



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

Compte rendu intégral

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

**RÉUNION DU
MARDI 25 OCTOBRE 2005**

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

Integraal verslag

**Commissie voor de huisvesting
en stadsvernieuwing**

**VERGADERING VAN
DINSDAG 25 OKTOBER 2005**

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.

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.

SOMMAIRE**INHOUD**

QUESTION ORALE	3	MONDELINGE VRAAG	3
- de Mme Adelheid Byttebier	3	- van mevrouw Adelheid Byttebier	3
à M. Charles Picqué, ministre-président du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, de la Rénovation urbaine, du Logement, de la Propreté publique et de la Coopération au Développement,		aan de heer Charles Picqué, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing, Huisvesting, Openbare Netheid en Ontwikkelingssamenwerking,	
concernant "le problème de la livraison des maisons réalisées par la SDRB, rue des Déménageurs à Molenbeek".		betreffende "de problematiek bij de aflevering van de woningen gerealiseerd door de GOMB, gelegen te Molenbeek, Verhuizersstraat."	
INTERPELLATION	7	INTERPELLATIE	7
- de M. Olivier de Clippele	7	- van de heer Olivier de Clippele	7
à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,		tot mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,	
concernant "la mise en oeuvre des détecteurs incendie dans les logements bruxellois".		betreffende "het gebruik van branddetectoren in de Brusselse woningen".	
<i>Discussion – Orateurs : M. Olivier de Clippele, M. Fouad Ahidar, Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.</i>	8	<i>Bespreking – Sprekers : de heer Olivier de Clippele, de heer Fouad Ahidar, mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.</i>	8

QUESTION ORALE	13	MONDELINGE VRAAG	13
- de M. Fouad Ahidar	13	- van de heer Fouad Ahidar	13
à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,		aan mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,	
concernant "la sécurité incendie dans les logements sociaux".		betreffende "de brandveiligheid in de sociale huisvesting".	

*Présidence de M. Colson, président.
Voorzitterschap van de heer Colson, voorzitter.*

QUESTION ORALE

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

QUESTION ORALE DE MME ADELHEID BYTTEBIER

À M. CHARLES PICQUÉ, MINISTRE-PRÉSIDENT DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DES POUVOIRS LOCAUX, DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DES MONUMENTS ET SITES, DE LA RÉNOVATION URBAINE, DU LOGEMENT, DE LA PROPRIÉTÉ PUBLIQUE ET DE LA COOPÉRATION AU DÉVELOPPEMENT

concernant "le problème de la livraison des maisons réalisées par la SDRB, rue des Déménageurs à Molenbeek".

M. le président.- Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat, répondra à la question.

La parole est à Mme Byttebier.

Mme Adelheid Byttebier (*en néerlandais*).- *Un projet de construction de 18 habitations par la SDRB est en cours à Molenbeek. Il était prévu que le promoteur Alpha Development livre ces habitations pour février 2004, soit 240 jours ouvrables après le début des travaux en novembre 2003.*

En février 2005, le nouveau délai de livraison était fixé à avril 2005. Or, les travaux n'étaient toujours pas terminés lorsque j'ai déposé ma question en septembre 2005.

Les acquéreurs auraient cependant reçu leur clé, il y a deux semaines. Au cours de ce parcours du

MONDELINGE VRAAG

De voorzitter.- Aan de orde is de mondelinge vraag van mevrouw Byttebier.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ADELHEID BYTTEBIER

AAN DE HEER CHARLES PICQUÉ, MINISTER-PRESIDENT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET PLAATSELIJKE BESTUREN, RUIMTELIJKE ORDENING, MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN, STADSVERNIEUWING, HUISVESTING, OPENBARE NETHEID EN ONTWIKKELINGSSAMENWERKING,

betreffende "problematiek bij de aflevering van de woningen gerealiseerd door de GOMB gelegen te Molenbeek, Verhuizersstraat".

De voorzitter.- Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris, zal de vraag beantwoorden.

Mevrouw Byttebier heeft het woord.

Mevrouw Adelheid Byttebier.- In Molenbeek realiseert de GOMB in de Verhuizersstraat een project van 18 woningen. Volgens de overeenkomsten diende de projectontwikkelaar Alpha Development de woningen op te leveren in februari 2004, of 240 werkdagen na de aanvang van de werken in november 2003. Dat was bijna twee jaar geleden.

In februari 2005 werd de nieuwe opleveringstermijn vastgesteld op april 2005. Toen ik deze vraag in september 2005 indiende, waren de werken nog altijd niet beëindigd. Volgens mijn laatste informatie zouden de kopers ondertussen twee weken geleden hun sleutel hebben

combattant, les acquéreurs ont écrit régulièrement au promoteur, avec copie pour la SDRB sans jamais obtenir de réponse. Parmi eux, certains ont eu de lourds problèmes financiers de charge locative accrue (location du logement en cours auquel s'ajoute l'emprunt hypothécaire) ou de frais de garde-meuble.

Le compromis de vente et l'acte de vente de la SDRB mentionnent les indemnités dues en cas de non livraison à la date prévue, mais celles-ci diffèrent selon les documents : 0,178% par jour selon le premier et 7% par an selon le second. Quelle indemnité sera octroyée aux acquéreurs qui attendent depuis déjà cinq mois ?

La SDRB s'engagera-t-elle encore avec le même promoteur immobilier à l'avenir ? Pourquoi les vendeurs sont-ils obligés de passer devant le même notaire ?

C'est la réputation de la SDRB qui est en jeu. Maintenant, les gens ont l'impression que l'achat d'une habitation via la SDRB entraîne des délais et des problèmes supplémentaires. J'espère que votre réponse nous permettra de les rassurer et de rétablir leur confiance envers la SDRB.

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (en néerlandais). - *La SDRB assiste à toutes les réunions de chantier des projets qu'elle mène en partenariat avec des acteurs privés. Dans le cas présent, elle relance quotidiennement le promoteur*

ontvangen.

Tijdens die processie van Echternach hebben de kopers regelmatig geschreven naar de projectontwikkelaar, met kopie aan de GOMB. Ze hebben echter nooit een antwoord gekregen.

Heel wat kopers hebben grote problemen. Sommigen zitten met een dubbele woonlast, omdat ze naast hun huidige huur ook de aflossing van hun lening voor de aankoop van hun woning moeten betalen. Andere mensen hadden hun keuken besteld voor de geplande datum en moeten nu een extra kost van 125 euro per maand betalen voor het stockeren ervan.

In de verkoopsovereenkomst en de akte van verkoop van de GOMB staat vermeld wat de vergoeding is in geval van niet-naleving van de datum van oplevering. Vreemd genoeg verschillen deze vergoedingen in de twee documenten: in de verkoopsovereenkomst is er sprake van 0,178% per dag, terwijl in de akte van verkoop over 7% per jaar wordt gesproken. Welke vergoeding zal worden toegekend aan de kopers die al vijf maanden wachten?

Zal de GOMB, gelet op alle problemen, in de toekomst nog in zee gaan met dezelfde projectontwikkelaar?

Waarom werden de verkopers verplicht om allemaal bij dezelfde notaris langs te gaan?

De reputatie van - en het vertrouwen in - de GOMB staat op het spel. De mensen krijgen nu de indruk dat wie een woning via de GOMB koopt, anderhalf jaar langer moet wachten en met allerlei problemen te maken krijgt. Ik hoop op een duidelijk antwoord, zodat we de mensen kunnen verzekeren dat ze hun vertrouwen kunnen stellen in de GOMB. Dit concrete dossier heeft echter voor heel wat wantrouwen gezorgd.

De voorzitter. - Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris. - Bij alle projecten die ze samen met privé-partners ontwikkelt, is de GOMB aanwezig op alle werfvergaderingen. In dit geval kwamen de kopers met talrijke problemen bij de GOMB. Ze dringt er

pour lui réclamer des plannings et des mises à jour de planning, lui rappeler les engagements pris vis-à-vis des acquéreurs et assurer la liaison avec ceux-ci. Elle vérifie les décomptes des jours de retard et le calcul des jours d'intempéries. Elle a aussi organisé plusieurs réunions entre le promoteur et les acquéreurs. L'un de ses représentants assiste aux pré-réceptions des travaux afin de veiller à la qualité de la construction.

La SDRB a encore signé avec la société Alpha Development la convention "Avenir" (2 maisons), le 20 décembre 2004, et la convention "Matériaux" (46 maisons et 16 appartements), le 19 décembre 2003. La réalisation n'est pas encore en cours, même si les permis d'urbanisme ont été obtenus. Etant donné les retards de livraison rencontrés dans les projets en cours à Molenbeek, le conseil d'administration de la SDRB a décidé de ne plus autoriser la vente de maisons sur plan ou en construction. Un avenant à la convention est en cours de négociation.

La SDRB reconnaît que les compromis de vente et les actes de vente prévoient des indemnités différentes. Selon la loi Breyne, l'indemnité de retard de livraison d'un logement devrait correspondre à un "loyer normal", soit 7%. Comme l'arrêté du 13 juillet 2003 prévoit un loyer annuel équivalent à un revenu de 6,5 %, l'indemnité journalière devrait être de 1,78 pour 10.000. Les compromis qui indiquent 1,78 pour 1.000 contiennent une erreur matérielle puisque ce loyer ne correspond pas à un loyer normal.

Le promoteur immobilier s'est engagé, vis-à-vis des acheteurs du projet Cap Sounion et de la SDRB, à verser une indemnité forfaitaire de 750 euros, assortie d'indemnités de retard calculées à un taux d'intérêt annuel de 7%.

Pour les acheteurs du projet Cap Bon, les indemnités devront être basées sur un taux d'intérêt annuel de 7%.

La SDRB défend auprès du promoteur la requête des acheteurs qui peuvent prouver des dommages spécifiques supérieurs au montant de l'indemnité de retard.

Pour tous les projets que la SDRB développe avec

bij de projectontwikkelaar dagelijks op aan de kopers een planning met updates te bezorgen en herinnert hem aan zijn verplichtingen ten opzichte van de kopers. Op die manier verzekert de GOMB het contact met de kopers. Ze controleert ook de berekening van de dagen vertraging en de dagen met slechte weersomstandigheden. Daarnaast belegde de GOMB in haar lokalen verschillende vergaderingen tussen de projectontwikkelaar en de kopers. Een vertegenwoordiger van de GOMB woont de voorlopige opleveringen van de werken bij om toe te zien op de kwaliteit van de constructie.

De GOMB sloot nog twee overeenkomsten met Alpha Development, namelijk 'Toekomst' (2 huizen), ondertekend op 20 december 2004, en 'Materialen' (46 huizen en 16 appartementen), ondertekend op 19 december 2003. Ondanks de uitreiking van de stedenbouwkundige vergunningen zijn de werken nog niet gestart. Gezien de vertragingen in de opleveringen voor de projecten die aan de gang zijn in Molenbeek, besliste de raad van bestuur van de GOMB op 25 maart 2005 voor het project Materialen geen huizen meer te verkopen op plan of tijdens de constructie. Deze huizen mogen slechts worden verkocht, nadat de GOMB vastgesteld heeft dat ze afgewerkt zijn. Er wordt momenteel onderhandeld over een aanhangsel bij de overeenkomst.

De GOMB erkent dat de verkoopovereenkomsten en de verkoopakten verschillende vergoedingen bevatten. Volgens de wet Breyne zou de vergoeding voor de vertraging in de oplevering van een woning moeten overeenkomen met "een normale huur". Aangezien het besluit van 13 juli 2003 voorziet in een jaarlijkse huur die overeenkomt met een opbrengst van 6,5 %, zou de vergoeding per dag 1,78 op 10.000 moeten bedragen. De overeenkomsten die 1,78 op 1.000 aangeven, bevatten een materiële fout, omdat deze huur niet overeenstemt met een normale huur. De verkoopakten spreken over 7%, wat een normale huur is.

Voor de kopers van het project Cap Sounion (Verhuizersstraat) geldt een forfaitaire vergoeding van 750 euro bovenop de verdragingsvergoedingen berekend tegen een interestvoet van 7% per jaar. De projectontwikkelaar heeft zich daartoe verbonden ten opzichte van de kopers en de

des partenaires privés, elle se réserve le droit de nommer le notaire, choisi par projet, qui sera chargé de la passation des actes de vente. Cependant, l'acheteur peut aussi s'assurer les services d'un notaire pour lui prêter conseil.

Mme Adelheid Byttebier (en néerlandais).- *Les maisons ne pourront plus être vendues sur plan et la SDRB fera en sorte qu'un montant plus élevé que convenu soit versé. Un calendrier est-il prévu ?*

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (en néerlandais).- *Non, mais nous pourrions en faire la demande.*

Mme Adelheid Byttebier (en néerlandais).- *Il est important que les personnes lésées aient une perspective et une date concrète.*

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (en néerlandais).- *Les personnes avec qui vous avez parlé.*

Mme Adelheid Byttebier (en néerlandais).- *Oui, et qui sont les victimes de cette débâcle.*

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (en néerlandais).- *J'y veillerai.*

- L'incident est clos.

GOMB.

Voor de kopers van het project Cap Bon zouden de vergoedingen gebaseerd moeten zijn op een interestvoet van 7% per jaar.

De GOMB verdedigt bij de projectontwikkelaar het verzoek van de kopers die een specifieke schade kunnen bewijzen die hoger ligt dan het bedrag van de verdragingsvergoeding. Ik weet echter niet wat dat zal opleveren.

Voor alle projecten die de GOMB samen met privé-partners ontwikkelt, behoudt ze zich het recht voor de notaris aan te stellen die de verkoopakten zal verlijden. Die notaris wordt per project gekozen. Dat neemt niet weg dat de koper zelf een notaris kan kiezen om hem raad te geven.

Alle verkoopovereenkomsten bevatten de volgende formule: "Verwittigd van zijn recht en zonder bijkomende lasten om een tweede notaris aan te duiden die bij de akte zal tussenkomen, verklaart de koper... meester..., notaris met woonplaats te..., aan te duiden, of verklaart geen tweede notaris aan te duiden."

Mevrouw Adelheid Byttebier.- Huizen zullen niet meer op plan verkocht worden en de GOMB zal ervoor zorgen dat een bedrag wordt uitgekeerd dat groter is dan afgesproken. Is er ook sprake van een timing?

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.- Neen. We kunnen die wel vragen.

Mevrouw Adelheid Byttebier.- Ik vind het belangrijk dat mensen een perspectief krijgen en een concrete datum.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.- ...de mensen waarmee u gesproken hebt.

Mevrouw Adelheid Byttebier.- Inderdaad, de mensen die slachtoffer zijn van het debacle.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.- Ik zal daarvoor zorgen.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATION

M. le président.- L'ordre du jour appelle l'interpellation de M. de Clippele.

INTERPELLATION DE M. OLIVIER DE CLIPPELE

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

concernant "la mise en oeuvre des détecteurs incendie dans les logements bruxellois".

M. le président.- La parole est à M. de Clippele.

M. Olivier de Clippele.- Je me réfère à la réglementation qui a été mise en place par votre prédécesseur, sous la précédente législature, suite au constat que la présence de détecteurs incendie permettait de diminuer drastiquement le nombre de victimes en cas d'incendie, surtout la nuit, puisque les personnes sont réveillées à heure et à temps pour pouvoir s'échapper du brasier. Vous avez hérité de ce dossier. Vous devrez tout mettre en oeuvre pour que cette réglementation soit appliquée dans toute la Région.

J'ai une série de questions à vous poser, en complément aux deux interpellations ou questions qui vous ont déjà été posées l'année passée, et auxquelles vous n'avez pas encore apporté de réponses satisfaisantes.

La réglementation vise uniquement les logements donnés en location. Actuellement, un logement sur deux - soit 48 à 49% des logements - n'est pas donné en location et n'est donc pas visé par la réglementation. Comment comptez-vous organiser une information complète pour toute la Région, concernant tous les occupants de logements, qu'ils soient locataires ou propriétaires occupants ?

INTERPELLATION

De voorzitter.- Aan de orde is de interpellatie van de heer de Clippele.

INTERPELLATIE VAN DE HEER OLIVIER DE CLIPPELE

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

betreffende "het gebruik van branddetectoren in de Brusselse woningen".

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

De heer Olivier de Clippele (in het Frans).- Uw voorganger heeft de plaatsing van branddetectoren verplicht gemaakt omdat deze het aantal slachtoffers drastisch kunnen verminderen, vooral wanneer de brand 's nachts uitbreekt. U hebt dit dossier geërfd, maar dat wil niet zeggen dat u niet alles in het werk moet stellen om die regelgeving uit te voeren.

De regelgeving heeft enkel betrekking op woningen die worden verhuurd, waardoor 48% tot 49% van de woningen aan die verplichting ontsnapt. Bent u van plan een informatiecampagne te voeren om alle inwoners, zowel huurders als eigenaars, op de hoogte van die maatregel te brengen?

Het ministerieel besluit legt bovendien een grote verantwoordelijkheid bij de huurder. De plaatsing van de detector kost op zich niet veel. Om correct te kunnen werken, moet de detector echter ofwel op het elektriciteitsnet aangesloten zijn, ofwel over een batterij beschikken die voldoende sterk is om het toestel in werking te doen treden.

Moet de verantwoordelijkheid van de verhuurder ook niet gedeeld worden met de bewoners?

L'arrêté ministériel, tel qu'il a été pris, fait reposer une assez grande responsabilité dans le chef du bailleur, alors que l'installation de ce type de détecteur n'impose pas de très grand frais. Des problèmes se posent dans la pratique, quant au fonctionnement au moment opportun. Pour fonctionner correctement, il faut que le détecteur soit relié à l'installation d'électricité ou soit pourvu d'une pile qui ne soit pas enlevée et soit suffisamment puissante pour faire fonctionner l'appareil.

La responsabilité du bailleur ne devrait-elle pas également être partagée avec les occupants du bâtiment? Le gouvernement pourrait donner une information complète à ce propos.

Un bailleur se rendant régulièrement chez son locataire pour vérifier le bon état de la pile du détecteur incendie est hypothétique. Toute personne doit pouvoir assumer cette responsabilité.

Ne pourrait-on étendre la réglementation à l'ensemble des logements? Comment comptez-vous informer l'ensemble des Bruxellois?

Discussion

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

M. Fouad Ahidar (*en néerlandais*).- *Le dimanche 25 septembre, un incendie éclatait dans un appartement au douzième étage d'un immeuble social, rue de Beyseghem à Laeken. Les trois cents occupants furent évacués suite au dégagement intense de fumées et relogés ailleurs pour une nuit.*

Selon eux, le système de sécurité incendie du bâtiment serait incomplet, ce que réfute avec force le président des Cellule de Développement Social (CDS), qui ajoute, en outre, que ce système est régulièrement contrôlé par le service des pompiers. Certains prétendent depuis que la moitié des habitations sociales serait dépourvue de tels systèmes.

Si de nombreux efforts ont été entrepris au cours de ces dernières années pour rénover les logements sociaux et adapter ceux-ci aux normes

Een verhuurder die regelmatig de staat van de branddetector gaat controleren is eerder een uitzondering. Elke persoon moet die verantwoordelijkheid kunnen nemen.

Kan het reglement niet worden uitgebreid tot alle woningen? Hoe wilt u de Brusselaars informeren?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

De heer Fouad Ahidar.- Op zondag 25 september brak brand uit in een flat op de twaalfde verdieping van het sociale woonblok in de Beizegemstraat in Laken. Het hele gebouw werd geëvacueerd als gevolg van de hevige rookontwikkeling. De driehonderd bewoners moesten zondag- en maandagavond de nacht elders doorbrengen.

Volgens de bewoners van het sociale woonblok schort er iets aan de brandveiligheid van het gebouw. De voorzitter van de Gewestelijke Brusselse Woningen maakte zich echter sterk dat het gebouw helemaal brandveilig is en voegde eraan toe dat regelmatig met de brandweer wordt gepraat om het gebouw te inspecteren.

Naar aanleiding van deze brand werd door sommigen beweerd dat de helft van de sociale

modernes de sécurité et de confort, certains logements sont en reste et encourent un risque certain en termes de sécurité.

Qu'en est-il de la sécurité incendie dans les logements sociaux de la rue de Beyseghem en particulier et dans les logements sociaux en général ? Un contrôle par le service des pompiers est-il prévu en ce sens ?

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Les deux questions sont liées mais les réponses seront forcément différentes. Je voudrais remercier M. de Clippele, nonobstant le fait qu'il ne soit pas satisfait de mes réponses antérieures. J'en ai déjà fourni beaucoup sur ce sujet, mais il me donne aujourd'hui l'occasion de faire le point sur la question.

Je voudrais d'abord indiquer que la description complète du type de détecteur qu'il faut installer se trouve dans l'arrêté. Je ne pense pas qu'il faille donner d'autres définitions ni se compliquer la vie, et je me réjouis de constater qu'aujourd'hui, les grands commerces de bricolage informent correctement les acheteurs. Si vous vous rendez dans certains de ces commerces, vous entendrez d'ailleurs des publicités faites pour ce type de détecteurs.

Cela nous change de la situation que nous avons connue au mois de mai ou juin dernier et qui était à l'origine des questions posées par certains membres de votre groupe au sujet de la nécessaire adaptation des normes au marché. J'avais répondu alors que le marché s'adapterait certainement aux normes ; je constate aujourd'hui que c'est chose faite.

Je vous confirme également que l'obligation de munir de détecteurs incendie les logements mis en location sera intégrée dans la campagne de

woningen niet brandveilig zou zijn.

De afgelopen jaren werden heel wat inspanningen geleverd om het patrimonium van de sociale huisvesting te renoveren en aan de moderne comfort- en veiligheidsnormen aan te passen. Ondanks deze inspanningen wachten nog heel wat woningen op renovatie en is het zeer goed mogelijk dat er in sommige woningen een veiligheidsrisico bestaat.

Hoe is het werkelijk gesteld met de brandveiligheid van het sociale woonblok in de Beizegemstraat in het bijzonder en in de sociale huisvesting in het algemeen? Welke afspraken bestaan er met de brandweer wat betreft de controle van sociale woningen op brandveiligheid?

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *De twee vragen zijn verwant, maar verdienen een verschillend antwoord.*

De volledige beschrijving van het type detector dat moet worden geïnstalleerd, staat in het besluit. Tot mijn tevredenheid informeren de grote doe-het-zelfzaken de kopers correct. In sommige zaken wordt zelfs reclame gemaakt voor dit type detectoren.

In mei of juni heb ik nog op vragen geantwoord dat de markt zich zou aanpassen aan de normen. Vandaag kan ik u meedelen dat dat gebeurd is.

De verplichting om branddetectoren te plaatsen in huurwoningen, wordt opgenomen in de promotiecampagne rond de normen uit de Huisvestingscode, begin volgend jaar. De aanbestedingen zijn al uitgeschreven.

Het regeringsbesluit legt op om batterijen te gebruiken met een levensduur van minstens vijf jaar. Deze batterijen worden geïntegreerd in de detector en kunnen niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Mijn voorganger heeft voor een geschikte oplossing gezorgd. Het is de bedoeling dat de brandalarmen geen wijzigingen zouden ondergaan.

promotion des normes du code du logement, qui sera organisée au début de l'année prochaine. Les marchés sont lancés, donc je vous assure que cela se fera.

Sur la question des piles, sujet sensible s'il en est, l'arrêté du gouvernement prévoit très spécifiquement des batteries ayant une durée de vie de plus de cinq ans. Il s'agit de batterie et non de piles. Pourquoi des batteries ? Parce qu'elles sont intégrées au détecteur. On ne peut pas utiliser ces éléments à d'autres fins, pour alimenter un réveil ou une horloge murale, par exemple.

Mon prédécesseur avait donc imaginé une solution appropriée. Le but que nous poursuivons tous est d'empêcher qu'on modifie le système.

Quant à savoir qui est responsable : la législation met à charge du locataire la vérification du bon fonctionnement de l'installation. Celui-ci est tenu de prévenir le propriétaire en cas de problème ; c'est ce que dit la loi. La responsabilité est donc partiellement partagée.

Etant pragmatique, j'estime qu'il serait contre-productif de légiférer dans des domaines pour lesquels n'existent pas de moyens de contrôle.

Le Code du logement ne concerne que des logements mis en location, lesquels sont visités par le Service d'inspection régionale. Il serait positif que tous les propriétaires ou occupants installent ce type de détecteur, mais nous n'aurions toutefois aucun moyen de contrôle pour le vérifier. Leur installation pourrait faire l'objet d'une campagne de sensibilisation, certes, mais ne serait pas assortie de moyens de contrôle. Je vous rappelle, par ailleurs, que 51% des logements sont des locations.

Si je devais proposer d'élargir les champ d'application des normes du Code du logement, nous aurions certainement un débat intéressant.

Ma réponse est donc nuancée : positive quant à la sensibilisation relative au recours à ces détecteurs, négative quant à l'obligation de mettre en place un tel système, tant qu'on ne dispose pas de véritables moyens de contrôle.

Les détecteurs servent à sauver des vies, non à

De huurder is verantwoordelijk om na te gaan of het alarm goed werkt. Hij moet de eigenaar verwittigen als er een probleem is. Er is dus een gedeelde verantwoordelijkheid.

Het zou contraproductief zijn om een wetgeving uit te vaardigen waarvan de toepassing niet kan worden gecontroleerd bij gebrek aan middelen.

De Huisvestingscode is enkel van toepassing op woningen die worden verhuurd. Ze worden gecontroleerd door de Gewestelijke Inspectiedienst. Het zou goed zijn als alle eigenaars of bewoners rookdetectoren zouden installeren, en een sensibiliseringscampagne behoort tot de mogelijkheden, maar we hebben niet de mogelijkheid om controles uit te voeren. Trouwens, 51% van alle woningen wordt verhuurd.

Er kan zeker een interessant debat worden gevoerd over de uitbreiding van de toepassing van de Huisvestingscode.

Ik sta positief tegenover een sensibilisering, maar negatief tegenover een verplichte installatie zolang er geen controlemiddelen zijn.

Rookdetectoren dienen om levens te redden, niet om branden te blussen.

Voor woningen boven winkels volstaat het niet om rookdetectoren in de winkelruimte te plaatsen. In dergelijk geval zijn sprinklers wettelijk verplicht.

De verzekeraars vinden het weinig zinvol om deze vereiste in de clausules van hun contracten op te nemen.

(verder in het Nederlands)

Mijnheer Ahidar, naar aanleiding van de brand in het sociale woonblok in de Beizegemstraat in Laken wil ik in de eerste plaats heel wat organisaties, vzw's, en anderen danken, omdat ze de huurders hebben geholpen.

Dit gebouw voldeed aan de normen. Er waren natte leidingen en haspels aanwezig, evenals rookmelders in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in alle woningen. De eigenaar van het pand, de maatschappij Lorebru, heeft de

êteindre des incendies.

Concernant l'exemple des magasins dont les étages supérieurs sont occupés par des logements : de tels détecteurs placés dans le magasin seraient insuffisant pour alerter les occupants des étages supérieurs. La législation recommande dans de tels cas le placement de sprinklers.

Quant aux assureurs, ajouter cette exigence dans des clauses supplémentaires leur paraît plutôt inutile.

(poursuivant en néerlandais)

A propos de l'incendie dans l'immeuble social de la rue de Beyseghem, je voudrais avant tout remercier tous ceux qui ont aidé les locataires.

Ce bâtiment satisfaisait aux normes et disposait notamment de détecteurs de fumée dans les parties communes du bâtiment et dans chaque logement. La société Lorebru, propriétaire de l'immeuble, avait d'ailleurs demandé aux pompiers si des mesures de sécurité incendie supplémentaires étaient nécessaires. Le bâtiment a une excellente structure et les sorties de secours sur les paliers sont un plus.

Le parc de logements sociaux de la Région de Bruxelles-Capitale dans son ensemble est équipé de détecteurs de fumée. La sécurité incendie figure dans chaque rénovation. A cause de leur charge de travail les pompiers n'ont pas pu étudier l'ensemble du patrimoine.

M. le président.- La parole est à M. de Clippele.

M. Olivier de Clippele.- Je ne suis pas entièrement satisfait de la réponse, pour une raison essentielle : statistiquement, un incendie survient une fois sur 1.500 ou 2.000 logements. Mélanger la protection incendie avec les autres conditions d'hygiène et de salubrité des logements, reprises dans le Code du Logement, serait une erreur. L'hygiène et la salubrité constituent des éléments permanents, qui peuvent être vérifiés et expérimentés de façon constante. Le détecteur incendie doit par contre être installé et fonctionner la seule et unique fois sur les 1.500 où un incendie

brandweer overigens gevraagd of bijkomende maatregelen inzake brandveiligheid noodzakelijk zijn. Het gebouw heeft een uitstekende structuur en de nooduitgangen op de bestaande overlopen vormen een pluspunt.

Het volledige sociale woonpark van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt uitgerust met rookmelders. Bij de meeste huisvestingsmaatschappijen is dit reeds gebeurd. Bij elke renovatie van een gebouw wordt de brandveiligheid in het bestek opgenomen. Wegens werkoverlast heeft de brandweer het volledige patrimonium echter niet kunnen onderzoeken.

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

De heer Olivier de Clippele (in het Frans).- *Uw antwoord stemt mij niet helemaal tevreden. Een brand komt statistisch gezien een keer per 1.500 of 2.000 woningen voor. Het zou een vergissing zijn de brandveiligheid te verwarren met de andere hygiënische en gezondheidsverplichtingen van de Huisvestingscode. Hygiëne en gezondheid zijn permanente elementen die constant kunnen worden gecontroleerd. Een branddetector moet werken de enige keer op de 1.500 dat een brand ontstaat.*

peut survenir.

Il faudrait prévoir une autre façon de travailler, hors de la relation bailleur - locataire, par exemple dans le cadre d'une sécurisation de l'ensemble des logements en Région de Bruxelles-Capitale. Ce n'est pas vous qui avez commis l'erreur. Un premier pas avait été effectué sous la précédente législature. Un pas supplémentaire devrait être franchi pour ces normes de sécurité en matière d'incendie.

Tout le monde croit que cela n'arrive qu'aux autres. Il faut donner un coup de pouce à l'ensemble des logements de Bruxelles pour que ces dispositions soient prises, en commençant par exemple par une information généralisée. Vous avez dit vous-même que, depuis quelques mois, les grandes surfaces vendent de plus en plus de détecteurs conformes.

Les normes applicables en Wallonie ne sont malheureusement pas les mêmes qu'à Bruxelles. Il faudrait une concertation entre les responsables des deux Régions.

L'arrêté ministériel dit que la pile doit être incorporée. Il ne dit pas que la pile doit être inamovible. Certains détecteurs fonctionnent avec des piles incorporées mais amovibles, et d'autres sont solidaires à la pile, de sorte qu'il faut changer le détecteur lorsque la pile est usée. C'est une question que vous devriez examiner également, en envisageant une meilleure information à ce sujet.

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Nous avons déjà énormément progressé depuis quelques mois en cette matière et par rapport à la sensibilisation de la population. Ceci étant, il est difficile d'instaurer des obligations légales sans les assortir de moyens de contrôle. A nous de travailler de manière différente.

Je disais tantôt qu'on ne peut étendre le Code du Logement à tous. En effet, c'est à l'occasion de la mise en oeuvre du Code du Logement dans sa globalité que fonctionne l'Inspection régionale. J'en reviens toujours au même argument.

- *L'incident est clos.*

Er moet een andere werkwijze worden gezocht, buiten de relatie eigenaar-huurder. U bent niet diegene die de fout heeft gemaakt. De vorige regering heeft een eerste stap gezet. U dient een stap verder te gaan en ervoor te zorgen dat op termijn alle woningen met een branddetector zijn uitgerust. De veralgemening van de informatie zou een goed begin zijn. Zo verkopen de grootwarenhuizen sinds enkele voorbije maanden al heel wat meer conforme detectoren.

De normen zijn niet dezelfde in Brussel als in Wallonië. Er zou meer overleg moeten worden gepleegd.

Het ministerieel besluit bepaalt dat de branddetectoren met een batterij moeten zijn uitgerust, maar zegt niet dat die batterij onverwijderbaar moet zijn. In de handel zijn zowel detectoren met een verwijderbare batterij te vinden als detectoren die moeten worden vervangen wanneer de batterij leeg is. Ook hierover zou duidelijkere informatie moeten komen.

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *Wij hebben de voorbije maanden heel wat vooruitgang in dit dossier geboekt, met name wat de sensibilisering van de bevolking betreft.*

Als we de verplichtingen, die in de Huisvestingscode vermeld staan, willen uitbreiden, moeten we ook in de nodige controlemiddelen voorzien.

- *Het incident is gesloten.*

QUESTION ORALE DE M. FOUAD AHIDAR

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

concernant "la sécurité incendie dans les
logements sociaux".

M. le président.- L'auteur étant intervenu dans le
cadre de l'interpellation de M. Olivier de Clippele,
la question orale est considérée, avec son accord,
comme retirée.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER
FOUAD AHIDAR

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

betreffende "de brandveiligheid in de sociale
huisvesting".

De voorzitter.- Aangezien de indiener het woord
heeft genomen in het kader van de interpellatie van
de heer Olivier de Clippele, wordt de vraag, met
zijn instemming, beschouwd als ingetrokken.