



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

Compte rendu intégral

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

**RÉUNION DU
MARDI 28 MARS 2006**

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

Integraal verslag

**Commissie voor de huisvesting
en stadsvernieuwing**

**VERGADERING VAN
DINSDAG 28 MAART 2006**

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**

INTERPELLATION	4	INTERPELLATIE	4
- de M. Hervé Doyen	4	- van de heer Hervé Doyen	4
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 "le rapport d'évaluation des exigences en matière de logement et les certificats et attestations de conformité prévus dans le Code du logement".		betreffende "het evaluatieverslag over de eisen inzake huisvesting en de in de Huisvestingscode voorgeschreven certificaten en attesten".	
QUESTION ORALE	4	MONDELINGE VRAAG	4
- de M. Serge de Patoul	4	- van de heer Serge de Patoul	4
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 "l'utilisation des nouvelles technologies en vue de faciliter les inscriptions aux sociétés d'habitations sociales".		betreffende "het gebruik van de nieuwe technologieën om de inschrijvingen bij de socialehuisvestingsmaatschappijen te vergemakkelijken".	
INTERPELLATIONS	8	INTERPELLATIES	8
- de Mme Carla Dejonghe	8	- van mevrouw Carla Dejonghe	8
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 "les problèmes au sein du 'Foyer bruxellois'".		betreffende "de problemen bij de 'Brusselse Haard'".	
<i>Discussion – Oratrice : Mme Françoise Dupuis</i> , secrétaire d'Etat	10	<i>Bespreking – Spreker : Mevrouw Françoise Dupuis</i> , staatssecretaris.	10
- de M. Yaron Pesztat	13	- van de heer Yaron Pesztat	13
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,		tot 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,	
et à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,		en tot mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,	
concernant "la lutte contre les immeubles abandonnés".		betreffende "de strijd tegen de leegstand".	
<i>Discussion – Orateurs : M. Fouad Ahidar, Mme Françoise Dupuis</i> , secrétaire d'Etat.	16	<i>Bespreking – Sprekers : De heer Fouad Ahidar, mevrouw Françoise Dupuis</i> , staatssecretaris.	16
QUESTIONS ORALES	26	MONDELINGE VRAGEN	26
- de Mme Carla Dejonghe	26	- van mevrouw Carla Dejonghe	26
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 mise en oeuvre de la résolution du 11 mai 2001 relative à l'achat collectif d'immeubles".		betreffende "de uitvoering van de resolutie van 11 mei 2001 over de collectieve aankoop van gebouwen".	

<p>- de Mme Nadia El Yousfi</p> <p>à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,</p> <p>concernant "l'encouragement à la création d'agences immobilières sociales".</p>	31	<p>- van mevrouw Nadia El Yousfi</p> <p>aan mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,</p> <p>betreffende "de aanmoediging tot het oprichten van sociale verhuurkantoren".</p>	31
<p>- de M. Fouad Ahidar</p> <p>à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,</p> <p>concernant "le plan pour l'avenir du logement".</p>	34	<p>- van de heer Fouad Ahidar</p> <p>aan mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,</p> <p>betreffende "het Plan voor de Toekomst van de Huisvesting".</p>	34

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

INTERPELLATION

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

INTERPELLATION DE M. HERVÉ DOYEN

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

concernant "le rapport d'évaluation des exigences en matière de logement et les certificats et attestations de conformité prévus dans le Code du logement".

M. le président.- A la demande de l'auteur, l'interpellation est retirée et un nouveau texte sera introduit au prochain Bureau élargi.

QUESTION ORALE

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

QUESTION ORALE DE M. SERGE DE PATOUL

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

INTERPELLATIE

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

INTERPELLATIE VAN DE HEER HERVÉ DOYEN

**TOT MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS,
STAATSSECRETARIS VAN HET
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GE-
WEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING
EN STEDENBOUW,**

betreffende "het evaluatieverslag over de eisen inzake huisvesting en de in de Huisvestingscode voorgeschreven certificaten en attesten".

De voorzitter.- Op verzoek van de indiener wordt de interpellatie ingetrokken en een nieuwe tekst zal ingediend worden voor de volgende Bureau in uitgebreide samenstelling.

MONDELINGE VRAAG

De voorzitter.- Aan de orde is de mondelinge vraag van de heer de Patoul.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER SERGE DE PATOUL

**AAN MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS,
STAATSSECRETARIS VAN HET
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GE-
WEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING
EN STEDENBOUW,**

concernant "l'utilisation des nouvelles technologies en vue de faciliter les inscriptions aux sociétés d'habitations sociales".

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

M. Serge de Patoul.- Grâce à la carte d'identité électronique et à une application web/en ligne d'inscription unique, les candidats à un logement social en Flandre peuvent se faire enregistrer de manière plus rapide et plus sûre auprès de la Vlaamse Huisvestingmaatschappij.

Concrètement, il suffit au candidat locataire de se rendre au bureau d'une société d'habitations sociales muni de sa carte d'identité d'électronique. Toutes les informations nécessaires sont puisées dans une série de banques de données officielles dont la Banque carrefour de la Sécurité sociale, et intégrées directement dans le dossier électronique du candidat. Des documents annexes complètent son dossier.

Toutes ces informations déterminent des priorités et le type de logement susceptible d'être obtenu, ainsi que le montant du loyer. La digitalisation du dossier de candidature permet une centralisation d'informations pour les 98 sociétés d'habitations sociales flamandes.

Mes questions portent sur les perspectives qu'offrent les nouvelles technologies pour faciliter, tant les dossiers de demandes de logements, que la gestion de ceux-ci au sein des sociétés d'habitations sociales.

Existe-t-il des collaborations entre les trois Régions pour mettre en oeuvre une utilisation efficace des nouvelles technologies au service de la gestion de ces sociétés d'habitations sociales ? Y a-t-il des projets pour organiser le suivi des dossiers des candidats au logement par consultation de leur dossier via internet ?

Dans cette perspective, il est techniquement possible de créer un système qui puisse permettre aux candidats au logement de modifier leur dossier via internet et ainsi de l'adapter aux nouvelles situations familiales. Cette actualisation des dossiers représente un allègement de travail et une rapidité accrue en termes de circulation de

betreffende "het gebruik van de nieuwe technologieën om de inschrijvingen bij de socialehuisvestingsmaatschappijen te vergemakkelijken".

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

De heer Serge de Patoul (in het Frans).- *Met behulp van hun elektronische identiteitskaart kunnen kandidaten voor een sociale woning zich snel en veilig inschrijven bij de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij.*

Het volstaat dat een kandidaat-huurder zich met zijn elektronische identiteitskaart tot een sociale huisvestingsmaatschappij in Vlaanderen wendt. Alle informatie wordt opgevraagd bij databanken, zoals de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid.

Op basis van de informatie wordt bepaald voor welk type woning de kandidaat in aanmerking komt, en hoeveel huur hij zal moeten betalen. Dankzij de digitalisering van de dossiers kan de informatie van alle 98 Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen gecentraliseerd worden.

Werken de drie gewesten samen om de sociale huisvestingsmaatschappijen efficiënter te beheren met behulp van de nieuwe technologieën? Bestaan er plannen om de aanvragen voor sociale woningen ook in Brussel via het internet te laten gebeuren?

Het is technisch mogelijk om de kandidaat-huurders toe te laten om hun aanvraagdossiers via het internet te wijzigen en aan hun nieuwe gezinssituatie aan te passen. Op die manier wordt de werkdruk verminderd en circuleert de informatie sneller. Zijn er plannen voor zo'n systeem?

Het is eveneens technisch mogelijk om officiële documenten, zoals het attest van gezinssamenstelling, in elektronische vorm onder de Brusselse instellingen te laten circuleren. Wordt die mogelijkheid overwogen?

Wordt er gebruik gemaakt van e-mail om de communicatie tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen en de kandidaat-huurders vlotter te laten verlopen?

l'information.

Travaille-t-on actuellement à la mise en oeuvre d'un pareil système au sein de la SLRB ?

Techniquement, il est également possible de mettre en oeuvre des communications de documents officiels entre les institutions bruxelloises, tout en garantissant à ces documents un caractère officiel. Je pense notamment aux "compositions de familles". Une pareille problématique est-elle actuellement examinée dans le cas de la SLRB ?

Enfin, afin de faciliter le travail de communication écrite, y a-t-il une mise en oeuvre de relations entre les sociétés d'habitations sociales et les demandeurs de logement via le courrier électronique ?

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat. - Votre question me permet de faire le point sur un aspect parfois méconnu de notre fonctionnement.

La transmission électronique de données a effectivement connu des évolutions plutôt divergentes dans les trois Régions. Pour la Région flamande - à laquelle il est fait référence dans l'interpellation - nous disposons de l'information suivante :

Certaines données peuvent déjà être consultées à l'aide de la carte d'identité électronique, ainsi que par le biais de la Banque carrefour, mais le système est encore en plein développement. En Région flamande, l'introduction d'un système d'inscription multiple n'est pas envisagé. Tenant compte des circonscriptions et considérant le fait qu'un candidat flamand pourra effectuer son inscription auprès d'une société de logement à l'aide de sa carte d'identité électronique, un tel système n'est pas jugé opportun.

Pour sa part, la Région de Bruxelles-Capitale considère qu'une vue générale sur les listes d'attente constitue un indicateur dans le cadre d'une politique du logement social. La Région de Bruxelles-Capitale a mis en oeuvre le projet de l'inscription multiple dès 2002. A partir de son

De voorzitter. - Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans). - *De elektronische overdracht van gegevens wordt in elk gewest anders aangepakt.*

In het Vlaams Gewest kan men met de elektronische identiteitskaart en via de Kruispuntbank een deel van de gegevens raadplegen, maar het systeem werkt nog niet optimaal. Het Vlaams Gewest streeft niet naar een meervoudig inschrijvingsstelsel.

Het Brussels Gewest wil een globale kijk op de wachtlijsten om zijn sociale huisvestingsbeleid te kunnen bijsturen. Daarom voerde het in 2002 een meervoudig inschrijvingsstelsel in: het volstaat om zich bij één OVM in te schrijven om ook bij andere OVM's opgenomen te zijn.

Voor de uitwerking van dit systeem werd er overlegd tussen de drie gewesten. Tijdens dat overleg werd bij de Kruispuntbank nagegaan welke gegevens ter beschikking konden worden gesteld.

Omdat het opvragen van die gegevens te duur bleek voor de OVM's, maar ook omdat de Kruispuntbank ze niet in de gewenste vorm kon leveren en ze zelf moeilijkheden ondervond om aan de verschillende eisen van de gewesten te

introduction, ce système a permis aux candidats locataires de poser leur candidature auprès de plusieurs sociétés à l'aide d'une seule inscription enregistrée dans une de ces SISP (Sociétés immobilières de service public).

A l'occasion de l'élaboration de cette inscription multiple, la Banque carrefour a également été contactée. Ces contacts ont été pris dans le cadre d'une concertation entre les trois Régions. Il s'agissait de vérifier quelles données pouvaient être obtenues par le biais de cette Banque carrefour.

Après cette concertation et dans le cadre de l'inscription multiple, il fut décidé de ne pas poursuivre cette initiative, notamment pour deux raisons. La première était le coût des consultations de la Banque carrefour, qui s'avérait trop onéreuse pour les SISP. La deuxième raison de cet abandon concernait l'impossibilité pour la Banque carrefour de fournir certaines données dans la forme souhaitée. Les différences au niveau des données exigées dans les différentes Régions compliquaient le travail de la Banque. L'utilisation de la Banque carrefour aurait nécessité une modification de la législation. Afin de ne pas mettre en péril le système de l'inscription multiple, on a préféré ne pas utiliser cette possibilité.

Le système introduit n'est pas statique, il évolue. En Région de Bruxelles-Capitale, nous évoluons vers un système de Base de données régionale (BDR) en ligne. A l'heure actuelle, toutes les candidatures introduites sont gérées dans 33 bases de données. Ces 33 bases locales alimentent un système central, dit BDR. L'introduction d'une «BDR en ligne» permettra en premier lieu aux SISP de réaliser une transmission plus rapide de données vers et à partir de cette BDR. La conception technique du projet est déjà réalisée.

Lorsque cette nouvelle évolution sera introduite, on examinera quelles données pourront être transmises au départ de la carte d'identité électronique. Après une étude de faisabilité, le système sera éventuellement introduit.

A terme, l'introduction du système de la BDR en ligne devrait évoluer vers un dispositif qui permettra aux candidats de consulter leur propre dossier sur internet. Avant que cette dernière

beantwoorden, besliste men de samenwerking niet langer voort te zetten. Men wilde het meervoudig inschrijvingsstelsel niet op de helling zetten. Om een beroep te kunnen doen op de Kruispuntbank, zou men bijna de wetgeving moeten wijzigen.

In het Brussels Gewest evolueert dit systeem naar een on line gewestelijke gegevensbank (GGB). Momenteel worden alle kandidaturen beheerd via 33 gegevensbanken, die een centraal systeem - de GGB - voeden. Wanneer deze GGB on line komt, kunnen de OVM's hun gegevens sneller invoeren en opvragen. Het technisch concept hiervoor bestaat al.

We zullen daarbij nagaan welke gegevens uit de elektronische identiteitskaart gehaald kunnen worden.

Op termijn moeten de kandidaten hun eigen dossier via het internet kunnen raadplegen. Daarvoor moet de beveiliging van de gegevens verzekerd zijn. Ook de bescherming van de privacy moet gegarandeerd zijn. Dat is technisch vaak het moeilijkste.

application puisse être introduite, il faut encore que la sécurisation technique soit garantie. Par ailleurs, chaque système est vérifié de manière maximale au niveau de la protection de la vie privée. Cette protection s'avère parfois être la plus difficile à réaliser d'un point de vue technique.

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

M. Serge de Patoul.- Je me permets d'insister sur la nécessité de collaborations entre Régions. Les questions qui se posent sur une série d'aspects sont assez identiques et permettraient la mise en place de synergies efficaces, entre autres en ce qui concerne la protection de la vie privée. C'est un domaine en pleine évolution, dans lequel tout le monde tâtonne un peu. Malgré les divergences des systèmes, les apports des uns et des autres peuvent contribuer à faire évoluer l'utilisation des nouvelles technologies de façon plus rapide et plus performante à terme.

- *L'incident est clos.*

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE MME CARLA DEJONGHE

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

**concernant "les problèmes au sein du 'Foyer
bruxellois'".**

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

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

De heer Serge de Patoul (in het Frans).- *De gewesten moeten samenwerken. Ze staan immers voor gelijksoortige problemen, onder meer wat de bescherming van de privacy betreft. Samenwerking kan het ontwikkelen van nieuwe systemen vergemakkelijken.*

- *Het incident is gesloten.*

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW CARLA DEJONGHE

**TOT MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS,
STAATSSECRETARIS VAN HET
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GE-
WEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING
EN STEDENBOUW,**

**betreffende "de problemen bij de 'Brusselse
Haard'".**

De voorzitter.- Mevrouw Dejonghe heeft het woord.

Mme Carla Dejonghe (*en néerlandais*).- *Un rapport sur le fonctionnement du Foyer bruxellois, daté du 25 septembre, révèle que cette Société Immobilière de Service Public (SISP) connaît non seulement un énorme endettement, mais aussi des problèmes de fonctionnement interne. Le rapport met en cause le directeur du Foyer.*

Les dettes du Foyer bruxellois s'élèvent à 10 millions d'euros environ, soit une augmentation de 2,5 millions d'euros depuis l'entrée en fonction du directeur en 1998. Ce dernier a prétendu qu'il avait réussi à engranger 62,5 millions d'euros de subsides pour la rénovation de logements.

Avez-vous enjoint aux SIPS d'améliorer leur situation financière? Les avez-vous chargées de réduire leur dette? Des objectifs comptables figurent-ils dans les contrats de gestion avec les SISP? Quels moyens avez-vous prévus pour ce qui est des méthodes de travail, du contrôle de la comptabilité, des audits, etc?

Le rapport met également en évidence une série d'autres problèmes au sein du Foyer bruxellois. Le directeur est accusé de choisir des entrepreneurs et des fournisseurs sans faire jouer la concurrence. Il nie cette accusation et a chargé ses services de rédiger un contre-rapport, que vous avez certainement reçu et lu entre-temps. Celui-ci doit en principe être examiné ce soir par le conseil d'administration de la SLRB. Pourriez-vous déjà lever un coin du voile, ou est-ce encore trop tôt?

Les problèmes du Foyer bruxellois ne datent pas d'aujourd'hui. Selon La Capitale, un ancien président du Foyer avait déjà lancé une procédure de licenciement à l'encontre du directeur, laquelle n'a jamais abouti. Etant donné qu'aucune évaluation du Foyer bruxellois et de son directeur n'a jamais été réalisée par le passé, il me semble opportun de procéder à un audit complet, c'est-à-dire financier, administratif et organisationnel.

L'endettement du Foyer Bruxellois montre clairement que son fonctionnement n'était pas optimal. Depuis les scandales à la Carolorégienne, il est devenu évident que nous devons veiller à ce qu'il y ait un contrôle efficace sur les SISP. La SLRB est le bon instrument pour ce faire, mais elle doit disposer des moyens

Mevrouw Carla Dejonghe.- Volgens een rapport van 25 september over de werking van de Brusselse Haard, heeft deze openbare vastgoedmaatschappij (OVM), naast een enorme schuldenlast, ook interne werkingsproblemen. De directeur van de Brusselse Haard wordt door het rapport in opspraak gebracht.

De schulden van de Brusselse Haard bedragen ongeveer 10 miljoen euro. Dat is een verhoging met 2,5 miljoen euro sinds het aantreden van de directeur in 1998. Deze laatste beweerde ook dat hij er in zijn periode als directeur in geslaagd was om maar liefst 62,5 miljoen euro aan subsidies binnen te halen voor de renovatie van woningen. Het gaat hier om één OVM.

Hebt u de OVM's opdracht gegeven iets te doen aan hun financiële toestand? Hoe hebt u hen opgedragen om aan schuldafbouw te doen? Staan er in de beheersovereenkomsten met de OVM's ook doelstellingen met betrekking tot de boekhouding, enzovoort? Welke middelen hebt u voorzien qua werkmethode, controle op de boekhouding, audits, enzovoort?

Het rapport stelt ook een aantal andere problemen vast bij de Brusselse Haard. De directeur wordt ervan beschuldigd aannemers en leveranciers zomaar te selecteren, zonder dat de concurrentie kan spelen. De directeur van de Brusselse Haard beweert dat deze beschuldiging niet klopt. Hij heeft een tegenrapport op laten stellen door zijn diensten, dat u intussen wellicht al ontvangen en ingekeken hebt. Het wordt normaal vanavond ook door de raad van bestuur van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij besproken. Kunt u misschien al een tipje van de sluier oplichten, of is het nog te vroeg daarvoor?

Er bestaan al langer dan vandaag problemen bij de Brusselse Haard. Volgens de krant La Capitale heeft een voormalige voorzitter van de Brusselse Haard in het verleden al eens een ontslagprocedure voor de directeur in gang gezet. Dat ontslag is er evenwel nooit gekomen. Indien er in het verleden geen evaluatie werd gemaakt van de Brusselse Haard en haar directie, lijkt het mij dan nu toch wel opportuun om over te gaan tot een volledige, d.w.z. financiële, administratieve en organisatorische audit.

adéquats. Elle ne peut agir que dans le cadre des missions et des possibilités qui lui sont confiées par le politique. J'ignore si les contrats de gestion conclus par la SLRB avec les SISP offrent suffisamment de garanties d'une bonne gestion. Pour éviter que de tels problèmes ne se reproduisent à l'avenir, il faut un contrôle et une transparence, des instruments, et une réglementation précise.

Les règles et les systèmes comptables sont-ils les mêmes pour toutes les SISP bruxelloises ? Ces systèmes sont-ils standardisés, de manière à fournir une image cohérente et comparable de la situation financière des différentes SISP ?

Comment contrôle-t-on l'attribution par les SISP de marchés à des entrepreneurs et des fournisseurs ?

Un audit du Foyer bruxellois sera-t-il réalisé ? Si oui, quand ? Y a-t-il encore d'autres SISP pour lesquelles un audit complet serait éventuellement souhaitable ?

Pouvez-vous accorder des moyens ou des possibilités à la SLRB afin qu'elle améliore son contrôle sur les SISP ?

Discussion

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (en néerlandais). - *Le Foyer bruxellois, comme*

De schuldopbouw maakt duidelijk dat de werking van de Brusselse Haard niet optimaal was. Sinds de schandalen bij de Carolorégienne is het duidelijk dat we er zorg voor moeten dragen dat er controle bestaat op de OVM's. De BGHM is daarvoor het juiste instrument, maar moet ook de middelen hebben. Ze kan alleen maar werken binnen de opdrachten en de mogelijkheden die haar vanuit het beleid gegeven worden.

Ik weet niet of de beheersovereenkomsten die de BGHM afsluit met de OVM's voldoende garantie bieden voor een goed beheer. Dat situaties van slecht beheer zoals die bij de Brusselse Haard zich jarenlang kunnen voordoen, bewijst dat er nood is aan controle en doorzichtigheid en dat er een duidelijk instrumentarium en regelgeving moeten komen, waardoor dergelijke beheersproblemen in de toekomst voorkomen kunnen worden.

Ik zou u graag nog volgende vragen willen stellen.

Zijn de boekhoudkundige regels en systemen voor alle Brusselse OVM's dezelfde? Is er een standardisatie van deze systemen, waardoor een coherent en vergelijkbaar beeld kan gegeven worden van de financiële situatie van de verschillende OVM's?

Hoe wordt er toezicht gehouden op de toekenning van opdrachten aan aannemers en leveranciers door de OVM's?

Zal er een volledige audit komen van de Brusselse Haard, en zo ja, wanneer? Zijn er nog andere OVM's waar een volledige audit eventueel gewenst is?

Zijn er middelen of mogelijkheden die u aan de BGHM kan geven om de controle van de OVM's in de toekomst nog beter te kunnen uitvoeren?

Bespreking

De voorzitter. - Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris. - Het klopt dat de Brusselse Haard, net zoals andere

d'autres sociétés de logement, a de graves problèmes financiers. Cette situation est due, d'une part aux montants des loyers, qui sont liés aux revenus, et qui ne cessent de baisser, et d'autre part, au mauvais état des logements. Des travaux de rénovation en profondeur sont nécessaires.

A propos des choix qui auraient dû être faits, on peut par exemple s'interroger sur la part de fonds propres destinée aux rénovations.

(poursuivant en français)

Dans quelle mesure l'état dégradé d'un bien détermine-t-il le recours par la société de logement à des subsides extérieurs ou issus de fonds propres ?

(poursuivant en néerlandais)

La Région, et la Ville de Bruxelles, qui est l'actionnaire principal, sont informées de la situation financière. Les sociétés sont bien évidemment soumises aux règles qui prévalent en matière de marchés publics. Celles-ci fixent les montants auxquels les marchés sont attribués, via une procédure de négociation ou une adjudication. De manière plus générale, les sociétés sont tenues de respecter le Code des Sociétés pour tout ce qui n'est pas fixé dans le Code du Logement.

Je ne m'ingère en aucun cas dans la gestion interne d'une société. Le respect de ces règles est contrôlé par le conseil d'administration, où siègent des représentants de l'opposition et des locataires, par le délégué social de la SLRB, et par un réviseur d'entreprise indépendant.

Sur la base des informations dont je dispose, il n'y a pas de lien entre le fait que le directeur-général prenne sa pension et le rapport du délégué social auquel vous faites référence. Je ne sais d'ailleurs pas avec certitude s'il prend sa pension.

Suite au rapport du délégué social, le conseil d'administration a décidé de procéder à un audit externe. L'audit confirme les déclarations des responsables du Foyer bruxellois: il est bien question de difficultés financières et non de détournement ou de fraude.

J'ai demandé à la société de faire des propositions

huisvestingsmaatschappijen, te kampen heeft met zware financiële problemen. Deze situatie is toe te schrijven aan twee bekende factoren: de huurprijzen, die zoals u weet aan de inkomens gekoppeld zijn -en deze laatste blijven dalen - en het feit dat het woningbestand in bijzonder slechte staat verkeert. Er is nood aan grondige renovatiewerken.

Het is nog de vraag of er andere beleidskeuzes hadden moeten worden gemaakt. Men kan zich bijvoorbeeld afvragen welk aandeel van de eigen fondsen men aan renovaties kan besteden.

(verder in het Frans)

In hoeverre bepaalt de staat van een pand of de huisvestingsmaatschappij een beroep doet op eigen middelen of externe subsidies?

(verder in het Nederlands)

Dat is moreel en financieel gezien een interessante optie die voor discussie vatbaar is.

Het gewest en de Stad Brussel, die hoofdaandeelhouder is, zijn op de hoogte van de financiële situatie. De maatschappijen zijn uiteraard onderworpen aan de regels die gelden inzake overheidsopdrachten. Die regels stellen de bedragen vast waaraan de opdrachten kunnen worden toegewezen via een onderhandelingsprocedure of een aanbesteding. Meer in het algemeen zijn de maatschappijen verplicht het Wetboek van Vennootschappen na te leven voor alles wat niet nader in de Huisvestingscode wordt bepaald.

Ik meng mij op geen enkele manier in het intern beheer van een maatschappij. Dat mag overigens niet.

Op de naleving van al die regels wordt toegezien door de raad van bestuur, waarin vertegenwoordigers zitten van de oppositie en van de huurders (wat niet het geval was in het Waals Gewest), door de sociaal afgevaardigde van de BGHM en door een onafhankelijke bedrijfsrevisor, die in het geval van de Brusselse Haard bij de firma Ernst&Young werkt. U kunt dus moeilijk zeggen dat er niet genoeg controle is.

d'amélioration. Je suis disposé à créer un groupe de travail avec les responsables du Foyer bruxellois, Bruxelles-ville, la SLRB et mon cabinet afin de discuter de solutions concrètes. Certaines dépenses peuvent être limitées et de nouvelles rentrées peuvent être générées.

Ce cas spécifique montre que notre système de contrôle n'est pas si mauvais. Tout le monde convient de la nécessité d'intervenir. Vous savez que la Région alloue des allocations de solidarité à concurrence de 75% des déficits. Jusqu'à présent, la société a fonctionné de manière autonome. A mon sens, il ne faut pas de nouvelles formes de contrôle. Il est toutefois évident qu'une amélioration de la situation financière du Foyer bruxellois s'impose.

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

Mme Carla Dejonghe (en néerlandais).- *Nous avons déjà eu cette discussion sur l'audit il y a deux semaines.*

Op basis van de informatie waarover ik beschik, bestaat er geen enkel verband tussen het feit dat de directeur-generaal met pensioen gaat en het rapport van de sociaal afgevaardigde waarnaar u verwijst. Ik weet trouwens niet zeker of hij al dan niet met pensioen gaat.

Naar aanleiding van het rapport van de sociaal afgevaardigde heeft de raad van bestuur van de Brusselse Haard beslist om een externe audit te laten uitvoeren. U bent daarvan op de hoogte. De audit bevestigt de verklaringen van de verantwoordelijken van de Brusselse Haard. Nergens in het verslag is er sprake van verduistering of fraude, wel van financiële moeilijkheden. De problemen zijn dus te wijten aan de moeilijke financiële situatie van de Brusselse Haard. Ook dat is niet nieuw.

Ik heb de maatschappij gevraagd om voorstellen ter verbetering te doen. Ik ben bereid in te gaan op het voorstel een werkgroep op te richten met verantwoordelijken van de Brusselse Haard, Brussel-Stad, de BGHM en mijn kabinet. Samen zullen we mogelijke oplossingen bespreken. Sommige uitgaven kunnen worden beperkt en daarnaast kunnen er ook nieuwe inkomsten worden gegenereerd. Uit het overleg zullen concrete oplossingen moeten volgen.

Dit specifieke geval toont aan dat ons controlesysteem niet zo slecht is. Dat de Brusselse Haard met financiële problemen kampt, was reeds eerder bekend. Iedereen is het erover eens dat er moet worden ingegrepen. U weet dat het gewest solidariteitstoelagen toekent ter waarde van 75% van de tekorten. Dat is een zware dobber. Tot nu toe heeft de maatschappij goed en autonoom gefunctioneerd. Voor mij hoeven er dan ook geen nieuwe vormen van controle te worden toegevoegd. Toch is het evident dat er beterschap moet komen in de financiële toestand van de Brusselse Haard.

De voorzitter.- Mevrouw Dejonghe heeft het woord.

Mevrouw Carla Dejonghe.- De discussie over die audit hebben we twee weken geleden al gevoerd.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (*en néerlandais*).- *Il y a une proposition et je suis bien entendu prête à l'accepter.*

Mme Carla Dejonghe (*en néerlandais*).- *Vous leur accordez donc un nouveau départ.*

- *L'incident est clos.*

INTERPELLATION DE M. YARON PESZTAT

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,

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

concernant "la lutte contre les immeubles abandonnés".

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

M. Yaron Pesztat.- La lutte contre les immeubles à l'abandon est un objectif politique majeur de la Région bruxelloise, et ce depuis sa création et toutes formations confondues. La Région a d'ailleurs mis en place une panoplie assez complète d'outils de lutte contre les immeubles à l'abandon.

Malheureusement, ceux-ci sont utilisés soit insuffisamment, soit à mauvais escient, soit trop lentement, pour éradiquer un phénomène que le marché a tendance à reproduire. Malgré la mise en oeuvre efficace de plusieurs outils, nous avons aujourd'hui un nombre d'immeubles à l'abandon

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.- Er is een voorstel en ik ben natuurlijk bereid daar op in te gaan.

Mevrouw Carla Dejonghe.- Ik begrijp dus dat U hen nu een nieuwe start gunt.

- *Het incident is gesloten.*

INTERPELLATIE VAN DE HEER YARON PESZTAT

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

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

betreffende "de strijd tegen de leegstand".

De voorzitter.- De heer Pesztat heeft het woord.

De heer Yaron Pesztat (*in het Frans*).- *De strijd tegen de leegstand is altijd een hoofddoelstelling geweest in het Brussels Gewest. Er bestaat een heel arsenaal van wetgevende maatregelen om het probleem aan te pakken.*

Jammer genoeg worden deze maatregelen onvoldoende, te laat of ondoordacht toegepast. Bijgevolg is de leegstand sinds 1989 gestegen. Dat is nefast voor de stedenbouw en de huisvesting. Het is ergerlijk dat het probleem welig blijft tieren, terwijl we met een woningcrisis worden geconfronteerd.

très important en comparaison de celui de 1989.

Cette situation est choquante non seulement en termes d'urbanisme, mais également en termes de logement. A l'heure où nous traversons une crise importante, il est particulièrement dur de constater que de nombreux logements sont vides et inoccupés, voire abandonnés et réduits à l'état de chancre, alors que beaucoup de Bruxellois cherchent à se loger sans y parvenir, faute de moyens financiers.

Ma question porte principalement sur les chiffres, sur notre connaissance scientifique de la situation des immeubles à l'abandon. Au sein de ce parlement, nous avons longuement discuté des moyens de lutte contre les immeubles à l'abandon, sans jamais réellement disposer de chiffres clairs et scientifiquement établis.

Je garde le souvenir d'une étude de la Fondation Roi Baudouin datant des années 1980, qui avançait le chiffre d'une vingtaine de milliers d'immeubles à l'abandon. Depuis lors, je ne pense pas qu'on ait réalisé une étude permettant de déterminer le nombre exact d'immeubles à l'abandon, leur localisation, leur dispersion sur le territoire de la Région, leur classification en fonction de la cause de l'abandon ou de leur typologie. Notre connaissance du phénomène est extrêmement limitée.

Depuis peu, il existe deux nouveaux outils en la matière. C'est à propos de leur utilisation que je voulais vous interpeller.

Le premier est une banque de données constituée par l'Intercommunale bruxelloise de distribution d'eau (IBDE), qui a recensé les compteurs d'eau indiquant une consommation inférieure à cinq mètres cubes. On peut discuter de la méthodologie, toujours est-il qu'avec cet indicateur, sur l'ensemble des compteurs auxquels l'IBDE a accès, le total régional s'élève, à 16.127 logements inoccupés.

C'est beaucoup, d'autant qu'il y a une marge d'erreur, d'une part à la baisse, liée à la capacité qu'a l'IBDE de relever l'ensemble de ses compteurs, et d'autre part à la hausse, du fait que chaque unité d'habitation n'est pas toujours reliée à un compteur. Il faut donc pondérer ce chiffre, mais

In dit parlement is al veel gediscussieerd over de bestrijding van de leegstand, zonder dat we ooit over duidelijk en wetenschappelijk cijfermateriaal beschikten.

Volgens een studie die de Koning Boudewijnstichting in de jaren '80 heeft uitgevoerd, waren er destijds ongeveer 20.000 leegstaande woningen. Ik geloof niet dat er sindsdien nog andere studies zijn uitgevoerd over het aantal leegstaande woningen en hun verspreiding op het Brussels grondgebied, de redenen en de aard ervan. We hebben dus slechts een beperkte kijk op het fenomeen.

Er bestaan sinds kort twee nieuwe instrumenten. Een eerste is de gegevensbank van de BIWD (Brusselse Intercommunale voor Waterdistributie). Door de watertellers met een verbruik lager dan 5 m³ in aanmerking te nemen, telt men 16.127 leegstaande woningen. Dat is enorm. Men moet wel rekening houden met een foutenmarge, omdat de BIWD niet alle tellers tegelijkertijd kan nagaan en omdat niet elke wooneenheid op een waterteller is aangesloten.

De BIWD heeft deze cijfers en hun spreiding per gemeente bekendgemaakt. Gemeenten kunnen de lijst opvragen met de leegstaande woningen op hun grondgebied.

Sibelga biedt een gelijkaardige dienst aan, op basis van de tellers met een verbruik lager dan 100 kWh per jaar. Sibelga maakt deze cijfers echter niet openbaar. Alleen gemeenten kunnen ze opvragen. De voorwaarden voor deze aanvraag stemmen grotendeels overeen met de voorwaarden die de BIWD stelt met het oog op de bescherming van de privacy.

Het Brussels Gewest zou ook over de gegevens van Sibelga moeten kunnen beschikken. Dan zouden beide gegevensbanken met elkaar kunnen worden vergeleken. Zo zou men kunnen nagaan of het over dezelfde woningen gaat. Dat zou resulteren in één enkele gegevensbank, waarbinnen de criteria nog kunnen worden verfijnd (bijvoorbeeld de spreiding van de leegstaande woningen over de gemeente). Door nog andere gegevensbanken te raadplegen, zoals die van de het bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting, waarop het GBP (Gewestelijk Bestemmingsplan) is gebaseerd, zou men nog

je ne sais pas comment. Quoi qu'il en soit, il est déjà alarmant de par lui-même.

L'IBDE a publié ses chiffres dans la presse, en ce compris leur ventilation par commune. C'est intéressant pour les communes qui peuvent, depuis lors, demander à l'IBDE de leur fournir le listing des immeubles à l'abandon, ce qui leur permet, au niveau local, de mener une lutte active contre les immeubles abandonnés sur leur territoire.

En outre, depuis peu, Sibelga fait une offre semblable aux communes. L'intercommunale a également constitué une base de données, qui comporte des renseignements relatifs aux compteurs indiquant une consommation inférieure à 100 kWh par an. Mais, contrairement à celles de l'IBDE, les données de Sibelga n'ont pas été rendues publiques. Elles ne sont accessibles qu'aux communes qui en font la demande, moyennant un certain nombre de conditions, qui sont grosso modo les mêmes que celles de l'IBDE, et qui visent à protéger la vie privée.

Toutefois, les données de Sibelga devraient, à mon avis, être accessibles à la Région bruxelloise, même si elles ne peuvent l'être au grand public. Il serait particulièrement intéressant pour la Région bruxelloise d'examiner les deux banques de données et de les croiser. Cela permettrait de voir si on retrouve le même chiffre, et surtout si ce sont les mêmes immeubles qui sont concernés dans les deux banques de données.

Cela permettrait de créer une banque de données unique, dans laquelle on pourrait affiner l'étude de la dispersion sur le territoire communal, et peut-être d'autres éléments, en fonction des données existantes ou des possibilités de croiser ces deux banques de données avec d'autres, entre autres celles qui ont été constituées à l'Administration de l'aménagement du territoire et du logement pour l'élaboration du Plan régional d'affectation du sol (PRAS).

Il y aurait alors moyen d'avoir des informations en termes de typologie des logements concernés, ce qui permettrait d'avancer des hypothèses et des solutions par catégorie d'immeuble à l'abandon.

Disposez-vous de la banque de données de l'IBDE, ou vous paraît-il possible de lui demander de vous

criteria kunnen toevoegen, zoals het soort woning.

Op die manier zou men meer gerichte oplossingen kunnen voorstellen.

Beschikt u over de gegevensbanken van de BIWD en Sibelga of kunt u hen vragen deze mee te delen?

Zodra u over die twee gegevensbanken beschikt, kunt u dan het bestuur vragen de gegevens met elkaar, en eventueel met de resultaten van andere gegevensbanken, te kruisen? Op die manier kunnen de bestaande maatregelen ter bestrijding van leegstand worden bijgestuurd en indien nodig nieuwe maatregelen worden genomen.

Volgens de cijfers van de BIWD waren er in de jaren '80 ongeveer 20.000 leegstaande woningen, tegenover 16.000 vandaag. Dat betekent dat ondanks de maatregelen die sinds 1989 zijn genomen (leegstandbelasting, besluit-Picqué dat een onteigening mogelijk maakt) en het actief beleid ter zake, de leegstand even snel ontstaat als verdwijnt.

Er moet dus een nieuwe impuls worden gegeven, maar dat is enkel mogelijk nadat de situatie wetenschappelijk in kaart is gebracht.

We konden onlangs in de pers de beknopte resultaten lezen van de studie die door het Algemeen Eigenaarssyndicaat (AES) werd uitgevoerd. Kunt u deze aanvullen met informatie over de oorzaken van de leegstand, met name op basis van de resultaten van de studie die u hebt besteld?

transmettre sa banque de données ? Cela vous semble-t-il également possible pour Sibelga, dont les chiffres n'ont pas été rendus publics ?

A partir du moment où vous disposeriez de ces deux banques de données, pourriez-vous envisager de demander à votre administration de faire un travail scientifique de croisement des deux banques de données, et d'éventuellement croiser ce résultat avec d'autres banques de données, pour tenter d'en savoir plus sur la situation des immeubles à l'abandon ? Le but étant d'affiner, d'ajuster, de réorienter les outils de lutte contre les immeubles à l'abandon et, éventuellement, d'en créer d'autres.

Dans les années 80, il y avait à peu près 20.000 immeubles à l'abandon, contre 16.000 aujourd'hui, si l'on se base sur la banque de données de l'IBDE. Sachant que des outils de lutte contre les immeubles à l'abandon ont été créés et utilisés depuis 1989 - taxe sur les immeubles à l'abandon, arrêté Picqué permettant de lancer une procédure qui, à terme, peut mener à l'expropriation - et qu'une politique efficace de lutte contre les immeubles à l'abandon a été menée, le nombre de 16.000 signifie que les immeubles à l'abandon se créent aussi vite qu'ils disparaissent.

Le marché réalimente de manière permanente le territoire bruxellois en immeubles à l'abandon, ce qui en dit long sur l'efficacité de nos politiques et sur la nécessité de leur donner un second souffle et, pour ce faire, de connaître la situation le plus scientifiquement possible.

Le deuxième volet de ma question concerne les causes d'abandon. Vous avez fait faire une étude sur le sujet par le Syndicat national des propriétaires (SNP), dont nous avons pu lire les résultats synthétiques dans la presse. Pourriez-vous compléter le volet statistique par un volet qualitatif sur les causes de l'abandon, notamment à partir des résultats de l'étude que vous avez commandée ?

Discussion

Bespreking

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

M. Fouad Ahidar (en néerlandais).- *M. Pesztat a souligné l'importance de disposer de chiffres fiables sur les immeubles abandonnés. L'année dernière, le Syndicat national des Propriétaires (SNP) a mené à votre demande une enquête auprès de ses membres, afin de déterminer les raisons qui poussent ceux-ci à laisser leurs immeubles à l'abandon. Vous avez présenté les résultats de ce rapport le 21 mars 2006.*

Le groupe sp.a-spirit souhaite poser trois questions.

Vous espérez convaincre les propriétaires de louer leur bien à l'abandon par le biais d'une agence immobilière sociale. A cet égard, quelles mesures concrètes envisagez-vous ?

L'enquête ne s'adresse qu'aux membres du SNP. Les raisons des propriétaires qui ne louent qu'une partie de leur logement seront-elles aussi sondées ?

Les communes disposent d'une série d'outils pour lutter contre les immeubles abandonnés. Quels sont les résultats de votre enquête auprès des communes bruxelloises sur les moyens de lutte contre les immeubles à l'abandon ? Comment favoriserez-vous une approche coordonnée ?

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat. - La problématique des logements inoccupés est pareille à un monstre du Loch Ness. Elle réfère à une multiplicité d'éléments divergents auxquels il est difficile de répondre selon une même méthodologie.

Au vu de vos questions et des chiffres dont je dispose, l'appréhension de la problématique peut paraître partielle. Je puis toutefois vous confirmer que notre priorité consiste à inciter les acteurs à

De voorzitter. - De heer Ahidar heeft het woord.

De heer Fouad Ahidar. - Ik wil de heer Pesztat bedanken. Hij geeft me immers de gelegenheid om me bij deze interpellatie aan te sluiten.

De heer Pesztat heeft gewezen op het belang van betrouwbare cijfers over de leegstand. Mevrouw Dupuis, vorig jaar hebt u een studie bij het Algemeen Eigenaarssyndicaat (AES) besteld om zicht te krijgen op de problematiek van de leegstand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Door middel van een enquête peilde het AES bij haar leden naar de redenen waarom verhuurders hun woningen laten leegstaan. Het rapport was klaar in oktober 2005, en u hebt de resultaten op 21 maart 2006 voorgelegd.

De sp.a-spirit-fractie heeft drie vragen.

- U hoopt de verhuurders ervan te kunnen overtuigen om hun leegstaande woningen te verhuren via een sociaal verhuurkantoor. Hoe wilt u daar concreet invulling aan geven?

- De enquête richt zich enkel tot de leden van het AES. Eigenaars die slechts een deel van hun woning verhuren, zijn minder vaak lid van het AES. Komt er ook een onderzoek naar de redenen van leegstand bij deze groep eigenaars?

- De gemeenten beschikken over een aantal middelen om de leegstand aan te pakken. Zijn er al resultaten van de enquête over de bestrijdingsmiddelen tegen leegstand die u bij de Brusselse gemeenten hebt gehouden? Hoe zult u werk maken van een gecoördineerde aanpak?

De voorzitter. - Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *Leegstand is een veelzijdig probleem, waarvoor geen eenduidige oplossing bestaat.*

Het kan soms lijken alsof we maar een deel van het probleem bekijken. De betrokkenen concreet doen handelen, is echter onze prioriteit.

Volgens het onderzoek dat aan de gang was toen ik in functie trad, waren er 15.000 tot 30.000 leegstaande woningen in Brussel. Daar

agir concrètement.

L'enquête sur les loyers - en cours lors de mon entrée en fonction - répertoriait de 15 à 30.000 logements inoccupés sur le territoire bruxellois. Une telle marge mérite attention et appelle une définition plus approfondie.

(poursuivant en néerlandais)

L'enquête menée auprès des communes bruxelloises n'est pas complète: toutes les communes n'y ont pas répondu. C'est la raison pour laquelle je ne l'ai pas encore diffusée. Avec les élections en perspective, il serait préférable que nous attendions quelques mois avant d'aborder à nouveau la question.

En outre, on retrouve douze ou treize définitions légales du logement inoccupé. Nous devons préciser les choses.

M. Fouad Ahidar *(en néerlandais)*.- *L'amende ne serait-elle pas utile ?*

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat *(en néerlandais)*.- *L'amende est efficace, mais nous devons nous asseoir autour de la table pour mettre au point un système harmonisé et résoudre le problème des différentes définitions. Cette dernière tâche incombe aux juristes.*

(poursuivant en français)

Je reviens à l'interpellation de M. Pesztat. Avant de répondre aux questions, permettez-moi de citer plusieurs chiffres. Le chiffre de 4.505 immeubles à l'abandon était avancé comme sûr et certain. Ces chiffres ont été recoupés par l'enquête du SNP, celui-ci arrivant au chiffre de 3,94% des immeubles, quels que soient les avantages ou les défauts de l'enquête en question.

Dans le logement social, on compte quelque 1.800 logements inoccupés, une moyenne oscillant entre 1.700 et 2.000. Je n'accrédite pas avec certitude le chiffre de 16.000. Quoi qu'il en soit, ce n'est que par centaines que des logements seraient récupérés de façon étalée, à l'exception des actions menées ponctuellement avec l'Inspection régionale du

moeten we nader op ingaan.

(verder in het Nederlands)

Er is een enquête gehouden bij de Brusselse gemeenten, maar die is niet volledig, aangezien niet alle gemeenten hebben geantwoord. Dat is de reden waarom ik de enquête nog niet heb verspreid. Met de verkiezingen in het vooruitzicht, is het misschien beter een paar maanden te wachten vooraleer we de zaak opnieuw aankaarten.

Daarnaast zijn er in de wet 12 of 13 verschillende definities van leegstand terug te vinden. Wij moeten dus ook daar werk van maken.

De heer Fouad Ahidar.- Kan de boete niet helpen?

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.- De boete helpt, maar wij moeten rond de tafel gaan zitten om een geharmoniseerd systeem uit te werken en het probleem van de verschillende definities op te lossen. Dat laatste is een taak voor juristen.

(verder in het Frans)

Het aantal van 4.505 leegstaande gebouwen werd vooropgesteld als exact. Dit getal stemt overeen met de resultaten van het onderzoek van het AES (Algemeen Eigenaarssyndicaat), dat het houdt op 3,94% van de gebouwen.

In de sociale huisvesting staan 1.700 tot 2.000 woningen leeg. Het cijfer van 16.000 is niet zeker. De woningen kunnen ten hoogste met honderden tegelijk gerecupereerd worden door specifieke acties van de gewestelijke huisvestingsinspectie.

We hebben woningen laten sluiten en andere laten renoveren door de eigenaars zelf via de Huisvestingscode. Daardoor komen

logement.

Nous avons fait fermer des logements, remis d'autres en circulation par des rénovations apportées par les propriétaires eux-mêmes dans le cadre du système - un peu lourd - de notre Code du logement. Tout cela contribue aussi à remettre sur le marché des logements susceptibles d'être abandonnés ou déclarés insalubres.

La question des chiffres est très difficile. Pour ma part, je table avec certitude sur 4.000 à 5.000 logements inoccupés, pour lesquels les communes et d'autres intervenants publics peuvent mener une activité énergétique.

En ce qui concerne l'utilisation des informations collectées par les fournisseurs d'énergie ou les distributeurs d'eau, nous nous devons d'agir dans le strict respect de la législation relative à la vie privée. Moyennant cela, il est tout à fait possible qu'une commune ou un CPAS sollicite auprès des opérateurs concernés la vérification des consommations pour un logement précis, dont il soupçonne l'inoccupation.

La communication globalisée d'informations autrement que de manière aveugle est impossible, ce qui rend caduque l'opportunité de recroiser des données au-delà du niveau local, comme celles de l'IBDE avec celles de Sibelga.

L'étude que j'ai commandée auprès du Syndicat national des propriétaires a fait suite à une parution du journal du SNP, "Le Cri", dans lequel a d'ailleurs été lancé un grand cri contre les "affreux" du gouvernement, dont moi en l'occurrence, qui auraient suggéré que tous les propriétaires étaient des spéculateurs, ce que je n'ai jamais dit.

Le SNP m'a affirmé, à juste titre, que les propriétaires n'étant pas tous des spéculateurs, ils connaissaient les raisons des inoccupations. Je les ai donc pris au mot et ai dégagé un budget pour commander cette enquête, par le biais d'une convention.

Cette enquête est intéressante, parce qu'elle a suscité de l'intérêt auprès des affiliés du SNP. Plus de mille personnes ont répondu, ce qui représente un taux de réponse d'un peu plus de 10%. Il s'agit

onbewoonbare woningen opnieuw op de markt.

Over de cijfers bestaat geen zekerheid, maar er zijn zeker 4.000 tot 5.000 leegstaande woningen waartegen de gemeenten en andere overheden kunnen optreden.

Wat de informatie betreft van de energie- of waterleveranciers moeten we de wetgeving over de bescherming van de privacy naleven. Een gemeente of een OCMW kan echter het verbruik in een bepaalde woning nagaan, wanneer er vermoedens zijn van leegstand.

Veel informatie kan enkel blind verspreid worden. Het is dan ook moeilijk om gegevens te vergelijken op supralokaal niveau.

Ik heb bij het AES een studie besteld, nadat ik in hun magazine Le Cri ervan was beschuldigd dat ik alle eigenaars speculanten had genoemd. Dat heb ik nooit gezegd.

Het AES heeft terecht bevestigd dat niet alle eigenaars speculanten zijn en dat het de oorzaken van de leegstand kent. Ik heb met het AES een overeenkomst gesloten om een enquête over dit probleem te voeren.

Bijna 10% van de leden heeft aan de enquête deelgenomen. Die groep is niet helemaal representatief voor de gemiddelde Brusselse eigenaar. Het gaat om eigenaars die tussen drie en acht huurwoningen bezitten en waarvan de helft ouder dan zestig jaar is en met rust. Die mensen hebben meer vrije tijd of zorgen zo voor een aanvulling van hun inkomen.

De studie onderscheidt vier categorieën van oorzaken voor de leegstand van woningen:

- Problemen die verband houden met huurders: schade en het niet betalen van de huur.*
- Problemen die verband houden met de buurt: bepaalde wijken van het stadscentrum (langsheen het kanaal) zouden minder in trek zijn, wat vaker dan gemiddeld leidt tot leegstand.*

Er zijn ook wijken die lijden onder de hinder veroorzaakt door bepaalde economische activiteiten (verbrandingsoven van Neder-Over-

des affiliés du SNP, c'est-à-dire de personnes qui ne représentent pas forcément le propriétaire moyen sur la place de Bruxelles, de propriétaires qui ont entre trois et huit logements en location, et dont une partie - plus de la moitié environ - ont plus de soixante ans et sont retraités. On peut donc penser qu'il s'agit de personnes ayant plus de temps libre, ou qui se constituent des compléments de revenus.

L'étude a mis en lumière quatre grands facteurs pouvant causer l'inoccupation.

Il s'agit de problèmes :

- Liés aux locataires : les dégâts locatifs et les impayés sont souvent invoqués comme cause d'inoccupation des biens.
- Liés aux quartiers : certains quartiers du centre ville (les abords du canal) seraient moins prisés et engendreraient des inoccupations plus fréquentes que la moyenne. Certaines nuisances dues aux activités économiques gênantes (incinérateur de Neder-Over-Heembeek, usines, etc.), sont également citées.
- Liés aux logements : les logements au sein du pentagone et dans la deuxième couronne sont souvent en mauvais état, et donc plus difficiles à remettre sur le marché, ce qui signifie donc des périodes d'inoccupation plus longues.
- Liés aux propriétaires : les propriétaires héritant d'un logement ont tendance à laisser le bien inoccupé durant un certain délai. Cette problématique pourrait d'ailleurs être traitée par nos collègues en charge de la fiscalité.

La profession et l'âge entrent également en ligne de compte. Plus de 50 % des propriétaires des logements vides sont retraités. Enfin, le niveau des revenus est également déterminant. Quelque 50% des propriétaires de logements vides ont des revenus déclarés inférieurs à 2.000 euros.

Cette étude démontre que des propriétaires éprouvent de réelles difficultés à gérer leur patrimoine et à investir.

Les conclusions de l'étude - qui est méthodologiquement cernable - renforcent des

Heembeek, fabrieken, ...).

- *Problemen die verband houden met de woningen zelf: de woningen in de Vijfhoek en de tweede kroon zijn vaak in slechte staat.*
- *Problemen die verband houden met de eigenaars: eigenaars die een woning hebben geërfd, laten die vaak een tijd leegstaan. Dat probleem kan fiscaal worden aangepakt.*

Het beroep, de leeftijd en het inkomen spelen ook een rol. Meer dan 50% van de eigenaars van leegstaande woningen zijn gepensioneerd en ongeveer hetzelfde aantal heeft een maandelijks inkomen van minder dan 2.000 euro. Eigenaars hebben het moeilijk hun eigendom te beheren en erin te investeren.

De studie bevestigt onze ideeën. Bepaalde gewestelijke instrumenten bieden al concrete oplossingen voor deze problemen.

De sociale verhuurkantoren (SVK's) zijn daarvan een voorbeeld, omdat ze vaak omgaan met eigenaars die een lager rendement uit hun woning gecompenseerd willen zien door een stabielere inkomen. Deze eigenaars staan open voor een tussenpersoon die hen, zoals de SVK's, renovatiepremies en dergelijke kan bieden, waar ze alleen moeilijk aan zouden geraken.

Het AES zal onze SVK-campagne bekend maken bij de leden.

Het gewest voert al jaren een ambitieus beleid inzake de heropleving van de wijken. We houden ons bezig met de problemen die de bewoners ondervinden door de "gentryfication" (verhoging van de standing). Veel wijken zijn erg veranderd. Dit probleem kan op termijn opgelost worden.

Een eigenaar die zijn goed te lang leeg laat staan, vrijwillig of onvrijwillig, valt onder het openbaar bestuursrecht. Het Arbitragehof heeft een dergelijk systeem vorig jaar goedgekeurd. We weten uit ervaring dat het systeem niet werkt zonder financiële stimulansen.

Mijn ontwerp van ordonnantie over de oprichting van een Gewestelijk Prefinancieringsfonds ligt voor advies bij de Raad van State. De sector is

tendances que nous connaissions déjà intuitivement. Certains outils régionaux existants peuvent être recommandés parce qu'ils apportent déjà des pistes de solution concrètes à ces problèmes.

Cela me renforce dans ma conviction absolue que, pour l'instant, les agences immobilières sociales (AIS) représentent une bonne réponse à ce type de problèmes, puisqu'elles touchent généralement des propriétaires qui pourraient s'y retrouver avec un rendement moins spéculatif ou moins audacieux de leur logement, à condition d'obtenir une stabilité de rentrées. Ces propriétaires pourraient apprécier l'action d'un opérateur, public ou privé, qui assure le rafraîchissement, l'octroi de primes de rénovation, et toute une série d'autres choses que les AIS peuvent garantir à des propriétaires qui les obtiennent difficilement par eux-mêmes.

Les responsables du SNP ont d'ailleurs annoncé qu'ils allaient relayer notre campagne AIS auprès de leurs membres.

Pour ce qui concerne les difficultés liées aux quartiers, la Région mène depuis plusieurs années des politiques ambitieuses de revitalisation des quartiers. Ce sont plutôt les difficultés rencontrées par les personnes qui vivent dans ces quartiers qui nous interpellent. Il s'agit de difficultés liées à la "gentryfication" (augmentation du standing). De nombreux quartiers sont métamorphosés, y compris le long du canal. Ce problème pourrait être résolu à terme.

Il faut aussi rappeler que le propriétaire qui maintient son bien inoccupé - volontairement ou involontairement, mais trop longtemps après un rappel - , peut se voir appliquer le droit de gestion publique. L'an dernier, la Cour d'arbitrage a donné raison à cet instrument et à la capacité des autorités de mettre en place un système de ce genre. On a trop appris par l'expérience du passé pour ne pas savoir que le système ne fonctionnera pas sans incitants financiers.

Mon projet d'ordonnance créant un Fonds régional de préfinancement est actuellement soumis à l'avis du Conseil d'Etat. Il a été bien reçu par le secteur. Il nous restera à le vendre aux communes, ce dont je me chargerai.

positief, maar de gemeenten moet ik nog overtuigen.

We zullen zien of de politieke wil er is. Na de verkiezingen zullen de gemeenten wel enthousiaster zijn om deze problemen aan te pakken.

(verder in het Nederlands)

Wat moeten we doen om meer bekendheid te geven aan de sociale verhuurkantoren? Op die vraag heb ik reeds geantwoord.

(verder in het Frans)

Zowel eigenaars die slechts een deel van een gebouw bezitten als allochtone eigenaars zijn niet vertegenwoordigd in de enquête van het AES. Het Syndicaat is zich daarvan ook bewust.

Nous verrons à ce moment-là si la volonté politique existe. Cependant, cela ira mieux après les prochaines élections, dans un enthousiasme renouvelé des autorités communales pour s'atteler à ce problème qu'elles cernent assez bien, mais vis-à-vis duquel elles sont un peu démunies.

(poursuivant en néerlandais)

J'ai déjà répondu à la question de savoir comment mieux faire connaître les agences immobilières sociales.

(poursuivant en français)

Il est vrai que ce que j'appelle les « propriétaires partiels » ne sont pas repris dans l'échantillon du SNP. De nombreux propriétaires d'origine immigrée n'y figurent pas non plus. On a effectivement une sociologie particulière de l'affilié du Syndicat national des propriétaires. Personne ne le nie. Cela interpelle le SNP aussi.

Mais je pense qu'en faisant bouger les choses de cette façon, on avance.

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

M. Yaron Pezstat.- Je voudrais revenir sur deux ou trois choses.

L'IBDE parle de 16.000 et vous de 5.000 logements inoccupés. Je suis renforcé dans l'idée qu'il faudrait impérativement en savoir plus sur la situation chiffrée des immeubles à l'abandon, à défaut de connaître dans l'immédiat leur typologie, et savoir pourquoi les gens les abandonnent, ce qui permettrait d'affiner, de réorienter ou de rééquilibrer l'investissement politique dans les différents instruments. Si on n'a pas de chiffres fiables au départ, on fonctionne à l'aveuglette.

Evidemment, tout ce qui sera fait sera bon à prendre : un immeuble à l'abandon qui est réintroduit sur le marché est un immeuble de gagné. Il n'y a pas de problème, et je ne doute pas de la volonté du gouvernement de faire le maximum pour y arriver. Néanmoins, parler de 5.000 à 30.000 logements inoccupés, sans en savoir plus, veut dire qu'on fonctionne à l'aveuglette.

De voorzitter.- De heer Pesztat heeft het woord.

De heer Yaron Pesztat *(in het Frans).*- Volgens de Brusselse Intercommunale voor Waterdistributie (BIWD) zijn er 16.000 leegstaande woningen; u schat het aantal op 5.000. Er is nood aan meer cijfermateriaal over leegstaande woningen. Als we meer weten over leegstaande woningen kunnen we het beleid beter sturen. Anders blijven we in het duister tasten.

Ik twijfel niet aan de goede bedoelingen van de regering, maar we mogen niet blindelings tewerk gaan.

Ik ga niet akkoord met uw voorbehoud over het gebruik van gegevensbanken. Ik begrijp bijvoorbeeld niet waarom de cijfers van Sibelga niet openbaar kunnen worden gemaakt, zoals met de cijfers van de BIWD is gebeurd.

Je ne partage pas vos doutes sur l'usage qu'on pourrait faire des banques de données. Je m'en explique très rapidement. D'abord, je ne vois pas pourquoi Sibelga ne pourrait pas rendre ses chiffres publics, en aveugle, de la même manière que l'a fait l'IBDE.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Cela m'étonne que l'IBDE l'ait fait.

M. Yaron Pezstat.- Je les ai lus dans la presse, comme tout le monde: 16.127 logements ayant une consommation inférieure à 5 mètres cubes, avec une distribution sur les 19 communes.

Je ne vois pas pourquoi pourquoi Sibelga ne pourrait pas faire la même chose que l'IBDE, qui a publié les chiffres globaux et leur répartition par commune. Pourtant, Sibelga refuse de le faire, mais dit qu'elle donnera les chiffres à toute commune qui les lui demande.

Ma première question était : pourquoi ne peut-on pas demander à Sibelga de produire les chiffres globaux sur la Région bruxelloise et leur distribution sur les 19 communes ? Il serait déjà intéressant de comparer ne fut-ce que ces chiffres-là avec ceux de l'IBDE. Cela serait le minimum minimorum.

Ma deuxième question consiste à savoir si Sibelga peut effectivement transmettre ces données pour vous permettre d'effectuer ces croisements.

La Commission de la protection de la vie privée a pour mission d'instruire les demandes en fonction de l'objectif poursuivi. Proclamer ouvertement la nécessité de transgresser le respect de la vie privée afin de repérer les propriétaires incriminés n'est pas du même acabit que requérir des statistiques à des fins scientifiques dans le cadre d'une problématique.

Ce dossier peut d'ailleurs être appréhendé sur la base des adresses cadastrales, et pas nécessairement sur celle des noms des propriétaires. Une telle démarche vous permettrait de confronter les données de l'IBDE et de Sibelga.

Déclarer d'emblée l'impossibilité d'une telle étude sans avoir tenté de solliciter l'autorisation auprès

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *Het verbaast me dat de BIWD haar cijfers heeft bekendgemaakt.*

De heer Yaron Pezstat (in het Frans).- *Het stond onlangs in de krant: 16.127 woningen in het Brussels Gewest hebben een verbruik van minder dan 5 kubieke meter.*

Ik zie niet in waarom Sibelga zou weigeren cijfers bekend te maken. De maatschappij is wel bereid om cijfers te bezorgen aan gemeenten die erom vragen. Het zou interessant zijn om de cijfers van Sibelga met die van de BIWD te vergelijken.

Mag Sibelga deze gegevens doorspelen, zodat u deze vergelijking kunt maken?

De Commissie voor de bescherming van de privacy behandelt de vragen rekening houdend met de doelstelling. Het gaat hier niet om een mogelijke schending van de privacy, maar om het opvragen van statistieken voor wetenschappelijke doeleinden in het kader van een welbepaald probleem.

Het dossier kan bovendien worden opgesteld op basis van kadastrale adressen. De adressen van de eigenaars worden dan overbodig. Zo kunnen de gegevens van de BIWD en Sibelga meteen worden vergeleken.

Ik vind het ongepast dat u verklaart dat een dergelijke studie onmogelijk is, zonder dat u zelfs probeert toestemming te vragen aan de Commissie voor de bescherming van de privacy.

Na twee weigeringen van deze commissie kon de BIWD deze gegevens onder bepaalde voorwaarden publiceren. Gemeenten kunnen, op voorwaarde dat ze criteria zoals de privacy respecteren, de lijst van leegstaande gebouwen opvragen bij de BIWD.

Via een initiatief bij de Commissie kunnen deze

de la Commission de la protection de la vie privée me paraît incongru de votre part.

Je vous rappelle que l'IBDE a obtenu de pouvoir publier ses chiffres après avoir essuyé deux refus de la part de cette commission. Elle s'est engagée en contrepartie à respecter certaines conditions. Les communes peuvent obtenir le fichier des immeubles abandonnés sur leur territoire auprès de l'IBDE moyennant certains critères, notamment celui du respect de la vie privée.

Il conviendrait d'obtenir ces données, riches d'enseignements, par une démarche auprès de la Commission. Les fins sont purement scientifiques et ne déboucheraient en aucun cas sur une action concrète de la part du gouvernement à l'encontre d'un propriétaire. C'est d'ailleurs à la commune concernée que reviendrait une telle démarche. Le gouvernement interviendrait uniquement sur la base des parcelles cadastrales et ne disposerait pas des noms des personnes.

J'avoue que votre réponse me déçoit. Vous déclarez toute action impossible en l'absence de toute tentative. Vous pourriez au moins poser la question auprès de cette commission.

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat. - Premièrement, rappelons que Sibelga est une intercommunale.

Deuxièmement, je n'ai pas de doutes. Nous nous sommes engagés avec les instruments existants dans des politiques difficiles et concrètes. Pour l'instant, mon objectif est de mettre enfin en marche le droit de gestion publique. Il est clair que celui-ci est calibré. Vous l'avez d'ailleurs voté dans une ordonnance dont j'ai hérité, y compris du contentieux.

Je partage avec ce gouvernement l'envie de mettre en oeuvre ce droit de gestion publique, à l'instar d'un certain nombre d'opérateurs publics. Cela ne préjuge cependant pas de l'aspect scientifique d'autres recherches futures. Telle n'est pas la question. Je n'ai pas de doutes quant à l'intérêt des recherches scientifiques.

Ceci étant, nous avons aussi crédité quatre

interessante gegevens worden opgevraagd. Het gaat hier om wetenschappelijke doelstellingen en niet om een actie van de regering tegen een eigenaar. Bovendien neemt de gemeente het initiatief. De regering neemt uitsluitend initiatieven op basis van kadastrale percelen en beschikt niet over namen.

Ik ben ontgoocheld over uw antwoord. Het minste wat u kan doen is de vraag aan de Commissie te stellen.

De voorzitter. - Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans). - *Ten eerste is Sibelga een intercommunale.*

Ten tweede gebruiken we de bestaande instrumenten voor een moeilijk en concreet beleid. Ik wil het openbaar bestuursrecht eindelijk in werking doen treden. Het zit goed in elkaar en u hebt zelf de betrokken ordonnantie goedgekeurd.

Dit doet evenwel geen afbreuk aan het belang van toekomstige wetenschappelijke studies.

We hebben ook vier gemeentelijke observatoria gesubsidieerd. Ze inventariseren de leegstand, elk via een eigen project.

Uit de studie die ik liet uitvoeren, bleek dat er twaalf verschillende definities gehanteerd worden. We moeten de terminologie over de leegstand duidelijk vaststellen.

observatoires communaux, qui ont chacun introduit des projets. Quatre communes ont donc reçu un crédit pour mettre en place un système d'observatoire communal. Dans les quatre cas, les projets sont différents, avec toutefois comme constante le recensement de ce type d'immeubles.

Je rappelle aussi l'étude que j'ai fait réaliser et qui révèle douze définitions différentes, sur lesquelles nous devons absolument travailler pour identifier clairement ce que l'on entend par "inoccupé" et "inoccupé récupérable".

Je ne refuse rien, M. Pesztat. Il faut d'ailleurs cesser de me faire des faux procès sur la question. Il n'y a jamais eu autant d'avancées en matière d'inoccupation que depuis ce gouvernement. Je ne pense pas que chacun ait répondu aussi facilement aux demandes que nous avons formulées. Que les logements inoccupés soient au nombre de 1.000, 5.000, 10.000 ou 15.000, ils sont tous de trop, où qu'ils soient. Tout le monde doit bouger.

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

M. Yaron Pesztat.- Si vous n'avez pas l'intention de demander à Sibelga de communiquer au gouvernement - qui pourrait les communiquer ensuite à la commission - les chiffres globaux, je proposerais à la commission de demander les chiffres ou d'auditionner l'IBDE et Sibelga, pour qu'ils nous présentent leurs banques de données.

Cela nous donnerait l'occasion d'avoir un débat avec eux sur la question méthodologique, l'interprétation que l'on peut faire de ces chiffres et la possibilité ou non de les croiser. On peut parfaitement organiser cela au sein de la commission si le gouvernement n'est pas demandeur. Ce qui m'intéresse, c'est que les chiffres soient rendus publics.

M. le président.- Mme la ministre, les membres de la commission peuvent-ils espérer recevoir l'étude du SNP ?

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Le problème de l'étude du SNP est qu'elle n'est pas traduite en néerlandais. Si vous acceptez de la recevoir en français, cela ne me pose pas de problème. Je ne peux pas les forcer à la traduire et

Er is nog nooit zoveel vooruitgang geboekt in de strijd tegen de leegstand als onder deze regering. Niet iedereen heeft even vlot gereageerd op onze vragen om op te treden. Hoeveel leegstaande woningen er ook zijn, het zijn er in elk geval te veel en iedereen moet meehelpen om daaraan te verhelpen.

De voorzitter.- De heer Pesztat heeft het woord.

De heer Yaron Pesztat (in het Frans).- *Als u aan Sibelga de cijfers niet wilt vragen om ze door te spelen aan de regering, zodat die ze aan deze commissie kan voorleggen, dan zal ik de commissie voorstellen zelf de gegevens te vragen of de BIWD en Sibelga uit te nodigen om in een hoorzitting hun gegevensbanken voor te stellen.*

Dan kunnen we met hen debatteren over de methodologie: de interpretatie van de gegevens en de mogelijkheid om ze te vergelijken. De cijfers moeten in elk geval openbaar gemaakt worden.

De voorzitter.- Mevrouw de minister, kunnen de commissieleden de studie van het AES ontvangen?

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *De studie is niet vertaald in het Nederlands. U zult tevreden moeten zijn met de Franse versie.*

je ne dispose pas des services nécessaires pour le faire.

Par ailleurs, cette étude comporte beaucoup de chiffres. Il s'agit d'un instrument intéressant, bien que partiel.

- *L'incident est clos.*

QUESTIONS ORALES

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

QUESTION ORALE DE MME CARLA DEJONGHE

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 de la résolution du 11 mai 2001 relative à l'achat collectif d'immeubles".

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

Mme Carla Dejonghe (*en néerlandais*).- *Nous recevons régulièrement des questions de jeunes à la recherche d'informations sur l'achat collectif d'un immeuble pour abriter des unités de logement. Ces personnes aimeraient vivre à Bruxelles et investir dans la ville.*

La résolution de Sven Gatz sur l'achat collectif d'immeubles a été adoptée par le gouvernement bruxellois en mai 2001. Cette résolution demande trois choses : un inventaire des immeubles industriels susceptibles d'être transformés en lofts, la promotion à Bruxelles, en Flandre et en Wallonie de ce type d'habitat bruxellois, l'organisation d'un point d'information et de

De studie bevat veel cijfermateriaal en is een interessant, maar onvolledig instrument.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW CARLA DEJONGHE

AAN MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS,
STAATSSECRETARIS VAN HET
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GE-
WEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING
EN STEDENBOUW,

betreffende "de uitvoering van de resolutie van 11 mei 2001 over de collectieve aankoop van gebouwen".

De voorzitter.- Mevrouw Dejonghe heeft het woord.

Mevrouw Carla Dejonghe.- We krijgen regelmatig vragen van jonge mensen die op zoek zijn naar informatie over de collectieve aankoop van een pand om wooneenheden erin onder te brengen. Deze mensen willen maar al te graag in Brussel komen wonen en in de stad investeren.

Zoals u waarschijnlijk weet, werd de resolutie van Sven Gatz over de collectieve aankoop van gebouwen de dato 11 mei 2001 destijds goedgekeurd door de Brusselse regering. In die resolutie werd om drie zaken verzocht: een inventaris van de industriële gebouwen die in aanmerking komen om lofts in onder te brengen, promotie in Brussel, Vlaanderen en Wallonië om

rencontre où les personnes intéressées pourraient trouver de l'information, notamment sur les aspects juridiques de l'achat collectif d'immeubles.

Il ne s'est pourtant pas passé grand-chose depuis l'adoption de la résolution. Votre prédécesseur s'est déclaré favorable à la résolution à deux reprises, en 2002 et 2003. Il voulait néanmoins attendre l'entrée en vigueur du Code du Logement pour la mettre à exécution. Maintenant que c'est le cas, où en est la mise en oeuvre de la résolution ?

Le secrétaire d'Etat Hutchinson a proposé que les fonctions d'information et de promotion des lofts soient réunies en un guichet central d'information pour le logement. Nul ne sait ce qu'il en est advenu : si ce guichet existe, il est méconnu de la population et des services qui s'occupent de logement dans la Région.

Dans votre réponse du 19 avril 2005 à l'une de mes questions, vous avez déclaré que Inventimmo, qui fait partie de la SDRB, jouait un rôle important dans l'inventaire des bâtiments industriels disponibles à la location et à la vente à Bruxelles. Cela permettrait de rencontrer un des objectifs de la résolution.

Selon la résolution, un service devrait être en charge aussi bien de la promotion que de l'information. Dans votre réponse vous indiquiez que vous étudieriez si la SDRB ou Inventimmo pourrait être chargée de l'accompagnement des personnes qui souhaitaient acheter collectivement un immeuble. La SDRB serait particulièrement indiquée pour ce faire. Cela n'impliquerait en outre pas de surcharge exagérée de travail, dans la mesure où il n'y a pas tellement de personnes intéressées par l'achat collectif d'un bâtiment. Elles méritent un service où poser leurs questions.

Défendez-vous, comme votre prédécesseur, la résolution du 11 mai 2001 relative à l'achat collectif de bâtiments ?

Pourquoi cette résolution n'a-t-elle pas été exécutée après l'entrée en vigueur du Code du logement en 2004 ? Quand le sera-t-elle ?

Chargerez-vous la SDRB ou Inventimmo de la promotion et de l'information relative à l'achat collectif de bâtiments à Bruxelles ? Quels autres

de loft als Brusselse woonvorm meer bekendheid te geven, en de oprichting van een info- en ontmoetingspunt waar geïnteresseerden informatie kunnen krijgen, onder meer over de juridische aspecten van de collectieve aankoop van panden.

Sinds de goedkeuring van de resolutie is er echter niet veel gebeurd. Op vraag van de heer Gatz zei uw voorganger in 2002 en 2003, tot twee maal toe, dat hij een voorstander was van de resolutie. Hij wou echter met de uitvoering wachten tot de Huisvestingscode in werking trad. Ondertussen is dat gebeurd. Ik had dan ook graag geweten hoe het met de uitvoering van de resolutie zit.

Staatssecretaris Hutchinson stelde voor om de informatie- en promotiefunctie van de lofts onder te brengen in een algemeen informatieloket, het zogenaamde centraal loket voor de huisvesting. Het is zeer onduidelijk wat er met de oprichting van dat loket gebeurd is. Als het bestaat, dan is het alvast nauwelijks of niet bekend bij de bevolking en de diverse andere diensten die zich in het gewest met huisvesting bezighouden.

In uw antwoord van 19 april 2005 op mijn vraag over de werkingsdomeinen van de GOMB gaf u aan dat Inventimmo, een onderdeel van de GOMB, een belangrijke rol speelt in de inventarisatie van industriële panden in Brussel die beschikbaar zijn voor verhuur en verkoop. Mits verdere uitwerking kan hiermee alvast tegemoet gekomen worden aan één doelstelling van de resolutie.

Met de andere twee hoofdstukken van de resolutie zou een dienst belast moeten worden die zowel aan promotie als aan informatieverstrekking kan doen. In uw antwoord gaf u trouwens aan dat u zou onderzoeken of het mogelijk is de GOMB (of Inventimmo) te belasten met de begeleiding van mensen die collectief een gebouw wensen aan te kopen. Ik denk dat de GOMB zeer geschikt is voor de uitvoering hiervan. Het zou overigens geen overdreven werklast betekenen. De mensen die geïnteresseerd zijn in de collectieve aankoop van een gebouw, vormen geen immense groep. Ze verdienen echter wel een dienst waar ze met hun vragen terecht kunnen.

Ik wens u de volgende vragen te stellen.

Bent u, net als uw voorganger, een voorstander

services pourraient éventuellement le faire ?

Y aura-t-il, dans un futur proche, des initiatives régionales de promotion du loft comme forme d'habitat à Bruxelles ?

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (en néerlandais). - *La banque de données réalisée par le département Inventimmo de la SDRB rassemble tous les espaces industriels inoccupés qui sont à vendre ou à louer. La Région dispose de la sorte d'un outil d'inventaire précieux. Actuellement, il est principalement utilisé dans le cadre des missions d'expansion économique de la SDRB.*

Cependant, cela ne signifie pas que la SDRB ne montrerait aucun intérêt pour les lofts d'habitation. Le décret sur les projets de rénovation urbaine témoigne d'ailleurs du contraire. Mais nous devons constater que les initiatives à ce niveau sont difficilement réalisables. En effet, les lofts aménagés dans des anciens locaux industriels prennent beaucoup d'espace. Ceci influence le prix de la surface et, par conséquent, réduit sensiblement le nombre de projets.

Les lofts sont généralement affectionnés par les classes aisées, qui ne constituent pas le public cible de la SDRB.

Le projet se limite actuellement à une douzaine de logements, acquis principalement par des familles sans enfants. Qu'aucun projet de ce type ne soit programmé dans l'immédiat ne signifie pas pour autant qu'il n'y en aura pas dans le futur.

Le Fonds du logement réhabilite depuis peu des

van de resolutie van 11 mei 2001 over de collectieve aankoop van gebouwen?

Waarom werd deze resolutie niet uitgevoerd na de inwerkingtreding van de Huisvestingscode in 2004? Wanneer zal dat wel gebeuren?

Zal u de GOMB of Inventimmo belasten met de promotie en het verstrekken van informatie over de collectieve aankoop van gebouwen in Brussel? Welke andere dienst komt daarvoor eventueel in aanmerking?

Zullen er in de nabije toekomst vanuit het gewest initiatieven komen om de loft als Brusselse woonvorm te promoten?

De voorzitter. - Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris. - Verleden jaar al werd er in deze commissie een debat gevoerd over de gegevensbank opgemaakt door het departement Inventimmo van de GOMB. Die gegevensbank bevat alle leegstaande bedrijfsruimten die te koop of te huur staan: opslagplaatsen, werkruimten en oude kantoren. Hiermee beschikt het gewest over een waardevol werkmiddel op het vlak van de inventarisatie. Het wordt vandaag vooral gebruikt in het kader van de opdrachten van de GOMB inzake economische expansie. Inzake huisvesting wordt er nog niet systematisch gebruik van gemaakt.

Dit betekent echter niet dat de GOMB helemaal geen interesse zou betonen voor de loft als woonvorm. Uit het besluit over de stadsvernieuwingsopdrachten van de GOMB blijkt trouwens het tegendeel. Toch moeten we vaststellen dat initiatieven op dit vlak moeilijk uitvoerbaar zijn. Daar zijn hoofdzakelijk twee redenen voor.

- Lofts die in oude bedrijfsruimten worden ingericht, nemen veel ruimte in beslag. Dit beïnvloedt de prijs van de grond, die voor een groot deel door het gewest ten laste wordt genomen. Dit reduceert bijgevolg het aantal projecten enorm.

De lofts blijven eerder bestemd voor een meer gegoed publiek dan voor de doorsnee burger. Dat

anciens sites industriels pour les convertir en logements plus classiques, destinés à la vente ou à la location.

La conversion de ces sites permet de créer des logements plus réduits, dont le prix sera plus abordable pour des familles à revenus modestes.

Ainsi deux initiatives concernent 33 lofts sur 54 habitations. Cinq autres sites en cours de réhabilitation concernent 42 lofts sur 94 habitations. Finalement deux espaces acquis à Saint-Gilles et Molenbeek concernent 100 habitations.

L'ampleur des projets reflète une tendance qui émerge également sur le marché immobilier classique. La surface des lofts vendus diminue, tout comme la surface des habitations classiques. Cette tendance est évidemment liée à la hausse des prix de l'immobilier dans la Région, mais aussi au fait qu'il y a de moins en moins de possibilités de reconversion pour les promoteurs. Le segment des bureaux inoccupés ouvre à cet égard des perspectives pour l'avenir. Je ne sais pas si l'on peut encore parler de lofts dans ce cas, ou s'il faut envisager une nouvelle définition, puisque les lofts sont d'ordinaire plutôt grands.

Il existe deux instruments, le Fonds et la SDRB, qui visent les revenus moyens et moyens inférieurs. Il est primordial qu'ils reçoivent un maximum de moyens, ce à quoi nous veillons.

Par ailleurs, je veux laisser le secteur privé faire ce qu'il fait le mieux. Le nombre impressionnant de projets mentionnés dans la presse ces dernières semaines en est un exemple frappant. Ces projets visent les revenus les plus élevés. Ils sont suffisamment rentables en soi et n'ont en aucun cas besoin d'être subsidiés par les autorités régionales, bien que les promoteurs le demandent. Nous avons par contre engagé de nouveaux collaborateurs pour activer les procédures administratives.

Les exemples que j'ai cités il y a un instant prouvent qu'un statu quo de la réglementation ne freine pas la création de lofts. La déclaration de politique régionale stipule que les moyens doivent être prioritairement consacrés à la politique de logement social public. Toutefois, il se passe aussi

publiek is dus niet noodzakelijk het doelpubliek van de GOMB.

Tot op heden blijft het experiment beperkt tot 12 woningen, die voor het merendeel verkocht werden aan gezinnen zonder kinderen. Er staan voorlopig geen andere soortgelijke projecten op stapel, maar dat wil niet zeggen dat er in de toekomst geen nieuwe projecten zullen volgen.

Ook het Woningfonds heeft onlangs projecten gestart voor de rehabilitatie van afgedankte bedrijfsruimten teneinde er lofts evenals meer klassieke woningen in onder te brengen. Sommige daarvan zijn bestemd om opnieuw verkocht te worden, andere om door het Fonds zelf verhuurd te worden.

Zo werden er onlangs 2 initiatieven afgerond die samen goed zijn voor 54 woningen (waaronder 33 lofts). Daarbij komen nog 5 lopende projecten die betrekking hebben op 94 woningen (waaronder 42 lofts). Tot slot werden onlangs nog twee nieuwe ruimten aangekocht in Sint-Gillis en Molenbeek, die samen goed zijn voor ongeveer 100 woningen.

Het hangt van de structuur van de gebouwen af of er lofts kunnen komen. Die projecten zijn voor het merendeel samengesteld uit kleinere wooneenheden. Dat heeft een gunstig gevolg op de verkoopprijs, zodat ook gezinnen met een bescheidener inkomen in aanmerking komen.

De omvang van de projecten weerspiegelt een trend die zich ook op de klassieke vastgoedmarkt voordoet. De oppervlakte van de verkochte lofts wordt kleiner, zoals ook de oppervlakte van de klassieke woningen kleiner wordt. Dat heeft natuurlijk te maken met de stijging van de vastgoedprijzen in het gewest, maar ook met het feit dat er steeds minder mogelijkheden tot reconversie zijn voor de projectontwikkelaars.

In dat opzicht biedt het segment van de leegstaande kantoren zeker perspectieven voor de toekomst. Of dit dan nog lofts zijn, weet ik niet. Er moet misschien een nieuwe definitie komen. Lofts zijn normaal eerder groot. Dat is in elk geval het beeld dat zij uitstralen.

Er zijn twee instrumenten, het Fonds en de

d'autres choses sur le marché.

GOMB, die zich richten tot de middeninkomens en de lagere middeninkomens. Het is van fundamenteel belang dat zij zo veel mogelijk middelen krijgen. Dat zorgen wij dan ook voor.

Voor het overige wil ik aan de privé-sector overlaten wat de sector zelf het best doet. Het indrukwekkende aantal projecten waarover de voorbije weken in de pers bericht werd, vormt daarvan een treffend voorbeeld. Deze projecten zijn gericht op hogere inkomens. Ze zijn op zich voldoende winstgevend en hoeven in geen geval door de gewestelijke overheden gesubsidieerd te worden, hoewel de promotoren daar om vragen. Wat wij wel kunnen doen, is alles in het werk stellen om de administratieve procedures te versnellen. Te dien einde heeft de administratie nieuw krachten aangeworven.

De voorbeelden die ik daarnet heb aangehaald, tonen aan dat een status-quo van de regelgeving zeker geen rem vormt voor het creëren van lofts. De gewestelijke beleidsverklaring bepaalt dat de middelen prioritair besteed moeten worden aan het beleid inzake sociale en openbare huisvesting. Daarnaast gebeuren er echter ook andere zaken op de markt.

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

De voorzitter. - Mevrouw Dejonghe heeft het woord.

Mme Carla Dejonghe (en néerlandais).- *La SDRB a donc dressé un inventaire, ces lofts prennent beaucoup d'espace et les prix augmentent considérablement. C'est pourquoi la création de lofts doit revenir au secteur privé.*

Mevrouw Carla Dejonghe. - Als ik u goed begrijp heeft de GOMB een inventarisatie gemaakt, nemen die lofts veel ruimte in en stijgen de grondprijzen zeer sterk. Daarom moet de creatie van die lofts eigenlijk aan de privé-sector worden overgelaten.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (en néerlandais).- *Dans ces circonstances, la résolution s'adresse en effet au secteur privé.*

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris. - In deze omstandigheden richt de resolutie zich inderdaad tot de privé-sector. Die lofts zijn immers te groot en te duur om aan het publiek waarvoor de gewestelijke overheid investeert te verkopen of te verhuren.

Mme Carla Dejonghe (en néerlandais).- *Qu'en est-il des lofts casco, ces lofts pour lesquels les propriétaires réalisent une partie des travaux eux-mêmes ? Les prix s'en trouveraient comprimés.*

Mevrouw Carla Dejonghe. - Wat dan met casco-lofts waarin de eigenaars nog een deel van de werken zelf uitvoeren? Dat zou de prijzen toch drukken?

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (*en néerlandais*).- *Cette possibilité n'est pas prévue.*

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE 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 "l'encouragement à la création d'agences immobilières sociales".

M. le président.- La parole est à Mme El Yousfi.

Mme Nadia El Yousfi.- Dans le cadre du grand chantier autour de la problématique du logement, les AIS occupent une place prépondérante, car elles contribuent à répondre au manque criant de logement dans notre Région. En effet, en jouant l'interface entre les propriétaires et les locataires défavorisés, elles permettent à ces derniers d'avoir accès à des logements répondants aux normes exigées à des prix raisonnables. Et ce, notamment grâce aux subventions régionales, qui permettent d'intervenir dans la différence entre le loyer "social" payé par le locataire et le loyer versé au propriétaire.

Mme la ministre, nous nous réjouissons que vous ayez augmenté les moyens des AIS. Malheureusement, je constate que toutes les communes ne sont pas pourvues de cet outil, alors que toutes s'accordent à dénoncer ce problème d'accès au logement.

A cet égard, je souhaiterais vous poser quelques questions :

Y a-t-il eu des rencontres avec les communes pour les sensibiliser à cet outil ?

D'autres communes se seraient-elles ajoutées

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.- In die mogelijkheid is niet voorzien.

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW NADIA EL YOUSFI

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

betreffende "de aanmoediging tot het oprichten van sociale verhuurkantoren".

De voorzitter.- Mevrouw El Yousfi heeft het woord.

Mevrouw Nadia El Yousfi (*in het Frans*).- *De sociale verhuurkantoren (SVK's) zijn een essentieel instrument van het huisvestingsbeleid, dat tot doel heeft een oplossing te vinden voor het schrijnend tekort aan woningen in Brussel. De SVK's vormen een schakel tussen de eigenaars en de kansarme huurders en zorgen ervoor dat deze laatsten toegang krijgen tot betaalbare woningen die aan de vereiste normen voldoen en dit met name dankzij de gewestelijke subsidies, die het mogelijk maken het verschil tussen de sociale huurprijs en de huurprijs die aan de eigenaar wordt betaald, bij te passen.*

Het verheugt ons dat u de middelen voor de SVK's hebt verhoogd, maar ik stel helaas vast dat niet alle gemeenten over een dergelijk instrument beschikken.

Hebben er ontmoetingen met die gemeenten plaatsgehad om hen warm te maken voor dit instrument?

Welke middelen zetten uw diensten in om de eigenaars op grote schaal te informeren?

depuis lors ?

Quels sont les moyens mis en oeuvre par vos services afin d'informer massivement les propriétaires qui pourraient être séduits par cet outil ?

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat. - Les AIS présentent actuellement des réponses intéressantes à une série d'interpellations, y compris sur vos bancs.

La création de nouvelles Agences immobilières sociales n'est pas nécessaire pour augmenter le nombre de logements gérés par celles-ci. Il serait plus intéressant de ne pas multiplier le nombre d'AIS et de leur donner des moyens supplémentaires. Une AIS qui a un parc raisonnable en gestion a intérêt à utiliser les services d'un juriste, de techniciens, d'un architecte, etc. Nous ne pouvons pas multiplier ces moyens à l'infini. Il faut un rapport entre l'équipe, y compris l'équipe sociale, et le nombre de logements.

Je ne suis pas partisan de l'augmentation du nombre d'AIS, mais bien de l'augmentation du nombre de logements pris en gestion et des moyens qu'on leur donne, quoique l'augmentation de notre budget sera essentiellement consacrée à actualiser les loyers de référence. Nous sommes en effet dépassés par un certain nombre d'évolutions sur le marché, qui pourraient nous mettre dans la situation de ne plus pouvoir intervenir légalement, parce que nous serions limités à un nombre beaucoup trop réduit de logements pour lesquels les loyers de référence seraient encore valables.

Nous sommes déjà fort limités, dans beaucoup de cas, aux logements à une chambre. Dès qu'il s'agit de plus grands logements, même avec des loyers plus bas que ceux du marché, le différentiel devient trop important. Nous devons raisonner en termes de révision des paramètres de référence, ce pourquoi des crédits importants ont été inscrits au budget.

Faut-il une AIS par commune ? J'en étais partisan à titre personnel, bien que cela pose un certain

De voorzitter. - Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans). - *Er moeten niet noodzakelijk nieuwe sociale verhuurkantoren (SVK's) gecreëerd worden om het aantal sociale woningen te verhogen. We kunnen hen beter meer middelen geven. Een SVK moet immers een beroep doen op een jurist, op technici, een architect, enzovoort. We kunnen dit niet oneindig uitbreiden. Er moet een verband zijn tussen de staf en het aantal woningen.*

Ik ben dus voorstander van meer woningen en meer middelen onder beheer van de bestaande SVK's. De verhoging van het budget zal vooral dienen om de referentiehulprijzen te actualiseren. Door de evolutie van de markt, dreigt het aantal woningen waarvoor deze referentieprijzen gelden erg beperkt te worden.

We zijn nu al vaak beperkt tot eenkamerwoningen. Om de referentieparameters te herzien, hebben we aanzienlijke kredieten ingeschreven in de begroting.

Ik was voorstander van een SVK per gemeente, al scheidt dit ook problemen. Niet alle gemeentelijke overheden zijn zo georganiseerd. Het lokale beleid moet veel investeren in een dergelijke operatie. Veel gemeenten investeren zwaar, zonder dat ze daarvoor beloond worden.

In vele gemeenten bestaan er private sociale immobiliënkantoren. De gemeentelijke kantoren verhuren soms ook woningen van buiten de gemeente. Dit verklaart waarom de 14 gemeentelijke SVK's woningen uit het hele gewest verhuren, behalve uit Watermaal-Bosvoorde. Het zou dan ook goed zijn de gemeenten attent te maken op de problematiek.

Op initiatief van plaatselijke verenigingen kwam er een nieuw SVK in Ganshoren. Het systeem zit

nombre de problèmes. Toutes les autorités communales ne s'organisent pas en ce sens. Cette opération demande beaucoup d'investissement de la part des politiques locaux, et c'est d'ailleurs l'une des opérations les plus généreuses qui soient faites par ceux-ci. J'en connais beaucoup qui ne sont pas rémunérés pour cela, mais qui s'investissent néanmoins énormément.

Il faudrait de toute façon que nous puissions faire tourner un parc en dehors de certaines communes, où il est impossible de prendre en gestion suffisamment de logements pour que cela ait de l'intérêt.

Des Agences immobilières sociales, de nature privée et non communale, sont implantées dans plusieurs communes. Les Agences immobilières communales prennent aussi, dans un certain nombre de cas, une partie de leur parc à l'extérieur. On compte 14 Agences communales, mais des logements sont pris en gestion par les AIS dans toutes les communes, sauf celle de Watermael-Boitsfort. Une démarche de sensibilisation auprès des communes n'est dès lors pas inutile.

Une nouvelle AIS a été créée à l'initiative du secteur associatif, avec son siège à Ganshoren. Le système n'est donc pas bloqué. Nous agréons les associations qui sont conformes aux conditions. Mais je crains quelque peu l'étalement du système. Je souhaite le renforcer. Par ailleurs, je constate que beaucoup d'agences disposent désormais d'un parc plus fourni qu'auparavant.

En ce qui concerne les moyens mis en oeuvre pour informer les propriétaires, citons la campagne de promotion des AIS. J'en ai encore vu une séquence sur Télé Bruxelles hier soir. Le SNP va relayer cette campagne, qui a été lancée sur TV-Brussel, Télé Bruxelles et la RTBF. De plus, une brochure a été éditée à l'intention des propriétaires et un site internet www.fedais.be (Fédération des agences immobilières sociales) a été créé. A partir de ce site, il est possible de télécharger la brochure en français et en néerlandais, ou de contacter par e-mail une agence de son choix.

S'il est vrai que des instruments existent déjà, il faut continuer à les faire connaître. La campagne n'a pas manqué de susciter des réactions. Le soir même, nous recevions des appels téléphoniques de

dus zeker niet vast: we erkennen verenigingen die aan de vereiste voorwaarden voldoen. Ik zou het systeem echter liever verstevigen dan het te laten uitdeinen. Veel kantoren beschikken vandaag trouwens over meer gebouwen dan vroeger.

Om de eigenaars op de hoogte te brengen, hebben de SVK's een promotiecampagne gevoerd op de televisie (TV-Brussel, Télé Bruxelles en RTBf). Ook het AES schaart zich achter de campagne. Er werd een brochure uitgegeven. Op een nieuwe website, www.fedais.be (Federatie van de Sociale Verhuurkantoren), kan men de brochure downloaden of een e-mail sturen naar een van de kantoren. Op de campagne komt veel reactie.

De procedure verloopt langzaam, maar zeker. Per woning moet met de eigenaar overlegd worden over de verhuurmodaliteiten.

personnes souhaitant des informations. La procédure est lente, mais sûre.

Si nous voulons que cela fonctionne, il convient d'entamer une négociation par logement avec le propriétaire, en prenant en considération le montant qui sera investi, le loyer qui sera demandé, le type de différentiel que l'on pourra payer, etc. Le système en sera d'autant plus intéressant.

M. le président. - La parole est à Mme El Yousfi.

Mme Nadia El Yousfi. - Je préfère également que les moyens soient davantage investis dans l'intervention au niveau du loyer.

Informé est fort utile parce que, comme vous l'avez dit, tous les propriétaires ne sont pas des spéculateurs ou des rentiers. Les unions des locataires, qui ont des contacts directs avec des propriétaires, rapportent que certains d'entre eux sont parfois complètement démunis, et pas toujours outillés pour pouvoir s'y retrouver dans tout le dédale administratif et institutionnel. Une bonne information pourrait en aider plus d'un.

- *L'incident est clos.*

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 "le plan pour l'avenir du
logement".**

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

M. Fouad Ahidar (*en néerlandais*). - *La réalisation de la première phase du plan pour l'avenir du logement fut laborieuse dès le départ.*

De voorzitter. - Mevrouw El Yousfi heeft het woord.

Mevrouw Nadia El Yousfi (*in het Frans*). - *De middelen dienen inderdaad in de eerste plaats om in te grijpen in de huurprijzen.*

Eigenaars zijn niet altijd speculanten of renteniers. Huurdersverenigingen merken op dat ze soms arm zijn en moeite hebben met het administratieve en institutionele kluwen. Goede informatie is daarom erg belangrijk.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER FOUAD AHIDAR

**AAN MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS,
STAATSSECRETARIS VAN HET
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GE-
WEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING
EN STEDENBOUW,**

**betreffende "het Plan voor de Toekomst van
de Huisvesting".**

De voorzitter. - De heer Ahidar heeft het woord.

De heer Fouad Ahidar. - De eerste fase van het plan voor de toekomst van de huisvesting ging moeizaam van start. Enkel het project in Ukkel

Est-ce sous la pression de l'opposition que seul le projet d'Uccle a été accepté ? J'en félicite toutefois la commune.

La SLRB décidait le 14 février dernier de relancer une adjudication publique concernant les projets de Val-Maria, Ernotte à Ixelles et Stiénon à Jette.

La seconde phase du projet prévoit la construction de 600 logements.

Comment comptez-vous garantir que de telles offres se représenteront ? Qu'en est-il des projets de Molenbeek et de Jette ? Qu'advient-il de la seconde phase du plan pour l'avenir du logement ? Des communes sont-elles prêtes à céder des terrains ? Dans le cas contraire, comment encouragerez-vous la construction de logements sociaux au cours de cette législature ?

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (en néerlandais). - *Dans sa séance du 14 février, le conseil d'administration de la SLRB a redémarré la procédure pour Bruxelles-Val Maria, Ixelles et Jette-Stiénon.*

Le 7 mars, le projet du boulevard Mettwie à Molenbeek a été attribué. Il peut donc commencer. Le prix a été diminué et l'isolation acoustique améliorée.

Normalement, le conseil d'administration attribuera aujourd'hui le projet Jette-Lahaye. La commune avait demandé de ne pas bâtir trop haut, ce qui avait provoqué quelques discussions.

En ce qui concerne les trois premiers projets cités, la relance de la procédure s'est faite sur la base d'une version adaptée du cahier des charges. Les modifications apportées ne touchent en rien à la philosophie initiale du plan de logement régional : la promotion reste la mission principale.

werd in eerste instantie aanvaard. Dat komt misschien door de druk van de oppositie, maar in elk geval wil ik de gemeente Ukkel proficiat wensen.

De raad van bestuur van de BGHM besliste op 14 februari 2006 om de openbare aanbesteding van enkele projecten opnieuw te lanceren. Het betreft de volgende projecten: Mariëndal (58 woningen), Elsene Ernotte (316 woningen) en Jette Stiénon (79 woningen).

De tweede fase van het plan voorziet de bouw van ongeveer 600 woningen.

Op welke manier zult u garanderen dat er nu wel degelijk offertes zullen komen? Kunt u een stand van zaken geven van de projecten in Molenbeek en Jette? Kunt u een stand van zaken geven van de tweede fase van het plan voor de toekomst van de huisvesting? Zijn er gemeenten bereid gevonden om terreinen af te staan? Zo nee, op welke manier zult u er dan voor zorgen dat er tijdens deze legislatuur een maximaal aantal sociale woningen en woningen voor middeninkomens worden gebouwd?

De voorzitter. - Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris. - De raad van bestuur van de BGHM heeft in zijn zitting van 14 februari opnieuw de procedure opgestart voor Brussel-Mariëndal (58 woningen), Elsene (316 woningen) en Jette-Stiénon (79 woningen).

Op 7 maart werd het project aan de Mettwielaan te Molenbeek (58 woningen) toegewezen. Dat kan dus nu van start gaan. De prijs werd verlaagd en de geluidsisolatie werd verbeterd. Dat gaat dus allemaal de goede richting uit.

Normaal gezien zal de raad van bestuur vandaag ook de opdracht voor het project Jette-Lahaye (65 woningen) toewijzen. De gemeente had gevraagd om niet te hoog te bouwen en dat punt heeft voor enige discussie gezorgd.

Wat de drie eerstgenoemde projecten betreft, gebeurde het heropstarten van de procedure op basis van een aangepaste versie van het bestek. We

Cependant, il sera tenu compte des difficultés rencontrées lors des premières adjudications.

Les conditions que devaient réunir par le passé les entrepreneurs dans le cadre de l'exécution des travaux ont été assouplies. Des éclaircissements ont été apportés quant aux exigences techniques et qualitatives. Une séance d'information sera organisée au cours de la procédure. L'entretien n'est plus obligatoire. Le délai de dépôt des offres a été prolongé.

Ces projets sont encore en phase de test. Le cas échéant, nous adapterons la procédure.

Les pourparlers avec les différentes sociétés de logements sociaux et la Régie foncière sont dans un stade avancé. Je discute à deux niveaux : avec une série de sociétés qui possèdent encore des terrains et ont décidé de laisser la Région y construire ainsi qu'avec la Régie à propos des anciens terrains. Pour les terrains achetés par la SAF, il est encore beaucoup trop tôt.

Ces discussions s'achèveront d'ici quelques semaines. J'ai déjà reçu une offre de la Ville de Bruxelles. Des discussions doivent encore suivre sur les programmes concernés. En effet, les terrains ne forment qu'un aspect. Nous parlons aussi avec les propriétaires des programmes qu'ils veulent établir. Cela prend du temps, mais en vaut la peine.

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

M. Fouad Ahidar (en néerlandais).- *Des communes font-elles des difficultés ?*

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (en néerlandais).- *Oui. La commune d'Anderlecht ne veut pas me parler. Cela rentrera dans l'ordre, mais demande du temps.*

hebben dus onze conclusies getrokken uit de eerste besprekingen. De aangebrachte wijzigingen doen niets af aan de oorspronkelijke filosofie van het gewestelijk huisvestingsplan: promotie blijft de hoofdplicht. Wel houden ze rekening met de moeilijkheden die bij de eerste aanbestedingen naar boven zijn gekomen.

De voorwaarden die de aannemers in het verleden bij de uitvoering van de bouwwerken in acht moesten nemen, zijn afgezwakt. Er zijn verduidelijkingen aangebracht met betrekking tot de technische en kwalitatieve vereisten. In de loop van de procedure komt er een informatievergadering. Het onderhoud is niet langer verplicht. De termijn voor het indienen van de offertes werd verlengd.

Ik wijs erop dat deze projecten zich nog in een testfase bevinden. Uit deze 'tweede ronde' wil ik nog geen definitieve conclusies trekken. Indien nodig zullen we de procedure verder bijstellen.

De onderhandelingen met de verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen en de gewestelijke grondregie zitten in een vergevorderd stadium. Ik praat op twee niveaus: met een aantal maatschappijen die nog terreinen hebben en al beslist hebben die gronden te laten bebouwen door het gewest, en daarnaast ook met de regie over de oude terreinen. Voor de gronden die gekocht zijn door de MVV is het nog veel te vroeg.

Deze gesprekken kunnen binnen een paar weken afgerond worden. Ik heb pas een offerte gekregen van de stad Brussel. Nu moeten er nog besprekingen volgen over de programma's hiervoor. De gronden vormen immers maar één aspect. Wij spreken ook met de eigenaars over de programma's die zij willen opstellen. Dat kost wat tijd, maar het loont de moeite.

De voorzitter. - De heer Ahidar heeft het woord.

De heer Fouad Ahidar. - Zijn er gemeenten die dwarsliggen?

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris. - Ja. De gemeente Anderlecht wil bijvoorbeeld niet met mij praten. Maar goed, dat komt wel in orde, maar het vraagt wat tijd. De gemeente Schaarbeek heeft naar eigen zeggen geen beschikbare gronden.

La commune de Schaerbeek n'a pas, selon ses dires, de terrains disponibles. Je crois que la commune d'Etterbeek n'en a pas non plus, mais dans cette commune, c'est exact. Par contre, à Schaerbeek, la Région bruxelloise a acheté des terrains dans les quartiers Josaphat et du boulevard Reyers pour les bâtir.

Il y a encore des concertations avec d'autres communes comme Berchem-Sainte-Agathe, Ganshoren, Uccle et Bruxelles-Ville. Nous négocions encore un terrain avec Woluwe-Saint-Lambert.

- L'incident est clos.

Ik geloof dat de gemeente Etterbeek ook geen beschikbare gronden heeft, maar dat is de waarheid. In die gemeente wordt het erg moeilijk.

Ik weet niet of het echt zo moeilijk ligt in Schaarbeek. Het Brussels Gewest heeft daar gronden gekocht, dus zullen we er bouwen, onder meer in de wijk Josaphat en in de buurt van de Reyerslaan, aan de uitrit van de E40.

Met andere gemeenten, zoals Sint-Agatha-Berchem en Ganshoren, Ukkel en Brussel-Stad wordt nog overlegd. Ook met Sint-Lambrechts-Woluwe onderhandelen we over een stuk grond.

- Het incident is gesloten.
