BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Bulletin van de interpellaties en mondelinge vragen

Bulletin des interpellations et des questions orales

Commissie voor de huisvesting en stadsvernieuwing

Commission du logement et de la rénovation urbaine

VERGADERING VAN

DINSDAG 7 DECEMBER 2004

RÉUNION DU

MARDI 7 DÉCEMBRE 2004

Het **Bulletin van interpellaties en mondelinge vragen** 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.

Le **Bulletin des interpellations et questions orales** 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.

INHOUD

MONDELINGE VRAAG 2

- Van de heer Alain Daems 2

aan mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,

betreffende "het openbaar beheersrecht".

INTERPELLATIE 6

- Van mevrouw Nadia El Yousfi 7

tot mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,

betreffende "de adviesraden van de huurders".

(*Sprekers* : mevrouw Nadia El Yousfi, mevrouw Michèle Carthé, de heer Vincent De Wolf, de heer Olivier de Clippele, mevrouw Céline Delforge, mevrouw Françoise Dupuis, staatsecretaris)

SOMMAIRE

QUESTION ORALE 2

- De M. Alain Daems 2

à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,

concernant « le droit de gestion publique ».

INTERPELLATION 6

- De Mme Nadia El Yousfi 7

à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,

concernant « les conseils consultatifs des locataires ».

(*Orateurs* : Mme Nadia El Yousfi, Mme Michèle Carthé, M. Vincent De Wolf, M. Olivier de Clippele, Mme Céline Delforge, Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat)

Voorzitterschap van mevrouw Danielle Caron,voorzitter

Présidence de Mme Danielle Caron, présidente.

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ALAIN DAEMS

AAN MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN STEDENBOUW,

betreffende "het openbaar beheersrecht".

Mevrouw de voorzitter.- De heer Alain Daems heeft het woord.

De heer Alain Daems *(in het Frans).- De huisvestingscrisis in ons gewest heeft ernstige sociale en menselijke gevolgen. Steeds meer gezinnen vragen een sociale woning aan.*

Zowel de huur- als de verkoopprijzen zijn enorm gestegen. Die stijging is onder meer te wijten aan het ontoereikend aanbod, dat wordt veroorzaakt door het toenemend aantal eenoudergezinnen, de internationale instellingen en andere factoren.

Het aantal openbare woningen moet dus worden verhoogd, zoals in het meerderheidsakkoord staat geschreven. Maar er moeten ook meer privé-woningen komen.

Het verslag van de Brusselse Intercommunale voor Waterdistributie (BIWD) is gebaseerd op objectieve gegevens over het waterverbruik, afkomstig van de meters. Volgens het rapport zijn er vijftienduizend woningen waar minder water wordt verbruikt dan het minimum. Dat wijst erop dat ze niet doorlopend worden bewoond.

Vijftienduizend is een minimale schatting. Ik heb gelezen dat het Algemeen Eigenaarssyndicaat zou

QUESTIONS ORALES

Mme la présidente.- L'ordre du jour appelle les questions orales.

QUESTION ORALE DE M. ALAIN DAEMS

À MME FRANÇOISE DUPUIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME,

concernant « le droit de gestion publique ».

Mme la présidente.- La parole est à M. Alain Daems.

M. Alain Daems.- La crise du logement dans notre Région entraîne de graves conséquences humaines et sociales. En atteste le nombre croissant de ménages demandeurs de logements sociaux inscrits sur les listes. Le Fonds du Logement, les agences immobilières sociales sont témoins de cette situation. Cette crise se marque par une augmentation substantielle des prix à l'achat ou à la location. Parmi les causes, on peut pointer l'offre insuffisante due à l'augmentation du nombre de familles monoparentales, aux institutions internationales et autres facteurs. Pour y remédier, une offre publique plus importante est nécessaire, ce qui est conforme à l'accord de majorité. Cette offre publique n'est peut-être pas suffisante, mais elle est en tout cas indispensable. L'offre de logement privé doit également augmenter.

Dans ce contexte, le rapport émanant de l'IBDE (Intercommunale bruxelloise de Distribution de l'Eau) part d'une réalité objective, à savoir la consommation d'eau ou l'absence de consommation d'eau suffisante, mesurée par des compteurs. Il s'agit d'un élément quantifiable et mesurable. Ce rapport, que la presse a récemment

veronderstellen dat het om maximum vijftienduizend woningen gaat. Sommige meters meten echter het verbruik van verschillende appartementen. Als een van de appartementen bewoond is en er een minimale hoeveelheid water wordt verbruikt, gaat men er verkeerdelijk van uit dat alle appartementen die op die een aanluiting hebben op die meter, ook bewoond zijn.

In het meerderheidsakkoord staat dat er voldoende middelen zullen worden vrijgemaakt om het openbaar beheersrecht en andere maatregelen uit de Huisvestingscode uit te voeren. Hebben de bevoegde instanties al contact opgenomen met eigenaars van leegstaande woningen om na te gaan of ze bereid zijn de woning aan te bieden op de huisvestingsmarkt, dan wel aanvaarden dat het openbaar beheersrecht wordt toegepast? Ik denk vooral aan de gemeenten, de OCMW's, de gemeentelijke en de gewestelijke grondregie, de BGHM of andere huisvestingsmaatschappijen.

Volgens artikel 18 van de Huisvestingscode is het waterverbruik een van de criteria voor de toepassing van het openbaar beheersrecht. Kunnen we in dat opzicht gebruik maken van het rapport van de BIWD? Welke andere mogelijkheden zijn er? Is er mogelijk een probleem met de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer? Is de overheid al in kaart aan het brengen welke panden onbewoond zijn, of dat nu op grond van het waterverbruik of het elektriciteitsverbruik is?

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

évoqué, fait état de quinze mille logements pour lesquels la consommation minimale d'eau, qui attesterait d'une présence continue, n'est pas relevée.

Ce chiffre de quinze mille intervient dans un débat qui a lancé de nombreux chiffres sans savoir ce qu'ils recouvraient. C'est un chiffre minimal. J'ai lu que le Syndicat des Propriétaires prend désormais pour acquis que quinze mille logements et pas plus répondent à ce type de situation. Or, certains compteurs desservent plusieurs appartements. Il suffit qu'un seul de ces appartements soit occupé et entraîne une consommation d'eau supérieure au minimum mesuré pour que l'on déduise erronément que tous les logements desservis par ce compteur d'eau sont occupés. Quinze mille est donc un chiffre minimum mais sur lequel on peut néanmoins s'appuyer.

L'accord de majorité prévoit que le droit de gestion publique, parmi les autres dispositifs du Code du logement, sera doté de moyens et qu'il sera appliqué. Dans ce cadre, certains opérateurs publics ont-ils déjà initié la procédure qui consiste à repérer un logement et à contacter le propriétaire pour savoir s'il est disposé à remettre le bien sur le marché ou à accepter le droit de gestion publique ? Je souhaiterais particulièrement savoir ce qu'il en est pour les communes, les CPAS, les régies foncières communale et régionale, la SLRB ou les sociétés de logements.

En ce qui concerne l'usage du rapport de l'IBDE, l'article 18 du Code précise que la consommation d'eau sera un élément qui permettra la mise en oeuvre du droit de gestion publique. Le Code prévoit donc l'emploi de cet instrument. Cependant, est-il possible d'utiliser le travail de l'IBDE et, à défaut, quel autre type de mesures existe-t-il pour la consommation d'eau ? Quels sont les éventuels problèmes en termes de respect de la vie privée ? Avez-vous déjà pu commencer ce travail, que ce soit sur la base de la consommation d'eau ou de celle d'électricité ?

Mme la présidente.- La parole est à Mme Dupuis.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- Wat betreft de juiste evaluatie van de situatie, maken de cijfers gewag van 480.000 gezinnen en 510.000 woningen. De helft van deze gezinnen is alleenstaand. Schijnbaar is er geen tekort. Toch hebben analyses in een aantal wijken aangetoond dat er 20% verschil is tussen de aanwezige en de getelde bevolking.*

Ik beschik niet over de nodige indicatoren om alle facetten daarvan te evalueren. Er zijn een aantal aanvullende studies gevraagd, onder meer een bijwerking van de studie over de huurprijzen en de verfijning ervan aan de hand van de gegevens over grote woningen.

Een tweede onderzoeksveld is de dynamische analyse van het aantal woningen dat jaarlijks wordt gebouwd.

De derde studie heeft betrekking op de aankoopprijs van de goederen binnen de vastgoedmarkt. Over een aantal gegevens zijn we niet tevreden.

Een laatste studie bestaat in het opstellen van een inventaris van de maatregelen van de gemeenten om het onbenutte woningpark te verwerven, een inventaris van het belastingsysteem en van het rendement van de belasting op de leegstand.

Ik heb van meet af aan gezegd dat het gewest de huisvestingsproblemen van de Brusselaars niet alleen kan oplossen.

De regering beschikt in de begroting 2005 over nooit eerder geziene middelen om huisvesting te creëren door het bestaande patrimonium te renoveren en nieuwe terreinen aan te kopen.

De privéhuisvestingsmarkt is actiever dankzij de ontwikkeling van de sociale verhuurkantoren (SVK's) en de versterking van het Huisvestingsfonds. Veel mensen bieden mij voordelige voorwaarden voor de bouw van middelgrote woningen.

Deze gewestelijke organen volstaan echter niet. We moeten ook andere niveaus mobiliseren.

Ik heb het Algemeen Eigenaarssyndicaat (AES)

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'État.- J'aborderai la question de M. Daems en trois temps :

- Les indicateurs nécessaires à l'évaluation précise de la crise du logement.

- La nécessaire action simultanée sur les patrimoines privés et publics.

- La question de la résorption des logements vides.

En ce qui concerne l'évaluation correcte de la situation, les chiffres dont nous disposons font état de 480.000 ménages à Bruxelles et d'un parc de 510.000 logements. Sur ces 480.000 ménages, la moitié sont des isolés. Il n'y a apparemment pas de pénurie, mais cette réalité n'est malheureusement qu'un trompe-l'oeil puisque, dans certains quartiers, des analyses fines ont montré qu'il existe une différence de 20% entre la population présente et la population recensée.

Je ne dispose pas à ce jour d'indicateurs permettant d'évaluer de manière précise cette réalité dans toutes ses composantes (les logements vides, les logements non conformes...). Nous avons commandé différentes études complémentaires en la matière, notamment l'actualisation de l'étude sur les loyers et son affinement quant aux données relatives aux grands logements.

Le second champ d'étude est l'analyse dynamique du nombre de logements produits annuellement, toutes catégories confondues.

La troisième étude porte sur le prix d'achat des biens dans le cadre du marché immobilier acquisitif. Nous disposons d'un nombre de données dont nous ne sommes pas satisfaits.

Une dernière étude, que je qualifierai d' 'étude vivante', puisque je vais envoyer un émissaire discuter avec les communes, consiste en l'inventaire des mesures prises par les communes pour résorber le parc de logements inoccupés, ainsi que l'inventaire du système de taxation et du rendement effectif des taxes sur les immeubles vides.

gevraagd te bestuderen waarom eigenaars hun woningen laten leegstaan en hefbomen te bedenken om hieraan iets te doen.

Het Observatorium voor de Huisvesting krijgt middelen ter beschikking om metingen uit te voeren ten velde.

Op basis van al deze gegevens zal ik met de gemeenten een coherent beleid uitwerken.

Ik wil iedereen in beweging brengen.

Met betrekking tot de mobilisering van leegstaande gebouwen is er in maart 2004 een studie gemaakt op verzoek van de BBRoW en niet op verzoek van de BIWD zoals in de pers werd vermeld.

Wij zullen samen met de intercommunale bepalen hoe de lijst met de adressen waar minder dan 5 m³ water per jaar wordt verbruikt, aan het Gewest of de gemeenten moet worden doorgegeven. Wij moeten ook bepalen wat wij met die informatie willen doen.

Heel wat eigenaars laten hun woning leegstaan om andere dan speculatieve redenen. Wij moeten ze ertoe aanzetten hun woning opnieuw op de markt te brengen en pas repressief optreden als een dergelijk beleid geen vruchten afwerpt.

Dit dossier komt zeer regelmatig terug. Wij mogen ditmaal geen vergissingen meer begaan. Wij moeten snel een stand van zaken opmaken. Vooral de coördinatie laat te wensen over.

Tot slot stel ik vast dat het openbaar beheersrecht nog nooit werd toegepast. Bij de BGHM is er nochtans een miljoen euro beschikbaar voor de voorfinanciering van werken om die woningen opnieuw te kunnen verhuren. Ik zal samen met de betrokken partners nagaan welke maatregelen moeten worden genomen.

Concernant le second point, je n'ai cessé de rappeler depuis mon entrée en fonction combien il est présomptueux que la Région soit la seule à détenir la solution aux difficultés de logement des Bruxellois.

La Région est un facteur central, mais pas unique. Le gouvernement déploie, dans le cadre du budget 2005, des moyens jamais atteints à ce jour pour produire du logement et pour intensifier la rénovation du patrimoine existant, renforcer les moyens techniques mis à disposition des sociétés ; pour acquérir des terrains affectés en partie à du logement - je pense au véhicule financier proposé par le ministre-président.

L'action sur le marché privé au logement est intensifiée par le développement des agences immobilières sociales (AIS) et par l'intensification du Fonds du Logement, sans compter le nombre de personnes qui viennent me voir pour me proposer des conditions avantageuses de construction de logements moyens.

Mais il s'agit là d'un autre débat.

Ces dispositifs régionaux, aussi significatifs soient-ils, sont utiles, mais ne suffisent pas. Il faut continuer à créer des conditions de mobilisation de tous pour répondre aux attentes de la population.

J'ai confié au Syndicat National des Propriétaires (SNP) une étude sur les raisons qui poussent les propriétaires à laisser vides leurs biens immobiliers. J'attends qu'ils me proposent des leviers plus incitatifs pour parvenir à cet objectif.

Dans le cadre du budget affecté à l'Observatoire du logement, c'est-à-dire au centre d'étude de la Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), des moyens seront disponibles pour appuyer des démarches de relevé sur le terrain.

Sur la base de ce recensement et des pratiques communales, je réunirai les communes pour définir une politique cohérente.

Je cherche absolument à mettre tout le monde en marche.

Sur le plan de la résorption des immeubles vides, il faut relever que l'étude récemment présentée dans la presse comme une initiative émanant de l'IBDE date de mars 2004 et était une demande du RBDH.

Nous avons pris contact avec l'intercommunale pour définir des modalités de transmission à la Région ou aux communes de la liste des adresses où existent des compteurs présentant une consommation inférieure à 5 m^3 par an. Une fois l'information à notre disposition, il conviendra de déterminer ce que nous allons en faire.

Une part significative de propriétaires laissent leur logement vide pour des raisons qui n'ont rien de spéculatif. Une approche globale d'incitation, suivie en cas d'échec de répression, devra être mise en place.

Je suis volontaire pour aborder ce problème de face, en ne me cachant pas que ce n'est pas la première fois et qu'il ne faudrait pas se tromper encore une fois. C'est un dossier qui revient très régulièrement. Il y a eu des avancées et c'est le moment de faire le point, sans complexité et rapidement. Il y a un très gros problème de coordination.

Pour terminer sur le droit de gestion publique, celui-ci n'a pas encore trouvé d'exemple concret de matérialisation. Il y a un million d'euros actuellement disponible à la SLRB pour permettre aux opérateurs publics de disposer d'un préfinancement des travaux à entreprendre dans le cadre de la remise en location de ces logements. Nous sommes prêts. Je tenterai d'identifier avec les acteurs concernés les mesures qu'il convient de prendre. C'est un objectif vital.

– Het incident is gesloten.

– L'incident est clos.

INTERPELLATIE

De voorzitter.- Aan de orde is de interpellatie van mevrouw El Yousfi.

INTERPELLATION

Mme la présidente.- L'ordre du jour appelle l'interpellation de Mme El Yousfi.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW NADIA EL YOUSFI

TOT MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN STEDENBOUW,

betreffende "de adviesraden van de huurders".

De voorzitter.- Mevrouw Nadia El Yousfi heeft het woord.

Mevrouw Nadia El Yousfi *(in het Frans).- Op 31 januari 2004 moest elke huisvestingsmaatschappij op lokaal niveau de verkiezing van de leden van de adviesraad van huurders organiseren. Dit was een socialistisch initiatief. De verkozenen werden lid van de beheerraad van hun plaatselijke huisvestingsmaatschappij. De adviesraad moet het standpunt van de huurders meedelen aan de bestuurders van de OVM's (openbare vastgoedmaatschappijen).*

Daarvoor moet de raad in principe ten minste om de drie maanden bijeenkomen.

Daarnaast houdt de raad minstens elk jaar een algemene vergadering om de huurders op de hoogte te houden.

Dit initiatief past dus in een beleid dat gericht is op meer inspraak van de bevolking. Het geeft de huurders ook de gelegenheid elkaar te ontmoeten, hetgeen de wijken meer dynamiek kan bezorgen.

Deze verkiezing was een succes. Ik heb daar de volgende vragen over :

– *Hebben alle OVM's de verkiezingen correct georganiseerd? Wat waren de belangrijkste problemen bij de organisatie?*

– *Hoeveel huurders namen eraan deel?- Het was de bedoeling de jongste huurders (vanaf 16 jaar) bij de huurdersadviesraden te betrekken. Bestaan hierover cijfers?*

INTERPELLATION DE MME NADIA EL YOUSFI

À MME FRANÇOISE DUPUIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME,

concernant « les conseils consultatifs des locataires ».

Mme la présidente.- La parole est à Mme El Yousfi.

Mme Nadia El Yousfi.- Le 31 janvier 2004, chaque société de logement était tenue d'organiser au niveau local l'élection des membres du conseil consultatif des locataires, créé à l'initiative des socialistes. Les locataires sociaux élus sont ainsi devenus membres du conseil d'administration, à voix consultative, de leur société de logement locale. La mission du conseil consultatif des locataires est de communiquer l'avis de ceux-ci aux dirigeants de la SISP (Société Immobilière de Service Public).

Pour ce faire, le conseil est tenu d'organiser en principe au moins une réunion tous les trois mois, au cours de laquelle seront discutés notamment les demandes d'avis formulées par la SISP et les avis que le conseil pourrait émettre d'initiative.

Afin de tenir informés les locataires, ce même conseil organise, au moins une fois par an, une réunion publique à laquelle sont invités tous les locataires. Lors de cette réunion, il est fait rapport des activités du conseil ainsi que de la situation et des projets de la société de logement.

C'est donc bien dans une optique de développement de la démocratie participative que cet instrument de consultation a été mis en place afin de tenir compte de l'avis des différents acteurs du logement bruxellois. Le conseil consultatif des locataires a également pour objectif de donner l'occasion aux locataires de se rencontrer et d'échanger leurs points de vue dans une optique de dynamisation des quartiers.

– *Hebben de huurdersadviesraden reeds hun eerste openbare vergadering georganiseerd?*

– *Hoe verloopt de integratie van de vertegenwoordigers van de huurdersadviesraden binnen de raad van bestuur van de OVM's?*

Il apparaît que cette élection était un vrai succès. A ce sujet je voudrais vous poser les questions suivantes :

- Les SISP ont-elles toutes correctement organisé ces élections ?

- Quels ont été les principaux problèmes rencontrés pendant cette organisation ?

- Quel est le taux de participation des locataires ?

- II était question d'associer les plus jeunes locataires à la vie du conseil consultatif des locataires. Ceux-ci acquièrent le droit de vote dès seize ans ainsi que le droit d'être élu au sein du conseil. A-t-on des statistiques à ce sujet ?

- Les conseils consultatifs des locataires ont-ils déjà organisé leur première réunion publique ?

- Comment se passe l'intégration des représentations du conseil consultatif des locataires au sein du conseil d'administration des SISP ?

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Michèle Carthé heeft het woord.

Mme la présidente.- Mme Carthé, MM. De Wolf, de Clippele et Mme Delforge sont inscrits dans la discussion. La parole est à Mme Carthé.

Mevrouw Michèle Carthé *(in het Frans).- Ik laat de heer De Wolf eerst aan het woord.*

Mme Michèle Carthé.- Dans un souci d'alternance, je propose de laisser d'abord la parole à M. De Wolf.

De heer Vincent De Wolf *(in het Frans).- De heer Rudi Vervoort heeft het voorstel van ordonnantie ingediend. Er is een werkgroep opgericht die het voorstel van ordonnantie heeft bijgestuurd.*

Alles wat tot meer inspraak van de burger leidt, is een goede zaak. Wij hebben er bijvoorbeeld voor gepleit om jongeren vanaf zestien jaar inspraak te geven, om minstens een keer per jaar de mensen te informeren en om voor opleiding te zorgen. Veel

M. Vincent De Wolf.- Je vous remercie, Mme Carthé. La première partie de l'interpellation est de l'autoglorification, ce qui fait toujours du bien.

Je rappelle que c'était M. Rudi Vervoort qui avait déposé la proposition d'ordonnance. Cette proposition d'ordonnance a fait l'objet d'un important travail, porté par différents groupes. Au sein de cette commission, un groupe de travail représentant différents partis, dont le groupe MR,

huurders willen hun stem laten horen. Als we willen dat dat geen schijnvertoning wordt, moeten we ervoor zorgen dat ze ook werkelijk in debat kunnen treden met de directeurs van de huisvestingsmaatschappijen of met de leden van een beheerscomité.

De huurders moeten over een minimale kennis beschikken om te kunnen debatteren. Daarom hebben we de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) gevraagd om cursussen te organiseren over tekstverwerking en over de Huisvestingscode en andere wetgeving inzake huisvesting.

In sommige gemeenten worden er al cursussen georganiseerd en krijgen de huurders de gelegenheid om te stemmen. Er is ook gratis vervoer voorzien naar de locatie waar de stemming plaatsvindt. Heeft u daar meer informatie over?

Net zoals de indiener van de interpellatie wil ik meer informatie over de participatiegraad en de resultaten van de verkiezingen. Volgens de ordonnantie zouden er automatisch nieuwe verkiezingen plaatsvinden als het quorum niet wordt bereikt. Is dat bij sommige huisvestingsmaatschappijen inderdaad gebeurd?

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mevrouw Michèle Carthé *(in het Frans).- Er is*

avait été constitué. Les réunions de ce groupe de travail ont permis de modifier et d'améliorer sensiblement l'ordonnance. A mon souvenir, le vote a été quasi unanime. Au sein de cette commission, d'autres parlementaires travaillent dans un esprit positif.

Nous estimons que tout ce qui peut améliorer la démocratie participative est favorable. Nous avons, par exemple, soutenu la participation des jeunes de seize ans et l'obligation de la communication au minimum une fois par an. Nous avons également insisté sur la formation. En effet, beaucoup de locataires souhaitent participer à des débats et à des réunions, mais si on veut que cela ne soit pas qu'un faire-valoir ou un faux-semblant, il faut que les locataires puissent véritablement croiser le fer avec un directeur de société ou avec des membres d'un comité de gestion.

Pour ce faire, il faut donner aux locataires les connaissances de base minimales. En effet, pour pouvoir prendre la parole de manière argumentée et contester les orientations qu'une société prend, il faut connaître les règles du jeu. C'est en ce sens que nous avions demandé que la SLRB organise des formations minimales à la bureautique, c'est-à-dire au traitement de texte, et sur le Code du logement et les lois applicables en la matière.

Dans certaines communes - dont une que je connais mieux - des modules de formation dans des instituts de formation continue ont été offerts et les élections ont été co-organisées, avec le transport gratuit des locataires vers les points de vote. Avez-vous des informations à ce propos ?

Je me joins à l'interpellante pour connaître les taux de participation et les résultats. Si j'ai bonne mémoire, l'ordonnance prévoyait un système de réélection automatique si les quotas n'étaient pas atteints. Les élections ont-elles dû être recommencées dans certaines sociétés, faute d'électeurs en nombre suffisant ?

Mme la présidente.- La parole est à Mme Carthé.

Mme Michèle Carthé.- Je souhaite intervenir

een belangrijke rol weggelegd voor de adviesraden van de huurders.

Die adviesraden zijn echter nog maar een paar maanden geleden verkozen en staan nog in hun kinderschoenen. Wij moeten er dus op toezien dat hun ontwikkeling zo goed mogelijk verloopt.

Hoe werken die raden? Hoe reageren de verschillende raden van bestuur?

Overeenkomstig de ordonnantie zullen die adviesraden de nodige middelen krijgen om hun opdracht naar behoren te vervullen. Het gaat daarbij niet alleen om financiële middelen, maar ook om de terbeschikkingstelling van een lokaal of affiches en de organisatie van opleidingen. Hoe staat het daarmee?

Kennen de leden van die adviesraden hun rechten en plichten?

Bij de bespreking van dit voorstel van ordonnantie werd de vrees geuit dat dat die raden meer zouden worden gebruikt om de directie van het OVK tegen te werken dan als een constructief inspraakorgaan. Dat risico bestaat op bepaalde plaatsen, maar het gaat om individuele gevallen. Het is de taak van de leden van de adviesraden om aandachtig te blijven en te reageren op elke poging om de oorspronkelijke rol van die raden te verdraaien.

Deze huurders willen hun taak goed doen, maar missen soms de nodige ervaring en juridische kennis.

Dat kunnen ze wel aanleren. De leden van de adviesraden van de huurders moeten opleidingen kunnen volgen en juridische ondersteuning krijgen.

Anders lopen we het risico dat de goedmenende OVM's ontmoedigd geraken door het niveau van de adviesraden en dat de rol van deze laatste verwatert.

Het Gewest heeft begin dit jaar een studie besteld in het kader van deze verkiezingen. Kan u ons, eventueel later, hierover informeren? Werd de studie voltooid en wat waren de resultaten?

dans le cadre de l'interpellation de ma collègue, Mme El Yousfi. J'aimerais d'une part souligner l'importance du rôle du conseil consultatif des locataires, tel qu'il avait été prévu par l'ordonnance que nous avons longuement discutée dans cette enceinte. D'autre part, je voudrais poser des questions complémentaires quant à la réalité sur le terrain de la mise en place de ces conseils consultatifs.

Ces conseils consultatifs en sont encore à leurs balbutiements. Cela fait à peine quelques mois qu'ils ont été élus et ils commencent à se mettre progressivement en place. C'est le moment de veiller à ce que ce développement se passe de la manière la plus harmonieuse possible.

Si les questions de ma collègue concernaient essentiellement l'organisation des élections, je souhaite pour ma part aborder le fonctionnement actuel des conseils.

Comment ces conseils fonctionnent-ils ? Comment sont-ils accueillis au sein des différents conseils d'administration ? Quels sont les moyens mis à leur disposition ? Je partage par ailleurs les préoccupations de M. Dewolf quant à la formation.

L'ordonnance prévoyait la mise à disposition de ces conseils consultatifs de moyens pour exercer valablement leur responsabilité : moyens financiers, mise à disposition d'un local, affichages, organisation de formations. Comment cela se passe-t-il actuellement auprès des différentes SISP ?

Les membres de ces conseils consultatifs sont-ils informés non seulement de leurs droits, mais aussi de leurs devoirs ?

Lors de la discussion de cette proposition d'ordonnance, nous avions été particulièrement attentifs à veiller à éviter la récupération par certains, qui ne verraient dans cet organe de participation qu'un moyen pour attaquer ou s'opposer à la direction de la SISP et faire plutôt de l'obstruction que de la participation. Ce risque se présente à l'un ou l'autre endroit. Il s'agit essentiellement de faits d'individus isolés. Tous les membres des conseils consultatifs des locataires doivent travailler ensemble et pouvoir

réagir par rapport aux possibles tentatives de contournement du rôle initial de ces conseils.

Ces locataires, soucieux de remplir valablement leur responsabilité de relais entre la direction et les locataires, ne sont pas toujours expérimentés ni outillés, notamment au niveau juridique.

Comme l'a souligné M. De Wolf, cela s'apprend. On ne peut, du jour au lendemain, tenir des argumentations. Outre les formations, il y a également l'aspect juridique dont on pourrait entourer ces membres des conseils consultatifs des locataires (Cocolo). Comment pourrait être organisé ce type de soutien quant à la fonction interne de leur propre organe pour soutenir les membres des Cocolo soucieux d'avoir un bon objectif et de remplir consciencieusement leur rôle ?

Ceci est important afin d'éviter le détournement du rôle de ces Cocolo et d'éviter que les SISP, celles qui sont positivement disposées à accueillir valablement les conseils consultatifs, ne soient découragées par l'attitude de l'un ou de l'autre.

Par ailleurs, je pense savoir qu'une étude a été financée par la Région au début de l'année dans le cadre des élections, notamment auprès des locataires. Peut-être n'avez-vous pas eu le temps de vous renseigner à ce stade mais, lors d'une prochaine réunion, pourriez-vous nous informer sur l'avancement de cette étude ? A-t-elle été réalisée ? Quelles en sont les conclusions ?

De voorzitter.- De heer de Clippele heeft het woord.

Mme la présidente.- La parole est à M. De Clippele.

De heer Olivier de Clippele *(in het Frans).- Het Burgerlijk Wetboek voorziet in de raadpleging van de huurders in het kader van mede-eigendom. Er is één raadpleging per woning. Het verbaast mij dat bij deze verkiezingen eenzelfde woning meerdere stemmen kan hebben.*

Met een quorum van 5% en stemrecht voor minderjarigen, die geen houder zijn van een huurcontract, lijken deze verkiezingen meer op opeenvolgende raadplegingen. Er kunnen kliekjes

M. Olivier de Clippele.- Mon intervention sera courte, car je n'ai pas assisté au groupe de travail qui a préparé ces élections.

Le Code civil prévoit la consultation des locataires dans le cadre des copropriétés. Il prévoit une consultation par logement. Je m'étonne de ce que, dans le cadre d'élections de conseils consultatifs, un même logement puisse avoir tantôt une voix, tantôt plusieurs. D'autres objectifs sont peut-être poursuivis ou m'ont échappé, puisque je n'ai pas

ontstaan in sociale woningen wanneer ook subsidies aan deze huurdersadviesraden worden toegekend. Dan is er sprake van vermenging van algemene en privé-belangen.

participé à ces travaux.

Avec un quorum de 5% et le droit de vote accordé à des mineurs d'âge, qui ne sont pas les titulaires des baux, ces élections ressemblent plutôt à des consultations successives. Un noyautage pourrait survenir dans certaines habitations sociales, d'autant plus organisé si des subsides sont alloués à ces conseils consultatifs de locataires. Il pourrait y avoir mélange d'intérêts collectifs et d'intérêts privés dans l'organisation de ces conseils.

De voorzitter.- Mevrouw Delforge heeft het woord.

Mme la présidente.- La parole est à Mme Delforge.

Mevrouw Céline Delforge *(in het Frans).- Twee derde van de verenigingen van sociale woningen hebben een huurdersadviesraad.*

Wordt het overige derde ertoe aangezet een adviesraad op te richten?

Financiële middelen zijn belangrijk, bijvoorbeeld om een lokaal te huren.

Is het mogelijk wat meer administratieve soepelheid aan de dag te leggen voor kandidaten die deel wensen uit te maken van de adviesraad?

Mme Céline Delforge.- On peut se réjouir de ce que, pour le moment, deux tiers des sociétés de logements sociaux aient un conseil consultatif des locataires.

Des actions sont-elles envisagées pour pousser le tiers restant des sociétés à mettre en place leur conseil consultatif ?

La question des moyens est également importante : mise à disposition d'un local pour que les locataires puissent, par exemple, préparer les réunions du conseil consultatif.

Au niveau de la remise des candidatures pour faire partie du conseil consultatif, serait-il envisageable d'adopter une plus grande souplesse administrative - dans la mesure où le public visé n'est pas toujours familier du respect de certaines règles administratives - pour éviter que des candidatures soient déclarées non recevables pour des détails administratifs ?

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mme la présidente.- La parole est à Mme Dupuis, secrétaire d'État.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- De eerste verkiezingen van de huurdersadviesraden werden op 31 januari 2004 georganiseerd in 23 openbare vastgoedmaatschappijen. In de tien andere sociale huisvestingsmaatschappijen werden geen*

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'État.- Je vais essayer de répondre à l'ensemble de vos questions. J'avais pressenti plusieurs questions, mais je n'ai pas de texte précis pour y répondre.

Je vais d'abord répondre à Mme El Yousfi et à

gelijkvormige lijsten ingediend.

Voor de gelijkvormigheid dienden de lijsten te zijn samengesteld uit minimaal vijf kandidaten die aan hun plichten als huurder hadden voldaan en voorgedragen werden door een erkende vereniging. Alle kandidaten dienden ook een charter van trouw aan onze democratische waarden te ondertekenen. Er hebben zich bij deze verkiezing geen organisatieproblemen voorgedaan.

18% van de mogelijke kiezers heeft aan de verkiezingen deelgenomen. Dat is meer dan in de andere gewesten. De opkomstdrempel van 5% werd in alle verenigingen gehaald.

De GOMB, de Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen en het Syndicat des locatiares hebben opleidingen geörganiseerd over het huishoudelijk reglement en het huurcontract.

In 2005 gaat 330.000 euro subsidie naar de maatschappijen en de raden en naar GESCO's voor de opleiding van de gekozenen en administratieve bijstand. Er zijn 20 voltijdse GESCO's waarvan 15 in de verenigingen met als opdracht de informatie voor de raden voor te bereiden. 5 werken samen met het Syndicat des locataires en met de Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen voor de opleiding van de gekozenen.

De GOMB volgt deze zaak op de voet en houdt mij op de hoogte.

Ik weet nu nog niet of het om jeugdziektes of structurele problemen gaat. Ik behoud mijn vertrouwen in de huidige actoren en in hun capaciteiten om op lokaal vlak tot een efficiënte samenwerking te komen.

Ik heb geen informatie over de jonge verkozenen. We mogen hen niet stigmatiseren. Zij vertegenwoordigen de huurders ondanks hun leeftijd. Iedereen zit in de huurdersadviesraad. Ik heb geen behoefte aan cijfers hierover.

Tot op heden heeft nog geen openbare vergadering plaatsgevonden. Dat is iets voor de volgende weken. Tot nu toe is voorbereidend werk gebeurd:

tous les autres sur la situation réelle.

Les premières élections des conseils consultatifs des locataires ont été organisées le 31 janvier 2004 dans 23 sociétés immobilières de service public. Dans les 10 autres sociétés de logements sociaux, aucune liste conforme n'avait été déposée.

Pour rappel, et pour éclairer tous ceux qui, comme vous et moi, n'étaient pas présents dans ce fameux groupe de travail, les listes devaient, pour être conformes, être constituées de minimum cinq candidats, dont aucun ne soit condamné pour non-respect de ses obligations locatives, et être parrainées par une association agréée. En outre, l'ensemble des candidats devait avoir signé une charte d'adhésion à nos valeurs démocratiques. L'organisation de ces élections largement portées par le tissu associatif n'a soulevé aucun problème à notre connaissance. Je parle ici de l'organisation des élections, pas de l'ensemble du système.

Le taux de participation à ces élections se montait à 18% des électeurs potentiels. Il s'agit d'un chiffre particulièrement élevé puisque des initiatives similaires dans les autres Régions drainent habituellement 7 à 8% des électeurs. Le plancher de validité des élections, qui était de 5%, a été atteint dans l'ensemble des sociétés.

Plusieurs séances de formation ont déjà été organisées par la SLRB, la Fédération bruxelloise des Unions de locataires et le Syndicat des locataires. Elles avaient pour thèmes le règlement d'ordre Intérieur et le contrat de bail. Je reviendrai aux questions posées par M. De Wolf et Mme Carthé dans le détail.

Des moyens importants sont mis à disposition des sociétés et des conseils par un subside de 330.000 euros en 2005, mais également par la mise à disposition d'ACS pour la formation des élus et le renfort administratif des sociétés. Il y a 20 ACS à temps plein, dont 15 dans les sociétés avec la mission de préparer l'information à destination des conseils - il y a un temps plein pour les sociétés disposant de conseils comprenant 10 membres et plus et un mi-temps pour les autres - et 5 qui sont co-gérés par le Syndicat des locataires et la Fédération bruxelloise des Unions de locataires pour faire de la formation des élus. Un effort

lokalen inrichten, bureau verkiezen en het huishoudelijk reglement opstellen. Daarna is contact opgenomen de OVM's en de verschillende raden.

De meeste daarvan zijn in het laatste trimester van 2004 aan de slag gegaan. Op 18 november heeft de GOMB aan de voorzitters en de vastgoedmaatschappijen een circulaire gezonden met suggesties om de problemen op te lossen.

Tijdens de vergadering van 26 oktober van de raad van bestuur van de GOMB kwamen talrijke problemen inzake de adviesraden aan bod, vooral wat betreft de verhouding tussen adviesraden en de openbare vastgoedmaatschappijen en de rechten en plichten van beide partijen. De raad van bestuur heeft een aantal beslissingen genomen die in deze circulaire zijn opgenomen.

Die hebben betrekking op de terbeschikkingstelling van een lokaal, plaatsen voor affiches, bezorging van documenten van de raden van bestuur van de maatschappijen aan de raad, aanwezigheid van de vertegenwoordigers van de raden op de raad van bestuur van de maatschappijen, toegang tot verschillende documenten en adviesverstrekking door de raden.

Nu loopt alles op wieltjes. Het is geen makkelijke sector maar hij is veelbelovend en waardevol.

In de begroting 2004 zijn 400.000 euro ingeschreven voor de adviesraden en de vorming van hun leden. Die zijn als volgt verdeeld: 18.128 euro voor de organisatie van vergaderingen binnen maatschappijen die geen verkozen adviesraad hebben; 178.085 euro voor de kosten van de maatschappijen die wel een adviesraad hebben (huur van lokalen, enzovoort); een subsidie voor de administratieve kosten van 3,58 euro per gezin dat huurde van een maatschappij op het ogenblik van de verkiezing.

De begroting houdt dus rekening met alle problemen. 199.248 euro gaan naar de eigenlijke kosten: terugbetaling van onkostennota's en werkingskosten. De leden mogen onkosten inbrengen tot 100 euro per lid per jaar. Daarnaast wordt er een euro per gezin voorzien voor de kosten van de jaarlijkse algemene vergadering en

considérable a donc été fait sur ce plan.

La SLRB suit de près cette problématique. Je suis régulièrement informée de l'évolution du dossier.

Je ne suis pas, à ce stade, en mesure de me prononcer sur le fait de savoir s'il s'agit là de maladies de jeunesse ou de problèmes plus structurels. Je ne souhaite pas réformer le processus en lui-même, au contraire. Je demeure très confiante en la maturité des acteurs en présence et en leur capacité de trouver au plan local les termes d'une collaboration efficace.

En ce qui concerne le nombre de jeunes élus, aucune information particulière n'a été répertoriée et je ne puis dès lors vous répondre. J'aurais tendance à dire qu'il aurait été intéressant de les solliciter mais on ne peut pas non plus les stigmatiser. A partir du moment où des personnes sont représentants des locataires, elles le sont quel que soit leur âge. On peut classer en catégories les représentants des locataires mais ils sont tous dans le Cocolo. Je n'ai pas envie de demander des chiffres à ce sujet, ce qui me rendrait mal à l'aise.

Aucune réunion publique n'a été organisée à ce jour. Ces réunions prendront place dans les semaines à venir, lorsque les conseils auront suffisamment de matière à communiquer aux locataires. Ceux-ci se sont constitués dans un premier temps en aménageant leurs locaux, en élisant leur bureau, en adoptant leur règlement d'ordre intérieur. Des contacts ont ensuite été pris avec les SISP et les différents conseils.

La plupart des conseils se sont effectivement mis au travail au cours du dernier trimestre 2004. En date du 18 novembre 2004, la SLRB a envoyé une circulaire aux présidents des conseils consultatifs et aux sociétés immobilières elles-mêmes pour apporter une série de suggestions relatives aux problèmes posés.

Lors de sa séance du 26 octobre, le conseil d'administration de la SLRB a été saisi de nombreuses difficultés rencontrées quant au fonctionnement des conseils consultatifs de locataires, plus particulièrement à propos des relations entre ceux-ci et les sociétés immobilières de service public et des droits et devoirs respectifs

drie euro per huurder, met een maximum van 11.250 euro per raad per jaar. De bedragen die overblijven worden verdeeld onder de andere maatschappijen. Een restant van 4.593 euro is bestemd voor de BGHM, die het mechanisme administratief beheert.

Dit systeem van raadpleging werkt op het ogenblik vrij goed en doet geen afbreuk aan de rechten van enige betrokkene. Het moet de verstandhouding binnen de maatschappijen ten goede komen. We moeten echter ook geduld uitoefenen. Men praat al vijftien jaar over adviesraden van de huurders. Nu ze er zijn, moeten we ze verder begeleiden.

des deux parties. Afin de clarifier la situation, de mettre fin à des interprétations divergentes des textes légaux et de leur mise en oeuvre, mais aussi et surtout afin de favoriser la collaboration harmonieuse entre SISP et Cocolo, le conseil d'administration a pris une série de décisions qui font l'objet de la présente circulaire.

Cela porte sur les points de mise à disposition d'un local, mise à disposition de points d'affichage, transmission des documents des conseils d'administration des sociétés au conseil, présence des représentants des conseils au conseil d'administration des sociétés, accès des conseils à divers documents, remise d'avis par les conseils.

A ce stade, la machine est bien en marche. Je suis profondément consciente de la difficulté du secteur mais il est porteur et en vaut la peine.

Voici l'ensemble des moyens financiers qui avaient été mis ou qui sont mis à la disposition des conseils consultatifs et en soutien à la démarche de formation de leurs membres. Les crédits prévus au budget 2004 totalisent 400.000 euros répartis comme suit : 18.128 euros pour organiser les réunions prévues à l'article 74 du Code du logement dans les sociétés qui ne disposent pas de conseil élu en vertu des procédures ; 178.085 euros pour couvrir les frais des sociétés disposant d'un conseil consultatif, soit une intervention dans les frais de locaux, coûts de mise à disposition, loyers, charges ou location d'une salle, etc. Une subvention pour frais administratifs proportionnelle à la taille de la société complète la dotation, soit 3,58 euros par ménage pris en compte lors de l'élection. Tel est le recensement de ce qui était inscrit au budget 2004.

Je vous cite ces chiffres pour vous indiquer que les différents problèmes ont été pris en compte financièrement. Il y a 199.248 euros pour la prise en charge des frais eux-mêmes, soit une enveloppe pour le remboursement de frais, les frais d'assemblée générale et le fonctionnement. Il s'agit d'une possibilité de remboursement des frais exposés par les membres des conseils, à concurrence de 100 euros par élu et par an. Il y a également un euro de frais par ménage locataire pour les frais de tenue de l'assemblée générale annuelle et trois euros par locataire, ce montant

étant plafonné à 11.250 euros par conseil et par an. Les montants excédentaires ainsi obtenus sont ensuite répartis entre les autres sociétés sur base du nombre de locataires afin de leur donner un coup de pouce. Le reliquat, soit 4.539 euros, est affecté à la SLRB pour la gestion administrative du dispositif.

Ce système est relativement concret à ce stade et bien en marche. Ce type de participation strictement consultative n'enlève ni n'ajoute rien aux droits que vous avez évoqués, M. De Clippele. Ce système devrait améliorer la compréhension générale à l'intérieur des sociétés. Tant la SLRB que nous, sommes conscients que le monde n'a pas été fait en un jour. Nous devrons faire preuve d'une grande attention et de patience à l'égard de cette problématique. On parle des conseils consultatifs de locataires depuis quinze ans. Aujourd'hui, ils sont là et il faut les promouvoir avec intérêt, lucidité et générosité.

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Nadia El Yousfi heeft het woord.

Mme la présidente.- Mme Nadia El Yousfi souhaite-t-elle intervenir sur ce point ?

Mevrouw Nadia El Yousfi *(in het Frans).- Ik weet dat het nu te vroeg is om al een balans op te maken, maar het zou interessant zijn om in de loop van het jaar over een grondigere analyse te beschikken. Zullen de GECO's worden ingezet voor de organisatie van de openbare vergaderingen? Hoe staat het met voorvermelde studie?*

Mme Nadia El Yousfi.- Il est prématuré de faire un bilan à ce stade-ci. Il serait toutefois intéressant de disposer au cours de l'année d'une évaluation plus approfondie. Concernant les ACS mis à disposition, sont-ils affectés de manière à aider à l'organisation des réunions publiques ? Qu'en est-il de l'étude évoquée plus haut ?

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mme la présidente.- Bien que vous n'ayez pas introduit de demande d'interpellation, je vous avez la parole Mme Carthé, avec l'accord des commissaires.

Mevrouw Michèle Carthé *(in het Frans).- Hoe worden de middelen concreet aangewend?*

Mme Michèle Carthé.- Comment le budget est-il concrètement utilisé sur le terrain ?

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Françoise Dupuis heeft het woord.

Mme la présidente.- La parole est à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'État.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik weet niet over welke studie u het hebt. Kunt u mij meer informatie geven? Misschien is er een misverstand over de titel ervan.*

Wij zullen u uiteraard de nodige informatie verstrekken over de personen die zijn tewerkgesteld en de gebruikte kredieten. Het systeem is echter nog nieuw en ook al zijn er enkele problemen geweest, het is voorbarig om nu al conclusies te trekken.

- Het incident is gesloten.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'État.- J'aimerais avoir des indications plus précises sur cette étude que vous évoquez, car j'ignore de quelle étude il s'agit. Peut-être y a-t-il un malentendu concernant son intitulé.

Concernant la seconde question. Certes, nous allons nous renseigner sur la manière dont ces personnes ont été mises au travail et sur les crédits utilisés. Le système ne fait que démarrer. Même s'il y a eu des problèmes, Il est prématuré de tirer des conclusions.

- L'incident est clos