discussions l'Association du logement social (ALS), dont quatre sociétés de crédit social sur cinq sont membres.

Les réformes envisagées concernent notamment :

- l'étendue de la garantie régionale ;
- la possibilité de prêter plus de 100% de la quotité, afin de financer les droits d'enregistrement perçus par la Région dans de meilleures conditions que celles auxquelles les emprunteurs doivent recourir actuellement ;
- la possibilité d'emprunter à plus de 25 ans sous certaines conditions ;
- la question de l'utilisation des sociétés de crédit social pour encourager des ménages locataires sociaux à accéder à la propriété.

Enfin, certaines sociétés demandent un soutien financier direct de la Région vers les emprunteurs, tant pour l'acquisition que pour le financement de rénovations avec effet d'économie d'énergie.

Je propose d'y revenir une fois les résultats de l'étude en ma possession.

**De voorzitter.-** Mevrouw Fremault heeft het woord.

**Mevrouw Céline Fremault** (*in het Frans*).- *Ik zal u in 2012 ondervragen over de studieresultaten.*

*- Het incident is gesloten.*

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

**Mme Céline Fremault.-** Je reviendrai sur les résultats de cette étude au cours de l'année 2012. C'est une échéance qui me semble convenir, sachant que l'étude a été initiée en juin 2011.

*- L'incident est clos.*

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW  
MARION LEMESRE**

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

**betreffende "de bouw van sociale woningen in de Molenblokstraat in Neder-over-Heembeek".**

**De voorzitter.-** Mevrouw Lemesre heeft het woord.

**Mevrouw Marion Lemesre (in het Frans).-** *Op woensdag 29 juni 2011 hebt u een delegatie van zes inwoners van de Molenblokstraat ontvangen, in aanwezigheid van de schepenen van Stedenbouw van Brussel-Stad, vertegenwoordigers van de nv Sfar Molenblok en de architecten van het project voor sociale woningbouw in Neder-Over-Heembeek.*

*Het project werd in detail toegelicht door de architect. Hij benadrukte dat het om een nieuw architecturaal project ging, dat volledig verschilde van het project waarvan de stedenbouwkundige vergunning door de Raad van State werd vernietigd op verzoek van de omwonenden. Het nieuwe project bestaat uit een gebouw met 28 woningen (tegenover 31 in het eerste project) en 22 ondergrondse garages (waarvan geen sprake was in het oorspronkelijke dossier).*

*Hoe komt het dat de operator die de toekomstige sociale woningen zal beheren nog altijd niet rechtstreeks bij het project betrokken is? Hoe zal worden gezorgd voor een goede integratie van die woningen en van die nieuwe inwoners in de wijk? Neder-Over-Heembeek telt nu al te veel sociale woningen. De overheid heeft nu al moeite om de veiligheid en de harmonieuze samenleving te waarborgen.*

*Dit project is niet aangepast aan de locatie en bevordert gettovorming. Hoe staat de regering hier tegenover?*

**QUESTION ORALE DE MME MARION  
LEMESRE**

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

**concernant "la construction de logements sociaux dans la rue du Molenblok à Neder-over-Heembeek".**

**M. le président.-** La parole est à Mme Lemesre.

**Mme Marion Lemesre.-** Comme vous le constatez, ma question date un peu. Je l'avais déposée en juillet, mais je suis ravie de pouvoir encore entendre le secrétaire d'État sur ce sujet. Ma question avait d'ailleurs été corrigée au bic rouge par la présidente de notre assemblée, car j'y avais émis des appréciations. Je veillerai donc à respecter ses corrections.

Ce mercredi 29 juin 2011, vous avez reçu durant près d'une heure trente une délégation de six habitants de la rue du Molenblok, en présence de l'échevin de l'urbanisme de la Ville de Bruxelles, des représentants de la SFAR Molenblok et des architectes du projet de construction de logements sociaux existant dans cette rue de Neder-over-Heembeek.

Le projet soumis à l'époque à l'enquête publique a été présenté en détail par l'architecte. Il a précisé qu'il s'agit d'un nouveau projet architectural, totalement différent de celui dont le permis d'urbanisme avait été annulé par le Conseil d'État. Pour rappel, le recours déposé par les habitants grâce à une souscription lancée par ceux-ci, avait cassé le précédent permis délivré. Le projet consiste désormais en un immeuble comprenant 28 logements, contre 31 au départ, et 22 garages souterrains, inexistantes dans le dossier initial.

Comment se fait-il que l'opérateur pressenti pour la gestion de ces futurs logements sociaux ne soit toujours pas impliqué directement dans le projet et ne puisse donc présenter les moyens qu'il mettra

**De voorzitter.-** De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** *Het Molenblok-project omvat 28 woningen op een terrein van de stad Brussel. De regering gaf twee richtlijnen aan de nv Sfar, dat het project uitvoert:*

- een project uitwerken dat overeenstemt met de geldende stedenbouwkundige wetgeving;
- rekening houden met de opmerkingen van de stedenbouwkundige administraties en de Raad van State tijdens de vorige procedure.

*Het project is dus diepgaand herzien:*

- een verdieping minder;
- studies die aantonen dat de woningen geen schaduw werpen op de omliggende tuinen;
- het gebouw wordt even hoog als de vier huizen aan de overkant van de straat en zelfs lager dan een aantal andere huizen;
- een ondergrondse parking met 22 plaatsen voor 28 woningen, wat meer is dan de gemiddelde vraag in bestaande sociale woningblokken;
- het wordt een passiefgebouw met groene daken en water dat door de zon wordt opgewarmd;
- de stad Brussel zorgt voor de weg en de

en œuvre pour permettre la bonne intégration des logements, mais surtout de la centaine de nouveaux habitants dans le quartier ?

Le MR s'oppose de façon ferme et continue à cette densification du bâti et à la ghettoïsation de la commune de Neder-Over-Heembeek, déjà trop largement pourvue en logements sociaux, et dont l'autorité publique n'assure déjà pas à l'heure actuelle la sécurité et le développement harmonieux.

Je suis impatiente de vous entendre sur cet aspect des choses, ainsi peut-être que sur la modification du projet, que je persiste à considérer comme inadapté à cet endroit.

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** Le projet du Molenblok comporte 28 logements sur un terrain appartenant à la Ville de Bruxelles. Dans le cadre de l'établissement de la nouvelle mouture du projet, mon cabinet est intervenu auprès de la SFAR, à qui le gouvernement a confié la maîtrise d'ouvrage de ce projet. Il a donné une double directive :

- établir le nouveau projet en conformité avec la réglementation urbanistique en vigueur ;
- répondre aux commentaires formulés par les autorités urbanistiques administratives et le Conseil d'État dans le cadre de la précédente procédure.

Le projet a donc été remanié en profondeur, selon les principales orientations suivantes :

- un étage entier en moins ;
- des études d'ensoleillement qui démontrent que le projet ne porte pas d'ombre sur les jardins voisins ;
- le nouveau projet présente un gabarit qui va de rez-de-chaussée + un étage + un étage en toiture jusque rez-de-chaussée + deux étages + un étage en toiture. De plus, la hauteur de la corniche du bâtiment proposé se situe au même niveau que les quatre maisons en face et est même plus basse

*riolering.*

*De Brusselse maatschappij Lorébru zal de woningen beheren.*

*We hebben erop gelet dat we de bewoners voldoende bij het project betrekken. Wij willen ook steeds samenwerken met de gemeenten. Slechts drie gemeenten nemen niet deel aan het Huisvestingsplan: Oudergem, Etterbeek en Koekelberg.*

*We proberen nieuwe woningen zo goed mogelijk in te passen in de wijken, zoals bijvoorbeeld hier in Neder-Over-Heembeek.*

*Wij hebben als eigenaar het recht om te bouwen op een terrein dat volgens het GBP daarvoor bestemd is en niet voor een groene ruimte. Uw partij heeft dat GBP trouwens goedgekeurd, dus er zijn geen verrassingen.*

que celles des autres maisons environnantes, qui se trouvent en hauteur, car le terrain est en pente ;

- un parking a été créé en sous-sol, là où il n'y avait pas de parking précédemment. Le nombre de places - 22 pour 28 logements - est supérieur aux demandes relevées dans les immeubles de logements sociaux existants ;

- au niveau de la performance environnementale, il s'agit d'un immeuble qui respecte le standard passif. Des toitures vertes extensives sont également prévues, ainsi que des chauffe-eau solaires ;

- la Ville de Bruxelles, faisant appel à des budgets votés par son conseil communal, a aménagé la voirie et les égouts nécessaires.

La société Lorébru, active sur le territoire de la Ville de Bruxelles, sera chargée de la gestion de ces logements.

Dans ce dossier, comme dans tous les autres, nous avons particulièrement veillé au processus de participation et de dialogue avec les habitants. Nous menons également notre objectif de construction de logements publics en concertation avec l'ensemble des communes, dans tous les quartiers. Seules trois communes ne participent pas au Plan logement : Auderghem, Etterbeek et Koekelberg.

Nous essayons de tenir compte de la meilleure intégration possible des nouvelles habitations dans les quartiers, ce qui a été le cas dans le projet de Neder-Over-Heembeek. Nous nous sommes rendus sur place, nous avons rencontré les habitants et nous avons travaillé avec les architectes sur l'aspect de l'intégration et de la cohérence des gabarits par rapport aux maisons avoisinantes.

Par ailleurs, nous exerçons le droit d'un propriétaire - en l'occurrence public - de construire sur un terrain pour lequel le PRAS détermine explicitement l'affectation en construction, et non en aménagement d'un espace vert. Votre formation a d'ailleurs eu la possibilité d'adopter ce PRAS au moment où elle était au pouvoir au niveau régional. Il n'y a donc pas de surprises concernant l'affectation de ce terrain.

**De voorzitter.-** Mevrouw Lemesre heeft het woord.

**Mevrouw Marion Lemesre (in het Frans).- U** luistert inderdaad naar de bewoners en het project is verbeterd, maar ik begrijp de angst van de bewoners van het Molenblok als ik kijk naar de onveiligheid in de Versailles-wijk, die ook beheerd wordt door Lorébru.

*In de wijk Molenblok staan vooral eengezinswoningen en dus hadden de openbare woningen ook vooral eengezinswoningen moeten zijn en geen sociale woningen. Dat brengt het sociaal-culturele evenwicht in de wijk in het gedrang.*

*U hebt een vergiftigd geschenk gekregen van de stad Brussel. Dit terrein was niet geschikt voor sociale woningen en was beter doorverkocht aan privéontwikkelaars, die er woningen konden bouwen voor middelgrote inkomens. Ik betreur dat u de slechte keuzes van uw voorgangers handhaaft.*

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- Wij moeten die sociale woningen net bouwen om te voorkomen dat er nog grotere blokken met sociale woningen komen. Het gaat om kleine woningen voor één of twee gezinnen. Wie problemen heeft met de Versailles-wijk, moet het Molenblok-project net aanmoedigen.**

**Mevrouw Marion Lemesre (in het Frans).- U moet eerst de problemen in Versailles oplossen, voor u Neder-Over-Heembeek met een nieuwe lading sociale woningen opzadelt.**

*- Het incident is gesloten.*

**M. le président.-** La parole est à Mme Lemesre.

**Mme Marion Lemesre.-** Je ne nie pas l'amélioration du projet et le souci d'écoute des habitants. Quand j'entends que c'est la société Lorébru qui sera gestionnaire et que je vois la situation dans le quartier Versailles, qui a tendance à se développer comme une zone de non-droit en termes d'insécurité, de vandalisme et de non-gestion des populations qui s'y trouvent, je comprends toutefois la crainte des habitants du Molenblok.

Comme il s'agit d'un environnement unifamilial, l'affectation en logement public aurait dû favoriser également le type unifamilial et non le logement social, dont ce quartier est déjà suffisamment pourvu. La question de l'équilibre socioculturel de ce quartier n'est pas assumée par ce projet.

Vous avez hérité de ce cadeau empoisonné de la Ville de Bruxelles. Ce terrain n'était pas approprié pour y construire du logement social. Il aurait mieux valu le revendre pour qu'y soient développés des projets privés ou des projets publics de type non conventionné, afin d'y accueillir du logement moyen. Vous avez cependant persisté dans le mauvais choix qui avait été fait par vos prédécesseurs. Je le regrette.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** Pourquoi est-ce que j'assume ce choix ? C'est précisément parce que nous voulons éviter de toujours nous retrouver avec des immeubles sociaux de gabarit beaucoup plus important que ceux que nous construisons au Molenblok que nous devons construire ces immeubles. Il s'agit de petites maisons, qui sont destinées à deux familles, et de petites entités de 28 familles. Cela n'a rien à voir avec les immeubles du quartier Versailles. Si on critique Versailles, il faut comprendre et défendre le projet du Molenblok.

**Mme Marion Lemesre.-** Comme il y a déjà le quartier Versailles à Neder-Over-Heembeek, ce n'était pas la peine d'en rajouter. Réglons d'abord le problème de ce quartier et soutenons Lorébru dans le quartier Versailles pour l'aider à améliorer la situation, avant d'en remettre une couche !

*- L'incident est clos.*

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER  
BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

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

**betreffende "de toepassing van de  
ordonnantie van 19 maart 2009 en de strijd  
tegen de discriminatie in de huisvesting".**

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

**De heer Bertin Mampaka Mankamba** *(in het Frans).- De immobiële sector kampt met een discriminatieprobleem. In de sociale huisvestingssector dient dit fenomeen met alle macht te worden bestreden, aangezien kansarmen uitsluitend op sociale woningen zijn aangewezen.*

*Door objectieve toekenningscriteria te hanteren, kan misbruik worden tegengegaan. Toch betekent ook dit geen sluitend systeem om discriminatie volledig te weren. Door de omzetting van de Europese richtlijnen van 29 juni 2000 en 13 december 2004 zou de strijd tegen discriminatie verder worden opgevoerd.*

*Op het vlak van sociale huisvesting gebeurde die omzetting door de toevoeging van een hoofdstuk IX aan de Huisvestingscode. Daartoe werd op 19 maart 2009 een ordonnantie goedgekeurd, die een reeks maatregelen bevat om discriminatie in de sociale huisvesting te bestrijden. De nieuwe regelgeving werd op 7 april 2009 van kracht. Welke balans maakt u twee jaar later op? Hebt u de efficiëntie van de nieuwe wetgeving laten bestuderen? Moet er aan de huidige regelgeving worden geschaafd?*

*Volgens artikel 198 van de Huisvestingscode zal de regering één of meerdere instellingen de opdracht geven te ijveren voor de gelijke behandeling van alle burgers inzake huisvesting. Is daartoe een uitvoeringsbesluit goedgekeurd?*

*Op 11 februari 2010 zei de minister-president dat de burger en de immobiële sector te weinig op de*

**QUESTION ORALE DE M. BERTIN  
MAMPAKA MANKAMBA**

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

**concernant "l'application de l'ordonnance  
du 19 mars 2009 et la lutte contre la  
discrimination dans le logement".**

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

**M. Bertin Mampaka Mankamba.-** La discrimination dans le logement est une réalité qui touche l'ensemble du secteur, qu'il s'agisse de logements privés ou publics, sociaux ou moyens. Dans le cadre du logement à finalité sociale, la lutte contre la discrimination représente un enjeu capital, dans la mesure où celui-ci est souvent la seule porte d'accès au logement pour les groupes les plus précarisés. De ce fait, ce type de logement se voit reconnaître un rôle clé dans la mise en œuvre des principes de solidarité et de justice sociale que nous prônons tous.

L'existence de critères objectifs d'attribution contribue dans une large mesure à prévenir les dérives lors de l'attribution de ces logements. Toutefois, elle ne garantit pas, à elle seule, l'absence totale de discrimination. Il serait illusoire de croire que nos dispositions en la matière suffisent à garantir ces droits. En ce domaine, la législation bruxelloise a connu une évolution importante à la suite de la transposition des directives européennes, adoptées respectivement le 29 juin 2000 et le 13 décembre 2004.

Dans le secteur du logement, cette transposition s'est effectuée via l'introduction, par ordonnance du 19 mars 2009, d'un titre IX au sein du Code du logement, en vue de promouvoir l'égalité de traitement et de combattre la discrimination lors de l'accès aux logements publics. Cette réglementation est entrée en vigueur le 7 avril 2009. Quel bilan tirez-vous, après plus de deux ans d'application de ces dispositions permettant de lutter contre la discrimination ? Une étude sur



*hoogte zijn van de bestaande regelgeving. Daarom moest de klemtoon volgens hem op bewustmaking liggen. Welke maatregelen heeft de regering sindsdien genomen om de informatieverstrekking te verbeteren? De omzetting van de richtlijnen is te laat gebeurd. Heeft Europa daarover opmerkingen gemaakt en hoe heeft het gewest daarop gereageerd?*

**De voorzitter.-** De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** *In het meerderheidsakkoord heeft de regering zich ertoe verbonden om alle vormen van discriminatie actief te bestrijden en gelijke behandeling te bevorderen. Inzake huisvesting gaat het vaak om discriminatie op basis van vermogen.*

*Teneinde de ordonnantie van 19 maart 2009 te kunnen uitvoeren en evalueren, moet eerst een orgaan worden aangeduid dat bevoegd is om de klachten te ontvangen en namens de slachtoffers in rechte op te treden. Overeenkomstig de ordonnantie kan dit orgaan "elke instelling van openbaar nut en elke vereniging zijn die op de dag van de feiten ten minste drie jaar rechtspersoonlijkheid bezit en zich statutair tot doel stelt de rechten van*

l'efficacité de cette législation a-t-elle été effectuée ? Des constats réalisés, ressort-il que la réglementation actuelle doit être améliorée sur certains points ? Si oui, lesquels ?

L'article 198 du Code du logement prévoit que le gouvernement désigne un ou plusieurs organismes dont la mission consiste à promouvoir l'égalité de traitement. Un arrêté a-t-il été adopté à cette fin ? Si non, pourquoi ? Quand cet organisme sera-t-il désigné ?

Le 11 février 2010, le ministre-président évoquait la nécessité de mettre l'accent sur la sensibilisation et sur la diffusion des droits et obligations de chacun. Celui-ci relevait en effet le manque de connaissance de la réglementation en vigueur dans ce domaine, notamment dans le chef du monde de l'immobilier.

Hormis la désignation de l'organisme susmentionné, quelles sont les mesures mises en œuvre depuis lors pour améliorer l'information et la sensibilisation quant à cette problématique ? La transposition des deux directives européennes a été réalisée tardivement, en particulier en ce qui concerne la désignation des organismes de promotion évoqués à l'article 198. L'Europe a-t-elle d'une manière ou d'une autre réagi face à cette situation ? Le cas échéant, pouvez-vous nous faire part de la teneur des remarques émises, ainsi que des suites qui leur furent réservées ?

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** Dans son accord de majorité, le gouvernement s'est engagé à lutter activement contre toutes les formes de discrimination. Pour ma part, je m'emploie à promouvoir l'égalité de traitement dans les domaines qui relèvent de mes attributions. Faut-il rappeler à cet égard que c'est dans le secteur du logement que se produisent en majorité les discriminations liées à l'état de fortune ?

Je vous rejoins entièrement dans votre préoccupation de voir mise en œuvre et évaluée l'ordonnance du 19 mars 2009. Toutefois, ce processus est entièrement tributaire de l'aboutissement d'une réforme préalable : la désignation de l'organe susceptible de recevoir les plaintes et ester en justice au bénéfice de la

*de mens te verdedigen of discriminatie te bestrijden".*

*Instellingen zoals het Centrum voor Gelijkheid van Kansen en voor Racismebestrijding of nog het Instituut voor de Gelijkheid van Vrouwen en Mannen beantwoorden perfect aan die definitie. Soms treden zij nu al in rechte op, maar op informele basis. Volgens de Europese richtlijn 2000/43 moet evenwel een orgaan met naam worden aangeduid. Er moet dus voorafgaandelijk een samenwerkingsakkoord met die instelling worden gesloten.*

*Met het oog op een globaal samenwerkingsprotocol moet bovendien binnen de regering overleg worden gepleegd. Het zou immers absurd zijn om voor elke gewestbevoegdheid afzonderlijke beschermingsprocedures in te voeren.*

*Dit protocolakkoord zal naast de individuele behandeling van de klachten ook een collectieve dimensie mogelijk maken, zoals de publicatie van jaarverslagen, aanbevelingen, enzovoort.*

*Opdat het Centrum voor Gelijkheid van Kansen grondwettelijk bevoegd zou zijn om in rechte op te treden, is voorts een samenwerkingsakkoord vereist met de federale overheid. De discussies zijn aan de gang, maar hebben nog geen concrete resultaten opgeleverd.*

*Een bijkomend obstakel zijn de huidige institutionele onderhandelingen. Er is sprake van om het Centrum voor Gelijkheid van Kansen te regionaliseren of op zijn minst onder de gezamenlijke controle van de deelstaten te brengen. Hetzelfde geldt voor het Instituut voor de Gelijkheid van Vrouwen en Mannen.*

*In afwachting van de resultaten van die onderhandelingen zullen de drie gewesten samen een ruime studie over discriminatie in de huisvestingssector bestellen om hun kennis over deze problematiek te verbeteren en hun beleid bij te sturen.*

*Als een kandidaat voor een sociale woning een weigering wil betwisten, bestaat daartoe de mogelijkheid in de huidige regelgeving.*

*Door meer sociale woningen te bouwen en mensen te laten verhuizen naar een andere sociale woning,*

personne victime de la discrimination. Il doit s'agir notamment, pour l'ordonnance du 19 mars 2009, de "tout établissement d'utilité publique et toute association, jouissant de la personnalité juridique depuis au moins trois ans à la date des faits, et se proposant par ses statuts de défendre les droits de l'homme ou de combattre la discrimination".

Un organisme comme le Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, ou encore l'Institut pour l'égalité des hommes et des femmes, répond parfaitement à la première définition, de sorte qu'il serait pleinement compétent pour instruire ce genre de dossiers. Il le fait d'ailleurs déjà parfois à titre informel. La situation n'est cependant pas aussi simple et diverses difficultés restent à négocier. J'ai déjà eu l'occasion de les exprimer à cette même tribune, mais malheureusement leur résolution prend du temps. D'abord, il faut formellement signer un accord de collaboration au préalable avec le Centre pour l'égalité des chances pour l'investir de cette fonction, car la directive européenne 2000/43 impose de désigner nommément un organe précis.

Il faut également, en vue d'obtenir un protocole de collaboration global, se concerter au sein du gouvernement avec les autres ministres ayant transposé dans leur domaine les règles européennes. Outre moi-même, le ministre de l'Emploi et le secrétaire d'État à la Fonction publique sont concernés. Il serait en effet absurde, sans cette concertation, d'aboutir à des accords séparés et à des procédures de protection parallèles pour chaque compétence régionale.

En fait, c'est le secrétaire d'État à la Fonction publique qui pilote le dossier et se trouve en première ligne pour la signature de la convention. En tout cas, au-delà du traitement individuel des plaintes, ce protocole devrait conférer une ampleur nouvelle à la lutte contre la discrimination, ainsi qu'une essentielle dimension collective, laquelle pourrait déboucher, par exemple, sur la publication de rapports annuels, de recommandations, etc.

Enfin, pour que le Centre pour l'égalité des chances puisse spécifiquement ester en justice et non plus seulement être compétent en matière de plaintes, un véritable accord de coopération avec le fédéral est cette fois requis (à ne pas confondre avec le protocole de collaboration précité) et ce, à peine d'inconstitutionnalité. À ce niveau, c'est à la

*krijgt men meer greep op de discriminatieproblematiek in de sociale huisvestingssector. In de privésector kan men terugvallen op de antidiscriminatie-normen en op het Centrum voor Gelijkheid van Kansen, dat klachten behandelt.*

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

**De heer Bertin Mampaka Mankamba** *(in het Frans).*- *Ik begrijp dat dit een veeleisende taak is, en dat het niet eenvoudig is om uw collega's bij uw beleid te betrekken. Toch ben ik van mening dat we het werktempo moeten verhogen. Het is ondertussen al twee jaar geleden dat de ordonnantie werd goedgekeurd.*

*Het Centrum voor Gelijkheid van Kansen bestaat, me dunkt, uit twee afdelingen, een Vlaamse en een Franstalige. Is regionalisering echt noodzakelijk*

ministère fédérale en charge de l'Égalité des chances que revient l'initiative. Des discussions sont en cours, mais n'ont pas encore abouti.

À ces difficultés se greffe un nouvel obstacle : des vellétés se font jour au niveau fédéral, sinon pour régionaliser le Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, à tout le moins pour le placer sous le contrôle conjoint des entités fédérées. Il en irait de même avec l'Institut pour l'égalité des hommes et des femmes. Nous sommes donc, au niveau régional, tributaires également des négociations institutionnelles sur la réforme de l'État qui se déroulent à l'échelle du pays.

Dans l'attente, les trois Régions du pays sont en passe de commander, ensemble, une vaste étude sur la discrimination dans le secteur du logement, afin d'asseoir leur connaissance du phénomène et adapter ainsi au mieux leurs politiques.

Précisons encore que si un candidat non retenu dans le logement social veut contester cette décision, il peut toujours faire usage des possibilités de recours déjà prévues par la réglementation.

Concrètement, le fait de construire des logements sociaux partout et de travailler sur la question des mutations constitue un instrument concret pour agir sur l'enjeu de la discrimination que peuvent subir certaines personnes dans le logement social. En tout état de cause, je rappelle que les discriminations dans le secteur privé sont déjà régies par des normes anti-discrimination et que le Centre pour l'égalité des chances traite les plaintes en ces matières depuis un certain temps déjà.

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

**M. Bertin Mampaka Mankamba.-** Lorsqu'on voit la date des directives européennes et l'ampleur des transpositions, on voit que vous avez beaucoup de travail. Je comprends la difficulté d'impliquer tous vos autres collègues au niveau des diverses compétences. J'ai toutefois le sentiment qu'il nous faut accélérer le calendrier, parce que cela va faire deux ans que nous avons voté la disposition : cet organisme doit à un moment donné être désigné.

Quant au Centre pour l'égalité des chances, j'ai cru

*om de Franstalige kamer in staat te stellen haar werk te doen?*

**De voorzitter.-** De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** *Ik ben het met u eens dat er schot in de zaak moet komen. De staatssecretaris bevoegd voor het Openbaar Ambt moet echter het initiatief nemen en het beleid coördineren. Op federaal niveau is het aan de minister van Werk en Gelijke kansen om vooruitgang te boeken in dit dossier.*

*U kunt me gerust blijven interpellieren, maar het zou ook nuttig zijn uw vragen te richten tot die personen die formeel gezien initiatief moeten nemen.*

*Ik heb niet gezegd dat ik voorstander ben van een regionalisering van het Centrum voor Gelijkheid van Kansen. Dat er onduidelijkheid heerst over de toekomst van deze instelling, helpt het dossier echter zeker niet vooruit.*

*- Het incident is gesloten.*

comprendre qu'il se composait de deux sections : l'une flamande et l'autre francophone. Une régionalisation est-elle vraiment nécessaire pour permettre à la chambre francophone de se saisir de certaines préoccupations en la matière ?

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** Je suis entièrement d'accord sur le fait d'avancer. Dans ce type de procédures, quelqu'un doit prendre l'initiative. D'une part, le secrétaire d'État chargé de la Fonction publique doit être à l'initiative et coordonner les actions concernant l'espace régional. Même si je voulais être plus rapide, cela ne dépend donc pas que de moi. D'autre part, en ce qui concerne les relations avec le fédéral, c'est la ministre fédérale de l'Emploi et de l'Égalité des chances qui doit prendre l'initiative pour avancer sur ces enjeux.

La marge au niveau fédéral est actuellement réduite. C'est la raison pour laquelle vous pouvez continuer à m'interpeller. Je n'ai aucune difficulté à vous répondre, mais il est aussi utile d'interpeller ceux qui doivent prendre l'initiative formellement pour faire avancer et aboutir l'ensemble de cette discussion.

Je n'ai pas dit que j'étais favorable à la régionalisation du Centre pour l'égalité des chances. Les discussions en cours à ce propos n'aident cependant pas à clarifier la situation quant à l'organe avec lequel on pourrait conclure ce type de convention ou de désignation.

*- L'incident est clos.*