



**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 16 AVRIL 2013**

—

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

—

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

—

**Commissievoor de Huisvesting
en Stadsvernieuwing**

—

**VERGADERING VAN
DINSDAG 16 APRIL 2013**

—

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
Direction des comptes rendus
tél 02 549 68 02
fax 02 549 62 12
e-mail criv@parlbru.irisnet.be

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

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
Directie verslaggeving
tel 02 549 68 02
fax 02 549 62 12
e-mail criv@bruparl.irisnet.be

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

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 "les poursuites contre les marchands de sommeil en Région de Bruxelles-Capitale".	
<i>Discussion - Orateurs : M. Emmanuel De Bock, Mme Anne Herscovici, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, Mme Bianca Debaets.</i>	8
- de M. Bertin Mampaka Mankamba	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 "l'avenir de la cotisation mensuelle de solidarité".	
<i>Discussion - Orateurs : M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, M. Bertin Mampaka Mankamba.</i>	17
- de M. Alain Maron	21
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 respect par les AIS des	

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 "het vervolgen van huisjesmelkerij binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".	
<i>Bespreking - Sprekers: de heer Emmanuel De Bock, mevrouw Anne Herscovici, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, mevrouw Bianca Debaets.</i>	8
- van de heer Bertin Mampaka Mankamba	14
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
betreffende "de toekomst van de maandelijkse solidariteitsbijdrage".	
<i>Bespreking - Sprekers: de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, de heer Bertin Mampaka Mankamba.</i>	17
- van de heer Alain Maron	21
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
betreffende "de naleving door de SVK's	

prescrits du Code du logement relatifs à la salubrité".		van de bepalingen van de Huisvestingscode inzake netheid".	
<i>Discussion - Orateurs : M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, M. Alain Maron.</i>	22	<i>Bespreking - Sprekers: de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, de heer Alain Maron.</i>	22
- de Mme Bianca Debaets	26	- van mevrouw Bianca Debaets	26
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,		tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
concernant "la réaffectation de bureaux en logements".		betreffende "de herbestemming van kantoren tot wooneenheden".	
<i>Discussion - Orateurs : Mme Carla Dejonghe, Mme Marie Nagy, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, Mme Bianca Debaets.</i>	27	<i>Bespreking - Sprekers: mevrouw Carla Dejonghe, mevrouw Marie Nagy, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, mevrouw Bianca Debaets.</i>	27
- de M. Mohamed Ouriaghli	34	- van de heer Mohamed Ouriaghli	34
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,		tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
concernant " les problèmes engendrés par les compteurs de passage ".		betreffende "de problemen met de doorgeeftellers".	
<i>Discussion - Orateurs : M. Alain Maron, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, M. Mohamed Ouriaghli.</i>	37	<i>Bespreking - Sprekers: de heer Alain Maron, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, de heer Mohamed Ouriaghli.</i>	37
- de Mme Gisèle Mandaila	40	- van mevrouw Gisèle Mandaila	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,		tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	

concernant "l'organisation de la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public".		betreffende "de organisatie van de verhuur van woningen die beheerd worden door de BGHM of door de OVM's".	
<i>Discussion - Orateurs : M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, Mme Gisèle Mandaila.</i>	42	<i>Bespreking - Sprekers: de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, mevrouw Gisèle Mandaila.</i>	42
QUESTION ORALE	44	MONDELINGE VRAAG	44
- de Mme Anne Herscovici	44	- van mevrouw Anne Herscovici	44
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,		aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
concernant "le financement du projet SMES-B (santé mentale exclusion sociale-B)/SASLS (service d'accompagnement social aux locataires sociaux)".		betreffende "de financiering van het project SMES-B (geestelijke gezondheid/sociale uitsluiting- B)/SASLS (dienst voor sociale begeleiding van de sociale huurders)".	

*Présidence : M. Bertin Mampaka Mankamba, troisième vice-président.
Voorzitterschap: de heer Bertin Mampaka Mankamba, derde ondervoorzitter.*

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 "les poursuites contre les marchands de sommeil en Région de Bruxelles-Capitale".

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

Mme Bianca Debaets (*en néerlandais*).- *Ces dernières années, la Région bruxelloise a élaboré plusieurs instruments pour intensifier la lutte contre l'insalubrité dans les logements. Depuis 2004, c'est la Direction de l'Inspection régionale du logement (DIRL) qui est en charge du contrôle des logements mis en location, mais c'est la commune qui met en œuvre l'interdiction de location imposée par cette première et qui établit une déclaration d'inhabitabilité.*

La question des marchands de sommeil, à savoir des propriétaires qui abusent de personnes socialement faibles en leur louant des logements à des prix anormalement élevés et sans respect pour leur dignité, constitue un aspect du problème de l'insalubrité dans les logements

Contrairement aux autres villes belges, où le Parquet sévit régulièrement contre les marchands de sommeil, à Bruxelles seuls trois marchands de sommeil ont été condamnés en six ans, et 69% des 122 dossiers ouverts par le Parquet entre 2006 et

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 "het vervolgen van huisjesmelkerij binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

De voorzitter.- Mevrouw Debaets heeft het woord.

Mevrouw Bianca Debaets.- Het Brussels Gewest ontwikkelde de laatste jaren een aantal belangrijke instrumenten om de strijd tegen ongezonde en onveilige woningen op te voeren. Zo heeft de invoering van de Brusselse Huisvestingscode in 2004 ervoor gezorgd dat de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie bevoegd werd voor de controle en sanctionering van huurwoningen. Maar het sluitstuk van de Huisvestingscode blijft bij de gemeenten. Zij moeten een verhuurverbod, dat wordt opgelegd door de Huisvestingsinspectie, op het terrein uitvoeren en een onbewoonbaarheidsverklaring opstellen.

Een specifiek probleem van ongezonde en onveilige woningen is de huisjesmelkerij. Er is sprake van huisjesmelkerij wanneer de eigenaar-verhuurder misbruik maakt van een sociaal verzwakt persoon door hem aan abnormaal hoge prijs een woning te verhuren in omstandigheden die strijdig zijn met de menselijke waardigheid.

Met de regelmaat van een klok treedt het parket in

2011 ont été classés sans suite. Ce n'était manifestement pas une priorité pour le Parquet, qui invoquait un manque de moyens et de temps pour s'attaquer à ces dossiers complexes.

D'un autre côté, le nombre de plaintes déposées auprès de la Direction de l'Inspection régionale du logement est passé de 194 en 2004 à 617 en 2010, et le nombre d'amendes recouvrées est passé de 24 à 219.

Combien y a-t-il eu d'infractions commises par des marchands de sommeil depuis 2008 et combien de ces dossiers ont-ils été transmis au procureur du Roi ? Quels critères utilise la DIRL pour déterminer qu'un propriétaire est un marchand de sommeil ?

Comment expliquez-vous qu'entre 2006 et 2011, seuls trois dossiers sur 122 aient fait l'objet de poursuites de la part du Parquet ?

Qu'avez-vous entrepris afin d'inciter le Parquet à rendre cette problématique prioritaire ? Vous êtes-vous déjà concerté avec le procureur du Roi afin d'attirer son attention sur la gravité de la situation à Bruxelles ?

La DIRL avertit-elle le locataire et le propriétaire de son passage au moyen d'un courrier recommandé ? Cette obligation permet au propriétaire véreux de cacher son forfait et de se préserver. Comment l'empêcher ?

Qu'avez-vous entrepris pour stimuler les communes à faire respecter les déclarations d'inhabitabilité sur le terrain ?

Belgische steden, zoals Antwerpen, op tegen huisjesmelkers. Negen op de tien keer zijn hun slachtoffers asielzoekers of mensen zonder papieren. Dat toont aan dat men echt slachtoffers zoekt bij de meest kwetsbaren in de samenleving.

Opvallend is dat zich in Brussel een andere tendens manifesteert. In zes jaar tijd werden slechts drie huisjesmelkers veroordeeld. Van de 122 dossiers die tussen 2006 en 2011 door het Brusselse parket werden geopend, werd 69% geseponeerd. Een tijd geleden is daar in de pers nogal wat aandacht aan besteed. Het Brusselse parket gaf toen aan geen tijd en middelen te hebben om deze complexe dossiers aan te pakken.

Het was duidelijk geen prioriteit. Het parket stelde dat de inbreuken moeilijk vast te stellen zijn, dat de slachtoffers en de malafide eigenaars vaak verdwenen zijn en dat de huisjesmelkers zich goed weten te verdedigen. Het resultaat is dat slechts een aantal dossiers ten gronde wordt behandeld om het signaal te geven dat er wel degelijk straffen worden uitgedeeld.

Het aantal klachten dat bij de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie werd neergelegd, steeg van 194 in 2004 tot 617 in 2010, terwijl het aantal geregistreerde overtredingen en geïnde boetes eveneens een opmerkelijke stijging kende (van 24 boetes in 2004 tot 219 boetes in 2009). Hoeveel overtredingen werden sinds 2008 gedefinieerd als 'huisjesmelkerij' en hoeveel van deze dossiers werden overgemaakt aan de procureur des Konings? Welke criteria hanteert de DGHI om een verhuurder-eigenaar te identificeren als 'huisjesmelker'?

Hebt u er enige verklaring voor dat het parket tijdens de periode 2006 - 2011 slechts 3 van de 122 dossiers vervolgd heeft?

Welke initiatieven hebt u reeds genomen of bent u van plan te ondernemen om het parket ertoe te bewegen een hogere prioriteit te verlenen aan deze problematiek dan nu het geval is? Hebt u hierover reeds overleg gehad met de procureur des Konings om hem te wijzen op de ernst van de situatie in Brussel? De situatie hier moet toch minstens even ernstig zijn als in Gent en Antwerpen of andere steden in het land, waar men blijkbaar kordater optreedt!

Discussion

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

M. Emmanuel De Bock.- Je voulais me joindre à l'interpellation de notre collègue pour rebondir sur un fait divers qu'on a pu lire dans la presse il y a quelques semaines. Il arrive parfois que des propriétaires se retrouvent à leur insu dans une situation de marchand de sommeil. Des personnes louent leur bien avec parfois des garanties locatives octroyées par des organes publics comme les CPAS. Le locataire sous-loue à d'autres sans que le propriétaire en soit spécialement avisé. Ce dernier n'est d'ailleurs pas toujours conscient de ce risque, puisqu'il ne peut pas obtenir la composition de ménage au moment où il loue son bien, comme la personne habite encore dans l'ancien bien.

J'ai été informé de cette affaire un peu triste dans laquelle un appartement de 80m² était occupé par dix personnes : père, mère, enfants et cousins. Il s'en est suivi un problème d'insalubrité. Pire, le CPAS, qui avait offert la garantie locative et qui assumait le loyer, s'est retourné contre le bailleur, qui n'avait pourtant loué qu'à deux personnes. Il ignorait être dans l'erreur invincible, ne savait rien de l'occupation de son bien par huit personnes.

Il faut avant tout protéger le locataire de ces situations malsaines, qui illustrent la crise du logement. Plus celui-ci est cher, moins il est facile de garantir une certaine qualité, surtout aux grandes familles. Mais la situation décrite n'est pas anecdotique. Elle est beaucoup plus répandue qu'on ne l'imagine : soit le propriétaire connaît la situation et ferme les yeux, soit il l'ignore et se retrouve victime parce que son bien se détériore très rapidement.

Is de DGHI er bij een inspectie van een woning toe gehouden de verhuurder en huurder van tevoren te verwittigen via een aangetekende brief? Deze verplichting geeft malafide verhuurders-eigenaars de gelegenheid om bepaalde wantoestanden te verbergen en zich in te dekken tegen een nakende inspectie. Hoe kan men dit verhinderen?

Welke initiatieven hebt u reeds genomen om de Brusselse gemeenten, die ook een verantwoordelijkheid hebben, te stimuleren om de uitgevaardigde onbewoonbaarheidsverklaring op het terrein hard te maken?

Bespreking

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

De heer Emmanuel De Bock *(in het Frans)*.- *Uit een recent verhaal in de pers bleek dat eigenaars soms huisjesmelkers zijn zonder het te weten. Dat gebeurt wanneer huurders de woning onderverhuren zonder dat de eigenaar op de hoogte is. Op het moment dat het huurcontract wordt afgesloten is de verhuurder bovendien ook niet op de hoogte van de gezinssituatie van de huurder.*

Zo kon het gebeuren dat een appartement van 80 m² bewoond werd door tien personen. Het OCMW, dat een huurgarantie gegeven had en de huur betaalde, keerde zich tegen de verhuurder, terwijl die dacht dat hij het appartement verhuurd had voor twee personen.

We moeten inderdaad in de eerste plaats de huurders beschermen tegen de uitwassen die het gevolg zijn van de huisvestingscrisis, maar situaties zoals deze komen vaker voor dan je zou denken.

Misschien moeten we het verplicht maken om de gezinssamenstelling mee te delen aan de verhuurder? Gezinnen kunnen in de loop der tijden groter worden en dat kan ertoe leiden dat er te veel mensen wonen op een kleine oppervlakte. Kunnen de gemeenten dit niet controleren door het kadaster naast het Rijksregister te leggen?

Faudrait-il, à un moment donné, imposer la transmission de la composition de ménage au propriétaire pour lui permettre d'être conscient de ses responsabilités et de ne pas se retrouver complice d'une situation d'infraction ? Les communes ne devraient-elles pas mettre en relation le cadastre de leurs logements avec les compositions de leurs ménages ?

Une personne inscrite dans une commune peut, au fil du temps, ajouter d'autres habitants à son logement. La commune ne mesure alors pas qu'un logement de petite surface abrite un nombre de personnes trop important. Il y a peut-être moyen de croiser des bases de données pour lutter contre la suroccupation de certains biens.

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

Mme Anne Herscovici.- L'interpellation de Mme Bianca Debaets soulève des questions importantes, qui se situent à l'articulation de compétences fédérales et régionales. La situation est donc quelque peu complexe.

Je voudrais tout d'abord attirer l'attention de M. De Bock sur le fait qu'un marchand de sommeil est quelqu'un qui, systématiquement et volontairement, exploite la misère humaine. Il ne faut pas le confondre avec un propriétaire qui serait trompé par son locataire.

Au-delà de la problématique des marchands de sommeil, ce qui me frappe surtout, c'est le nombre de logements de fort piètre qualité qui sont loués à des prix exorbitants. Pourtant, la définition de "marchand de sommeil" ne s'applique pas à ces situations, même si la différence est ténue.

Quand on voit ce que touchent les personnes émergeant au CPAS et ce qu'elles doivent payer comme loyers, il est impossible qu'elles s'en sortent. Très souvent, les prix pratiqués sont sans rapport avec la qualité du logement proposé. Or, plus la précarité sociale est grande, moins la personne qui la subit a de possibilités de se défendre.

Tout comme la Région, les CPAS sont souvent dépourvus quand il s'agit d'intervenir. Même si l'on introduit une procédure en matière de lutte contre l'insalubrité, il faut que les personnes trouvent à se

De voorzitter.- Mevrouw Herscovici heeft het woord.

Mevrouw Anne Herscovici (in het Frans).- *Dit is een complex probleem dat te maken heeft met verschillende gewestelijke en federale bevoegdheden.*

Mijnheer De Bock, een huisjesmelker is iemand die systematisch en vrijwillig de menselijke ellende uitbuit. Dat is iets anders dan een eigenaar die bedrogen wordt door zijn huurder.

Een ander probleem zijn de vele woningen van slechte kwaliteit die tegen exorbitante prijzen verhuurd worden. Zo kunnen mensen die van het OCMW afhangen, onmogelijk iets vinden. De prijzen staan vaak volledig los van de kwaliteit van de woningen. De armste mensen hebben ook de minste mogelijkheden om zich hier tegen te verdedigen.

Voor de OCMW's is het ook niet altijd gemakkelijk om op te treden. Als je een woning onbewoonbaar laat verklaren, moet je de bewoners elders onderbrengen en dat is niet evident.

reloger, ce qui n'est pas simple.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État (*en néerlandais*).- *La Direction de l'Inspection régionale du logement (DIRL) a pour mission de vérifier le respect des exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement définies par le Code bruxellois du logement et de contribuer à l'amélioration du parc locatif bruxellois.*

Il ne lui appartient, par contre, pas de définir les infractions qui concernent les marchands de sommeil. Cette notion relève de la compétence exclusive des autorités judiciaires.

Il est regrettable que la lutte contre les marchands de sommeil ne soit pas une priorité du Parquet bruxellois. Une action énergique du Parquet pourrait servir de levier à une action coordonnée plus efficace de la Région dans la lutte contre les logements insalubres.

La DIRL participe néanmoins à la lutte contre les marchands de sommeil, en collaboration avec le Parquet.

La Région ne dispose actuellement d'aucun pouvoir d'injonction. J'invite donc les parlementaires à interroger la ministre de la Justice sur le caractère non prioritaire de ce type de dossier, même s'il est difficile de prouver cette infraction pénale sous sa forme actuelle.

L'inspection régionale a transmis au Parquet cinq dossiers présentant des présomptions particulièrement importantes, dans le cadre desquels l'administration ne pouvait intervenir, faute de moyens suffisants. L'action de l'Inspection régionale dans le cadre de la lutte contre les marchands de sommeil ne peut néanmoins être évaluée sur cette seule base.

En effet, l'interdiction de la location et l'amende administrative permettent, dans certains cas, de mettre fin plus rapidement et plus efficacement à des situations inadmissibles. Ce sont aussi des actions régionales, qui ne nécessitent ni intervention du Parquet, ni condamnation pénale.

Depuis 2009, l'Inspection régionale du logement a

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.- De gewestelijke huisvestingsinspectie heeft tot doel toe te zien op de naleving van de minimale vereisten die in de Brusselse Huisvestingscode zijn vastgesteld met betrekking tot de veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen. Daarnaast wil de huisvestingsinspectie bijdragen tot de verbetering van het Brusselse huurwoningenbestand.

De huisvestingsinspectie is echter niet bevoegd om bepaalde inbreuken met betrekking tot huisjesmelkerij vast te stellen.

Dat begrip wordt gedefinieerd in de artikelen 433decies en volgende van het Strafwetboek en valt onder de exclusieve bevoegdheid van de gerechtelijke overheden.

Ik betreur dat de strijd tegen huisjesmelkers niet tot de prioriteiten van het Parket van Brussel behoort, aangezien een intensievere actie vanwege het parket een belangrijke hefboom zou kunnen zijn voor een efficiëntere coördinerende actie van het gewest in de strijd tegen ongezonde woningen.

Dit verhindert de gewestelijke huisvestingsinspectie echter niet om deel te nemen aan de strijd tegen huisjesmelkers in de brede zin van het woord en samen te werken met het Parket van de Procureur des Konings.

De draagwijdte blijft evenwel beperkt. Aangezien het gewest momenteel geen enkele injunctiebevoegdheid heeft, kan ik de parlementsleden alleen maar uitnodigen om onze minister van Justitie te interpellieren over het niet-prioritaire karakter van dit soort dossiers.

Alle juristen lijken het overigens eens te zijn over het feit dat deze strafrechtelijke inbreuk in haar huidige vorm moeilijk kan worden bewezen.

Na een uitgebreide gedachtewisseling met het parket en een overlegde analyse van de problematiek heeft de gewestelijke inspectie verschillende dossiers die een grondig vermoeden inhielden en die overeenstemden met situaties

également effectué plusieurs centaines de visites de logements à la demande des autorités judiciaires. Ces visites, qui nécessitent une importante préparation et une étroite coordination avec le Parquet et les forces de police, mobilisent souvent les enquêteurs et architectes de l'inspection à une heure fort matinale, dans des circonstances dangereuses et pénibles sur le plan humain.

Une collaboration entre les autorités communales et régionales existe depuis longtemps, notamment en matière d'échange de données et d'application de mesures d'interdiction.

Je doute que des bourgmestres rechignent à fermer des biens insalubres sous prétexte de leur incapacité à reloger les occupants. Ce frein, souvent invoqué, ne se vérifie pas dans les faits. La cellule sociale de l'Inspection du logement assure entre 60 et 70% des relogements, les autres personnes trouvant le plus souvent une solution par elles-mêmes.

J'ai proposé, dans le nouveau Code du logement, de soutenir l'obligation de relogement du bourgmestre. Faute de solution, il sera fait appel à l'intervention de la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB).

(poursuivant en français)

M. De Bock, j'en viens au cas que vous mentionnez. L'Inspection régionale du logement vérifie la qualité du logement et, dans certains cas où la présomption qu'il s'agit de marchands de sommeil est manifeste, intervient en collaboration avec le Parquet.

J'ai proposé que le Code du logement soit modifié pour donner à l'Inspection régionale du logement la possibilité d'intervenir seule, dans des cas où l'on a constaté des comportements de marchands de sommeil. Cela permettrait de ne pas dépendre des priorités du Parquet.

Nous contrôlons la qualité du logement, nous ordonnons éventuellement un certain nombre de transformations et de travaux ou la fermeture du logement, mais c'est le Parquet qui décide des poursuites qu'il lance envers les personnes responsables. Si ce sont les propriétaires, le Parquet instruira des poursuites contre eux. Si c'est

waarin de ter beschikking staande middelen het voor het bestuur niet mogelijk maakten om efficiënt op te treden, overgemaakt aan het parket.

Ik heb die aanpak uiteraard ondersteund door het organiseren van een vergadering met het parket en de inspectie waaraan ik zelf heb deelgenomen. Als het parket het wenselijk acht, ben ik bereid om opnieuw een dergelijke vergadering bijeen te roepen, zelfs al onderhouden de diensten nu al regelmatig contact.

Er werden slechts vijf dossiers aan het parket overgemaakt, omdat zij voldoende elementen bevatten die het opstarten van een opsporingsonderzoek door het parket mogelijk maakten. De actie van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie in het kader van de strijd tegen de huisjesmelkers kan echter niet alleen op die basis worden geëvalueerd.

Zo kan het gewest via het opleggen van een verhuurverbod of een administratieve boete in bepaalde gevallen sneller en efficiënter een einde stellen aan onaanvaardbare situaties, zonder dat het parket moet tussenkomen of zonder dat er moet worden overgegaan tot een strafrechtelijke veroordeling.

Daarnaast heeft de gewestelijke huisvestingsinspectie sinds 2009 honderden woningbezoeken uitgevoerd op vraag van de gerechtelijke overheden.

In het kader van die bezoeken, die een grondige voorbereiding en een nauwe samenwerking met het parket en de politiediensten vereisen, worden de onderzoekers en architecten van de inspectie vaak erg vroeg in de ochtend gemobiliseerd en in erg moeilijke omstandigheden. Zo beginnen de inspectieleden hun werkdag vrijwillig om half zeven of zelfs vroeger in de ochtend en komen zij vaak tussenbeide in risicovolle situaties die erg veeleisend zijn op menselijk vlak.

Toen ik deelnam aan een dergelijke tussenkomst, was ik getuige van het menonwaardige karakter van de situaties, maar eveneens van de kwaliteitsvolle samenwerking tussen het parket en het bestuur.

Wat betreft de werkzaamheden van de gemeenten die u aanhaalt als centrale actoren in de strijd tegen

un sous-locataire qui a organisé le système de marchands de sommeil, j'imagine que le Parquet se dirigera contre cette personne. Les droits des uns et des autres seront entendus dans le cadre de l'enquête.

Si j'ai bien compris votre exemple, il s'agit d'un propriétaire qui loue à deux personnes. Si ces deux personnes sous-louent à huit autres personnes, l'enquête déterminera qui se comporte de manière pénalement répréhensible.

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

Mme Bianca Debaets (en néerlandais).- *Votre travail, celui du service et du personnel, est*

de ongezondheid, kan ik u meedelen dat er sinds geruime tijd een samenwerking bestaat tussen de gewestelijke en gemeentelijke overheden op het vlak van de uitwisseling van gegevens en de uitvoering van verbodsbeslissingen. Daarbij hebben bepaalde overheden zich iets meer dan andere geprofileerd als vragende partij.

Ik denk niet dat de burgemeesters weigerachtig staan tegenover de sluiting van ongezonde woningen omdat zij niet in staat zouden zijn om de bewoners te herhuisvesten. Dit is een vaak genoemd obstakel dat echter niet altijd steunt op concrete feiten. Zo staat de sociale dienst van de huisvestingsinspectie in voor 60 tot 70% van de herhuisvestingen en vinden andere personen heel vaak zelf een oplossing.

Ik heb echter in de nieuwe Huisvestingscode voorgesteld om de verplichting tot herhuisvesting die rust op de burgemeester te ondersteunen via de mogelijkheid om een beroep te doen op de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM).

(verder in het Frans)

De Gewestelijke Huisvestingsinspectie controleert de kwaliteit van de woning en komt soms samen met het parket tussenbeide in vermoedelijke gevallen van huisjesmelkerij.

Ik heb voorgesteld om de Huisvestingscode te wijzigen zodat de Gewestelijke Huisvestingsinspectie alleen kan optreden indien men huisjesmelkersgedrag vaststelt.

Wij controleren de kwaliteit en geven soms de opdracht tot bepaalde wijzigingen aan of afsluiting van de woning, maar het is het parket dat beslist of het de verantwoordelijke personen al dan niet vervolgt. Indien de huisjesmelkerij wordt georganiseerd door een eigenaar, zal hij worden vervolgd; heeft een onderhuurder het systeem in het leven geroepen, dan zal het parket zich tot deze laatste richten. Het onderzoek zal uitwijzen wie strafbaar is.

De voorzitter.- Mevrouw Debaets heeft het woord.

Mevrouw Bianca Debaets.- Ik ben bijzonder dankbaar voor het werk dat u, de dienst en vooral

remarquable. Le personnel bénéficie-t-il d'une protection policière dans le cadre des opérations d'envergure ?

L'inspection recense-t-elle les infractions ? Combien d'infractions ont-elles été constatées ?

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je vous communiquerai ces informations par écrit.

Mme Bianca Debaets (en néerlandais).- *Je dispose uniquement des données parues dans la presse jusqu'en 2010 et serais très intéressée de disposer d'informations plus récentes.*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Quand des propriétaires qui se comportent en marchands de sommeil sont repérés, l'on garde évidemment des traces de leur comportement. Dans le cadre de la réforme du Code du logement que nous sommes en train d'organiser sur l'inspection, nous avons constaté qu'il s'agit souvent de multirécidivistes ou de propriétaires possédant plusieurs biens qu'ils mettent en location dans les mêmes conditions.

Cet indice de suspicion joue un rôle important, qui permet à l'Inspection du logement - même si elle n'a pas la compétence de mener une action contre les marchands de sommeil - de les tenir à l'œil, généralement avec la collaboration des communes.

Mme Bianca Debaets (en néerlandais).- *Ils peuvent au moins lancer des avertissements.*

Quels sont les exemples de bonne et de mauvaise collaboration entre administrations régionale et communale ?

Il importe que vous rencontriez la ministre de la Justice à ce sujet, pour attirer l'attention des bonnes personnes sur cette problématique et réclamer au besoin des moyens supplémentaires. Je suis pleinement consciente de l'ampleur des défis auxquels le Parquet bruxellois est confronté,

het personeel levert. Die mensen werken immers vaak in moeilijke omstandigheden, zeker bij grootscheepse operaties. Mag ik ervan uitgaan dat ze in dergelijke gevallen politionele bescherming krijgen?

U geeft terecht aan dat de dienst niet gemandateerd is om gevallen van huisjesmelkerij vast te stellen. Dat is de bevoegdheid van het parket. Betekent dit dan ook dat ze niet worden geregistreerd als de dienst er toch op uitkomt? U hebt namelijk niet geantwoord op de vraag hoeveel gevallen van huisjesmelkerij er geregistreerd werden.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik zal die informatie schriftelijk bezorgen.*

Mevrouw Bianca Debaets.- Ik heb alleen maar de gegevens uit de pers tot 2010. Als u me de meest recente kan bezorgen, zou dat bijzonder interessant zijn.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Eigenaars die zich als huisjesmelkers gedragen, worden wel degelijk geregistreerd. Vaak gaat het immers om meervoudige recidivisten of eigenaars van verschillende panden die allemaal op dezelfde manier verhuurd worden.*

Enemaal iemand onder verdenking staat, kan de Huisvestingsinspectie hem in de gaten houden, doorgaans in samenwerking met de gemeenten.

Mevrouw Bianca Debaets.- Ze kunnen op zijn minst een signaalfunctie uitoefenen.

U gaf aan dat u overlegt met de gemeentelijke overheden om de onbewoonbaarheid vast te stellen. Ik kan me inbeelden dat dit met sommige gemeenten gemakkelijker verloopt dan met andere. Met welke gemeenten verloopt dat overleg goed en met welke zijn er bijkomende gesprekken nodig om hen te wijzen op hun verantwoordelijkheid?

Ik begrijp dat de thematiek uw bevoegdheid overstijgt en dat de minister van Justitie daarin een

qui dépasse la problématique des marchands de sommeil.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Si je suis convaincu que certaines communes collaborent mieux que d'autres, je n'ai toutefois pas reçu d'informations de l'Inspection régionale du logement sur des communes plus en défaut que d'autres de ce point de vue.

De manière générale, certaines communes sont beaucoup plus proactives que d'autres. Certaines, comme Schaerbeek ou Molenbeek, veulent s'inscrire dans le programme de lutte contre les marchands de sommeil et les immeubles à l'abandon.

D'autre part, je pourrais prendre contact avec le ministre de la Justice afin de revoir l'ordre des priorités dans ce dossier, une fois le Code du logement adopté. Ce serait l'occasion de lui expliquer les dispositifs que nous mettons en place qui nécessitent une action complémentaire.

- L'incident est clos.

(Mme Marie Nagy, doyenne d'âge, prend place au fauteuil présidentiel)

**INTERPELLATION 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'avenir de la cotisation
mensuelle de solidarité".**

Mme la présidente.- La parole est à M. Mampaka Mankamba.

belangrijke rol vervult. Ik roep u op om met die minister in gesprek te gaan om de juiste mensen attent te maken voor de problematiek van de huisjesmelkers en te pleiten voor bijkomende middelen als dat nodig mocht zijn. Ik ben me uiteraard bewust van de enorme opdrachten waarvoor het Brusselse parket staat en ook van het feit dat die de problematiek van de huisjesmelkers overstijgen.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Sommige gemeenten werken wellicht beter mee dan andere, maar ik heb daarover geen informatie van de inspectie.*

In het algemeen gaan sommige gemeenten, zoals Schaarbeek en Molenbeek, veel proactiever te werk in de strijd tegen leegstand en huisjesmelkerij.

Enmaal de Huisvestingscode goedgekeurd is, zal ik contact opnemen met de minister van Justitie om te vragen of de prioriteiten herbekeken kunnen worden.

- Het incident is gesloten.

(Mevrouw Marie Nagy, oudste lid in jaren, treedt als voorzitter op)

**INTERPELLATIE VAN DE HEER BERTIN
MAMPAKA MANKAMBA**

**TOT DE HEER CHRISTOS
DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS
VAN HET BRUSSELS HOOFDSTE-
DELIJK GEWEST, BELAST MET
HUISVESTING EN BRAND-
BESTRIJDING EN DRINGENDE
MEDISCHE HULP,**

**betreffende "de toekomst van de
maandelijkse solidariteitsbijdrage".**

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

M. Bertin Mampaka Mankamba.- La cotisation mensuelle de solidarité, introduite dès 1996 dans la législation, avait notamment pour objectif d'augmenter les rentrées locatives des bailleurs sociaux. Celle-ci se justifie surtout par un souci d'équité, afin que les plus hauts revenus contribuent davantage, surtout lorsque ceux-ci sont supérieurs au taux d'admission dans les logements sociaux.

Toutefois, pour éviter un choc financier trop important vis-à-vis des locataires concernés, le gouvernement avait, à l'époque, pris le parti de ne réclamer, la première année, qu'un cinquième des sommes dues, soit 20% du total, ce pourcentage devant progressivement augmenter.

Malgré cela, depuis l'augmentation de 1998 à 40%, cette cotisation est restée bloquée à 40% pendant près de 12 ans. À l'époque, diverses raisons avaient été invoquées pour geler l'augmentation de cette cotisation, notamment un calcul trop compliqué, une incidence importante sur le budget des locataires et des SISP. Ce n'est qu'en janvier 2010 que - conformément à l'accord de gouvernement - le taux de cotisation perçu a été augmenté pour atteindre un taux de 60% du montant théorique.

Aujourd'hui et depuis 2012, le montant à payer à titre de cotisation de solidarité est limité à 80% du montant calculé. L'augmentation de ce montant a cependant à nouveau été gelée le 6 décembre dernier.

Les évolutions récentes et futures de la législation du logement ne manqueront pas d'avoir une incidence sur la perception de ce complément de loyer. Je pense en particulier :

- à l'introduction du bail à durée déterminée dans le logement social ;
- la révision du mode de calcul des loyers des logements sociaux ;
- la modification imminente du Code du logement qui, notamment, permettra aux SISP de posséder des logements moyens et modifiera le régime de l'allocation mensuelle de solidarité.

Je pense que malgré ces évolutions, le maintien de la cotisation mensuelle de solidarité se justifie.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (in het Frans).- *De maandelijkse solidariteitsbijdrage, die in 1996 werd ingevoerd, heeft onder meer tot doel de huurinkomsten van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) te verhogen, maar beoogt ook een zekere billijkheid, aangezien de hogere inkomens meer betalen, zeker als ze hoger zijn dan de toelatingsvoorwaarden voor sociale woningen.*

Om een te grote financiële schok te vermijden, heeft de toenmalige regering ervoor gekozen om het eerste jaar slechts 20% van het verschuldigde bedrag te innen en dat percentage geleidelijk aan te verhogen.

In 1998 werd het bedrag opgetrokken tot 40%, maar nadien heeft het tot 2010 geduurd voordat de bijdrage werd opgetrokken tot 60%.

Sinds 2012 bedraagt de solidariteitsbijdrage 80% van het verschuldigde bedrag. De verhoging van dat bedrag werd evenwel opnieuw bevroren op 6 december 2012.

De nieuwe regelgeving zal ongetwijfeld een invloed hebben op dat huursupplement. Ik denk daarbij aan de invoering van de huurovereenkomst van bepaalde duur voor sociale woningen, de nieuwe berekeningswijze van de sociale huurprijzen en de nakende wijziging van de Huisvestingscode die de OVM's toelaat om ook woningen voor middeninkomens te beheren.

Wat is het totale bedrag dat elk jaar wordt geïnd? Wat is het gemiddeld bedrag dat de huurders betalen? In welke inkomensschijf bevinden de meeste huurders zich? Gaat het vooral om huurders waarvan het inkomen minstens 50% hoger ligt dan het inkomensplafond voor sociale woningen of niet? Zijn er ramingen gemaakt van de toekomstige opbrengst van die bijdrage, rekening houdend met de evolutie van de wetgeving?

In principe moeten de OVM's de opbrengst van de solidariteitsbijdrage aanwenden voor renovatie- of bouwprojecten. Als dat niet gebeurt, kan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) zich in de plaats van de OVM's stellen. Leven de OVM's die verplichting na? Heeft de BGHM zich in de plaats van bepaalde OVM's moeten stellen?

J'aimerais néanmoins pouvoir vous entendre sur le bilan qu'il y a lieu de tirer de son utilisation jusqu'à présent et sur ses perspectives d'avenir.

Pourriez-vous notamment me dire quel est le montant annuel que représente la perception de cette allocation ? Quel est le montant moyen payé par les locataires soumis à cette cotisation et dans quelle fourchette de revenus se situent-ils majoritairement ? Autrement dit, s'agit-il essentiellement de locataires bénéficiant d'un revenu supérieur d'au moins 50% au revenu d'accès au logement social ou au contraire inférieur à ce montant ?

Des projections quant aux futurs revenus générés par cette cotisation (compte-tenu notamment des évolutions de la législation mentionnées) ont-elles été effectuées ? Le cas échéant, qu'en ressort-il ?

En principe, les SISP doivent impérativement affecter le produit des cotisations de solidarité à des opérations de rénovation ou de construction. Dans le cas contraire, la SLRB peut d'initiative affecter ce montant à la réalisation d'opérations de rénovation ou de construction qu'elle détermine. En pratique, qu'en est-il ? Les SISP respectent-elles cette obligation ? La SLRB a-t-elle eu à se substituer à certaines SISP défaillantes ?

La cotisation est calculée en fonction d'un certain nombre de paramètres, et notamment sur la valeur actualisée du logement. Cette valeur actualisée est évaluée sur la base du coût initial du logement, éventuellement majoré des frais de rénovation et actualisé chaque année sur la base de l'indice santé. La valeur vénale et spéculative du logement n'est donc pas prise compte, ce qui peut se justifier.

J'aimerais toutefois savoir si une évaluation de cet outil a été réalisée ? Le cas échéant, qu'en ressort-il ? Est-il, par exemple, systématiquement tenu compte des rénovations et améliorations survenues au-delà de la hausse des loyers pouvant être exigée pour les logements passifs et basse énergie ?

Enfin, tenant compte des différentes balises entourant l'application de la cotisation mensuelle de solidarité, en particulier dans la future version remaniée du Code du logement, je m'interroge sur la nécessité de maintenir le plafonnement de cette cotisation. À ce stade, est-il prévu de maintenir ce

De bijdrage wordt berekend op een aantal parameters, waaronder de geactualiseerde waarde van de woning. Het gaat om de oorspronkelijke kost van de woning, eventueel vermeerderd met de renovatiekosten, die elk jaar wordt aangepast aan de gezondheidsindex. Er wordt dus geen rekening gehouden met de verkoopwaarde, wat te verantwoorden valt.

Heeft er een evaluatie van de solidariteitsbijdrage plaatsgehad? Wat zijn de resultaten? Wordt er systematisch rekening gehouden met renovaties en verbeteringen?

Is het nog nuttig om de plafonnering van de bijdrage te behouden, gezien de geplande wijzigingen van de Huisvestingscode?

In december werd beslist om de plafonnering voor dit jaar te behouden om de nieuwe berekeningsmethode van de huurprijzen al vanaf 1 januari 2013 in werking te kunnen laten treden. Voor volgend jaar lijkt een dergelijke plafonnering echter niet meer verantwoord. Hoe zit het daarmee?

plafonnement pour l'année prochaine ?

Comme je l'ai souligné, en décembre le plafond avait été maintenu en raison principalement du fait que la SLRB et les SISP devaient pouvoir disposer au plus vite des données réglementaires nécessaires permettant l'entrée en vigueur du nouveau calcul des loyers au 1er janvier 2013. Or, à ce stade, rien ne justifie désormais, me semble-t-il, le maintien de ce plafond.

Discussion

Mme la présidente.- La parole est à M. Doulkeridis.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Vous l'avez rappelé, la cotisation de solidarité est une mesure d'équité adoptée en 1993. Selon ce principe, les locataires d'un logement social dont les rentrées dépassent les revenus d'admission paient davantage que le loyer initialement prévu.

La cotisation de solidarité a été fixée à 40%, mais assortie d'une clé de protection, à savoir que le loyer ne peut être supérieur à 24% des revenus du locataire. Bien entendu, une telle protection n'existe pas dans le marché locatif privé, où le pourcentage affecté au logement peut dépasser 50% des revenus pour une personne seule avec enfants.

L'accord de majorité prévoyait une augmentation de la cotisation de solidarité pour des raisons d'équité, ce à quoi je me suis attelé. Elle a donc été relevée d'abord à 60% et ensuite à 80%.

Le montant annuel perçu par les 33 SISP au 31 décembre 2011 s'élevait à 1.736.223,80 euros. Le loyer moyen payé par les locataires qui versent une cotisation de solidarité est calculé sur la base du mois de décembre 2011 ; les résultats varient selon les sociétés : de 13,77% à 319,13%.

Pour 24 SISP, le montant moyen est inférieur à 50 euros ; pour 4 seulement, il est supérieur à 200 euros.

En ce qui concerne les fourchettes de revenus dans lesquelles se situent les locataires, d'après les données transmises par la SLRB qui concernent l'année 2011, pour les 33 sociétés,

Bespreking

Mevrouw de voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *De solidariteitsbijdrage werd ingevoerd in 1993 en houdt in dat huurders van een sociale woning meer betalen dan de oorspronkelijke huurprijs wanneer hun inkomsten boven een bepaalde drempel stijgen.*

De solidariteitsbijdrage bedroeg 40%, maar de totale huurprijs mag nooit hoger liggen dan 24% van het inkomen van de huurder. Een dergelijk beschermingsmechanisme bestaat niet op de privémarkt, waar alleenstaande ouders soms meer dan de helft van hun inkomen aan de huur besteden.

Zoals voorzien in het regeerakkoord heb ik de solidariteitsbijdrage verhoogd, eerst tot 60% en later tot 80%.

De 33 openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) ontvingen jaarlijks 1.736.223,80 euro (cijfers van 31 december 2011). De gemiddelde huur die betaald wordt door huurders die een solidariteitsbijdrage betalen varieert per maatschappij tussen 13,77% en 319,13%. Bij 24 OVM's gaat het om minder dan 50 euro, bij slechts 4 om meer dan 200 euro.

Volgens de gegevens van de BGHM beschikt 65,8% van de gezinnen die de solidariteitsbijdrage betalen over inkomsten die hoger liggen dan 150% van het toelatingsinkomen. Het is echter moeilijk om een precieze schatting te maken. Door de strenge controle de afgelopen 20 jaar en de verarming van de nieuwe huurders de laatste jaren, zullen wellicht steeds minder gezinnen de bijdrage betalen.

sur un total de 3.658 ménages :

- 407 ménages disposent de revenus inférieurs à 25.352 euros ;

- 841 ménages disposent de revenus qui se situent entre 25.352 euros et 31.250 euros ;

- 1.523 ménages disposent de revenus qui se situent entre 31.250 euros et 43.750 euros ;

- 887 ménages, soit 24% des personnes qui paient une cotisation de solidarité, disposent de revenus supérieurs à 43.750 euros.

Le revenu d'admission varie en fonction de la taille du ménage. Si l'on prend 150% du revenu minimum d'admission, c'est-à-dire le revenu pour une personne isolée, on obtient environ 31.250 euros.

On peut dès lors estimer que 65,8% des ménages concernés par la cotisation de solidarité disposent de revenus supérieurs à 150% du revenu minimum d'admission. Vu le grand nombre de paramètres qui entrent en ligne de compte pour le calcul de la cotisation de solidarité et les différences qui existent entre SISP au niveau des locataires mais aussi de leur patrimoine et du peu de renseignements dont nous disposons pour l'instant, il est très difficile d'envisager de faire des projections fiables.

Logiquement, le contrôle strict des attributions depuis presque vingt ans et l'appauvrissement constaté des nouveaux locataires depuis plusieurs années - le revenu moyen des nouveaux entrants étant de 13.709 euros - devraient avoir comme conséquence une diminution du nombre de ménages qui paient une cotisation de solidarité.

Des règles beaucoup plus strictes sont entrées en vigueur, qui prennent en compte l'appauvrissement du public concerné. Les locataires les plus fortement touchés par le régime actuel de la cotisation mensuelle de solidarité sont ceux dont les revenus dépassent 150% du revenu d'admission et/ou 150% du montant maximum du Fonds du Logement. On devrait en toute logique voir leur nombre diminuer.

Les réductions dues à la diminution des revenus devraient être en partie compensées par

De regels zijn veel strenger geworden en houden rekening met de verarming van het betrokken publiek. De huurders die het sterkst getroffen worden door de huidige regeling zijn diegenen wier inkomsten hoger liggen dan 150% van het toelatingsinkomen en/of 150% van het maximumbedrag van het Woningfonds. Dit aantal zal allicht afnemen.

Kortingen door inkomstendaling moeten gedeeltelijk worden gecompenseerd door een hogere kostprijs. De BGHM verwacht dat de inkomsten uit de solidariteitsbijdrage zullen dalen. Bij renovaties wordt de geactualiseerde kostprijs van de woningen vermeerderd met het bedrag van de investeringen. Soms vragen sociale huisvestingsmaatschappijen om bepaalde oorspronkelijke investeringen af te trekken van de geactualiseerde kostprijs. Dit zijn echter uitzonderingen, die alleen mogelijk zijn met instemming van de BGHM.

De BGHM stelt vast dat de geactualiseerde kostprijzen veel sterker stijgen dan de inflatie, daar ze jaarlijks worden geïndexeerd.

Om het correcte gebruik ervan te kunnen opvolgen, moeten de OVM's de bedragen van de solidariteitsbijdrage boeken op een reserverekening op hun balans. Tot op heden is de BGHM niet moeten tussenkomen.

U mag mij overigens geen vragen stellen over mijn intenties.

l'augmentation des prix de revient. Au total, la SLRB estime que l'on devrait observer une baisse des recettes de la cotisation de solidarité. En cas de rénovations, le prix de revient actualisé des logements est augmenté du montant des investissements.

Il arrive que des sociétés de logement social demandent que certains investissements originels soient soustraits du prix de revient actualisé puisqu'ils sont remplacés par des équipements neufs, par exemple en cas de remplacement des chaudières. Cela reste toutefois des exceptions et ne peut se faire qu'avec l'accord de la SLRB.

La SLRB observe que les prix de revient actualisés augmentent de façon importante : 83,49 millions en 2010 et 118 millions en 2011, soit largement plus que l'inflation, ces prix de revient actualisés étant indexés chaque année.

Les SISP sont dans l'obligation de comptabiliser les montants de la cotisation de solidarité dans un compte de réserve pour rénovation et reconstruction à leur bilan, et ce pour permettre le suivi de la bonne utilisation des montants. À ce jour, la SLRB n'a pas dû intervenir et se substituer à une SISP.

Concernant mes intentions, vous ne pouvez en fait pas m'interroger là-dessus.

M. Bertin Mampaka Mankamba.- L'interpellation a été acceptée par le Bureau. C'est donc possible.

M. Michel Colson.- Si j'étais la présidente, je serais inflexible.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- De toutes façons, j'ai toujours annoncé mes intentions. Et ce que je peux vous dire, c'est qu'étant donné les nombreuses réformes qui se mettent en place dans le logement social - le bail à durée déterminée, les fusions de SISP qui deviendront obligatoires dans les 18 mois après le vote et la publication de l'ordonnance concernée - je plaiderai au gouvernement pour un maintien du plafond à 80%.

Mme la présidente.- La parole est à M. Mampaka Mankamba.

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Je ne m'attendais pas à tant de détails. Merci pour toutes

De heer Bertin Mampaka Mankamba (in het Frans).- *De interpellatie werd goedgekeurd door het Bureau, het mag dus wel.*

De heer Michel Colson (in het Frans).- *Als ik voorzitter was, zou ik onverbiddelijk zijn.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik ben altijd duidelijk geweest over mijn intenties. Gelet op de talloze hervormingen op het vlak van sociale huisvesting, zal ik bij de regering aandringen op het behoud van het plafond van 80%.*

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba (in het Frans).- *Volgens de BGHM daalt het bedrag dat*

ces précisions.

Je m'inquiète juste du fait que, selon la SLRB, nous devrions assister à une baisse du montant de cette allocation de solidarité due à une paupérisation croissante de la clientèle des SISP.

Nous connaissons tous cette problématique et toutes les SISP ne sont effectivement pas les mêmes : du fait de leur situation, certaines établissent une forme de sélection.

Je pense par exemple au Foyer bruxellois. Il faudrait consulter leurs données relatives à l'allocation de solidarité pour se rendre compte de l'écart. Cette tendance sera donc certainement à revoir à la baisse.

Restez attentif au fait que si l'un des objectifs a été de créer une forme de mixité sociale de personnes payant l'allocation de solidarité afin de ne pas pouvoir dire que les logements sociaux sont exclusivement destinés aux plus déshérités, il ne faut pas perdre de vue que la finalité est d'atteindre la mixité sociale.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Vous parlez de plusieurs choses. Premièrement, les revenus des Bruxellois se paupérisent. Deuxièmement, les revenus au sein du logement social se paupérisent très fortement.

La diminution de la cotisation de solidarité, qui est à prévoir, est liée aux revenus des gens qui habitent dans les logements sociaux. Je ne considère pas comme obligatoire que ces revenus n'augmentent pas. Nous pouvons aussi essayer de faire en sorte que les personnes qui vivent dans un logement social aient un emploi et augmentent leurs revenus.

Nous devons réfléchir à des politiques de mise à l'emploi, de formation, d'accompagnement qui doivent être menées pour ce public-là. Je ne considère pas leur paupérisation comme une fatalité.

L'équilibre financier de ces sociétés de logement social est la raison pour laquelle j'ai proposé, dans la réforme du Code du logement, qu'on puisse introduire en solde net - et non pas à la place - une petite partie de logement moyen dans le logement social, pour avoir des possibilités de transition d'un

de solidariteitsbijdrage oplevert, doordat het cliënteel van de OVM's verpaupert. We moeten er dan ook voor zorgen dat het oorspronkelijke doel van de bijdrage bewaard blijft, namelijk het creëren van een sociale vermenging in de sociale huisvesting.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *De inkomens van de Brusselaars dalen en die van het cliënteel van de sociale huisvesting dalen erg sterk. Dat leidt tot een lagere solidariteitsbijdrage.*

Er is geen reden waarom die inkomens laag moeten blijven. We kunnen er ook naar streven om deze mensen aan werk en dus aan een hoger inkomen te helpen. De verpaupering is niet onafwendbaar.

Om het financiële evenwicht van de sociale huisvestingsmaatschappijen te vrijwaren, heb ik bij de hervorming van de Huisvestingscode het voorstel gedaan om bovenop de sociale woningen ook een aantal middelgrote woningen te verhuren.

revenu à un autre.

- L'incident est clos.

(M. Bertin Mampaka Mankamba, troisième vice-président, reprend place au fauteuil présidentiel)

INTERPELLATION DE M. ALAIN MARON

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 respect par les AIS des prescrits du Code du logement relatifs à la salubrité".

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

M. Alain Maron.- Comme vous le savez, les agences immobilières sociales (AIS) ont l'obligation de mettre en location des logements conformes au Code du logement, comme les propriétaires privés et publics en général. Le Code du logement le précise explicitement dans les articles relatifs aux AIS.

Il est particulièrement important de veiller au respect de ce code dans le cas des AIS, dans la mesure où leurs locataires sont souvent issus de milieux défavorisés - comme ceux des logements sociaux - et que ce public précarisé pourrait avoir plus de difficultés à faire valoir ses droits s'il est confronté à un logement ne correspondant pas au Code du logement.

Cette interpellation ne vise pas à stigmatiser le secteur ou à sous-entendre que les AIS ne respectent massivement pas le prescrit du Code du logement. Quelques cas isolés ont été mentionnés dans la presse. Il ne s'agit pas de généraliser ces quelques cas - sur les 3.000 logements mis en location par les AIS - à l'ensemble du secteur.

Les AIS doivent faire face à un défi de taille, puisque leur parc locatif est en forte augmentation, et elles sont soutenues par la Région pour cela. Le soutien au secteur des AIS est en effet en

- Het incident is gesloten.

(De heer Bertin Mampaka Mankamba, derde ondervoorzitter, treedt opnieuw als voorzitter op)

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN MARON

TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de naleving door de SVK's van de bepalingen van de Huisvestingscode inzake netheid".

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans)*.- *Sociale verhuurkantoren (SVK) zijn, net als privépersonen, verplicht om woningen te verhuren die conform zijn aan de Huisvestingscode.*

Dat aspect is des te belangrijker omdat de huurders vaak kwetsbare mensen zijn die het moeilijker hebben om hun rechten te doen gelden.

Ik wil hiermee niet suggereren dat de voorschriften van de Huisvestingscode niet worden gerespecteerd. In de pers is melding gemaakt van enkele geïsoleerde gevallen, maar dat betekent niet dat de hele sector in opspraak komt. De SVK verhuren op die manier een 3.000-tal woningen.

De SVK-sector staat voor grote uitdagingen. Het woningpark is fors toegenomen. Het gewest steunt de SVK's daar in steeds grotere mate in, onder meer via de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK). De toename van het aantal woningen mag echter niet betekenen dat de kwaliteit daalt of de Huisvestingscode niet langer wordt nageleefd.

De problemen van de SVK's waar de pers het over had, brachten me ertoe even te herinneren aan de gewestelijke voorschriften inzake woonkwaliteit.

augmentation constante dans les budgets depuis plusieurs années, notamment par l'aide complémentaire à la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais). Dès lors, il convient de veiller à ce que cette augmentation quantitative s'accompagne d'un maintien de la qualité et de la conformité au prescrit du Code du logement.

Suite aux articles parus dans la presse il y a quelques semaines, qui mettaient en évidence des problèmes survenus dans une AIS en particulier, il me semblait important de faire le point sur ce qui était mis en place par l'administration régionale par rapport à la qualité de ces logements.

Des dispositions ou des procédures sont-elles mises en œuvre par l'Inspection régionale du logement concernant les logements mis en location par les AIS ?

Des dispositions spécifiques sont-elles prévues dans le cadre des conventions passées avec les AIS ?

Un support ou un soutien particulier est-il apporté aux AIS pour s'assurer que le niveau de qualité de leurs logements soit suffisant, non seulement lors de leur mise en location, mais aussi ultérieurement, puisque le bien peut rester en location pendant de nombreuses années et se détériorer ?

L'obligation de conformité au code perdure dans le temps, et il n'est pas évident de s'assurer de cette conformité des années après la mise en location du logement, puisque cela demande une visite.

Des dispositions particulières sont-elles prises ? Avez-vous des contacts en ce sens avec le secteur concernant cet enjeu ? Ce type de mission fait-il partie des missions de la Fedais, qui reçoit un soutien de la Région de Bruxelles-Capitale ?

Discussion

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Votre interpellation me donne l'occasion de faire le point sur la question de la salubrité des logements mis en location par les agences immobilières

Heeft de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) maatregelen getroffen of een procedure ingeleid aangaande de kwaliteit van de woningen die de SVK's verhuren?

Zijn daarover specifieke clausules opgenomen in de overeenkomsten die met de SVK's zijn gesloten?

Krijgen de SVK's hulp zodat de aangeboden huurwoningen kwalitatief voldoende hoogstaand zijn, niet alleen bij de aanvang van de huur maar ook later? De verplichting om te voldoen aan de voorschriften van de Huisvestingscode duurt immers voort in de tijd en dat betekent dat de woning ook tijdens de huurperiode moet worden bezocht.

Hebt u specifieke maatregelen getroffen? Hebt u contact met de sector? Behoort dit soort opdracht tot de taken van de door het Brussels Gewest gesteunde FEDSVK?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- Volgens de pers zouden sommige woningen van sociale verhuurkantoren niet voldoen aan de gewestelijke gezondheidsnormen.

sociales (AIS).

En effet, la presse s'est fait l'écho de situations de logements mis en location par des AIS qui seraient non conformes aux normes régionales de salubrité. Selon les informations que je reçois, la gravité de certaines situations a été exagérée.

Pour répondre à votre première question, la conformité des logements mis en location par les AIS s'apprécie au regard des normes régionales de sécurité, de salubrité et d'équipement et aux normes de qualité fixées par l'arrêté sur les allocations de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer (ADIL). L'arrêté de 2008 organisant les AIS prévoit que le subside régional n'est accordé aux AIS que pour les logements qui répondent à ces normes.

Dans la pratique, l'administration chargée du suivi des demandes de subsides des AIS ne peut pas procéder au contrôle systématique, en amont, de la qualité de l'ensemble des logements, car elle n'est tout simplement pas équipée pour vérifier les caractéristiques de tous ces logements. Dès lors qu'une AIS intègre un logement dans sa demande de subside, ce logement est présumé répondre aux normes régionales de salubrité. Le contrôle de la qualité des logements mis en location par les AIS relève de la compétence de l'Inspection régionale du logement, au même titre que l'ensemble des logements mis en location en Région bruxelloise.

L'administration chargée du suivi des AIS est en lien avec l'Inspection régionale du logement, elle est informée d'éventuelles situations problématiques par la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) et dispose du pouvoir de suspendre le paiement de la subvention. Elle a déjà, en parallèle du travail de la DIRL, adressé des avertissements aux AIS afin qu'elles remédient à des situations problématiques.

Pour répondre à votre seconde question sur les problèmes de qualité du parc AIS, comme vous l'indiquez dans votre interpellation, les cas d'insalubrité avérée dans le parc des AIS sont tout à fait isolés par rapport aux 3.179 logements mis en location (situation au 31 octobre 2012).

De 2004 à 2013, 141 dossiers ont concerné des AIS, certains logements faisant l'objet de plusieurs dossiers. Ils se ventilent de la sorte : 8 demandes

De ernst van de situatie werd evenwel overdreven.

Om een subsidie van het gewest te kunnen ontvangen, moeten de woningen die SVK's te huur aanbieden beantwoorden aan de gewestelijke verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, alsook aan de kwaliteitsnormen van het besluit met betrekking tot de verhuis-, installatie- en huurtoelage.

Het bestuur dat belast is met de behandeling van de subsidieaanvragen is niet in staat om systematisch de kwaliteit van alle woningen te controleren. Als een SVK een woning in zijn subsidieaanvraag opneemt, wordt die woning geacht aan de gewestelijke normen te beantwoorden. De controle op de kwaliteit van de huurwoningen van de SVK's valt onder de bevoegdheid van de gewestelijke huisvestingsinspectie.

Het bestuur werkt nauw samen met de gewestelijke huisvestingsinspectie en is bevoegd om de betaling van de subsidie op te schorten. Het bestuur heeft al waarschuwingen naar SVK's gestuurd om hen ertoe aan te sporen een oplossing te zoeken voor bepaalde problematische situaties.

Het aantal probleemgevallen is marginaal in verhouding tot het totale woningbestand van de SVK's (3.179 woningen op 31 oktober 2012).

Tussen 2004 en 2013 hadden 141 dossiers betrekking op SVK's. Sommige woningen maakten het voorwerp uit van meerdere dossiers. Het ging om acht aanvragen om een conformiteitsattest, vijf aanvragen om een conformiteitsbewijs, vijf aanvragen om een conformiteitscontroleattest, en 42 klachten.

Die 42 klachten vertegenwoordigden 1% van het totaal aantal klachten dat de huisvestingsinspectie had ontvangen, wat overeenstemt met het aandeel van de SVK's in het Brussels huurwoningenpark.

De voorbije vier jaar werden er 29 klachten ingediend tegen woningen die door SVK's worden verhuurd. Vier klachten werden geseponeerd, vijf woningen werden conform verklaard, vijf woningen maakten het voorwerp uit van een ingebrekestelling of zijn nog in behandeling, en voor twaalf woningen werd een verhuurverbod opgelegd, waaronder twee met onmiddellijke

d'attestation de conformité, 5 demandes de certificat de conformité, 5 demandes d'attestation de contrôle de conformité, 42 plaintes.

Les 42 plaintes visant les AIS sur une période de près de dix ans représentent 1% des plaintes totales traitées par la DIRL, ce qui est proportionnel au poids des AIS dans le parc locatif bruxellois.

Ces quatre dernières années, 29 plaintes ont été introduites à l'encontre de logements mis en location par les AIS. Sur ces 29 plaintes introduites auprès de la DIRL depuis 2009, 4 ont été classées sans suite, 5 logements ont été déclarés conformes, 5 logements ont fait l'objet d'une mise en demeure ou sont en cours de traitement, et 12 logements ont fait l'objet d'une interdiction de mise en location, dont 2 de manière immédiate.

Quand on dit "de manière immédiate", cela veut dire que la situation était vraiment problématique. Seuls 2 cas similaires ont été référencés sur l'ensemble du parc.

Les logements qui ont fait l'objet d'une interdiction de mise en location étaient mis en location par 7 AIS différentes ; il n'y a donc pas lieu de viser une AIS ou l'autre en particulier. Ces situations d'insalubrité, bien que relativement marginales, ne sont pas acceptables dans le cadre de logements subsidiés par les pouvoirs publics. Il faut cependant avoir en tête les éléments propres au rôle des AIS, qui expliquent une partie du problème.

Les AIS ont une mission d'aide à la rénovation et à la gestion de logements de propriétaires souvent dépassés, ce qui leur impose de reprendre des situations déjà difficiles. Les logements pris en gestion par les AIS sont souvent des logements en mauvais état.

Les décisions de la DIRL peuvent déboucher sur la rupture du contrat ou du mandat liant l'AIS au propriétaire. Ces situations empêchent le suivi par l'AIS de logements qui ont fait l'objet d'une plainte.

De plus, leur rôle d'intermédiaire entre propriétaires et locataires les place souvent entre le marteau et l'enclume, chaque partie se déchargeant totalement sur l'AIS.

ingang.

De woningen waarvoor een verhuurverbod werd opgelegd werden te huur gesteld door zeven verschillende SVK's, zodat geen enkel SVK specifiek gevisieerd kan worden.

Inbreuken op de gezondheidsnormen zijn onaanvaardbaar voor woningen die door de overheid worden gesubsidieerd, maar wij mogen niet vergeten dat SVK's als opdracht hebben steun te bieden bij de renovatie en het beheer van woningen waarvan de eigenaars de situatie niet meer aankunnen en dat de woningen die zij in beheer nemen vaak in slechte staat zijn.

Een klacht kan leiden tot een ontbinding van het contract of van het mandaat dat de SVK aan de eigenaar bindt, waardoor de SVK die woningen niet langer kan opvolgen.

De eigenaars en huurders leggen bovendien vaak de verantwoordelijkheid volledig bij de SVK's.

U vraagt mij of het gewest specifieke steun aan SVK's toekent om de kwaliteit van de woningen te waarborgen. De beheerders van SVK's zijn professionelen uit de vastgoedsector die de huurnormen goed kennen en er juist voor moeten zorgen dat de woningen aan die normen beantwoorden. De wijziging van de Huisvestingscode beoogt overigens een grotere professionalisering van de sector.

De overgrote meerderheid van de woningen van SVK's voldoen dus aan de kwaliteitsnormen. De SVK's zijn bovendien waardevolle partners, bijvoorbeeld in het kader van de sociale begeleiding van het bestuur. Ongeveer vijftig gezinnen die door een huurverbod werden getroffen, werden opnieuw gehuisvest in een woning van een SVK.

Les AIS n'ont donc pas toujours toute la maîtrise de la qualité d'un logement puisque soit elles sont locataires d'un bail principal, soit elles agissent dans le cadre d'un mandat de gestion pour le propriétaire du logement.

Votre troisième question portait sur l'apport d'une aide particulière des AIS pour s'assurer de la qualité des logements mis en location. Les gestionnaires d'AIS sont des professionnels du secteur immobilier qui connaissent les règles de mise en location des logements et qui sont précisément chargés de la mise en conformité des logements à offrir en location. La modification en cours du Code du logement va d'ailleurs dans le sens d'une plus grande professionnalisation du secteur.

Je le répète : la toute grande majorité des quasi 3.200 logements mis en location sont de qualité. Nous travaillons de manière régulière avec le secteur des AIS pour assurer son bon fonctionnement. Les AIS constituent un partenaire particulièrement précieux pour l'Inspection régionale du logement et un partenaire dans l'accompagnement social réalisé par l'administration.

Près de 50 ménages concernés par une interdiction à la location ont été relogés dans le patrimoine locatif des AIS. C'est également une façon de nourrir ce partenariat.

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

M. Alain Maron.- L'un des avantages de ce système triangulaire entre le propriétaire, le locataire et l'association, qui est typique des AIS, est la socialisation du parc grâce aux conditions de revenus et de loyers que l'on connaît. La garantie du niveau de qualité est par ailleurs supérieure à celle qu'implique la relation entre propriétaire et locataire.

Les primes à la rénovation, qui peuvent représenter un montant important, sont ouvertes aux propriétaires qui conventionnent via une AIS, alors qu'elles ne sont pas accessibles à un propriétaire classique.

Il y aurait peut-être lieu de mieux promouvoir cet outil là où c'est nécessaire, quitte à ce que la mise en location soit retardée de quelques mois, le

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (in het Frans).- *Het voordeel van de driehoeksverhouding tussen eigenaar, huurder en SVK is dat het woningpark er socialer door wordt. Bovendien is de kwaliteit van de woningen beter gegarandeerd. Eigenaars die een beroep doen op een SVK, kunnen ook rekenen op aanzienlijke renovatiepremies.*

We moeten deze werkwijze dan ook meer promoten.

différentiel pouvant être couvert par la plus-value sur le logement et la prime à la rénovation.

- *L'incident est clos.*

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 "la réaffectation de bureaux en logements".

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

Mme Bianca Debaets (*en néerlandais*).- *À l'été 2011, vous lanciez un appel à projets visant la réaffectation d'anciens bureaux vides en logements. Le gouvernement avait alors sélectionné huit projets représentant 450 nouveaux logements.*

En commission du Logement du 26 juin 2012, vous annonciez que trois des huit projets avançaient concrètement. Un premier permis d'urbanisme avait été délivré pour les 122 logements de l'avenue Livingstone. L'administration devait en outre délivrer la demande de permis pour le bâtiment de l'avenue Marcel Thiry, d'une centaine de logements. Enfin, une troisième demande de permis devait être introduite pour le bâtiment du boulevard de la Woluwe.

Les cinq autres projets sélectionnés n'avaient pas encore fait l'objet d'une demande de permis. Vous invoquiez notamment le coût élevé de la reconversion et l'hésitation de certains candidats à modifier définitivement l'affectation urbanistique.

Pour lever certains de ces obstacles, vous vouliez adapter le prochain appel à projets. Vous vouliez également renforcer la finalité sociale des logements issus de ces opérations de reconversion.

Quel est l'état des lieux du deuxième appel à

- *Het incident is gesloten.*

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 herbestemming van kantoren tot wooneenheden".

De voorzitter.- Mevrouw Debaets heeft het woord.

Mevrouw Bianca Debaets.- In de zomer van 2011 lanceerde u een projectoproep voor de herbestemming van leegstaande en verouderde kantoren tot woningen. In totaal selecteerde de regering toen acht projecten die goed waren voor 450 nieuwe woningen.

Tijdens de commissie Huisvesting van 26 juni 2012 kondigde u aan dat er in drie van de acht projecten concreet vooruitgang werd geboekt. Voor 122 woningen in de Livingstoneaan werd toen al een eerste stedenbouwkundige vergunning afgeleverd. Daarnaast zou de administratie binnen afzienbare tijd ook de vergunningsaanvraag afleveren voor het gebouw aan de Marcel Thiryaan, goed voor ongeveer honderd woningen. Ten slotte zou er een derde vergunningsaanvraag worden ingediend voor het gebouw aan de Woluwelaan.

Tijdens de commissie Huisvesting deelde u ook mee dat er voor de andere vijf geselecteerde projecten nog geen vergunningsaanvraag was ingediend. U wees daarbij op een aantal obstakels, onder meer de hoge kostprijs voor reconversie en de aarzeling bij bepaalde kandidaten om de stedenbouwkundige bestemming definitief te laten wijzigen.

Om een aantal van die obstakels weg te werken

projets ? Quels accords de coopération avez-vous mis en place ? Quelle aide financière prévoyez-vous pour ce nouvel appel à projets ? Avez-vous déjà pris contact avec des opérateurs publics ou des asbl, afin de faciliter les projets de reconversion ?

Quel est l'état d'avancement des huit projets sélectionnés ? Y a-t-il un retard dans la demande ou l'octroi du permis ? Si oui, pourquoi ? Y en a-t-il d'autres que ceux que j'ai énumérés ?

Il y a quelque temps, l'ancien ministre de l'Économie et de l'Emploi, Benoît Cerexhe, annonçait sa volonté d'octroyer un incitant aux entreprises qui souhaitaient s'installer dans des immeubles de bureaux inoccupés.

Avez-vous déjà envisagé avec la ministre Fremault la possibilité d'une collaboration et d'une harmonisation des incitants régionaux à cet égard ?

Discussion

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

Mme Carla Dejonghe (en néerlandais).- *Selon les chiffres de la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB), l'occupation des bureaux à Bruxelles poursuit une courbe descendante depuis ces trois dernières années, surtout dans les quartiers centraux de Bruxelles. Le marché du bureau bruxellois se*

zou u de volgende projectoproep aanpassen. U verklaarde ook meer nadruk te leggen op het sociale oogmerk van de woningen die uit zo'n reconversie zouden ontstaan. Wellicht is daarvoor een hogere subsidie per vierkante meter nodig en moet er ook worden samengewerkt met een of meerdere vzw's of partners uit de sociale sector, bijvoorbeeld met een sociaal verhuurkantoor of met het Woningfonds.

Wat is de stand van zaken van de tweede projectoproep? Welke al dan niet nieuwe samenwerkingsverbanden hebt u uitgewerkt? In welke financiële ondersteuning voorziet u voor die nieuwe projectoproep? Hebt u al met openbare operatoren of vzw's contact opgenomen om de reconversieprojecten te faciliteren?

Wat is de vooruitgang van de acht goedgekeurde projecten op dit moment? Werd er vertraging opgelopen bij de aanvraag of het uitreiken van de vergunning? Zo ja, wat zijn de oorzaken? Zijn dat er nog andere dan degene die ik al heb opgesomd?

Een tijd geleden konden we vernemen via de toenmalige minister van Economie en Tewerkstelling, de heer Benoît Cerexhe, dat hij ook aan bedrijven die hun intrek wilde nemen in leegstaande kantoorgebouwen, een incentive wilde toekennen.

Hebt u met minister Céline Fremault al overlegd of er een samenwerking kan komen en om de gewestelijke stimuleringsinitiatieven tot hergebruik van kantoorgebouwen op elkaar af te stemmen? Initiatieven om die mensen een duwtje in de rug te geven, zijn meer dan welkom. Vandaag nog stond in de krant dat het aantal faillissementen bij de KMO's in Brussel veel hoger ligt dan elders in het land.

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Dejonghe heeft het woord.

Mevrouw Carla Dejonghe.- Uit de cijfers van de GOMB blijkt dat de Brusselse kantoorleegstand de afgelopen drie jaar een dalende trend volgt. Vooral in de centrale Brusselse wijken is de situatie erop vooruitgegaan, terwijl de leegstand in de gedecentraliseerde wijken hoog blijft, al wordt de kritieke drempel van 20% er niet langer

porte beaucoup mieux que celui de la périphérie et la SDRB table sur une nouvelle baisse de l'inoccupation en 2013.

L'inoccupation structurelle dans notre capitale est toutefois préoccupante, et la reconversion en d'autres affectations offre une parade idéale. En 2012, plus de 120.000m² de bureaux ont été reconvertis.

Cependant, ces reconversions ne doivent pas se limiter au seul logement. Actuellement, elles sont surtout pratiquées dans des quartiers dotés de réels atouts d'habitat et dans des bâtiments faciles à transformer. Il ne s'agit donc pas par définition de bâtiments anciens ou inoccupés de longue durée.

Dans ce contexte de reconversion, il est essentiel de veiller à s'attaquer à l'inoccupation structurelle et à suivre attentivement le marché et l'économie afin de préserver un équilibre. Il serait absurde de se retrouver dans dix ans face à une pénurie de bureaux dans certains quartiers.

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

Mme Marie Nagy. - Cette interpellation nous permet de revenir sur le besoin énorme de logements accessibles, mais aussi sur une des politiques les plus intéressantes qui a été mise en place par le gouvernement actuel, à savoir les incitants à la reconversion de bureaux vides en logements.

Dans le cadre d'une étude soutenue par le gouvernement, "Bureaux du passé, habitants du présent", on explicite les potentialités qui existent,

overschreden. De Brusselse kantoormarkt doet het daarmee veel beter dan die in de rand, en de GOMB voorspelt voor 2013 een verdere afname van de leegstand.

De blijvende en structurele leegstand is wel verontrustend. Zo wordt meer dan de helft van de beschikbare kantoren in onze hoofdstad al minstens drie jaar lang op de markt aangeboden, en voor een vijfde is dit zelfs meer dan zes jaar. Reconversie voor andere bestemmingen spitst zich dan ook idealiter toe op die structurele leegstand. In 2012 vonden er heel wat reconversies van kantoren plaats: meer dan 120.000 m² verdween uit de kantoorvoorraad.

Reconversie moet echter verder gaan dan woningen alleen. Niet alle wijken hebben immers woontroeven. De reconversie tot woningen, rusthuizen of hotels gebeurt nu vooral in wijken met aantrekkelijke woontroeven en in gebouwen die makkelijk zijn om te bouwen. Het gaat dus niet per definitie om verouderde of langdurig leegstaande gebouwen. Ik denk aan het kantoorgebouw aan de Marcel Thiry laan, dat slechts een vijftiental jaar geleden werd opgetrokken en nu al wordt verbouwd tot woningen. Dit is niet het enige recente gebouw dat zal worden omgevormd.

In de context van reconversie is het dan ook van wezenlijk belang erop toe te zien dat de structurele leegstand wordt aangepakt en dat men de markt en de economie nauwlettend opvolgt om een evenwicht te behouden. De markt regulariseert zichzelf voortdurend, maar het zou absurd zijn om over tien jaar in bepaalde wijken een tekort aan kantoren te moeten vaststellen na grootschalige reconversie.

De voorzitter. - Mevrouw Nagy heeft het woord.

Mevrouw Marie Nagy (in het Frans). - *Er is inderdaad een enorme behoefte aan betaalbare woningen, en de huidige regering moedigt de reconversie van lege kantoren tot woningen aan. In Brussel zou 700.000 m² kantoorruimte een nieuwe bestemming moeten krijgen.*

Op 26 juni 2012 verklaarde u dat er in het kader van de eerste projectoproep 450 nieuwe woningen gecreëerd zouden worden. Er waren toen slechts twee stedenbouwkundige vergunningen ingediend.

malgré les difficultés de ce marché du bureau. L'urbaniste Pierre Laconte déclare dans L'Écho qu'"il y a à Bruxelles 700.000m² de bureaux à jamais inutilisables en tant que tels. Ils doivent trouver une nouvelle affectation."

Je ne pense pas que ces 700.000m² puissent tous être reconvertis pour un prix raisonnable en logements, mais cela donne une idée de l'ampleur de ce qu'il est possible de réaliser.

Le 26 juin dernier, vous aviez déclaré que, dans le cadre du premier appel à projets, des réponses avaient été données pour la création de 450 logements. À l'époque, seuls deux permis d'urbanisme avaient été déposés. Où en sont les permis supplémentaires pour les 250 logements qui n'en avaient pas encore ?

Le deuxième appel à projets a-t-il été lancé fin de l'année 2012 ? Des modifications ont-elles été faites dans les appels à projets ? Vous aviez signalé à l'époque qu'il y avait un problème avec le prix de revient, qui tournait autour de 2.500 euros le mètre carré, ce qui rendait ces logements aussi chers que des logements neufs. On sait que, pour beaucoup de Bruxellois, ce type de logements n'est pas accessible.

Une formule via les agences immobilières sociales (AIS) ou le Fonds du logement, avec limitation des loyers, a-t-elle été examinée ? Les réponses ont-elles été nombreuses ?

Je voudrais aussi attirer l'attention sur le problème de l'incidence foncière, qui affecte toute modification d'affectation. Quand on prône pour les entreprises le passage ou la reconversion en logements, cela signifie que, pour toute activité agro-industrielle, pharmaceutique ou autre, on rend ces bâtiments, ces terrains ou ces quartiers plus chers.

Souhaite-t-on maintenir un tissu mixte ou table-t-on uniquement sur du logement ? Il faut y réfléchir, car le PRAS démographique met déjà la pression sur les zones d'activités économiques, qui mériteraient peut-être d'être traitées avec prudence.

Par contre, des bâtiments encore structurés en logements sont occupés par des activités de bureau. Pourquoi ne pas imaginer un incitant qui fasse migrer ces activités vers des bâtiments de

Hoe staat het met de vergunningen voor de 250 woningen die er nog geen hadden?

Werd de tweede projectoproep eind 2012 gelanceerd? Werden er wijzigingen aangebracht in de projectoproepen? U meldde toen dat er een probleem was met de kostprijs, waardoor deze woningen even duur werden als nieuwe woningen. Veel Brusselaars kunnen dit soort woningen niet betalen.

Werd er een formule bestudeerd via de sociale verhuurkantoren of het Woningfonds met beperking van de huurprijzen? Kwamen er veel reacties?

Voorts is er nog het probleem van de weerslag van de grondprijzen, die gepaard gaat met elke bestemmingswijziging. Wanneer gebouwen tot woningen worden verbouwd, worden de gebouwen, gronden en wijken ook duurder.

Wil men een gemengd weefsel houden of zet men uitsluitend in op woningen? Hierover moet men goed nadenken, want het demografisch GBP legt al druk op de economische activiteitenzones.

Aan de andere kant worden gebouwen met een woningstructuur nog steeds gebruikt als kantoor. Men zou ook de migratie van deze activiteiten naar leegstaande kantoorgebouwen kunnen stimuleren. Ook dit soort reconversie moet worden bestudeerd.

bureaux vides. Cela permettrait de libérer des logements. De telles reconversions mériteraient d'être étudiées.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État (*en néerlandais*).- *L'appel à projets de 2011 a été un succès tant quantitatif (huit projets représentant 450 logements) que qualitatif (en termes architecturaux et de performances environnementales).*

Par contre, la troisième tranche du subsidie, dont l'octroi était conditionné à la finalité sociale des logements, a connu moins de succès : un seul projet sur huit était à finalité 100% sociale.

Selon les données que l'administration m'a communiquées, 357 logements ont déjà fait l'objet d'un permis et 93 autres le recevront en 2013.

L'appel de 2011, qui avait pour but d'identifier les incitants publics pouvant développer la dynamique de reconversion des bureaux en logements, a mis en évidence trois types de problèmes.

Premièrement, le prix du foncier des bureaux et/ou des travaux de reconversion reste élevé et est souvent plus cher que du neuf hors foncier.

Deuxièmement, les promoteurs craignent la dépréciation ou l'absence de rendement de leur projet, du fait de la finalité sociale des logements.

Il en résulte le troisième problème, à savoir la difficulté de développer, dans ces conditions et dans celles fixées par le règlement de l'appel à projets, des projets à vocation sociale.

Dans la foulée de l'appel à projets de 2011, plusieurs réflexions ont été menées en vue de resserrer le dispositif sur la production de logements à finalité sociale, en collaboration avec le secteur des agences immobilières sociales (AIS).

Ces réflexions ont mis en évidence la difficulté de mettre en place un taux de subsidiation qui soit opérationnel et de niveau plus ou moins équivalent à la subsidiation pratiquée dans les autres dispositifs régionaux.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.- Ik dank mevrouw Debaets voor haar toegewijde belangstelling voor de verbouwing van leegstaande kantoorgebouwen tot woningen en de resultaten van de oproep tot projecten die in 2011 werd uitgeschreven.

De oproep tot projecten van 2011 was succesvol op twee vlakken:

- op kwantitatief vlak: in november 2011 keurde de regering acht projecten goed met in totaal 450 woningen;

- op kwalitatief vlak: de selectiecommissie haalde destijds de architecturale kwaliteit en de milieuprestaties van de projecten aan binnen een grote diversiteit aan kantoorgebouwen.

De derde schijf van de subsidie, waarvan de toekenning verband hield met het sociaal oogmerk van de woningen, was iets minder succesvol, aangezien slechts één van de acht projecten voor 100% sociaal van aard was. Het gaat om een project van elf woningen in de Muggenstraat te 1000 Brussel.

Volgens de gegevens die mij door het bestuur werden overgemaakt, kregen 357 woningen al een vergunning en zullen in 2013 de vergunningen voor de overige drie projecten met in totaal 93 woningen worden toegekend.

De oproep van 2011 had tot doel de stimulansen te identificeren waarin de overheden zouden kunnen voorzien om de dynamiek van de verbouwing van kantoren tot woningen te ontwikkelen.

Deze eerste oproep moest objectief worden geëvalueerd en heeft drie soorten problemen aan het licht gebracht.

Een eerste probleem is dat de grondprijs van de kantoren en/of de prijs van de verbouwingswerken hoog blijft en vaak duurder is dan nieuwbouw zonder grond. Zo bedraagt de kostprijs per

Les pouvoirs publics ayant pour vocation de garantir le droit au logement pour tous, la réflexion en aval de l'appel à projets de 2011 a principalement porté sur la possibilité d'identifier un dispositif spécifique en ce sens.

La réflexion a mis en évidence la difficulté d'articuler la volonté de rentabilité du secteur privé avec la nécessité des pouvoirs public de garantir une offre à finalité sociale à un coût raisonnable en regard des autres instruments de la politique du logement.

Le second appel à projets, qui devait être lancé fin 2012 et mieux cibler la finalité sociale des logements issus de la reconversion de bureaux, a en conséquence été abandonné. Il impliquait en effet une subsidiation par mètre carré trop importante par rapport aux moyens disponibles.

Ce choix a été fait après analyse et compte tenu du fait que le secteur privé reconvertisse d'initiative différents biens immobiliers en logements ou infrastructures.

J'avais lancé cet appel à projets conjointement avec le ministre-président Charles Picqué, qui a fait réaliser une étude détaillée sur la reconversion de bureaux en logements. Cette sorte de guide des bonnes pratiques a abouti à la publication de l'ouvrage "Bureaux du passé, habitants du présent".

L'annulation du deuxième appel à projets s'expliquait également par le fait que les acteurs publics régionaux traditionnels de la politique du logement (la SLRB et le Fonds du logement) mènent aujourd'hui, dans le cadre de leur politique d'investissement, des projets de reconversion qui concernent en grande partie des immeubles de bureaux, ceci pour un total de 154 logements.

Enfin, la diversification de la politique du logement doit être certes volontariste, mais aussi réaliste quant à l'appréciation des dépenses à consentir par la Région. Dans ce cadre, d'autres pistes sont également explorées, comme la réaffectation des logements vides au-dessus des commerces.

Signalons aussi que la réaffectation des bureaux, mais aussi d'anciennes maisons de repos, se prête

vierkante meter vloeroppervlak meestal meer dan 1.000 euro.

In administratieve zones, en met name in de Europese wijk, blijft de weerslag van de grondprijzen erg hoog, zelfs voor volledig verlaten gebouwen.

Daarnaast is de kostprijs voor de verbouwing bijna gelijk aan die voor nieuwbouw. Hetzelfde fenomeen kan worden vastgesteld bij de renovatie van gewone woningen.

Een tweede probleem betreft de bezorgdheid van de ontwikkelaars dat hun project in waarde zal dalen door het sociale oogmerk van de woningen of dat zij door de ontwikkeling van dergelijke projecten niet het gewenste rendement zullen bereiken.

Daardoor dient zich ook een derde probleem aan, namelijk de moeilijkheid om onder die voorwaarden en de door het reglement van de projectoproep vastgestelde voorwaarden, zoals het subsidiëringspercentage, projecten te ontwikkelen met een sociaal oogmerk, aangezien in dit kader slechts één project met elf woningen werd voorgesteld en geselecteerd.

In navolging van de projectoproep van 2011 werden verschillende denkoefeningen georganiseerd met het oog op een betere afstemming van de voorziening op de productie van woningen met een sociaal oogmerk in samenwerking met de sector van de sociale verhuurkantoren (SVK's). Zo werden er in dit kader verschillende vergaderingen gehouden met de operatoren op het werkveld, waaronder de vertegenwoordigers van de sector van de SVK's.

Die denkoefeningen hebben de moeilijkheid aan het licht gebracht om een subsidiëringspercentage vast te stellen dat operationeel en ongeveer gelijkwaardig is aan de subsidiëring die wordt toegepast voor andere gewestelijke voorzieningen.

Daarnaast hadden deze denkoefeningen ook tot doel om in het kader van de diversifiëring van het huisvestingsbeleid een mogelijke nieuwe voorziening te identificeren die de overheden ook op grote schaal kunnen toepassen aan een concurrerende kostprijs ten opzichte van de andere bestaande voorzieningen binnen het gewestelijk huisvestingsbeleid.

parfaitement à la production de kots d'étudiants, dans le cadre de projets surtout privés à ce stade. En effet, le plus grand rendement des kots offre une alternative aux prix élevés parfois demandés pour des bureaux délabrés.

Quoi qu'il en soit, les réflexions et les actions se poursuivent pour trouver le meilleur compromis entre les besoins de la politique régionale, les moyens disponibles et les souhaits des acteurs publics ou privés.

Enfin, j'ai été attentif à la conférence de presse de l'ancien ministre régional de l'Économie, M. Cerexhe. Il est évident que la réaffectation des bureaux peut aussi concerner d'autres fonctions urbaines, dont le développement économique. Je prendrai contact prochainement avec la nouvelle ministre compétente, Mme Fremault.

(poursuivant en français)

Mme Nagy, vous suggérez un point intéressant : des bureaux attribués au secteur du Logement pourraient de fait avoir une autre fonction.

Cela se vérifie dans certains cas, ce qui rejoint la problématique soulevée par Mme Dejonghe : des quartiers ont malheureusement été développés de manière uni-fonctionnelle, ce qui était dangereux. Ils acquièrent un caractère obsolète, une fois que l'activité prévue initialement perd du terrain.

La Région, en tant que partenaire, a lancé la dynamique afin de prouver que c'était possible sur le plan architectural et d'apporter un soutien financier. Ce n'est pas pour autant notre rôle de travailler à la rentabilité financière de promoteurs qui ne veulent pas tenir compte de la réalité que constitue la valeur vénale actualisée de leur bien .

Ainsi, ceux-ci en arrivent parfois à tricher quant à la véritable valeur des biens à l'heure actuelle auprès du fonds de pension qu'ils gèrent. Si ces gestionnaires faisaient preuve d'un peu plus de courage, nous obtiendrions peut-être de meilleurs rendements pour les fonds de pension qui attendent d'obtenir des revenus issus de ce type de bien et qui sont souvent à l'étranger.

Nous pourrions également disposer de solutions plus favorables à la ville en termes de reconversion.

Aangezien de overheid tot doel heeft om het recht op huisvesting voor iedereen te waarborgen, was de denkoefening die volgde op de projectoproep van 2011 hoofdzakelijk gericht op de identificatie van een specifieke, ter zake dienende, voorziening.

Die denkoefening heeft de moeilijkheid aan het licht gebracht om de streeftocht naar rentabiliteit van de private sector te verzoenen met de noodzaak van de overheid om te voorzien in een aanbod aan woningen met een sociaal oogmerk aan een redelijke kostprijs ten aanzien van de andere instrumenten van het huisvestingsbeleid.

De tweede oproep tot projecten, die normaal gezien eind 2012 zou worden gelanceerd en beter toegespitst moest zijn op het sociale oogmerk van de woningen die voortkomen uit de verbouwing van kantoren, werd bijgevolg geannuleerd – of toch voor een bepaalde tijd uitgesteld. Dit heeft te maken met de te hoge subsidiëring per vierkante meter ten aanzien van de middelen die konden worden vrijgemaakt.

Deze keuze werd uiteindelijk gemaakt na analyse en gelet op het feit dat de privésector op eigen initiatief verschillende onroerende goederen verbouwt tot woningen of infrastructuren (met name scholen en crèches), zoals gebleken is uit de gesprekken die ik eind februari 2013 voerde met de minister-president.

Ik lanceerde deze oproep tot projecten destijds samen met minister-president Charles Picqué. Hierna liet de minister-president een grondige studie uitvoeren over de verbouwing van kantoren tot woningen. Het is die studie die beschouwd kan worden als een soort gids van goede praktijken, en die uiteindelijk aanleiding heeft gegeven tot de publicatie van het werkstuk 'Gisteren kantoren, vandaag woningen', dat eind februari aan de pers werd voorgesteld.

Dit werkstuk rond de verbouwing van kantoorgebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest biedt een overzicht van 25 concrete projecten die voortkomen uit de herbestemming van 550.000 vierkante meter kantoren, die tussen 1997 en 2011 werden omgevormd.

Anderzijds werd de beslissing tot annulering van de tweede projectoproep eveneens genomen omdat de BGHM en het Woningfonds vandaag als

Nous demeurons des partenaires potentiels disponibles mais, en ce qui concerne mes compétences, notre participation doit avoir pour but d'améliorer le nombre de logements publics en Région bruxelloise.

Notre objectif ne peut donc pas être simplement d'aider certains promoteurs à trouver une solution. Nous pouvons agir en tant que partenaire, mais les pouvoirs publics doivent pouvoir se retrouver également dans les réponses publiques.

Si celles-ci concernent des logements publics, il me faut tenir compte de la comparaison que je peux faire avec les moyens utilisés dans d'autres domaines que ceux de la reconversion de ce type de bureaux.

traditionele gewestelijke actoren van het huisvestingsbeleid in het kader van hun investeringsbeleid verbouwingsprojecten uitvoeren die hoofdzakelijk kantoorgebouwen betreffen, en dit voor een totaal van 154 woningen.

Zo voert de BGHM in samenwerking met de GOMB op dit moment het project 'Lavoisier' in Molenbeek uit in het kader van de uitvoering van 89 woningen. Daarnaast voert het Woningfonds de projecten 'Roodebeck' en 'Pléiades' uit, die respectievelijk de creatie van 13 en 52 woningen betreffen. Het zal er dus op aankomen deze dynamiek van de gewestelijke operatoren toe te passen op andere sites die bestemd zijn voor kantoren.

Tot slot werd de beslissing tot stopzetting van de tweede oproep tot projecten eveneens genomen omdat de diversifiëring van het huisvestingsbeleid niet alleen op voluntaristische maar ook op realistische wijze moet gebeuren, meer bepaald voor wat betreft de beoordeling van de uitgaven die het gewest doet. Er worden in dit kader echter ook verschillende andere pistes onderzocht, zoals met name de herbestemming van woningen boven handelszaken. We zullen ongetwijfeld de kans krijgen om hier binnenkort op terug te komen.

Er dient eveneens te worden opgemerkt dat de herbestemming van kantoren tot woningen zich uitstekend leent voor de productie van studentenwoningen in het kader van projecten die momenteel hoofdzakelijk door de private sector worden uitgevoerd. Hetzelfde geldt voor oude rusthuizen. Aangezien studentenwoningen meer geld opbrengen dan gewone woningen, bieden ze vaak een alternatief voor de hoge prijzen die voor soms vervallen kantoren worden gevraagd.

De denkoefeningen en acties in het kader van de verbouwing worden hoe dan ook voortgezet. Het komt er dus op aan een zo goed mogelijk compromis te vinden tussen de noden van het gewestelijke beleid, de beschikbare middelen en de wensen van de publieke en private actoren.

Tot slot kan ik u meedelen dat mijn aandacht wel degelijk is uitgegaan naar de persconferentie van de voormalige gewestelijke minister van Economie, de heer Cerexhe. Het spreekt voor zich dat de herbestemming van kantoren ook een impact kan hebben op andere stedelijke

aangelegenheden, zoals de economische ontwikkeling. Ik zal binnenkort dan ook contact opnemen met de nieuwe bevoegde minister, mevrouw Fremault.

(verder in het Frans)

Mevrouw Nagy, kantoren die toegewezen zijn aan de huisvestingssector kunnen inderdaad een andere functie hebben.

Sommige wijken waren helaas helemaal op één functie gericht. Dat is een probleem wanneer die activiteit terrein verliest. Het gewest heeft daarom een dynamiek gestart om aan te tonen dat de reconversie tot woningen technisch mogelijk is en biedt daarbij financiële steun.

Het is echter niet aan het gewest om projectontwikkelaars die verkeerde keuzes gemaakt hebben te helpen om hun goed rendabel te maken. Zij geven vaak een te hoge waarde aan voor hun goed bij het beheren van hun pensioenfondsen. Als ze wat meer moed zouden tonen, zouden die pensioenfondsen daar wellicht wel bij varen. Ook voor de reconversie van de stad zou dat beter zijn.

Het gewest blijft een potentiële partner, maar onze participatie moet ertoe leiden dat er meer openbare woningen komen. Projectontwikkelaars aan een oplossing helpen, kan niet het enige doel zijn. Als we op een andere manier goedkoper aan nieuwe woningen geraken, verdient dat de voorkeur.

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

Mme Bianca Debaets *(en néerlandais).*- *Je regrette l'annulation du deuxième appel à projets, mais je la comprends. En effet, le peu de moyens disponibles justifie votre volonté d'atteindre un rendement maximal. Dans cette optique, la piste de l'ancien ministre Cerexhe, appelant à se tourner vers les entreprises, apparaît plus évidente.*

Vous indiquez par ailleurs que vous voulez axer la reconversion sur la réaffectation des logements vides au-dessus des commerces, sur les kots et les maisons de repos. Comptez-vous privilégier ces trois pistes dans un appel à projets ? Comment

De voorzitter.- Mevrouw Debaets heeft het woord.

Mevrouw Bianca Debaets.- Ik begrijp dat de problematiek omslachtig is en dat er geen pasklaar antwoord bestaat, vooral omdat de situatie verschilt van wijk tot wijk. Ik betreur dat er geen tweede oproep is gekomen, maar ik heb er ook begrip voor.

U zegt terecht dat u met het beperkte aantal beschikbare middelen een zo hoog mogelijke return wilt realiseren. In die zin is het denkspoor van toenmalig minister Cerexhe om in de richting van de bedrijven te kijken, evidentier. Ik kan me inbeelden dat de kostprijs daarvoor lager is dan voor de reconversie naar woningen.

allez-vous attirer les investisseurs ?

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-

L'idée générale est de guider les contacts que j'ai avec les promoteurs dans des directions qui peuvent aussi les intéresser. J'ai, par exemple, suggéré d'envisager de répondre à des besoins très spécifiques à certains quartiers comme celui des kots par exemple. C'est un manque réel en Région bruxelloise. Nous explorons plusieurs pistes mais celle-ci en est une.

Il en va de même pour les maisons de repos, les crèches ou les écoles qui - si elles ne s'imbriquent pas directement dans mes compétences et donc dans le budget logement - représentent autant de besoins liés au défi démographique qui pourraient être rencontrés dans certains quartiers ou qui pourraient être intéressants pour les promoteurs.

Si on devait avoir un nouvel appel à projet, je ne pourrais pas le faire sur ces fonctions (écoles, crèches, etc.) avec les budgets alloués à la politique du logement, exception faite pour la question des kots pour laquelle nous pourrions trouver un partenariat intéressant.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE M. MOHAMED OURIAGHLI

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 problèmes engendrés par les compteurs de passage ".

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

Verder geeft u aan dat u op het vlak van de reconversie onder meer wilt werken rond de herbestemming boven handelszaken, rond studentenwoningen en rond rusthuizen. Betekent dit dat u bij een projectoproep vooral die drie sporen wilt uitwerken? Hoe gaat u daarvoor investeerders aantrekken?

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris

(in het Frans).- Ik wil vooral de projectontwikkelaars stimuleren een richting in te slaan die ook voor hen interessant kan zijn. Zo kunnen zij zich in bepaalde wijken, waar er een groot tekort aan studentenkamers is, zich daarop richten. We zouden daarvoor kunnen samenwerken.

Hetzelfde geldt voor rusthuizen, crèches of scholen, maar die vallen niet onder mijn bevoegdheid.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI

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

betreffende "de problemen met de doorgeeftellers".

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

M. Mohamed Ouriaghli.- Il me revient que l'arrêté du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements serait en cours de révision. Alors que l'arrêté existant dispose que "chaque logement doit disposer d'un compteur individualisé, propriété de la société distributrice d'énergie", le nouvel arrêté mettrait fin à cette obligation en prévoyant une alternative par l'ajout des termes "[...] ou d'un compteur de passage".

Certes, l'exigence d'un compteur, propriété de Sibelga, par unité de logement est, dans les faits, loin d'être systématiquement rencontrée et, sans doute, la poursuite de cette infraction n'apparaît-elle pas prioritaire. Cependant, l'abandon pur et simple de cette exigence, en autorisant le recours systématique au compteur de passage, pose un véritable problème au regard des règles organisant la libéralisation du marché de l'électricité et la protection des consommateurs vulnérables.

Tout d'abord, l'existence d'un compteur "officiel" par logement est la seule manière de garantir à chaque ménage le libre choix de son fournisseur d'électricité. À titre d'exemple, dans l'hypothèse où l'on autorise qu'un immeuble de logement soit équipé d'un seul compteur Sibelga en amont et de quatre compteurs de passage en aval pour les quatre unités de logement qu'il abriterait, cela ferait quatre consommateurs sur cinq automatiquement privés du choix de leur fournisseur et sans visibilité aucune sur le prix de l'électricité et ses composantes.

Ensuite, cela met à mal les mécanismes de protection des consommateurs résidentiels instaurés par l'ordonnance du 19 juillet 2001. En effet, l'occupant d'un logement qui ne serait pas équipé d'un compteur individualisé, propriété de Sibelga, demeure inconnu du marché et n'a pas de raccordement propre.

Cela signifie que son alimentation en électricité pourrait être limitée voire interrompue parce que le titulaire du compteur unique en amont n'aurait pas rempli ses obligations financières vis-à-vis de son fournisseur commercial. La circonstance que ce locataire aurait acquitté ses charges locatives vis-à-vis de son propriétaire, sur la base de la consommation mesurée par un compteur de passage, serait totalement indifférente à cet égard.

De heer Mohamed Ouriaghli (*in het Frans*).- *Het besluit van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen wordt herzien. Overeenkomstig het besluit moet elke woning beschikken over een individuele teller die eigendom is van de energiedistributeur. Het nieuwe besluit maakt een einde aan die verplichting door de toevoeging "...dat een tussenmeter" voldoet.*

Verre van alle woningen zijn uitgerust met een meter van Sibelga. De verplichting eenvoudigweg laten vallen door een tussenmeter te aanvaarden zou nefaste gevolgen hebben voor de vrijmaking van de elektriciteitsmarkt en de bescherming van kwetsbare groepen.

Een verplichte officiële meter per woning is de enige manier om de vrije keuze van energieleverancier te garanderen. Als er in een gebouw bijvoorbeeld één meter van Sibelga is en vier tussenmeters, dan betekent dit dat vier van de vijf verbruikers geen vrije keuze hebben. Ze hebben ook geen zicht op de elektriciteitsprijs en hoe die is samengesteld.

De beschermingsmaatregelen waarin de ordonnantie van 19 juli 2001 voorziet, komen hierdoor op de tocht te staan. De gebruiker van een tussenmeter heeft immers zelf geen rechtstreekse aansluiting op het energienet en de stroomvoorziening kan dus worden afgesloten, indien de eigenaar van de hoofdmeter zijn financiële verplichtingen niet nakomt.

De gebruiker van een tussenmeter kan evenmin van Sibelga het statuut van beschermde klant krijgen, omdat zijn meter niet officieel is en geen EAN-code (European Article Numbering) heeft.

De voorgestelde maatregel gaat ook in tegen de Europese richtlijn van 25 oktober 2012 betreffende energie-efficiëntie die het gewest tegen juni 2014 moet hebben omgezet.

Welke maatregelen hebt u getroffen om te voorkomen dat gebruikers van tussenmeters benadeeld worden?

Cela signifie également que cet occupant ne peut pas obtenir, le cas échéant, le statut de "client protégé" (alimenté par Sibelga au titre de mission de service public) puisque son compteur n'est pas officiel et n'est donc pas associé à un code EAN (European Article Numbering), c'est-à-dire un numéro d'identification univoque d'un point d'accès ou de consommation permettant "d'exister" sur le marché libéralisé de l'énergie.

Enfin, cette mesure me paraît aller à l'encontre de ce que prévoit, en matière de comptage, la nouvelle directive européenne du 25 octobre 2012 relative à l'efficacité énergétique. Or, cette directive doit être transposée par la Région pour la mi-2014.

Quelles mesures avez-vous prises pour remédier aux risques que ce type de compteurs fait courir aux consommateurs qui en sont dotés ?

Discussion

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

M. Alain Maron.- Je m'étonne de la forme. Nous n'avons pas vraiment l'habitude que des interpellations portent sur le fait qu'un arrêté de gouvernement existe ou pas, dans la mesure où ils sont publiés au "Moniteur belge". Cet arrêté-là modifié n'existe pas. C'est donc une interpellation un peu étrange sur un arrêté gouvernemental qui n'existe pas.

Par ailleurs, vous faites référence à un arrêté qui existe bien, celui de 2003 modifié en 2006 sur les exigences élémentaires en matière de sécurité, etc. Vous dites que cet arrêté stipule que chaque logement doit disposer d'un compteur individualisé, propriété de la société distributrice d'énergie. C'est exact. Mais il stipule aussi que sont autorisés par dérogation des compteurs communs pour des logements collectifs.

Quand dans un seul immeuble, il y a plusieurs logements, les compteurs partagés sont autorisés. Ce qui figure dans l'interpellation n'est donc pas correct puisque elle sous-entend qu'il serait actuellement interdit d'avoir des compteurs d'électricité partagés entre plusieurs logements.

Sur le fond, l'argumentaire de M. Ouriaghli nous semble intéressant. Dans un monde idéal, chaque

Bespreking

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (*in het Frans*).- *Het gewijzigd besluit werd nog niet gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en bestaat dus nog niet. De interpellatie gaat dus over een besluit dat nog niet bestaat.*

Het besluit van 2003, gewijzigd in 2006, bestaat wel degelijk en bepaalt inderdaad dat elke woning over een individuele meter moet beschikken, die eigendom is van de energie-distributiemaatschappij. Voor de collectieve woningen met gemeenschappelijke uitrustingen die door meerdere huurders worden gedeeld, kan de teller gemeenschappelijk zijn. Ook dat staat in het besluit, in tegenstelling tot wat u beweert.

In een ideale wereld zou elke woning inderdaad een eigen elektriciteits- en watermeter hebben, om de redenen die de heer Ouriaghli opsomt.

Gemeenschappelijke meters hebben echter ook voordelen. Ze verlagen de kostprijs voor een abonnement per woning, aangezien er een abonnement per teller is. Zolang de progressieve tarifiering niet van kracht is, blijft dit interessant. Bovendien is het met een gemeenschappelijke meter ook eenvoudiger om een gebouw dat in kleinere woningen opgesplitst werd, later opnieuw

logement bénéficie effectivement de son propre compteur d'électricité et de son propre compteur d'eau pour tous les avantages que M. Ouriaghli a cités et auxquels on ne peut que pleinement souscrire.

Néanmoins, il y a deux avantages aux compteurs mutualisés. D'une part, ils permettent de réduire le prix de l'abonnement par logement puisqu'il y a un abonnement par compteur. Dans la mesure où ne sommes pas encore dans une tarification progressive de l'électricité, diminuer le coût de l'abonnement est plutôt intéressant par logement. D'autre part, les compteurs communs permettent aussi une plus grande réversibilité du logement. En effet, à partir du moment où une maison est divisée en plusieurs logements et qu'il y a des compteurs différenciés pour chacun de ces logements, il est plus difficile de réunir à nouveau deux logements auparavant distincts.

La réflexion est donc intéressante et mérite d'être ouverte. La Région veut-elle véritablement promouvoir un compteur d'électricité par logement, sachant par ailleurs que ça coûte et que ça nécessite des modifications importantes des installations électriques dans les habitations ?

Il y a donc des avantages et des inconvénients à cette politique. Je me joins à l'interpellation pour savoir si le cabinet et/ou l'administration réfléchissent à ces modifications. Le cas échéant, dans quels termes et avec quelle articulation avec la politique énergétique mise en place à la Région ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Votre interpellation reprend quasi mot pour mot un courrier que m'ont adressé personnellement les directeur et secrétaire général de Sibelga en date du 29 octobre 2012 et qui a bien sûr retenu toute mon attention.

L'arrêté de 2003 relatif aux normes de sécurité, de salubrité et équipement est effectivement en cours de révision. Ce texte n'a pas encore été adopté définitivement par le gouvernement. Je reste donc prudent, à ce stade, quant à son commentaire.

L'une des réformes suggérées par la direction de

samen te voegen tot een geheel.

Wil het gewest echt een elektriciteitsmeter per woning, wetende dat daarvoor vaak dure aanpassingswerken vereist zijn? Denkt uw kabinet en de administratie na over bepaalde wijzigingen en hoe past dat in het energiebeleid?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Uw interpellatie komt bijna woordelijk overeen met een brief die ik ontving van Sibelga op 29 oktober 2012.*

Het besluit van 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen wordt inderdaad herzien, maar de regering heeft de nieuwe tekst nog niet definitief goedgekeurd

Na tien jaar praktijkervaring heeft de gewestelijke huisvestingsinspectie voorgesteld om naast de verplichting van een aparte meter per woning, die

L'Inspection régionale du logement, après près de dix ans de travail de terrain, était d'ajouter à l'exigence que chaque logement doit disposer d'un compteur individualisé, propriété de la société distributrice d'énergie, qu'il doive à tout le moins disposer d'un compteur de passage.

Cette proposition était mue par un souci de protection des locataires. En effet, dans bon nombre d'immeubles, Sibelga n'a pas installé de compteur pour chaque logement - que le propriétaire ait omis de le demander ou que Sibelga ait du retard dans le traitement des demandes, peu importe -, et les locataires se voient facturés par leur propriétaire des charges très approximatives.

Celles-ci sont basées sur le nombre de logements que compte l'immeuble, la surface du logement ou encore le nombre d'occupants. Dans les faits, les locataires les plus vulnérables, en plus de ne pouvoir bénéficier du statut de client protégé, se voient imposer des factures souvent bien trop élevées. La modification avait donc pour objectif de responsabiliser les propriétaires et d'offrir aux locataires qui ne disposeraient pas encore d'un compteur officiel Sibelga la possibilité de comparer leur consommation réelle à celle qui lui est facturée.

Sibelga ayant eu connaissance de cette proposition nous a donc fait part de ses objections, en invoquant principalement la libéralisation du marché de l'électricité et le libre choix du fournisseur.

Une première brève analyse de l'Inspection du logement, sur la conformité aux directives européennes en la matière, nous laisse penser que nous pourrions devoir renoncer à cette option lorsque le texte sera soumis en deuxième lecture au gouvernement.

J'espère que les propriétaires et Sibelga feront de l'installation de compteurs pour chaque unité de logement l'une de leurs priorités, mais également que Sibelga veillera à des installations de compteurs conformes. Avec les services de l'Inspection du logement, nous avons dénombré une vingtaine de compteurs dans une maison qui ne devrait être occupée que par deux ou trois familles !

eigendom is van de distributiemaatschappij, ook een tussenmeter verplicht te maken.

Deze wijziging is bedoeld om de huurders te beschermen. In heel wat gebouwen is er immers geen aparte meter per woning en vraagt de eigenaar lasten van de huurders die slechts bij benadering kloppen. Zij zijn gebaseerd op het aantal woningen, de oppervlakte van de woning en het aantal bewoners. Heel wat mensen, die het statuut van beschermde afnemer niet kunnen aanvragen, betalen daardoor te veel. Met een aparte meter zou dat niet meer kunnen.

Sibelga heeft haar bezwaren tegen dit voorstel meegedeeld en beroept zich daarbij vooral op de vrijmaking van de elektriciteitsmarkt en de vrije keuze van leverancier.

De huisvestingsinspectie heeft nagegaan of die mogelijkheid strookt met de Europese richtlijnen en vreest dat de regering ze misschien zal moeten schrappen in tweede lezing.

Ik hoop dat de eigenaars en Sibelga van de installatie van aparte meters in elke wooneenheid een prioriteit maken en dat Sibelga de conformiteit van de meters en installaties controleert.

De huisvestingsinspectie stelde immers reeds vast dat een twintigtal meters waren geïnstalleerd in een woning voor twee tot drie gezinnen. Sibelga zou zich bij een dergelijke situatie toch vragen moeten stellen.

En pareil cas, Sibelga devrait s'interroger sur cette situation et la conformité des installations.

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

M. Mohamed Ouriaghli.- Merci pour les réponses données à ce stade du dossier, qui conserve son statut "à suivre".

- *L'incident est clos.*

INTERPELLATION DE MME GISÈLE MANDAILA

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'organisation de la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public".

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

Mme Gisèle Mandaila.- Vu le boom démographique, de très nombreux ménages éprouvent des difficultés à se loger sur le territoire de la Région bruxelloise. Le pourcentage de propriétaires y est particulièrement faible au regard des deux autres Régions du pays. Quant aux loyers, ils sont très élevés.

En outre, au regard de la croissance démographique attendue dans les prochaines années, les problèmes rencontrés par les ménages bruxellois devraient s'accroître. D'ici à 2020, ce ne sont pas moins de 200.000 nouveaux Bruxellois que la Région devrait accueillir.

Par ailleurs, il apparaît que le nombre de logements sociaux ne permet pas de répondre à la demande actuelle. En 2010, plus de 37.000 ménages étaient en attente d'un logement. D'autre part, au 31 décembre 2011, le patrimoine des sociétés immobilières de service public (SISP) était de 35.477 logements loués pour un

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli (*in het Frans*).- *We komen hier later op terug.*

- *Het incident is gesloten.*

INTERPELLATIE VAN MEVROUW GISÈLE MANDAILA

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

betreffende "de organisatie van de verhuur van woningen die beheerd worden door de BGHM of door de OVM's".

De voorzitter.- Mevrouw Mandaila heeft het woord.

Mevrouw Gisèle Mandaila (*in het Frans*).- *De demografische boom maakt het voor tal van gezinnen moeilijk om een woning te vinden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Vergeleken met de twee andere gewesten ligt het percentage eigenaars er bijzonder laag. De huurprijzen zijn dan weer heel hoog.*

Door de verwachte demografische groei de komende jaren zullen die problemen nog toenemen.

Bovendien beantwoordt het aantal sociale woningen niet aan de huidige vraag. Er moeten dus dringend maatregelen worden genomen.

Artikel 3, 3° van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en door de openbare vastgoedmaatschappijen, stelt dat "om

patrimoine total de 39.041 logements.

Parmi ces logements loués, le nombre de chambres se répartit comme suit :

- 2 chambres : 14.278 ;

- 3 chambres : 7.893 ;

- 4 chambres : 1.306 ;

- 5 chambres et plus : 280.

De toute évidence, il est donc nécessaire de prendre des mesures permettant d'influer rapidement sur l'occupation des logements sociaux.

L'article 3 3° de l'arrêté du 26 septembre 1996 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB) ou par les SISP dispose que "pour être considéré comme adapté à la location, le logement doit comprendre, en fonction de la composition de famille, le nombre de chambres suivant : une chambre supplémentaire par enfant ; toutefois, pour deux enfants du même sexe ayant moins de 12 ans ou pour deux enfants de sexe différent ayant tous deux moins de 9 ans, une chambre seulement, pour autant qu'ils ne soient pas handicapés".

Or, de nombreux ménages ont des enfants de plus de 12 ans et ne peuvent donc plus bénéficier de cette disposition. Si l'objectif de cette disposition est tout à fait louable dans la mesure où elle vise à garantir un niveau de confort suffisant aux locataires, cette disposition peut aussi s'avérer problématique vu l'énorme demande actuelle de logements moyens ou sociaux par rapport au nombre de ceux mis sur le marché.

En outre, il n'est pas rare, en dehors des logements sociaux, de voir des frères et des sœurs partager une même chambre durant toute leur adolescence sans que cela ne pose le moindre problème ; j'en suis la preuve vivante !

À une année de la fin de cette législature, il me semble important d'entendre le gouvernement sur les points suivants.

beschouwd te worden als geschikt voor verhuur, moet de woning, in functie van de samenstelling van het gezin, het volgende aantal slaapkamers bevatten: een bijkomende slaapkamer per kind; voor twee kinderen van hetzelfde geslacht die jonger zijn dan 12 jaar of twee kinderen van verschillend geslacht die beide jonger zijn dan 9 jaar, volstaat echter één kamer voor zover zij niet gehandicapt zijn".

Heel wat gezinnen hebben echter kinderen ouder dan 12 jaar, wat problematisch is gelet op de enorme vraag naar middelgrote of sociale woningen.

Welke maatregelen heeft de regering genomen om de toekenningsvoorwaarden voor sociale woningen aan te passen aan de vraag? Door de demografische boom en het tekort aan woningen moeten we nadenken hoe we de wet optimaal kunnen aanpassen. We moeten ernaar streven de talloze gezinnen onder te brengen in door de overheid beheerde woningen, eerder dan in privéwoningen die tegen torenhoge prijzen en soms in menonwaardige omstandigheden worden verhuurd.

Wordt een wijziging van het wetgevend kader besproken? Met welke gesprekspartners? Welke voorstellen werden er gedaan?

Hoe wil de regering de demografische boom en het probleem van de steeds langer wordende wachtlijsten voor sociale woningen oplossen?

Quelles sont les mesures prises par le gouvernement pour adapter les conditions d'octroi de logements sociaux à la demande ? Le boom démographique et les difficultés rencontrées par de nombreuses familles pour trouver un logement devraient nous amener à réfléchir sur la manière la plus adéquate d'adapter la loi. L'objectif serait de permettre à de nombreuses familles d'être logées de manière décente, éventuellement dans des logements gérés par les pouvoirs publics plutôt que dans des logements privés loués à des prix exorbitants et dans des conditions inhumaines, ainsi qu'on l'a relevé tout à l'heure en évoquant les marchands de sommeil.

Des discussions ont-elles été entamées avec les acteurs concernés afin de modifier ce cadre législatif ? Si oui, quels sont ces acteurs concernés et quelles sont les pistes évoquées ?

Quelles sont les solutions retenues par le gouvernement pour faire face au boom démographique et à l'augmentation des listes d'attentes de logements sociaux ?

Discussion

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- L'arrêté du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la SLRB et les SISP prévoit une chambre supplémentaire par enfant. Toutefois, pour deux enfants du même sexe ayant moins de douze ans, ou pour deux enfants de sexe différent ayant tous deux moins de neuf ans, cet arrêté prévoit une seule chambre, pour autant qu'il n'y ait pas d'enfant handicapé.

Une proposition de résolution visant à assouplir la définition des logements adaptés aux grandes familles avait été initiée par le cdH, partant du constat que cette disposition était plus large que celle en vigueur pour les allocations de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer (ADIL) et les agences immobilières sociales (AIS).

Elle prévoit, dans le cas d'un ménage de plus de deux personnes, outre une chambre pour le demandeur et son conjoint ou la personne avec qui il forme un ménage, une chambre en plus par

Bespreking

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Het besluit van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de BGHM en de OVM's voorziet in een bijkomende slaapkamer per kind. Voor twee kinderen van hetzelfde geslacht die jonger zijn dan 12 jaar of twee kinderen van verschillend geslacht die beide jonger zijn dan 9 jaar, volstaat echter één kamer voor zover zij niet gehandicapt zijn.*

Het cdH diende een voorstel van resolutie in om de definitie van woningen voor grote gezinnen aan te passen. Deze bepaling was immers ruimer dan die welke van kracht is voor een verhuis- en installatietoelage en een bijdrage in het huurgeld (VIBH) en de sociale verhuurkantoren.

Het voorstel bepaalt dat een bijkomende kamer volstaat voor twee kinderen van hetzelfde geslacht die jonger zijn dan 18 jaar, twee samenwonende meerderjarigen, twee meerderjarigen van hetzelfde geslacht en drie kinderen van

personne supplémentaire dans le ménage, sachant toutefois qu'il est permis de faire loger dans une même chambre deux enfants de même sexe âgés de moins de dix-huit ans, deux personnes majeures cohabitantes, deux personnes de même sexe, et trois enfants de sexe différent âgés de moins de douze ans.

Tenant compte également de l'insuffisance de grands logements dans le parc du logement social et considérant les conditions de vie très difficiles de ces familles nombreuses, il apparaît préférable de leur attribuer un logement social, même plus petit que celui dont elles auraient besoin, plutôt que de les contraindre de s'installer dans un logement ou une maison d'accueil, ou de rester dans le marché privé.

C'est en voulant protéger la sphère d'intimité de ces individus qu'on a contraint des familles nombreuses à attendre jusqu'à parfois des dizaines d'années entassées dans des logements privés très exigus le temps que se libère enfin un logement social parfaitement adapté.

Cet assouplissement et cette unification, que je pense bientôt pouvoir obtenir, constituent en outre une demande de certains acteurs de terrain, notamment le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH).

J'ai en tout cas obtenu un accord de principe du gouvernement sur la modification de l'arrêté locatif dans le sens suivant : une chambre supplémentaire par enfant, toutefois, pour des enfants du même sexe ayant moins de dix-huit ans ou pour deux enfants de sexe différent ayant tous deux moins de douze ans, une chambre seulement, pour autant qu'ils ne soient pas handicapés.

Cela libérera la pression exercée des familles qui hurlaient pour qu'on leur permette d'habiter dans des logements même trop petits, mais nettement mieux que ceux qu'ils occupaient. Un projet d'arrêté intégrant cette modification sera bientôt soumis au gouvernement régional.

Parallèlement à cet assouplissement de la définition du logement adapté, j'ai également pris deux autres mesures agissant sur la demande. La première consiste à renforcer les règles en matière de mutation dans le cadre du projet de réforme du Code du logement : dès deux chambres

verschillend geslacht die jonger zijn dan 12 jaar.

Gelet op het tekort aan grote woningen in het sociale woningpark en de moeilijke levensomstandigheden van tal van grote gezinnen, is het wenselijker hen een kleinere sociale woning toe te kennen, dan dat ze hun intrek moeten nemen in een opvanghuis of een privéwoning.

Uit bezorgdheid voor de intimiteit zagen grote gezinnen zich soms tientallen jaren lang genoodzaakt hun intrek te nemen in krappe privéwoningen tot er een geschikte sociale woning vrijkwam.

De regering heeft een principeakkoord bereikt over de volgende wijziging van het huurbesluit: een bijkomende slaapkamer per kind, maar voor twee kinderen van hetzelfde geslacht die jonger zijn dan 18 jaar of twee kinderen van verschillend geslacht die beide jonger zijn dan 12 jaar, volstaat echter één kamer, voor zover zij niet gehandicapt zijn. Binnenkort wordt een ontwerpbesluit met deze wijziging voorgelegd aan de regering.

De versoepeling van de bepaling wordt trouwens gesteund door de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen.

Voorts heb ik ook de regels voor mutatie strikter gemaakt: vanaf twee overtollige kamers wordt de mutatie verplicht. Ook bij één overtollige kamer wordt opgetreden, maar is er geen verplichting.

Dit ontwerp wordt aan het parlement voorgelegd bij de bespreking van het ontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Huisvestingscode.

Voorgemelde maatregelen werden overigens besproken met de BGHM en de OVM's.

Voorts werd het huurcontract voor een sociale woning beperkt tot negen jaar. Vanaf januari 2013 ondertekenen nieuwe huurders een huurcontract van bepaalde duur, en als hun inkomsten acht jaar later 50% van het toelatingsinkomen overschrijden, wordt het contract niet verlengd. De grootte van het gezin wordt op dat moment opnieuw bekeken om het gezin een optimale woning te kunnen aanbieden.

Daarnaast worden maatregelen genomen om het aanbod van sociale woningen uit te breiden, het

excédentaires, on passe d'une mutation suggérée à une mutation obligatoire. On agit aussi s'il y a une seule chambre excédentaire, mais la mutation devient obligatoire s'il y en a deux.

Ce projet est aussi sur la table du parlement, qui examine le projet d'ordonnance modifiant le Code du logement.

D'autre part, les mesures que j'ai prises en matière de mutation et de définition du logement adapté ont été discutées avec la SLRB et les SISP afin d'être soumises à l'accord du gouvernement.

Une autre mesure prise pour adapter les conditions d'octroi du logement social à la demande est la limitation dans la durée du bail locatif à neuf ans. Vous le savez, l'ordonnance a été adoptée en juillet 2012. Depuis janvier 2013, les nouveaux entrants signent un bail à durée limitée et si, huit ans plus tard, leur revenu dépasse 50% du revenu d'admission, le bail n'est pas renouvelé. Au même moment, la conformité de la taille du ménage est réexaminée pour envisager, obtenir et rejoindre un logement plus adapté au ménage.

Ces trois mesures vont dans le sens de la politique de logement que nous défendons ici de manière régulière.

Parallèlement, des dispositions sont prises pour agir sur l'offre de logement social, pour limiter le nombre de logements inoccupés et activer les rénovations dans les SISP. C'est le travail que nous avons réalisé sur le pôle expertise et la mise en place d'un comité de suivi des investissements et des incitants.

Avec le recul, il semblerait que la mesure qui ait eu le plus d'effet ait été le non-octroi de crédit de la première tranche du programme quadriennal de 2010 aux SISP. Celles-ci étaient trop en retard dans leurs investissements des programmes antérieurs. Cette mesure a eu l'effet d'un électrochoc.

Nous poursuivons à présent le programme de construction de logements du Plan régional du logement, où nous prévoyons une proportion plus importante de logements de trois chambres et plus. Nous rééquilibrions en surpondérant les logements d'une chambre, car c'est là qu'il y a le plus de demandes, et les trois chambres et plus.

aantal leegstaande woningen te beperken en renovaties in de OVM's te stimuleren.

Achteraf blijkt de efficiëntste maatregel de niet-toekenning van het krediet van de eerste schijf van het vierjarenprogramma van 2010 aan de OVM's geweest te zijn, wat een schokeffect heeft teweeggebracht.

We zetten het programma voor de bouw van woningen van het Gewestelijk Huisvestingsplan voort, met een groter aandeel woningen met minstens drie kamers.

Tot slot heb ik de regering voorgesteld om de verhuis- en installatietoelages en de bijdragen in het huurgeld (VIBH) te hervormen tot herhuisvestingstoelagen.

Dat zijn de maatregelen die we genomen hebben om de sociale woningen beter aan te passen aan de grootte van de gezinnen.

Dernièrement, j'ai proposé au gouvernement une autre mesure pour répondre à cette explosion de la demande, mais elle ne relève pas du logement social. Il s'agit de la réforme des allocations de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer (ADIL), qui deviendront des allocations de relogement.

Je pense avoir fait le tour des différents dispositifs mis en place pour rejoindre l'objectif d'amélioration et d'adaptation des logements à la taille des ménages.

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

Mme Gisèle Mandaila.- Il y a un an, lors de ma précédente interpellation à ce sujet, vous hésitez à modifier la loi car les acteurs de terrain se montraient réticents.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Pour ma part, je n'hésitais pas.

Mme Gisèle Mandaila.- Ils ne voulaient pas perdre leur acquis. Vu le contexte et le boom démographique, il faut rester réaliste et objectif.

Par ailleurs, je vous ai interrogé sur le principe de mutation par rapport aux personnes handicapées souhaitant déménager, mais qui ne trouvent pas de logement adapté. Aujourd'hui encore, des logements avec deux ou trois chambres sont occupés par des mères qui sont seules et demandent la mutation.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Vous pouvez demander à ces personnes de prendre contact avec mon cabinet, car ce n'est pas normal.

Mme Gisèle Mandaila.- La réponse que j'avais reçue était que des rénovations étaient nécessaires.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Lors d'une précédente interpellation, je vous ai expliqué que certaines sociétés ne faisaient pas de mutation pour ne pas avoir un certain public dans leur patrimoine.

Certaines sociétés préfèrent laisser des logements visiblement trop grands à la disposition d'une personne seule de peur de voir débarquer des familles d'une certaine origine dans leur

De voorzitter.- Mevrouw Mandaila heeft het woord.

Mevrouw Gisèle Mandaila (in het Frans).- Een jaar geleden aarzelde u nog om de wet te veranderen, omdat de sector het niet zag zitten.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- Ikzelf aarzelde helemaal niet.

Mevrouw Gisèle Mandaila (in het Frans).- De mensen uit de sector wilden geen verworven rechten opgeven. We moeten echter realistisch en objectief blijven.

Ik heb u ook ondervraagd over gehandicapte huurders die willen verhuizen, maar geen aangepaste woning vinden. Ook vandaag zijn er nog woningen met twee of drie kamers waar alleenstaande moeders wonen die een mutatie vragen.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- U moet hen vragen contact op te nemen met mijn kabinet, want dat is niet normaal.

Mevrouw Gisèle Mandaila (in het Frans).- Het antwoord was dat er renovaties nodig waren.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- Sommige OVM's willen geen mutaties en laten mensen wonen in veel te grote woningen, omdat ze een bepaald publiek willen vermijden. Dat is totaal onaanvaardbaar. Dat is de reden waarom we mutaties verplicht hebben.

patrimoine. C'est totalement inacceptable et c'est la raison pour laquelle le caractère coercitif doit être imposé.

Mme Gisèle Mandaila.- Je vous encourage à poursuivre dans cette voie, pour permettre à des familles de se loger dans des conditions décentes, et ce d'autant plus qu'il existe énormément de marchands de sommeil.

M. le président.- Je félicite M. le ministre pour son initiative et j'espère qu'elle va s'étendre aux gestionnaires des parcs publics.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE

M. le président.- L'ordre du jour appelle la question orale de Mme Herscovici.

QUESTION ORALE DE MME ANNE HERSCOVICI

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 financement du projet SMES-B (santé mentale exclusion sociale-B)/SASLS (service d'accompagnement social aux locataires sociaux)".

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

Mme Anne Herscovici.- Le SMES-B a été créé en 1999. Reconnu comme réseau santé depuis 2006, il fédère des intervenants du social et de la santé, jette des ponts et tente d'apporter des réponses intersectorielles aux besoins particuliers d'une population fort précarisée et en grande souffrance psychique. Une population particulièrement vulnérable, souvent exclue de ses droits, sans abri ou sans domicile fixe.

Mevrouw Gisèle Mandaila (*in het Frans*).- *Dat is een goede zaak. Op die manier vermijden we dat grote gezinnen bij huisjesmelkers terecht komen.*

De voorzitter (*in het Frans*).- *Hopelijk wordt de maatregel ook uitgebreid tot de beheerders van openbare parken.*

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG

Mevrouw de voorzitter.- Aan de orde is de mondelinge vraag van mevrouw Herscovici.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ANNE HERSCOVICI

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

betreffende "de financiering van het project SMES-B (geestelijke gezondheid/sociale uitsluiting-B)/SASLS (dienst voor sociale begeleiding van de sociale huurders)".

De voorzitter.- Mevrouw Herscovici heeft het woord.

Mevrouw Anne Herscovici (*in het Frans*).- *De SMES-B werd opgericht in 1999 en is sinds 2006 erkend als een netwerk voor gezondheidszorg. Het is een orgaan waar instanties uit de sociale sector en de gezondheidszorg elkaar ontmoeten en samen oplossingen proberen te vinden voor de problemen van mensen die in grote psychische nood verkeren. Het gaat om een bijzonder kwetsbare groep in de samenleving, waaronder daklozen.*

Le SASLS a été créé en 2001 à l'initiative du gouvernement de la Région, en concertation avec les acteurs du logement social, pour renforcer le travail social au sein des SISP et faire face, notamment, à des problématiques psychosociales lourdes, pour prévenir et désamorcer des conflits de voisinage, pour accompagner les locataires dans leurs démarches sociales, etc.

Face à la prévalence de précarités sociales et de santé mentale au sein des logements sociaux et face à la complexité de ces problématiques, les assistants sociaux peuvent se sentir dépassés.

C'est ce qui est à l'origine du partenariat entre le SMES-B et le SASLS. Un partenariat qui vise le transfert des connaissances du second au premier sur les modes de fonctionnement du logement social, un appui de la cellule du SMES-B aux intervenants du logement social en difficulté et une formation des travailleurs sociaux des SISP de manière à les outiller pour des interventions ultérieures.

Nous avons eu l'occasion d'évoquer, dans cette commission, cette collaboration qui a été évaluée de manière très positive par tous les partenaires impliqués dans le logement social, bien au-delà du "duo porteur".

C'est un travail qui permet, entre autres choses, d'intervenir en amont de la crise, d'éviter des expulsions qui conduisent les personnes à la rue, dans les hébergements d'urgence et dans les maisons d'accueil, et qui coûtent cher aux SISP.

Le financement de ce projet a été assumé depuis 2009 par le SMES-B lui-même, sur fonds propres. Durant quelques mois, en 2011, le SASLS a bénéficié d'un financement régional qui a permis de financer un emploi à quart temps d'assistante sociale. Depuis fin 2012, le projet est à l'arrêt.

La fragilité financière du SMES, qui ne bénéficie pas de financement structurel, non seulement l'empêche de poursuivre le financement sur fonds propres de ce projet de partenariat, mais menace également la survie de sa cellule d'appui, cela à très court terme.

Je ne vous interrogerai pas ici sur la question générale du financement d'un service qui fait exactement ce que les responsables politiques

De Dienst voor de Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders (DMBSH) werd opgericht in 2001 door de Brusselse regering, in overleg met de sociale huisvestingssector. Het was de bedoeling om sociale huurders met ernstige psychische problemen beter te begeleiden, burenruzies te voorkomen en op te lossen. Sociale assistenten kunnen soms het gevoel hebben dat ze de complexe problemen van sociale huurders niet de baas kunnen.

De SMES-B en de DMBSH gingen samenwerken om kennis uit te wisselen over sociale huisvesting. Er werd een cel bij de SMES-B opgericht voor de ondersteuning van instanties uit de sociale huisvestingssector die met specifieke problemen worden geconfronteerd.

De samenwerking wordt als zeer positief ervaren door alle partners uit de sociale huisvestingssector.

Het is nu onder meer mogelijk om in te grijpen voordat zich een crisissituatie voordoet, te vermijden dat sociale huurders uit hun woning moeten worden gezet enzovoort.

Het samenwerkingsproject wordt al sinds 2009 gefinancierd door de SMES-B zelf. In 2011 kon de DMBSH gedurende een aantal maanden op een gewestelijke subsidie rekenen om een sociaal assistent deeltijds aan te nemen, maar dat project is eind 2012 afgevoerd.

De SMES-B wordt niet structureel gefinancierd, zodat het niet alleen onmogelijk is om het samenwerkingsproject te blijven financieren met eigen middelen, maar ook het voortbestaan van de voornoemde cel is bedreigd.

Mijn vraag gaat niet over de algemene financiering van een dienst, die bedoeld is om samenwerking en kruisbestuivingen mogelijk te maken, zoals de overheid altijd wil.

De dienst wordt eigenlijk een behoorlijke financiering ontzegd, omdat hij niet op grond van een bepaalde wetgeving functioneert en een vernieuwende aanpak voorstaat.

U hebt het samenwerkingsproject gevolgd en ik twijfel er niet aan dat u de toekomst van het project veilig wilt stellen.

prônent, à savoir sortir des murs et travailler à l'intersection de plusieurs secteurs : social et santé mentale, santé mentale et logement, santé mentale et accès aux droits.

Il s'agit d'un service qui est en quelque sorte sanctionné financièrement parce qu'il travaille hors cadre, hors ordonnance ou décret, parce qu'il ose des pratiques innovantes.

Ma question sera plus modeste et davantage en lien avec vos compétences. Vous avez suivi le travail réalisé dans le cadre de cette convention qui lie le SMES-B et le SASLS. Je ne doute pas que l'avenir de ce projet vous tient à cœur.

Avez-vous pu dégager des pistes de solution pour assurer la poursuite de ce projet de collaboration, tant à court terme que pour garantir le travail dans la durée ? Quel type de financement est-il ou sera-t-il à l'étude ?

Pouvez-vous nous informer de l'état d'avancement de ce dossier ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Vous l'avez rappelé, le service Santé mentale exclusion sociale-Belgique (SMES-B) est un acteur du secteur de la santé. Il est donc financé dans ce cadre par les instances communautaires et par l'autorité fédérale.

En 2013, la Cocom finance le SMES à concurrence de 50.000 euros tandis que l'État fédéral n'a pas renouvelé son financement. On regrette cette décision prise au niveau fédéral. La Région n'est pas en mesure d'assumer le financement du projet, d'une part parce qu'il est du ressort du niveau fédéral, d'autre part parce qu'il ne revient pas à la Région d'assumer les financements supprimés par les autres autorités.

La Région a subsidié, en politique du logement, une partie du partenariat entre le SMES-B et le Service d'accompagnement social des locataires sociaux (SASLS) en 2011 et en 2012, à concurrence respectivement de 9.000 euros et de 12.500 euros. Cela a permis de couvrir les frais de la moitié du mi-temps du SASLS, l'autre partie étant couverte par le SMES.

Hebt u een oplossing gevonden om te vermijden dat het voortbestaan van het project zowel op korte als op lange termijn in het gedrang komt? Hoe zal het worden gefinancierd?

Wat is de stand van zaken van het dossier?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *De SMES-B is een instantie uit de gezondheidszorg en wordt bijgevolg gefinancierd door de gemeenschappen en de federale overheid.*

In 2013 verstrekt de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie (GGC) een subsidie van 50.000 euro aan de SMES-B. De federale regering heeft haar financiering helaas stopgezet. Het Brussels Gewest kan de volledige financiering van het project onmogelijk overnemen. Het is immers niet de bedoeling dat het Brussels Gewest ervoor opdraait wanneer andere beleidsniveaus hun verantwoordelijkheid niet nemen.

Het Brussels Gewest subsidieerde het samenwerkingsproject van de SMES-B en de DMBSH in 2011 en 2012 met respectievelijk 9.000 en 12.500 euro. Dat volstond om de helft van de kosten voor een deeltijdse medewerker bij de DMBSH te betalen. De andere helft werd door de SMES-B betaald.

Aanvankelijk was dus afgesproken om de samenwerking gezamenlijk te financieren met

L'accord de départ était donc une prise en charge conjointe entre deux budgets, l'un relevant de la santé et l'autre du logement social. Ce partenariat dédie un travailleur social à mi-temps du SASLS et un mi-temps du SMES pour accompagner les SISP qui sont confrontées à des locataires en décrochage et souffrant de problèmes psychiatriques.

Grâce au travail accompli en 2012 à travers ce partenariat, 19 locataires sociaux ont pu bénéficier d'un accompagnement et rester dans leur logement.

En 2013, en raison des difficultés rencontrées par le SMES, la demande adressée à la Région s'élève à 23.269 euros. À ce stade, je ne pourrais pas m'engager et répondre positivement à cette demande complémentaire de l'asbl. Il me faut d'abord examiner avec la Région l'exécution du budget 2013 et faire le point sur l'exécution du budget initial 2013 de la division 25, plus particulièrement dans mes compétences et dans mes budgets, et sur les éventuels besoins que celle-ci suggérerait et qu'il conviendrait de rencontrer à travers l'ajustement budgétaire.

Je suis sensible à cet enjeu transversal essentiel. Je ne peux pas m'engager aujourd'hui au sujet de cette demande sans avoir une vue globale de l'ensemble des demandes budgétaires, notamment dans le cadre des ajustements.

Pour une réponse définitive, je vous fixe rendez-vous au moment de cet exercice pour le budget 2013.

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

Mme Anne Herscovici.- Une bonne nouvelle d'abord. Le niveau fédéral n'a pas supprimé le financement. Celui-ci a été suspendu parce qu'il fallait trouver un hôpital partenaire. Il semble que ce sera chose faite à la fin de la semaine. Si la Région intervient, ce ne sera donc qu'en tant qu'appui.

Sauf erreur de ma part, à la différence du SMES, le SASLS relève exclusivement de la Région. Ainsi, votre réponse à la question de savoir si l'on devrait opérer un ajustement budgétaire porte bien sur la part SASLS du financement conjoint ? Pour le dire autrement, il ne semble pas illogique que la

middelen voor gezondheidszorg en sociale huisvesting. Met het geld kunnen een deeltijdse sociale assistent van de DMBSH en een deeltijdse medewerker van de SMES-B worden ingezet om openbare vastgoedmaatschappijen te helpen als ze problemen hebben met sociale huurders die met psychiatrische problemen kampen.

In 2012 werden 19 sociale huurders begeleid, zodat ze hun woning niet moesten verlaten.

Het Brussels Gewest kreeg wegens de problemen van de SMES-B het verzoek om voor 2013 een subsidie van 23.269 euro te verstrekken.

Ik hecht belang aan samenwerking tussen gezondheidszorg en sociale huisvesting, maar kan onmogelijk extra geld beloven zolang ik geen duidelijk beeld heb van alle aanpassingen van de begroting.

Zodra er een aangepaste begroting wordt opgesteld, kan ik een definitief antwoord geven.

De voorzitter.- Mevrouw Herscovici heeft het woord.

Mevrouw Anne Herscovici (in het Frans).- *Ik heb goed nieuws: de federale overheid schrappt de financiering van het samenwerkingsproject niet. Die financiering was enkel opgeschort, omdat er nog een ziekenhuis moest worden gevonden dat aan het project zou meewerken. Blijkbaar komt er eind deze week toch een oplossing uit de bus.*

In tegenstelling tot de SMES-B valt de DMBSH uitsluitend onder de bevoegdheid van het Brussels Gewest. U had het in uw antwoord over een begrotingsaanpassing. Ik neem aan dat u daarmee verwees naar de bijdrage van de DMBSH tot de financiering van het samenwerkingsproject. Het

Région finance un temps de travail du SASLS...

Je trouve qu'il est différent de demander au ministre du Logement de financer la part de travail du SMES et d'autre part de financer un travail de la part du SASLS.

Vous avez dit, à juste titre, qu'il fallait que vous puissiez avoir une vue globale sur les demandes qui vous seraient adressées. Il est important que le gouvernement régional puisse disposer également de cette vue globale, que l'on sorte en d'autres termes de la logique institutionnelle selon laquelle chaque ministre affirme que cela ne relève pas de ses compétences. C'est ainsi que des services finissent par sombrer.

Il relève donc de la responsabilité collective du gouvernement de dégager des petits moyens, car les montants budgétaires dont nous discutons sont dérisoires par rapport au service rendu et sachant que le SMES continue à recevoir beaucoup de demandes de travailleurs sociaux issus de logements sociaux.

Étant donné qu'ils n'y répondent pas, faute de moyens disponibles, les liens s'effritent. Plus l'absence d'intervention se prolonge, plus les investissements passés sont mis à mal. Il est donc important de ne pas trop tarder en ce qui concerne la partie SASLS.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- La part du SASLS a pratiquement doublé par rapport à 2012.

Nous avons donné 9.000 euros en 2011, 12.000 euros en 2012 et 23.000 euros étaient prévus pour 2013. C'est sur ce budget que nous essayons de trouver une solution dans le cadre de l'ajustement.

- *L'incident est clos.*

lijkt me logisch dat het Brussels Gewest de financiering van de DMBSH op zich neemt.

U zei terecht dat u eerst een algemeen beeld wilt krijgen van alle subsidieaanvragen die tot u worden gericht. De regering zou ook over zo'n overzicht moeten beschikken en ministers moeten afstappen van de gewoonte om verantwoordelijkheden door te schuiven, omdat bepaalde problemen niet tot hun bevoegdheid behoren.

De regering is collectief verantwoordelijk om de financiering van het samenwerkingsproject te regelen. Rekening houdende met de uitstekende resultaten is de subsidie belachelijk laag. Nog steeds kloppen veel sociale assistenten uit de sociale huisvestingssector aan bij de SMES-B. Aangezien ze wegens geldgebrek niet altijd kunnen worden geholpen, ontstaan er problemen. Een oplossing is dringend nodig.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Het gedeelte voor de DMBSH is nagenoeg verdubbeld vergeleken met 2012.*

In 2011 hebben we 9.000 euro toegekend. In 2012 was dat 12.000 euro en voor 2013 is 23.000 euro begroot. Voor het laatste bedrag trachten we een oplossing te vinden bij de begrotingsaanpassing.

- *Het incident is gesloten.*