PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

Compte rendu intégral des interpellations et des questions orales

Integraal verslag van de interpellaties en mondelinge vragen

Commission du logement et de la rénovation urbaine

Commissie voor de huisvesting en stadsvernieuwing

RÉUNION DU

MARDI 3 JUIN 2008

VERGADERING VAN

DINSDAG 3 JUNI 2008

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

INTERPELLATIONS 7

- de Mme Marie-Paule Quix 7

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

concernant "les mesures contre les immeubles inoccupés dans les différentes communes".

Discussion – Orateurs : **Mme Isabelle Emmery, M. André du Bus de Warnaffe, M. Olivier de Clippele, Mme Françoise Dupuis,** secrétaire d'Etat, **Mme Marie-Paule Quix.** 9

- de Mme Carla Dejonghe 22

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

concernant "l'introduction accélérée de chèques-loyers à Bruxelles afin de faire face au manque de logements sociaux".

Discussion – Orateurs : **M. Olivier de Clippele, M. Alain Daems, M. Fouad Ahidar, Mme Isabelle Emmery, Mme Françoise Dupuis,** secrétaire d'Etat, **Mme Carla Dejonghe.** 24

INHOUD

INTERPELLATIES 7

- van mevrouw Marie-Paule Quix 7

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

betreffende "de aanpak van leegstand in de verschillende gemeenten".

Bespreking – Sprekers: **mevrouw Isabelle Emmery, de heer André du Bus de Warnaffe, de heer Olivier de Clippele, mevrouw Françoise Dupuis,** staatssecretaris, **mevrouw Marie-Paule Quix.** 9

- van mevrouw Carla Dejonghe 22

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

betreffende "de versnelde invoering van huurcheques in Brussel om het tekort aan sociale woningen op te vangen".

Bespreking – Sprekers: **de heer Olivier de Clippele, de heer Alain Daems, de heer Fouad Ahidar, mevrouw Isabelle Emmery, mevrouw Françoise Dupuis,** staatssecretaris, **mevrouw Carla Dejonghe.** 24

QUESTIONS ORALES 32

- de Mme Michèle Hasquin-Nahum 32

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

concernant "la prostitution locative".

- de Mme Michèle Hasquin-Nahum 35

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

concernant "l'accroissement de la population des cafards en Région bruxelloise".

INTERPELLATIONS 37

- de M. André du Bus de Warnaffe 38

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

concernant "la reconversion de bureaux en logements".

Discussion – Orateurs : **M. Alain Daems, Mme Françoise Dupuis,** secrétaire d'Etat, **M. André du Bus de Warnaffe.** 40

MONDELINGE VRAGEN 32

- van mevrouw Michèle Hasquin-Nahum 32

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

betreffende "de prostitutie om de huur te betalen".

- van mevrouw Michèle Hasquin-Nahum 35

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

betreffende "de uitbreiding van de kakkerlakkenpopulatie in het Brussels Gewest".

INTERPELLATIES 37

- van de heer André du Bus de Warnaffe 38

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

betreffende "de verbouwing van kantoren tot woningen".

Bespreking – Sprekers: **de heer Alain Daems, mevrouw Françoise Dupuis,** staatssecretaris, **de heer André du Bus de Warnaffe.** 40

- de Mme Michèle Carthé 45

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

concernant "la situation des commissions paritaires du logement et les perspectives pour la Région d'encadrer les loyers, à la suite notamment de l'accord 'Octopus' (1er paquet des réformes institutionnelles)".

Discussion – Orateurs : **M. Alain Daems, Mme Françoise Dupuis,** secrétaire d'Etat, **Mme Michèle Carthé.** 48

QUESTIONS ORALES 52

- de Mme Adelheid Byttebier 52

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

concernant "les projets de construction à Berchem-Sainte-Agathe".

- de M. Mustapha El Karouni 56

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

concernant "les garages habités".

- van mevrouw Michèle Carthé 45

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

betreffende "de toestand van de paritaire commissies voor de huisvesting en de mogelijkheden voor het Gewest om controle uit te oefenen op de huurprijzen ingevolge, met name, het 'Octopusakkoord' (1ste pakket van de staatshervorming)".

Bespreking – Sprekers: **de heer Alain Daems, mevrouw Françoise Dupuis,** staatssecretaris, **mevrouw Michèle Carthé.** 48

MONDELINGE VRAGEN 52

- van mevrouw Adelheid Byttebier 52

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

betreffende "de bouwprojecten in Sint-Aghatha-Berchem".

- van de heer Mustapha El Karouni 56

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

betreffende "de tot woning omgevormde garages".

- de M. Mustapha El Karouni 59

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

concernant "le centre d'information sur le logement".

- de M. Fouad Ahidar 63

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

concernant "la prévention incendie dans les logements mis en location".

- de Mme Céline Fremault 64

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

concernant "les différents observatoires locaux et l'Observatoire régional de l'Habitat".

- de M. Mohamed Azzouzi 70

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

concernant "l'action 'Culture dans les logements sociaux'".

- van de heer Mustapha El Karouni 59

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

betreffende "het informatiecentrum over huisvesting".

- van de heer Fouad Ahidar 63

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

betreffende "de brandvoorkoming in huurwoningen".

- van mevrouw Céline Fremault 64

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

betreffende "de verschillende lokale observatoria en het Observatorium van de Huisvesting van het Brussels Gewest".

- van de heer Mohamed Azzouzi 70

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

betreffende "het project voor cultuur in de sociale woningen".

Présidence : M. Michel Colson, président.
Voorzitterschap: de heer Michel Colson, voorzitter.

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE MME MARIE-PAULE QUIX

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

concernant "les mesures contre les immeubles inoccupés dans les différentes communes".

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

Mme Marie-Paule Quix *(en néerlandais).- De l'étude que vous avez commanditée en 2005 en vue d'inventorier la réglementation existante en matière de lutte contre les immeubles inoccupés, il ressort que la bonne volonté des communes constitue un facteur déterminant dans la lutte contre ce phénomène.*

Selon vous, cette constatation vaut également pour le recensement des immeubles inoccupés, publics ou privés. Certaines communes avaient, au demeurant, peu ou pas contribué à l'étude susmentionnée.

Lors de sa réalisation, il avait également été demandé aux communes d'examiner dans quelle mesure les règlements-taxes communaux sur les immeubles inoccupés et abandonnés étaient effectivement appliqués. Etant donné qu'aucune commune n'a fourni cette information, cette partie de l'enquête a été retirée de l'étude.

C'est regrettable et significatif. Comment mener une politique du logement efficace si l'on ne

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW MARIE-PAULE QUIX

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

betreffende "de aanpak van leegstand in de verschillende gemeenten".

De voorzitter.- Mevrouw Quix heeft het woord.

Mevrouw Marie-Paule Quix.- Uit de studie die u in 2005 liet uitvoeren om een inventaris op te maken van de bestaande regelgeving in de strijd tegen de leegstand, bleek dat de bereidheid van de gemeenten een doorslaggevende factor vormt in de strijd tegen de leegstand op hun grondgebied.

In antwoord op mijn schriftelijke vraag nr. 262 meldde u dat deze vaststelling ook geldt voor het tellen van leegstaande woningen, ongeacht of het daarbij om openbare dan wel om particuliere woningen gaat. Sommige gemeenten hadden trouwens nauwelijks of niet hun medewerking aan bovenvermelde studie verleend.

Bij het tot stand komen van deze studie werd er ook gevraagd om voor elke gemeente na te gaan in hoeverre de gemeentelijke belastingsverordeningen tegen leegstand en verlaten gebouwen effectief werden toegepast. Aangezien geen enkele gemeente hierover informatie heeft medegedeeld, werd dit onderdeel van het onderzoek uit de studie verwijderd. Dat is jammer en veelbetekenend. Hoe kan men een effectief

connaît pas le nombre d'immeubles inoccupés et si les instruments existants ne sont pas utilisés ?

Un cadre juridique existe pourtant : l'article 3, §1, 6°, de l'Arrêté du gouvernement régional relatif au contenu et à la présentation générale du Plan communal de développement. Il stipule que celui-ci doit comprendre les conditions de réalisation et de mise à jour d'un inventaire des immeubles insalubres, abandonnés et inoccupés.

Vous avez affirmé en séance plénière le 18 mars 2005 qu'en vertu du principe de subsidiarité, le gouvernement ne désirait pas recourir immédiatement à une taxe régionale contre l'inoccupation, mais que toutes les communes devaient disposer d'un système de taxation et d'inventaire convenable.

Les quatre observatoires communaux pourraient jouer un rôle important dans la réalisation d'un inventaire.

Vous n'envisagiez une taxe régionale sur les immeubles inoccupés qu'en dernier recours. Le 28 mars 2007, lors du débat en commission, vous avez répété la nécessité d'une harmonisation des définitions et de l'approche.

Le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat évoque le nombre de 5.000 logements inoccupés, mais je pense qu'il est sous-estimé.

Qu'en est-il de l'harmonisation des différents systèmes de fiscalité et d'inventaire dans les dix-neuf communes ? Qu'en est-il de l'ébauche d'inventaire des immeubles insalubres et inoccupés ?

Quels leviers régionaux envisagez-vous pour inciter les communes à s'atteler au problème des immeubles inoccupés ? Combien de temps attendrez-vous une collaboration constructive des communes avant d'envisager une taxe régionale sur les immeubles inoccupés ?

Je n'ai pas abordé, dans mon interpellation, la question des étages inoccupés au-dessus des commerces. La Ville de Bruxelles a déjà tenté de prendre quelques initiatives en la matière, sans résultat. Il s'agit ici d'un potentiel très important.

huisvestingsbeleid voeren als men niet weet hoeveel woningen er leegstaan en als men de bestaande instrumenten niet toepast?

Artikel 3, § 1, 6°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 juni 2003 betreffende de inhoud en de algemene voorstelling van het gemeentelijk ontwikkelingsplan, bepaalt nochtans dat de gemeentelijke ontwikkelingsplannen de voorwaarden voor de realisatie en actualisering van een inventaris van onbewoonbare, verlaten en leegstaande gebouwen dienen te bevatten. Er is dus wel degelijk een juridisch kader.

In een debat naar aanleiding van verschillende interpellaties over de strijd tegen de leegstand in de plenaire vergadering van 18 maart 2005 stelde u dat, vanuit het subsidiariteitprincipe, de Brusselse Hoofdstedelijke Regering niet meteen naar een gewestelijke belasting tegen de leegstand wenst te grijpen, maar dat alle gemeenten over een goed werkend belastings- en inventarissysteem dienen te beschikken.

De vier gemeentelijke observatoria, die gesubsidieerd worden door het gewest, zouden bij het inventariseren een belangrijke rol kunnen spelen. Daarna kan het systeem worden bijgestuurd en geharmoniseerd.

U overwoog een gewestelijke leegstandsbelasting pas als laatste redmiddel. Ook in het debat in de commissie Huisvesting van 28 maart 2007, naar aanleiding van nieuwe interpellaties over de strijd tegen de leegstand, herhaalde u de noodzaak van een harmonisering van definities en aanpak.

De leegstand moet dringend aangepakt worden. Het precieze aantal leegstaande woningen is onbekend. De Brusselse Bond voor het Recht op Wonen spreekt heel voorzichtig van een soort vergeten reserve van 5.000 leegstaande woningen, maar ik denk dat dat een onderschatting is.

Ondertussen is het debat in deze commissie alweer meer dan een jaar geleden en het is altijd nuttig om een stand van zaken op te maken.

Hoe ver staat het met de door u beoogde harmonisering van de verschillende belastings- en inventarissystemen in de 19 gemeenten? Hoe ver staat het met de aanzet tot inventaris van

Discussion

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

Mme Isabelle Emmery.- Je suis déjà intervenue sur ce sujet, qui préoccupe le groupe socialiste. Comme l'a rappelé ma collègue, les communes de la Région ont presque toutes instauré une taxe sur les immeubles abandonnés. Toutefois, le taux de recouvrement de cette taxe est largement inférieur à ce que l'on est en droit d'attendre.

Dans mon intervention de 2005, j'avais avancé certaines propositions basées sur le principe de subsidiarité, visant non pas à ce que la Région se substitue à cette taxe - qui existe et devrait être opérante - mais plutôt à axer l'intervention régionale sur une assistance aux communes autour de deux formes, dont une forme juridique.

L'écart entre le taux de recouvrement escompté et ce qui est réellement perçu fait l'objet d'un

onbewoonbare en leegstaande gebouwen, zoals voorzien in artikel 3 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 juni 2006 betreffende de gemeentelijke ontwikkelingsplannen?

Welke gewestelijke hefbomen plant u om gemeenten aan te zetten tot een aanpak van de leegstand en om gemeenten die weigerachtig staan tegenover een al dan niet geharmoniseerde aanpak van leegstand, op andere gedachten te brengen? Hoe lang wil u wachten op een constructieve medewerking van de gemeenten in de strijd tegen de leegstand voor u een gewestelijke leegstandsbelasting zult overwegen?

In mijn interpellatie heb ik het niet gehad over de leegstand boven de handelspanden in Brussel. De stad Brussel heeft daaromtrent al een aantal initiatieven proberen te nemen, net als de heer Gatz tijdens de vorige zittingsperiode van het parlement. Die initiatieven hebben echter geen resultaten opgeleverd. Het gaat hier om een heel belangrijk potentieel. Veel handelaars zeggen wel dat ze de verdiepingen als opslagruimte gebruiken, maar in werkelijkheid ziet het er allemaal erg desolaat uit, het centrum van een stad onwaardig.

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Emmery heeft het woord.

Mevrouw Isabelle Emmery *(in het Frans).- Nagenoeg alle Brusselse gemeenten hebben een leegstandbelasting ingevoerd. Niettemin ligt het invorderingspercentage van deze belasting ruim lager dan verwacht.*

In 2005 deed ik al voorstellen, niet om de leegstandbelasting gewestelijk te maken, maar wel om het gewest de gemeenten te laten bijstaan, onder meer op juridisch vlak.

Er bestaat immers een geschil over het verschil tussen het verwachtte bedrag en het bedrag dat werkelijk geïnd wordt. Het gewest zou de criteria voor een vermoeden van leegstand kunnen verfijnen.

Daarnaast is er ook logistieke steun mogelijk. Het

contentieux. Dès lors, la Région pourrait affiner l'ensemble des critères et des concepts qui permettraient de bien former la présomption d'abandon d'immeuble.

J'avais également lancé l'idée d'une aide logistique régionale, qui permettrait d'obtenir des concessionnaires, c'est-à-dire les régies de distribution d'eau, de gaz et d'électricité, qu'ils fournissent aux communes des données susceptibles de confirmer l'abandon d'un logement. L'IBDE pourrait ainsi, par exemple, signaler les consommations inférieures à un certain nombre de m³ d'eau. Cette proposition soulève bien entendu le problème du respect de la vie privée.

A l'époque, vous aviez mis en avant votre souhait de mener une étude analysant toutes les mesures fiscales qui existent au niveau des communes pour en déterminer la pertinence, le caractère opérant et aller vers une harmonisation. La Région ne se substitue pas aux communes, mais essaie de leur apporter une aide juridique à ce niveau. Cette étude a-t-elle été porteuse ? Vous permet-elle de dégager certaines pistes et solutions ?

Vous aviez également évoqué une convention d'étude avec le Syndicat national des propriétaires, qui visait à cerner les raisons qui poussent certains propriétaires à laisser des biens inoccupés.

Vous aviez également évoqué l'aspect quantitatif en imaginant de lancer une réflexion auprès des régies de distribution en vue du recensement des immeubles inoccupés sur la base de leur faible consommation d'énergie ou d'eau. Se pose ici à nouveau le problème de la protection de la vie privée. A ma connaissance, la réponse des opérateurs n'est pas finalisée.

M. le président.- La parole est à M. du Bus de Warnaffe.

M. André du Bus de Warnaffe.- La problématique des logements inoccupés perdure inexorablement malgré la mise en place de nombreux mécanismes, comme les taxes communales, le droit de gestion publique, la réquisition, les subsides à l'acquisition et à la rénovation d'immeubles à l'abandon et le pouvoir de police communal. De nombreuses difficultés - d'abord idéologiques - réduisent l'efficacité des mesures actuellement existantes. Vouloir

gewest zou de nutsbedrijven kunnen overtuigen om de gemeenten alle gegevens te bezorgen die zouden kunnen wijzen op leegstand. Dit voorstel stuit evenwel op de bescherming van het privéleven.

U sprak destijds over een analyse van alle fiscale maatregelen van de gemeenten, met de bedoeling die te harmoniseren. Heeft die analyse resultaten opgeleverd?

Verder verwijst u naar een studie die werd uitgevoerd samen met het Algemeen Eigenaarssyndicaat over de redenen waarom gebouwen leegstaan.

U hebt ook voorgesteld om leegstand door de nutsbedrijven te laten opsporen op basis van het lage verbruik. De bescherming van het privéleven is ook hier een obstakel. Een pasklaar antwoord is er niet.

De voorzitter.- De heer du Bus de Warnaffe heeft het woord.

De heer André du Bus de Warnaffe *(in het Frans).- Ondanks de talrijke bestaande maatregelen (gemeentebelastingen, openbaar beheersrecht, vordering, subsidies bij de aankoop en renovatie van leegstaande woningen, gemeentelijke politiebevoegdheid), blijft de leegstand voortduren. Deze maatregelen zijn niet efficiënt om vooral ideologische redenen. De leegstand van een huis bestraffen, komt neer op een beperking van het eigendomsrecht.*

sanctionner l'inoccupation d'immeuble revient à vouloir apporter une limite au sacro-saint droit de propriété. Pour légitime qu'elle soit, cette volonté est encore souvent mal perçue et induit, me semble-t-il, une certaine frilosité de la part des pouvoirs publics à utiliser les moyens légaux à disposition.

Pourtant, s'il n'est pas contesté que le droit de propriété doit être protégé, il doit néanmoins s'articuler tant avec le droit à un logement décent pour tous qu'avec le droit à un urbanisme sain, des droits formellement consacrés par la Constitution. Eu égard à la crise du logement que nous traversons actuellement, tous les moyens doivent être mis en oeuvre afin d'augmenter le stock de logements disponibles.

Notre Région ne peut donc plus se permettre de conserver entre 15.000 et 30.000 logements inoccupés. D'autant que, comme le souligne le RBDH (Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat) dans un récent communiqué daté du 19 mai, le Bureau fédéral du plan prévoit que Bruxelles verra sa population s'accroître de 170.000 personnes d'ici 2020. Loin de diminuer, la demande de logements augmentera donc en conséquence.

Plus concrètement, l'existence de règlements-taxes communaux aussi différents dans leur contenu que dans leur application - signalons qu'à cet égard il est bien difficile d'obtenir des données précises - constitue un obstacle à l'éradication de ce fléau urbain. Il me paraît dès lors indispensable, à l'instar de notre collègue Mme Quix, qu'une mesure régionale soit adoptée afin d'harmoniser la législation en vigueur.

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

M. Olivier de Clippele.- C'est une question pertinente qui est soulevée. Je suis toujours mal à l'aise lorsqu'un pouvoir communal en vient à taxer un propriétaire qui laisse un bien inoccupé pendant six mois ou un an, selon les règlements communaux, alors que ce même pouvoir communal détient des immeubles en propriété qui restent inoccupés pendant plus de dix ans.

Nous devons explorer la question de fond en comble pour savoir quel objectif nous désirons

Maatregelen van die aard, hoewel perfect legaal, komen onsympathiek over. De gemeenten zijn dan ook niet snel geneigd om ze toe te passen.

Het eigendomsrecht staat echter niet los van de grondwettelijke rechten op een behoorlijke huisvesting en op een gezonde stedelijke omgeving. Gelet op de crisis op de woningmarkt, moeten er meer beschikbare woningen komen.

Het gewest kan niet toelaten dat er 15.000 tot 30.000 woningen onbewoond zijn. Het Federaal Planbureau verwacht bovendien een stijging van de Brusselse bevolking met 170.000 inwoners tegen 2020.

Er bestaan heel wat verschillende gemeentebelastingen en -voorschriften die bovendien verschillend worden toegepast. Dat is niet bevorderend voor de oplossing van het probleem. Ik ben het eens met mevrouw Quix dat het gewest maatregelen moet nemen om de bestaande wetten in overeenstemming te brengen.

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

De heer Olivier de Clippele *(in het Frans).- Ik heb het er altijd moeilijk mee wanneer een gemeente een eigenaar belast wiens goed gedurende zes maanden of een jaar leegstaat, terwijl die gemeenten zelf eigendommen bezit die al meer dan tien jaar leegstaan.*

Wij moeten daarom goed nadenken over de doelstelling die wij willen bereiken. Willen wij een ideologische strijd voeren, die niet voor meer woningen zal zorgen, of willen wij een

atteindre. S'agit-il de mener un combat idéologique, qui ne va pas procurer davantage de logements ? Ou bien s'agit-il de concevoir une législation, qu'elle soit régionale ou communale ? Je comprends d'ailleurs l'intérêt d'une législation régionale, parce que la lisibilité pour les propriétaires et les contribuables en sera augmentée. Je constate aussi que les tribunaux ne se montrent pas tellement favorables au foisonnement de règlements communaux qui sont parfois modifiés deux fois par an, si bien que les juges deviennent de plus en plus suspicieux vis-à-vis de ces textes. Une ordonnance de taxation revêtira donc plus d'autorité aux yeux d'un juge qu'un règlement communal qui n'est même pas publié au Moniteur et qui varie dans les dix-neuf communes. Du reste, la situation se complique quand des immeubles se trouvent sur deux communes différentes, de sorte qu'ils sont soumis à des critères d'abandon également distincts. C'est assez cocasse. Une telle situation est possible en termes de frontière régionale, mais elle est moins fréquente - même si j'ai déjà connu ce cas.

Notre grand débat doit nous permettre de savoir si nous visons l'inoccupation ou l'abandon. Quand nous avons adopté le Code du logement, une telle discussion a eu lieu : quelqu'un qui laisse un logement inoccupé pendant six mois doit-il être sanctionné par des mesures coercitives, qui sont des quasi-expropriations comme le droit de gestion ? Quid d'un propriétaire qui se trouve, par exemple, en maison de repos et n'a pas encore décidé de vendre tous ses souvenirs familiaux ou qui espère recouvrer une meilleure condition physique ? Bref, que penser de situations telles qu'un logement peut rester inoccupé durant une certaine période, du reste beaucoup plus courte que celle pratiquée dans les SISP (Sociétés immobilières de service public) ou les logements appartenant aux autorités publiques.

Ensuite vient le critère d'abandon. Dans presque toutes les communes, des immeubles sont littéralement laissés à l'abandon pendant de très longues périodes, mais appartiennent aux pouvoirs publics. Par exemple, près de chez moi, une maison appartenant au CPAS de Bruxelles est restée vide pendant plus de quinze ans. Nous devons trouver une explication à de telles situations et user de pédagogie, au lieu d'appliquer le principe : "Faites ce que je dis, et pas ce que je fais".

gemeentelijke of gewestelijke wetgeving uitwerken? Een gewestelijke regelgeving biedt ongetwijfeld meer duidelijkheid voor de eigenaars en de belastingbetalers. Een gewestelijke regelgeving zal voorts in de ogen van de rechters meer gewicht hebben dan een gemeentelijke regelgeving die niet in het Belgisch Staatsblad wordt bekendgemaakt, soms tweemaal per jaar wordt gewijzigd en in alle 19 gemeenten anders is. Dat maakt de situatie er niet makkelijker op, wanneer gebouwen zich op het grondgebied van twee gemeenten bevinden.

Bij het goedkeuren van de Huisvestingscode hebben wij al een dergelijk debat gehad. Moet iemand wiens woning gedurende zes maanden leegstaat worden bestraft met dwangmaatregelen, zoals het beheersrecht of een onteigening? Wat als de eigenaar in een rusthuis verblijft en nog niet beslist heeft of hij het huis met alle familieherinneringen wil verkopen? Misschien hoopt hij zelfs nog te kunnen terugkeren.

Daarnaast zijn er in bijna alle gemeenten openbare gebouwen die gedurende zeer lange tijd worden verwaarloosd. Wij moeten uitzoeken waarom dat gebeurt en voor een pedagogische aanpak kiezen in plaats van het principe toe te passen "doe wat ik zeg en niet wat ik doe".

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- La Région bruxelloise a inauguré hier deux immeubles fraîchement rénovés, situés chaussée de Mons, appartenant initialement aux Abattoirs, rachetés ensuite par l'Union de Locataires d'Anderlecht-Cureghem (ULAC) et le Centre de Rénovation urbaine. Il s'agit de deux associations dont nous soutenons l'action dans le domaine de l'insertion par le logement. Avec l'aide de la commune d'Anderlecht et de mon ministère, et en faisant appel à des groupes particuliers en formation et en mise au travail, celles-ci ont réalisé la réhabilitation de ces logements dans un délai de trois ans. Un délai particulièrement court, vous en conviendrez. Cette rénovation a, en outre, été couronnée par le premier prix décerné par le Club d'entreprises Bruocsella, avec lequel la Région a établi un partenariat annuel.

Pour répondre à votre question, il s'agit principalement d'un concours de circonstances. Ce bâtiment accueille aujourd'hui six logements ainsi que des bureaux. L'avenue sur laquelle sont construits ces bâtiments a, par ailleurs, été réaménagée à la suite de leur rénovation.

M. Olivier de Clippele.- Il s'agit d'un délai de trois ans.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Votre sens des réalités m'épatera tous les jours ! Je reconnais néanmoins que de nombreux problèmes d'ordre méthodologique aient pu se poser. Un immeuble inoccupé doit-il en effet être considéré comme un chancre ? Dans l'étude dont nous avons fait état et que j'ai mise à la disposition de la commission, figurent treize définitions correspondant à ce type d'immeubles ; je suggère de retenir la plus claire en termes de prise en gestion publique, entérinée par la Cour constitutionnelle. Celle-ci combine en effet des critères d'occupation et d'observation.

Cette définition de la Cour constitutionnelle nous permet de travailler sans craindre d'enfreindre la loi lorsque nous mettons un propriétaire en demeure.

Pour ma part, je compte 5 ou 6.000 immeubles abandonnés ou inoccupés. Selon une des régies, il y en aurait de 15.000 à 30.000, comme l'affirment

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft twee gebouwen op de Bergensesteenweg gerenoveerd die eigendom waren van het Slachthuis van Anderlecht en werden verkocht aan de Huurdersunie Anderlecht Kureghem en aan het Centre de Rénovation Urbaine. Deze twee verenigingen krijgen steun van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In samenwerking met de gemeente Anderlecht en het bevoegde ministerie werd de renovatie op drie jaar tijd gerealiseerd. Dat is zeer snel. Het project kreeg de eerste prijs van bedrijvenclub Bruocsella.*

Het gebouw biedt plaats voor zes woningen en kantoren. Ook de Bergensesteenweg is opnieuw aangelegd.

De heer Olivier de Clippele *(in het Frans).- Dat heeft drie jaar geduurd.*

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- U hebt een gebrek aan realiteitsbesef. Toch geef ik toe dat het niet altijd eenvoudig is. Zo is het maar de vraag of een leegstaand gebouw sowieso als een stadskanker moet worden beschouwd. In de voornoemde studie staan dertien omschrijvingen van stadskankers. Ik geef de voorkeur aan de meest duidelijke definitie, die ook door het Grondwettelijk Hof wordt gehanteerd.*

De definitie van het Grondwettelijk Hof laat ons toe een eigenaar in gebreke te stellen zonder de wet te overtreden.

Ik tel 5.000 tot 6.000 leegstaande gebouwen. Andere schattingen gaan van 15.000 tot 30.000.

U vindt blijkbaar dat we te weinig doen. Elk leegstaand gebouw dat niet meer leegstaat, betekent echter winst. De eigenaar kan de nodige werken laten uitvoeren en het goed verhuren of verkopen, vaak via een sociaal verhuurkantoor.

ceux qui gonflent les chiffres. C'est assez difficile à estimer.

Vous semblez dire que, s'il y en a énormément, c'est que nous n'agissons pas assez. Je pense, par contre, que tout immeuble abandonné qui cesse de l'être est bon à prendre. Soit le propriétaire, quel qu'il soit, remet immédiatement son bien dans le circuit. Il accomplit les travaux nécessaires, il met en location ou en vente, souvent grâce à une agence immobilière sociale (AIS). C'est pourquoi, nous ne réquisitionnons pas tous les immeubles dont les propriétaires ont été mis en demeure. Là, c'est l'aspect dissuasif qui joue. Soit les pouvoirs publics réquisitionnent le bien, le rénovent grâce au droit de substitution.

Faut-il imaginer que les 170.000 personnes qui devraient se trouver sur notre territoire en 2020 selon le Bureau du plan seront toutes hébergées dans des immeubles inoccupés ? Le raisonnement est ici poussé jusqu'à l'absurde. Je me place dans l'autre sens : je préfère me demander ce que j'ai fait dans la journée que ce que je n'ai pas fait.

Ni les autorités régionales, ni les autorités communales n'ont de tabou idéologique à ce sujet. Je n'analyse pas les "lacunes" ou les "tergiversations" ou les contentieux auxquels on s'attelle en traînant les pieds, comme des tabous idéologiques. C'est un mal plus profond, lié à une forme de bureaucratie. Je ne connais pas une seule commune de la Région bruxelloise qui ne se soit attelée à ce problème.

(poursuivant en néerlandais)

La seule commune qui n'imposait pas de taxe sur les immeubles inoccupés au moment de la signature de l'accord de gouvernement a fini par le faire elle aussi.

(poursuivant en français)

Tout le monde sait à quelle commune je me réfère : il s'agit de Woluwe-Saint-Pierre, qui a rattrapé son retard sans difficulté. C'est très bien : il n'y a aucun problème. Je reconnais que cette évolution m'a ôté quelques arguments.

(poursuivant en néerlandais)

Mme Quix, il y a déjà eu plusieurs débats en Daarom eisen we niet alle gebouwen op waarvan de eigenaar in gebreke gesteld werd. Als de eigenaar niets doet, eist de overheid het gebouw op en renoveert het zelf.

Volgens het Planbureau komen er tegen 2020 in het gewest 170.000 mensen bij. Moeten die allemaal onderdak krijgen in de leegstaande gebouwen? Dat gaat te ver. Ik kijk liever naar wat ik gedaan heb dan naar wat ik niet gedaan heb.

Noch het gewest, noch de gemeenten hebben wat dat betreft ideologische taboes. Er zijn alleen problemen van bureaucratische aard, in alle Brusselse gemeenten.

(verder in het Nederlands)

Toen we het regeerakkoord ondertekenden, was er één gemeente die geen leegstandbelasting had. Inmiddels heeft ook die gemeente een regeling ingevoerd en boetes geïnd.

(verder in het Frans)

Die gemeente in kwestie is Sint-Pieters-Woluwe.

(verder in het Nederlands)

Mevrouw Quix, in plenaire vergadering is er al meermaals gedebatteerd over de maatregelen die gemeenten kunnen nemen ter bestrijding van de leegstand. Ik zal niet terugkomen op alles wat ik al over het onderwerp heb gezegd. Sinds 2006 subsidieert het Brussels Gewest vier plaatselijke Observatoria voor de Huisvesting. Die hebben een bijdrage geleverd in de strijd tegen de leegstand. Ze werkten onder meer aan een inventaris van gebouwen die in aanmerking komen om ze in openbaar beheer te laten nemen. Dat was bijvoorbeeld het geval in Ukkel, Molenbeek en Anderlecht. Het Observatorium voor de Huisvesting van Brussel-Stad heeft werk gemaakt van huurtabellen. Dat was ook belangrijk.

Het voordeel van de observatoria is dat we efficiënter kunnen werken en dat we kunnen samenwerken met alle plaatselijke betrokken instanties. Ik heb het dan niet enkel over de gemeentediensten, maar ook over het verenigingsleven. De verenigingen brengen immers ook gegevens aan die nuttig zijn voor de strijd tegen de

séance plénière à propos des mesures que peuvent prendre les communes. Je ne vais pas répéter tout ce que j'ai déjà dit. Depuis 2006, la Région subventionne quatre observatoires locaux du logement. Ils ont contribué à la lutte contre l'inoccupation, en oeuvrant notamment à un inventaire des bâtiments qui pourraient être pris en gestion publique à Uccle, Molenbeek et Anderlecht. L'Observatoire du logement de Bruxelles-Ville a, quant à lui, oeuvré à la confection de grilles des loyers.

Les observatoires nous permettent de travailler plus efficacement et de collaborer avec l'ensemble des instances locales concernées, dont le milieu associatif. C'est important pour lutter contre l'inoccupation des immeubles.

On peut toujours critiquer le travail des communes et des CPAS et demander une régionalisation. Je ne dis pas que vous le faites, mais cette demande est présente dans le débat. Personnellement, je préfère accorder ma confiance aux communes. Le résultat des efforts qu'elles ont entrepris pour mettre des bâtiments inoccupés sur le marché est très positif.

Les communes utilisent les possibilités qu'offre la Région en la matière. Par exemple, six CPAS et seize communes font usage de crédits dans le cadre de l'arrêté du 12 février 1998 relatif à la rénovation ou la reconstruction d'immeubles des administrations locales pour ramener 811 logements sur le marché.

Durant la même période, 842 logements ont été créés dans le cadre de contrats de quartier, en collaboration avec huit communes et un CPAS. Ces contrats de quartier offrent toutes sortes de possibilité pour combattre l'inoccupation.

Enfin, la commune de Woluwe-Saint-Pierre a acheté un bâtiment dans le cadre de la réglementation du 19 juillet 1990, qui permet aux communes d'acquérir des immeubles expropriés.

A ce large éventail de mesures s'ajoute le droit de gestion publique, qui offre la possibilité aux opérateurs immobiliers publics, en l'occurrence les communes et les CPAS, de gérer un immeuble inoccupé ou fermé par l'Inspection régionale du logement.

leegstand.

Het is uiteraard altijd mogelijk om kritiek te geven op het werk van de gemeenten en de OCMW's en aan te dringen op een regionalisering. Ik zeg niet dat u dat doet, maar het speelt wel mee in het debat. Persoonlijk schenk ik liever mijn vertrouwen aan de gemeenten. Als ik vandaag de balans opmaak van de inspanningen die de gemeenten hebben gedaan om leegstaande gebouwen op de markt te brengen, is het resultaat zeer positief.

De gemeenten maken intensief gebruik van de gewestelijke beleidsmogelijkheden ter zake. Ik geef een aantal voorbeelden. Zo zijn er bijvoorbeeld de kredieten naar aanleiding van het besluit van 12 februari 1998 betreffende de vernieuwing of de heropbouw van gebouwen van de plaatselijke besturen. In het jargon heeft men het over "afzonderlijke gebouwen". Zes OCMW's en zestien gemeenten maakten gebruik van de kredieten om 811 woningen opnieuw op de markt te brengen.

In dezelfde periode zijn er in samenwerking met acht gemeenten en een OCMW ook 842 woningen gecreëerd in het kader van de wijkcontracten. Die contracten bieden allerlei mogelijkheden om de leegstand aan te pakken.

Tot slot heeft de gemeente Sint-Pieters-Woluwe een gebouw aangekocht in het kader van een reglementering van 19 juli 1990 die de gemeenten de mogelijkheid biedt om gebouwen aan te kopen nadat deze onteigend zijn. Het doel van deze reglementering is in de eerste plaats eigenaars die in gebreke blijven, onder druk te zetten door ermee te dreigen hun goed te onteigenen.

Aan dit op zich al uitgebreid arsenaal van maatregelen dient nog het openbaar beheersrecht te worden toegevoegd, dat openbare vastgoed-beheerders, in casu gemeenten en OCMW's, de mogelijkheid biedt panden die leegstaan of door de gewestelijke huisvestingsinspectie gesloten zijn, in beheer te nemen.

Het klopt dat de gemeenten vrij terughoudend waren om het openbaar beheersrecht te activeren. In 2006 werd een begrotingsfonds opgericht dat de gemeenten in staat moet stellen het opnieuw te huur stellen van woningen voor te financieren

Les communes étaient, certes, peu enclines à activer le droit de gestion publique. Un Fonds budgétaire a été créé en 2006, qui doit leur permettre de préfinancer la remise en location des immeubles, notamment via des travaux de rafraîchissement. Les choses évoluent lentement, mais trois communes sont déjà passées à l'action sur ce plan.

Les trois communes en question sont Bruxelles-Ville, Schaerbeek et Uccle. Elles n'ont pris aucun immeuble en gestion propre, mais des courriers ont été adressés à leurs propriétaires et gestionnaires. Il est important de réinjecter ces logements sur le marché. Je contacterai à nouveau d'autres communes pour qu'elles appliquent les mesures existantes, mais les résultats obtenus sont déjà intéressants.

La Région bruxelloise a pris sa responsabilité en mettant à disposition des instances locales un arsenal de mesures en matière de rénovation urbaine et de lutte contre les immeubles inoccupés. Il est cependant exact que les communes sont régulièrement confrontées à des problèmes financiers et privilégient parfois les mesures qui leur permettent d'obtenir une subvention.

Par ailleurs, à mon grand étonnement, toutes les communes imposent actuellement une taxe sur les immeubles inoccupés, mais avec des critères d'application propres, comme la dimension de la façade, une augmentation de la taxe après un an ou un doublement de celle-ci lorsqu'il s'agit d'un rez-de-chaussée.

Je ne dispose pas de chiffres récents, car il s'agit d'une compétence communale. Je vous les procurerai ultérieurement. La perception de ces taxes a été enregistrée au budget communal en tant que droit de recouvrement. Je suis certaine que toutes les communes la perçoivent. Le tout est de savoir si cela suffit.

(poursuivant en français)

M. de Clippele, je suis ravie d'apprendre que vous souhaitez une taxation supplémentaire, mais ne comptez pas sur moi maintenant.

Si nous avons rencontré quelques difficultés - que je n'ai pas cachées à cette commission - à rassembler des chiffres sur les modalités de travail (opfrissingswerken, enzovoort). Ik heb meerdere contacten met de gemeenten gehad over dit beheersrecht en hoewel het langzaam gaat, zijn er nu toch drie gemeenten in actie geschoten.

De drie gemeenten in kwestie zijn Brussel-Stad, Schaarbeek en Ukkel. Er is nog geen enkel pand in beheer genomen, maar er zijn wel brieven verstuurd naar de eigenaars of beheerders van leegstaande huizen. Als die woningen opnieuw op de markt komen, is het resultaat uiteraard positief. Het is zeer waarschijnlijk dat dat zal gebeuren. Ik zal andere gemeenten opnieuw contacteren om werk te maken van de maatregelen, maar ik vind de bereikte resultaten toch interessant.

Het Brussels Gewest heeft zijn verantwoordelijkheid genomen door de plaatselijke instanties een divers arsenaal van beleidsmaatregelen ter beschikking te stellen om werk te maken van stadsvernieuwing en van de strijd tegen leegstand. Het klopt dat de gemeenten vaak in financiële problemen verkeren en soms liever gebruik maken van maatregelen waarvoor ze een subsidie kunnen krijgen, dan van maatregelen waarvoor ze enkel materiële steun krijgen of die niet volledig worden terugbetaald.

Ik zal het nu hebben over de belasting op de leegstand. Tot mijn verbazing beschikken alle Brusselse gemeenten nu over een leegstandbelasting. De praktische toepassing varieert weliswaar van gemeente tot gemeente, maar ik kan toch een aantal krachtlijnen aanstippen. Zo wordt de belasting geheven in functie van de afmetingen van de gevel. Een achttal gemeenten hanteert het principe dat de leegstandsbelasting na een jaar wordt verhoogd. Andere gemeenten heffen een dubbele leegstandbelasting op de benedenverdieping.

Ik heb geen recente en gedetailleerde cijfers over het aantal gebouwen waarop een leegstandbelasting wordt geheven, want het betreft een bevoegdheid van gemeentediensten. Ik kan ze wel bezorgen, maar dat vergt wat tijd. De informatie die in 2005 werd ingewonnen, wijst erop dat een groot aantal gemeenten inkomsten uit de leegstandbelasting als invorderingsrechten hebben ingeschreven in hun begroting. Ik ben er zeker van dat alle gemeenten de belasting heffen. Of dat volstaat, is nog een andere vraag.

des différentes communes sur les immeubles inoccupés, c'est parce que l'enquête avait été menée lors de l'année précédant les élections communales. Cela n'a pas aidé les enquêteurs à obtenir des résultats précis. Certaines communes ont en effet préféré que le parlement et le gouvernement régional ne se mêlent pas de ces affaires.

C'est une situation que je ne souhaite pas réitérer maintenant. Nous avançons doucement : nous n'imposons pas une ordonnance de taxation régionale. Vous pourriez éventuellement le faire, mais ce ne serait pas une bonne méthode de travail.

(poursuivant en néerlandais)

Les communes disposent des outils nécessaires pour agir dans ce domaine : information relative à la domiciliation, contrôles urbanistiques, collaboration avec les associations sur le terrain et police de proximité. Elles ont donc les moyens d'intervenir.

(poursuivant en français)

Mme Emmery a évoqué les questions qu'elle avait posées auparavant. J'avais émis quelques réserves en raison de la complexité du problème. Je reste toujours persuadée que les instruments communaux sont les plus aptes à détecter correctement ce phénomène sur leur territoire, comme c'est d'ailleurs bien le cas.

M. du Bus a parlé des contentieux, mais c'est un problème purement politique. Il incombe aux échevins du contentieux de s'activer un peu plus. Pratiquement dans toutes les communes ont été créés des échevinats de la Rénovation urbaine ou du Logement, voire les deux. Depuis longtemps, il existe des échevinats des propriétés communales. Il y a parfois une régie. Tous ces services disposent d'instruments qui leur permettent d'agir - avec le service des Finances, par exemple.

Je reconnais que cela va moins vite que prévu, faute de personnel nécessaire.

(poursuivant en néerlandais)

Il y ensuite les plans communaux de développement (PCD). L'article 3 de l'arrêté

(verder in het Frans)

Mijnheer de Clippele, u moet niet op mij rekenen voor een bijkomende belasting.

Wij hebben inderdaad problemen gehad om informatie te verzamelen over de werkmethode van de verschillende gemeenten met betrekking tot leegstaande gebouwen, omdat de enquête tijdens het jaar voor de gemeenteraadsverkiezingen werd gehouden. Sommige gemeenten willen ook niet dat het parlement en de regering zich met die problematiek bemoeien.

Het lijkt mij dan ook geen goede werkmethode om de gemeenten een ordonnantie op te dringen.

(verder in het Nederlands)

De gemeenten beschikken over de nodige middelen om op te treden op dit gebied: informatie over domiciliëring, stedenbouwkundige controles, samenwerking met verenigingen op het terrein en last but not least de wijkpolitie. Met deze vier instrumenten is het zeker mogelijk om op te treden, wat veel moeilijker is voor bijvoorbeeld de regies.

(verder in het Frans)

Mevrouw Emmery heeft een aantal vragen herhaald. Ik heb er reeds op gewezen dat het probleem ingewikkeld is, maar ik blijf ervan overtuigd dat de gemeenten het best in staat zijn om deze kwestie te regelen.

De heer du Bus de Warnaffe had het over geschillen, maar dat is een zuiver politiek probleem. De bevoegde schepenen moeten daar maar een oplossing voor vinden. Bijna alle gemeenten hebben een schepen voor stadsvernieuwing of huisvesting. Er zijn ook al lang schepenen die de onroerende goederen beheren. Soms is er een gemeentelijke grondregie. Al die diensten kunnen maatregelen nemen.

Ik geef toe dat het wegens personeelsgebrek allemaal minder snel gaat dan we hadden verwacht.

(verder in het Nederlands)

Verder zijn er de zogenaamde GemOP's of

relatif au contenu et la présentation des PCD stipule que ceux-ci doivent prévoir "les conditions de réalisation et de mise à jour d'un inventaire des immeubles insalubres, abandonnés et inoccupés". Il s'agit ici, juridiquement parlant, d'une obligation de moyens, et non de résultats.

(poursuivant en français)

Il s'agit d'une obligation de moyens, pas de résultat.

(poursuivant en néerlandais)

Cette matière relève des pouvoirs locaux. Au 31 janvier 2007, sept communes avaient élaboré un Plan de développement communal ayant reçu l'accord du gouvernement. Depuis l'introduction d'une nouvelle procédure, seule la commune de Koekelberg a entamé un nouveau Plan de développement communal.

(poursuivant en français)

En conclusion, une modification des conditions d'élaboration des plans était inévitable, afin d'y ajouter la législation sur l'environnement, mais ceci a une nouvelle fois brouillé les cartes. Nous allons prendre un peu de temps pour nous adapter à la nouvelle procédure et avancer.

(poursuivant en néerlandais)

Nous travaillons donc de façon très précise.

(poursuivant en français)

Nous allons regarder avec attention quel est le plan de ces sept communes.

(poursuivant en néerlandais)

Nous examinerons auprès des sept communes qui ont rédigé un plan comment elles ont appliqué l'article 3.

(poursuivant en français)

Nous allons travailler sur ce point, je le promets.

(poursuivant en néerlandais)

gemeentelijke ontwikkelingsplannen. Artikel 3 van het besluit betreffende de inhoud en de voorstelling van de gemeentelijke ontwikkelingsplannen bepaalt dat een van de thema's die in de plannen behandeld moeten worden, het volgende is: "de voorwaarden voor de realisatie en actualisering van een inventaris van de onbewoonbare, verlaten en leegstaande gebouwen". Juridisch gezien gaat het hier om een middelenverbintenis en niet om een resultaatverbintenis.

(verder in het Frans)

Er is sprake van een middelenverbintenis, geen resultaatsverbintenis.

(verder in het Nederlands)

Deze materie ressorteert onder de plaatselijke besturen. Ik heb een lijst ontvangen waaruit blijkt dat voor 31 januari 2007 zeven gemeenten een gemeentelijk ontwikkelingsplan hebben opgesteld dat het fiat van de regering kreeg. Sindsdien is er een nieuwe procedure ingevoerd met een aantal nieuwe elementen, waaronder een milieu-effectenverslag.

Sinds de invoering van de nieuwe procedure is enkel de gemeente Koekelberg aan een nieuw gemeentelijk ontwikkelingsplan begonnen. De andere elf gemeenten werken nog steeds aan een gemeentelijk ontwikkelingsplan volgens de oude procedure, of zijn van start gegaan met een nieuw gemeentelijk ontwikkelingsplan dat onder de nieuwe regeling ressorteert.

(verder in het Frans)

Een wijziging van de voorwaarden voor de uitwerking van de plannen was onvermijdelijk. De milieuregelgeving moest daarin immers worden verwerkt. De toestand is nu opnieuw onduidelijk. Het gewest moet zich nog aan de nieuwe procedure aanpassen en dat vraagt wat tijd.

(verder in het Nederlands)

U ziet dus dat wij bijzonder nauwkeurig te werk gaan.

(verder in het Frans)

We zullen de plannen van deze zeven gemeenten

Sinon, je n'ai pas les gens pour effectuer le travail.

(poursuivant en français)

Nous pourrons faire cela nous-mêmes, directement.

(poursuivant en néerlandais)

Les communes hésitaient en raison des tracasseries administratives et des difficultés que cela entraînait. Nous avons mis un budget à disposition, mais cela ne suffit pas. Il leur faut aussi du personnel.

(poursuivant en français)

J'examinerai, bien sûr, attentivement les futurs plans.

(poursuivant en néerlandais)

Si de nouveaux plans communaux de développement sont soumis au gouvernement, j'examinerai comment ces communes veulent dresser l'inventaire.

(poursuivant en français)

L'étude du Syndicat des propriétaires sur la raison pour laquelle les immeubles ont été vidés a été mise à profit : le Syndicat des propriétaires a accepté de faire la publicité pour les Agences immobilières sociales (AIS). Il s'agit d'une petite révolution.

Je ne crois pas trop aux régies de distribution. Je profite de cette réponse pour rectifier les chiffres du Bureau du plan publiés dans la presse. Je ne nie pas qu'il y aurait 170.000 habitants de plus en 2020. Je nie par contre qu'il n'y ait que 2.700 permis de logement délivrés chaque année et que, pour obtenir les 30.000 logements dont nous parlons maintenant, nous devrions aller jusqu'en 2020.

Il y a actuellement 5.700 à 5.800, voire 6.000 permis de logement donnés par an, ce qui nous amène à des calculs tout à fait différents. Je subodore que le RBDH utilise ces statistiques de façon un peu différente de la nôtre. Un permis de logement n'est pas un permis "immeuble". Pour un immeuble de vingt logements, il y a un permis

aandachtig volgen.

(verder in het Nederlands)

Wij zullen bij de zeven gemeenten die een plan hebben opgesteld, nagaan hoe ze artikel 3 van het besluit hebben toegepast.

(verder in het Frans)

Beloofd!

(verder in het Nederlands)

Anders heb ik de mensen niet om het werk te doen. Dat zal wel interessant zijn.

(verder in het Frans)

We kunnen dat zelf doen.

(verder in het Nederlands)

De gemeenten aarzelden omwille van de administratieve beslommeringen en moeilijkheden die dit meebrengt. We hebben wel een budget ter beschikking gesteld, maar dat volstaat niet. Ze moeten ook over personeel beschikken.

(verder in het Frans)

We zullen de toekomstige plannen aandachtig onder de loep nemen.

(verder in het Nederlands)

Als er nieuwe gemeentelijke ontwikkelingsplannen aan de regering worden voorgelegd, zal ik natuurlijk nagaan hoe die gemeenten de inventaris willen opstellen.

(verder in het Frans)

Het Algemeen Eigenaarssyndicaat (AES) heeft een studie uitgevoerd over de redenen waarom eigenaars een pand laten leegstaan en promoot nu ook de sociale verhuurkantoren bij zijn leden. Dat is een kleine revolutie.

Ik heb weinig vertrouwen in de nutsbedrijven. Overigens ga ik ook niet akkoord met de cijfers van het Federaal Planbureau (FPB). Ik twijfel er niet aan dat de Brusselse bevolking tegen 2020

immeuble et vingt permis de logement.

Quand nous aurons nos 30.000 logements, si les habitants de cette ville ne s'y opposent pas massivement, qu'il s'agisse de privé ou de public, nous verrons comment gérer la suite. A chaque jour suffit sa peine.

M. André du Bus de Warnaffe.- Si je n'ai pas repris ces chiffres, c'est précisément parce que nous nous en rendions compte.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Oui, mais j'en profite pour rectifier ces informations. Deux données ont été mélangées.

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

Mme Marie-Paule Quix *(en néerlandais).- La taxe régionale sur les logements inoccupés que j'envisage serait une taxe à part entière, qui remplacerait la taxe communale. Il est logique que la Région intervienne si les communes ne sont pas en mesure d'assumer la tâche qui leur incombe. Ceci permettrait également d'harmoniser l'approche.*

La frilosité des communes à participer à l'étude est également interpellante. Le fait que celle-ci a été réalisée juste avant les élections communales n'est pas une excuse suffisante. L'incapacité des communes à fournir des statistiques sur les logements inoccupés, privés ou publics, est révélateur de leur ignorance en la matière. Il importe que ces chiffres soient fournis par les communes, même si les associations sont en mesure de le faire, comblant ainsi l'inaction publique. La précarité du contrôle est également problématique.

Le débat que nous avons mené sur la création d'un service d'impôt régional a aussi permis de souligner les manquements sur le plan communal.

met 170.000 zielen zal stijgen, maar ik geloof niet dat er jaarlijks slechts 2.700 woningvergunningen worden verleend en dat het bijgevolg tot 2020 zal duren om 30.000 extra woningen te realiseren.

Er worden immers bijna 6.000 woning-vergunningen per jaar afgegeven. Ik heb ook de indruk dat de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRoW) de statistieken anders interpreteert. Een woningvergunning is immers niet hetzelfde als een vergunning voor een heel woongebouw. Een woongebouw telt vaak meerdere woningen.

Als de Brusselaars zich niet al te veel verzetten, kunnen we wel 30.000 woningen realiseren. We zien dan wel hoe het verder moet.

De heer André du Bus de Warnaffe *(in het Frans).- Ik heb die cijfers niet vermeld, omdat ik weet dat ze niet kloppen.*

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik maak wel van de gelegenheid gebruik om ze even recht te zetten.*

De voorzitter.- Mevrouw Quix heeft het woord.

Mevrouw Marie-Paule Quix.- Wanneer ik een gewestelijke leegstandstaks voorstel, gaat het niet om een bijkomende belasting, maar om een belasting die in de plaats komt van de gemeentelijke leegstandstaks. De bestrijding van de leegstand is normaal gezien een taak van de gemeenten, maar als die hun taak niet vervullen, is het mijn stellige overtuiging dat het gewest moet ingrijpen. Op die manier komt er ook een harmonisering.

Het is een veeg teken dat de gemeenten niet of nauwelijks aan de studie hebben meegewerkt. Dat die studie juist voor de gemeenteraadsverkiezingen werd uitgevoerd, mag geen excuus zijn. Als de gemeenten geen cijfers kunnen geven, betekent dit dat zij niet weten hoeveel leegstaande gebouwen er eigenlijk op hun grondgebied zijn, of het nu om hun eigen gebouwen gaat of om privégebouwen. Er zijn heel wat verenigingen die die informatie kunnen geven, maar die informatie moet in de eerste plaats van de gemeenten zelf komen. Het is vaak omdat de gemeenten hun taken niet naar behoren vervullen dat de verenigingen een beetje politieagent moeten spelen. Er is dus nog heel veel

Il est en effet inconcevable que les communes ne renvoient pas au cadastre les procès verbaux relatifs aux infractions en matière d'urbanisme, alors qu'elles se privent par la même occasion d'une partie du précompte immobilier. Il s'agit de plus de logements inoccupés depuis des années, qui constituent de véritables chancres urbains.

Bien que de nombreux chancres aient été éradiqués, beaucoup d'efforts restent à faire. Tant qu'il ne sera pas possible de chiffrer avec précision ce phénomène - les chiffres vont de 5.000 à 30.000 logements vides - la Région ne pourra pas mener de politique de logement cohérente.

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Je ne sous-estime pas l'objet du débat. Simplement, je ne partage pas le postulat de départ, et je reste persuadée que les communes détiennent les instruments nécessaires à la réalisation d'une telle tâche.

Ceci dit, nous affrontons un problème de définition, que nous pouvons renvoyer au législateur. Vous l'avez vu dans l'étude : à force de se fatiguer à écrire des textes confus, on finit par noyer le poisson. Je croyais l'avoir rappelé simplement, mais le nombre de programmes d'intervention de la Région brouille aussi les cartes du point de vue des communes. Cette situation favorise les mécanismes les mieux couverts financièrement.

Néanmoins, je ne pense pas qu'en centralisant, nous apporterions de meilleurs résultats. Puisque d'aucuns reprochent souvent à ce parlement régional d'être truffé de municipalistes, j'invite

werk aan de winkel. Daarnaast is er ook een groot gebrek aan controle.

Wij hebben in een andere commissie een debat gevoerd over de oprichting van een gewestelijke belastingsdienst. Ook daaruit is gebleken hoe groot de mankementen op gemeentelijk vlak zijn. Zo is het onvoorstelbaar dat gemeentebesturen pv's over bouwovertredingen niet naar het kadaster doorsturen, terwijl zij daardoor onroerende voorheffing mislopen. Dergelijke maatregelen zijn niet populair, maar er is ook nog zoiets als burgerzin. Het gaat bovendien niet om woningen die zes maanden leegstaan wegens een overlijden of een erfeniskwestie, maar om woningen die al jaren leegstaan. Een van de bekendste stadskankers zijn de gebouwen aan de Beurs, tussen de Falstaff en Fritland. Die stadskanker is een regelrechte schande.

Er zijn al heel wat stadskankers verdwenen, maar het werk is nog niet afgelopen. Niemand kan echter een precies cijfer op de leegstand plakken. Sommigen hebben het over 5.000 gebouwen, anderen over 30.000. Als men weigert om de leegstaande panden te tellen, zullen wij het nooit weten en kunt u ook geen goed huisvestingsbeleid voeren.

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik onderschat deze kwestie niet, maar ik ben ervan overtuigd dat de gemeenten over de geschikte middelen beschikken om deze taak te kunnen uitvoeren.*

Het is de definitie die problemen stelt. We kunnen dat probleem voorleggen aan de wetgever. Het aantal gewestelijke programma's vertroebelt de situatie voor de gemeenten. Dat is in het voordeel van de mechanismen die het best gedekt zijn.

Toch meen ik dat een centralisatie de beste resultaten zou opleveren. Ik verzoek iedereen om in zijn gemeente de nodige initiatieven te nemen en niet alles te verwachten van de minister.

(verder in het Nederlands)

Ik kan hetzelfde in het Nederlands herhalen. Ik roep iedereen op om de nodige maatregelen te nemen in de gemeenten.

chacun à accomplir son travail dans sa commune. Ne demandez pas au ministre de tout faire !

(poursuivant en néerlandais)

J'appelle chacun à prendre les mesures nécessaires au sein des communes.

- L'incident est clos.

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 "l'introduction accélérée de chèques-loyers à Bruxelles afin de faire face au manque de logements sociaux".

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

Mme Carla Dejonghe *(en néerlandais).- La Région flamande étudie la possibilité d'accorder une prime de loyer de 150 euros aux personnes qui figurent depuis cinq ans déjà sur la liste d'attente pour un logement social, ce qui leur permettrait de continuer à occuper un logement privé.*

En Région bruxelloise, 25.000 familles sont inscrites sur les listes d'attente des différentes sociétés immobilières de service public et le temps d'attente est de quatre ans environ.

D'après le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH), 500.000 Bruxellois pourraient prétendre à un logement social. Pour l'Open VLD, le besoin criant de logement à Bruxelles, les longues listes d'attente pour la construction de nouveaux logements et le fait que le nombre de logements sociaux a même légèrement diminué au cours de ces dernières années nécessitent d'envisager des solutions alternatives au problème du logement.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW CARLA DEJONGHE

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

betreffende "de versnelde invoering van huurcheques in Brussel om het tekort aan sociale woningen op te vangen".

De voorzitter.- Mevrouw Dejonghe heeft het woord.

Mevrouw Carla Dejonghe.- Marino Keulen, de Vlaamse minister van Huisvesting, kondigde een tijdje geleden aan dat het Vlaams Gewest de mogelijkheid onderzoekt om een maandelijkse huurpremie van 150 euro toe te kennen aan personen die al vijf jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staan. Dat zou hen toelaten om in een privéwoning te blijven wonen.

Ik weet dat de Vlaamse huisvestingsmarkt niet met de Brusselse valt te vergelijken, maar er zijn wel een aantal parallellen te trekken. Naar verluidt staan er in het Brussels Gewest 25.000 gezinnen ingeschreven op de wachtlijsten van de verschillende openbare vastgoedmaatschappijen. De gemiddelde wachttijd bedraagt ongeveer vier jaar.

Volgens de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRoW) zouden 500.000 Brusselaars in aanmerking komen voor een sociale woning. Gelet op de nijpende woningnood in Brussel, de lange wachttijden voor de bouw van nieuwe woningen

Le recours au marché privé, plus flexible que le secteur du logement public, pourrait permettre d'élargir plus rapidement l'offre à destination des locataires sociaux.

Le système des chèques-loyer permet d'écourter les temps d'attente et favorise en outre la diversité sociale. Une partie des fonds inutilisés destinés à la construction de logements sociaux pourraient être convertis en chèques-loyer mensuels pour les personnes inscrites depuis cinq ans sur la liste d'attente, afin de leur permettre de chercher un logement adapté sur le marché privé.

Cette mesure, combinée aux dispositions du Code du logement, favoriserait l'amélioration du marché du logement. Afin de renforcer la diversité sociale dans le secteur public du logement social, nous pourrions par exemple accorder un logement sur trois aux candidats à revenus modestes, malgré le fait qu'ils travaillent. Ceux-ci ont souvent droit à un logement social, mais sont désavantagés par rapport à d'autres locataires sociaux. Ceux qui, en vertu de la règle de priorité, sont placés plus bas dans la liste d'attente, devraient avoir automatiquement droit aux chèques-loyer pour le marché privé.

Combien de personnes sont-elles inscrites depuis quatre ans déjà sur les listes d'attente pour un logement social ? Combien ont-elles été rayées des listes au cours de ces dernières années parce qu'elles refusaient un logement ? Est-il possible d'introduire des chèques-loyer mensuels pour des personnes qui sont inscrites depuis plusieurs années sur les listes d'attente, en couplant éventuellement cette mesure aux conditions de qualité du Code du logement ?

Allez-vous examiner l'idée d'attribuer un logement social sur trois à des candidats avec des revenus un peu plus élevés ? Comment comptez-vous favoriser la diversité sociale dans le logement social ? Quelles mesures prévoyez-vous pour raccourcir les listes d'attente ?

en het feit dat het aantal sociale woningen de afgelopen jaren zelfs licht is afgenomen, is het volgens Open VLD aangewezen om op zoek te gaan naar andere oplossingen voor de huisvestingsproblemen.

Waarom zou de privéhuurmarkt, die veel flexibeler is dan de openbare huisvestingssector, daarin geen rol kunnen spelen? Het is de enige manier om het woningaanbod voor sociale huurders sneller uitbreiden.

Het systeem van huurcheques maakt het mogelijk om de wachttijden in te korten. Bovendien kan het dienen om de sociale diversiteit te bevorderen. Een deel van de middelen voor de bouw van sociale woningen wordt niet gebruikt. Dat geld kan tijdelijk dienen om mensen die al vijf jaar op de wachtlijst staan een maandelijkse huurcheque van een nog te bepalen bedrag te verstrekken om op de privémarkt naar een aangepaste woning te zoeken.

Als deze maatregel wordt gecombineerd met de maatregelen uit de Huisvestingscode, kan dat een algemene verbetering van de huisvestingsmarkt teweegbrengen. Misschien moeten we nog verder gaan om de sociale diversiteit in de openbare sector van de sociale huisvesting te versterken. Dat kan door bijvoorbeeld een op drie sociale woningen toe te wijzen aan kandidaten die een laag inkomen uit arbeid hebben. Deze mensen hebben ook vaak recht op een sociale woning, maar door hun iets hogere inkomen worden ze benadeeld in vergelijking met andere sociale huurders. Wie door de voorrangsregel een lagere plaats krijgt op de wachtlijsten, zou onmiddellijk recht moeten krijgen op huurcheques voor de privéhuurmarkt.

Hoeveel mensen staan reeds vier jaar op de wachtlijsten voor een sociale woning? Blijkbaar bedraagt de gemiddelde wachttijd vier jaar. Hoeveel personen werden de afgelopen jaren van de wachtlijsten geschrapt omdat ze een woning weigerden? Is het mogelijk om maandelijkse huurcheques in te voeren voor personen die al een aantal jaar op de wachtlijsten staan? Men kan die maatregel eventueel koppelen aan de kwaliteits-voorwaarden van de Huisvestingscode.

Zult u het idee onderzoeken om een op drie sociale woningen toe te kennen aan personen met een enigszins hoger inkomen? Hoe zult u de sociale

diversiteit in de sociale huisvesting bevorderen? Welke maatregelen neemt u om de wachtlijsten in te korten?

Discussion

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

M. Olivier de Clippele.- Je remercie Mme Dejonghe d'avoir à nouveau pointé le sujet du chèque-logement ou de l'allocation-loyer et de toutes les questions y afférentes.

Nous ne comprenons pas pourquoi le gouvernement actuel ne parvient pas à trouver une solution pour toutes les personnes en attente d'un logement social. En effet, même en réalisant la totalité du Plan logement, nous ne serons pas encore parvenus à une solution pour l'immense majorité de ces personnes, alors que l'allocation-loyer constitue une solution. Nous avons d'ailleurs déposé plusieurs modulations d'allocation-loyer.

L'allocation-loyer doit être un droit dès que la personne se trouve dans les conditions d'obtention requises. Nous ne comprenons pas pourquoi nous nous heurtons à ce refus systématique, d'autant plus que nous avons déposé une proposition qui n'a pas d'effet inflatoire sur les loyers. Une augmentation des revenus aura automatiquement un effet inflatoire sur les loyers. Toutefois, une aide ciblée sur le segment des personnes actuellement en demande d'un logement social ne viserait que 5% des logements. L'effet inflatoire serait, dès lors, tout à fait dilué par ce pourcentage, alors que les personnes percevraient pleinement l'allocation-loyer.

Les loyers sont plus élevés à Bruxelles que dans d'autres localités du pays, à cause de la présence des institutions internationales. Or, le revenu d'intégration, ou le montant des allocations sociales ou de chômage, est identique dans tout le pays. Dès lors, il paraîtrait normal que les personnes se trouvant dans des situations précaires puissent obtenir un complément de revenu pour faire face au prix plus élevé que l'on rencontre dans toute capitale.

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

Bespreking

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

De heer Olivier de Clippele *(in het Frans).- Ik dank mevrouw Dejonghe dat zij de problematiek van de huurtoelage opnieuw ter sprake brengt.*

Wij begrijpen niet waarom de regering er maar niet in slaagt een oplossing te vinden voor iedereen die op een sociale woning wacht. Zelfs als het huisvestingsplan volledig wordt uitgevoerd, zal er voor de meeste van die personen nog geen oplossing zijn, terwijl een huurtoelage die wel biedt.

De huurtoelage moet een recht zijn, zodra men aan de toekenningsvoorwaarden voldoet. Wij snappen niet waarom wij op een systematische weigering stuiten, zeker omdat ons voorstel niet tot een verhoging van de huurprijzen zal leiden. Een verhoging van de inkomens zorgt voor een verhoging van de huurprijzen, maar als de steunmaatregel wordt toegespitst op de aanvragers van een sociale woning, zal die maatregel maar betrekking hebben op 5% van het totale woningbestand, zodat het inflatie-effect volledig wordt verdund.

Door de aanwezigheid van de internationale instellingen zijn de huurprijzen in Brussel hoger dan in de rest van het land. Het leefloon, de sociale uitkeringen of de werkloosheidsuitkeringen zijn evenwel overal hetzelfde. Het lijkt mij dus logisch dat wij personen in nood een bijkomend bedrag geven om de hogere huurprijs te kunnen betalen.

De voorzitter.- De heer Daems heeft het woord.

M. Alain Daems.- Mme Dejonghe a introduit son interpellation en faisant référence à la Flandre, qui semble s'orienter vers ce type d'allocation. La situation budgétaire de nos deux Régions n'est cependant pas comparable. Dans les différentes interventions qui, depuis quelques années, portent sur ce sujet, cet aspect est régulièrement absent. Il est par contre présent dans les réponses de Mme la secrétaire d'Etat, qui fait régulièrement valoir que, sauf en augmentant considérablement les budgets, l'allocation-loyer absorberait des budgets affectés à d'autres politiques du logement.

Mme Dejonghe a parlé de 25.000 personnes. Ce sont en réalité 25.000 ménages environ qui sont demandeurs d'un logement social, soit plus ou moins un quart des ménages de la Région et non pas la moitié, car d'autres conditions interviennent que celles liées aux revenus. Parmi les ménages ayant droit à un logement social, certains en disposent déjà.

A la suite d'un colloque que nous avions récemment organisé dans l'enceinte du parlement, une géographe de l'ULB a expliqué certains chiffres concernant les bailleurs et les locataires, à travers lesquels il apparaissait qu'un quart des ménages bruxellois ont droit à un logement social et n'en disposent pas. Cela reste important, même si cela relativise quelque peu les chiffres.

Un accord de majorité avait été conclu en 2004 à partir de la situation d'alors. Un lien y était établi entre l'encadrement des loyers et la possibilité d'avancer dans l'allocation-loyer. Le risque d'un effet inflationniste avait été soulevé par une étude de l'ULB. Comme tous les ménages n'allaient évidemment pas recevoir une allocation-loyer, il était particulièrement inéquitable de prendre un tel risque, puisque ces ménages se seraient retrouvés doublement pénalisés dans ce cas de figure.

Je dois constater, Mme Dejonghe, que votre groupe n'a pas soutenu la résolution que nous avons adoptée voici un an, et qui demandait aux autorités fédérales d'avancer sur cette question de l'encadrement. Demander l'allocation-loyer sans chercher à progresser dans l'encadrement repose la question du risque d'une inflation inique à l'égard des ménages qui ne bénéficieraient pas de cette aide.

Ceci dit, depuis 2004, malgré la mise en oeuvre de

De heer Alain Daems *(in het Frans).- De interpellatie van mevrouw Dejonghe is gebaseerd op de plannen van Vlaanderen om een huurtoelagesysteem in te voeren. In de debatten wordt echter maar al te vaak vergeten dat wij niet over dezelfde begrotingsmiddelen beschikken. Enkel de staatssecretaris wijst er regelmatig op dat de huurtoelage ten koste van andere huisvestingsmaatregelen zal gaan, tenzij de begroting wordt verhoogd.*

In Brussel komen 25.000 gezinnen in aanmerking voor een sociale woning. Dat is een kwart van de gezinnen, en niet de helft, aangezien er nog andere voorwaarden spelen dan het inkomen.

Het meerderheidsakkoord werd in 2004 gesloten op basis van de toenmalige situatie. Het akkoord legde een verband tussen de omkadering van de huurprijzen en een mogelijke huurtoelage. Een studie van de ULB wees op het risico van een inflatie-effect.

Mevrouw Dejonghe, uw fractie heeft vorig jaar de resolutie niet gesteund waarin we de federale overheid vroegen om werk te maken van deze omkadering. Een huurtoelage zonder omkadering zou zorgen voor ongelijkheid, omdat niet alle gezinnen er een zouden krijgen.

Sinds 2004 hebben we vooruitgang geboekt met een vorm van huurtoelage, verbonden met door de overheid gecontroleerde huurprijzen. De situatie is echter verslechterd. In 2008 en 2009 zou de bevolkingsaangroei even groot zijn als tijdens de voorbije vijf jaar. Door de toenemende demografische druk zijn ook de huurprijzen aanzienlijk gestegen.

In 2009 moeten we dan ook nadenken over een vorm van steun, die zo weinig mogelijk kost en zo weinig mogelijk onderhevig is aan inflatie. Misschien kunnen we de OCMW's vragen om het criterium dat u vermeldde - het aantal jaren op de wachtlijst voor een sociale woning - te combineren met een inschatting van de sociale situatie van de aanvrager. Het OCMW zou dan een huurtoelage kunnen geven, ook voor de privémarkt.

Zo moeten we ook geen bijkomende administratie oprichten. De sociale en familiale situatie van een persoon zou een grotere rol spelen. We zullen de situatie moeten corrigeren tijdens de volgende

l'accord de gouvernement, nous avons avancé sur une forme d'allocation-loyer en rapport avec des loyers encadrés par les pouvoirs publics. Toutefois, la situation a empiré depuis 2004. En effet, les loyers ont continué d'augmenter pour des raisons objectives : la pression démographique n'a cessé de croître.

L'étude nous expliquait ainsi que si en 2008 et 2009 le taux de croissance démographique était le même que durant les cinq dernières années en Région bruxelloise, le record de 1968 serait dépassé. Incontestablement, la demande augmente, poussant les loyers à la hausse.

Même si nous avons exécuté l'accord de 2004, celui de 2009 devra se repencher sur une forme d'aide qui soit la moins risquée possible en termes d'inflation et la moins coûteuse du point de vue budgétaire.

A cet effet, nous devrons peut-être revenir à notre ancienne proposition de solliciter les CPAS en vue de combiner le critère que vous avez soulevé - à savoir l'attente d'un logement social depuis plusieurs années - avec une appréciation de l'ensemble de la situation sociale d'une personne par le CPAS. Dans cette perspective, celui-ci pourrait octroyer une allocation-loyer, même sur le marché privé. Cette solution devrait limiter l'effet inflationniste.

Selon moi, cette possibilité permettrait d'éviter la création d'une administration supplémentaire. En outre, la situation sociale et familiale d'une personne, ses biens et revenus, seraient mieux pris en compte. Il faudra probablement y venir lors de la prochaine législature pour corriger la situation actuelle.

Nous parlons souvent de mixité sociale, mais elle est de moins en moins possible en Région bruxelloise pour des ménages qui disposent de faibles revenus. C'est dans cette catégorie que nous retrouvons le plus de locataires et c'est elle qui effectue le plus de rotations. Plus des ménages changent de logement, plus ils se retrouvent locataires de logements au loyer élevé.

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

M. Fouad Ahidar *(en néerlandais)*.- *Le sp.a + VlaamsProgressieven soutient la proposition de regeerperiode.*

Een sociale mix wordt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest steeds moeilijker voor gezinnen met lage inkomens. In deze groep zitten ook proportioneel veel huurders en mensen die vaak verhuizen en daarbij steeds hogere huurprijzen moeten betalen.

De voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

De heer Fouad Ahidar.- De s.pa + VlaamsProgressieven steunen het voorstel van

Mme Dejonghe. Le manque de logements sociaux devient de plus en plus problématique. Toutefois, la proposition de puiser dans les fonds inutilisés destinés à la construction logements sociaux n'est qu'une solution provisoire. A long terme, il faudra plus de logements sociaux.

Si une introduction accélérée des chèques-loyer peut réduire la liste d'attente à court terme, il convient de savoir si le budget pour cette mesure pourra toujours être garanti.

La proposition d'attribuer un logement social sur trois aux candidats avec de faibles revenus du travail suscite bien des réserves. Elle revient à donner la priorité aux travailleurs par rapport aux chômeurs. La compensation par un chèque-loyer aura seulement pour effet que les familles aux plus faibles revenus devront attendre plus longtemps ou choisir une alternative plus chère.

Le recours au secteur privé pour répondre au besoin de logements comporte de grands risques. Les propriétaires peuvent ainsi adapter leurs loyers. Quoi qu'il en soit, l'octroi de chèques-loyer doit être lié à la qualité du logement.

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

Mme Isabelle Emmery.- Le débat sur l'allocation-loyer, bien que redondant dans cette commission, permet à chacun de reformuler sa position. Le système ne peut être envisagé que moyennant un dispositif qui apporte des solutions aux limites et aux désavantages qu'il comporte.

Il est regrettable que nous ne puissions entendre Mme Carthé sur une interpellation qui, si elle n'est pas jointe, est en tout cas intimement liée, concernant la situation des commissions paritaires

mevrouw Dejonghe. De wachtlijsten nemen dramatische proporties aan. Het tekort aan sociale woningen wordt steeds problematischer. De bouw van nieuwe sociale woningen, zoals voorzien in het Huisvestingsplan, sleept veel te lang aan. Daar moet nu maar eens verandering in komen.

Het voorstel om te putten uit de niet bestede middelen voor de bouw van nieuwe sociale woningen, is slechts een tijdelijke oplossing op korte termijn. Op lange termijn moeten er meer sociale woningen komen, veel meer. Zelfs als die 5.000 nieuwe sociale woningen ooit opgeleverd worden, is dat nog lang niet voldoende.

Een versnelde invoering van huurcheques kan op korte termijn de wachtlijst afbouwen. De vraag is echter of het budget voor deze maatregel gegarandeerd kan blijven.

Het voorstel om één woning op drie die vrijkomt in de openbare sociale huisvesting, toe te kennen aan kandidaten die vallen in de categorie van de laagste inkomens uit arbeid, roept wel bedenkingen op. Dit komt erop neer dat mensen die werken voorrang krijgen voor sociale huisvesting tegenover mensen die een werkloosheidsuitkering krijgen. Een compensatie hiervoor met een huurcheque zorgt er alleen voor dat de gezinnen met de laagste inkomens langer moeten wachten of een duurder alternatief moeten kiezen.

De privésector inschakelen om de woningnood op te vangen, houdt grote risico's in. Eigenaars kunnen zo hun prijzen handig aanpassen, zodat de huurcheques volledig naar hen gaan. De toekenning van de huurcheques moet in elk geval gekoppeld worden aan de kwaliteit van de woning.

De voorzitter.- Mevrouw Emmery heeft het woord.

Mevrouw Isabelle Emmery *(in het Frans).- Het systeem van de huurtoelage kan slechts overwogen worden, als er oplossingen komen voor de beperkingen en de nadelen ervan.*

Mevrouw Carthé wijst in een interpellatie op de situatie van de paritaire comités en de vooruitzichten voor het gewest om de huurprijzen te omkaderen. In die zin kan een meer algemene toepassing van de huurtoelage worden overwogen.

et les perspectives pour la Région d'encadrer les loyers. Mme Carthé met le doigt sur un élément important, qui permettrait d'envisager une application plus généralisée de l'allocation-loyer.

Pour le groupe socialiste, comme pour de nombreuses associations - parmi lesquelles figure le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) -, il n'est pas du tout envisageable de mettre en place un système d'allocation-logement tant que le problème du contrôle des loyers ne sera pas réglé. Les dérives seraient trop importantes, d'un point de vue micro-économique, en termes de relations entre le locataire et le propriétaire.

Le risque serait trop grand de voir cette allocation filer dans le portefeuille du propriétaire. Des solutions peuvent être envisagées pour parer à cet écueil, comme une contractualisation plus ferme sur le sujet, mais cela n'est pas d'actualité pour l'instant.

D'un point de vue macro-économique - c'est-à-dire d'un point de vue global sur le marché -, une pression exercée sur un segment du marché se répercute sur les autres segments.

Comme l'a souligné mon collègue, M. Daems, le risque est grand, compte tenu de la situation des finances régionales, qu'une utilisation généralisée de ce type d'allocation ne mette en péril tout ce que nous réalisons en matière d'investissements et nous ôte la mainmise sur cette politique.

L'allocation-logement serait de toute façon minime. Les personnes et les ménages bénéficiaires resteraient condamnés à consacrer une partie importante de leurs revenus au logement. Cette allocation toucherait bien évidemment le marché privé et n'augmenterait pas la concurrence, puisqu'elle ne mettrait pas de logements supplémentaires sur le marché. Il n'y aurait pas d'effet au niveau de l'offre et, par conséquent, pas d'influence sur les prix.

L'allocation-logement n'entraînerait pas automatiquement une amélioration des conditions de logement et n'aurait pas d'impact économique et social sur le milieu environnant. La construction de logements, la revitalisation des quartiers, a automatiquement un impact sur la création d'emplois et l'amélioration de l'environnement, ce

Voor de PS-fractie en voor talrijke organisaties, zoals de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRoW), is er geen sprake van de invoering van een huurtoelage, zolang het probleem van de beheersing van de huurprijzen niet is opgelost. Vanuit micro-economisch oogpunt kan er veel fout lopen in de relatie huurder - eigenaar.

Het risico is erg groot dat de toelage in handen komt van de eigenaar. Dat kan onder meer worden opgevangen door strengere contracten.

Vanuit macro-economisch oogpunt beïnvloedt een marktsegment dat onder druk staat, de andere marktsegmenten.

Ook de heer Daems heeft gewezen op het risico van een algemene toepassing van deze toelage, gezien de financiële toestand van het gewest. De uitgevoerde investeringen kunnen in gevaar komen en het gewest kan de grip op het beleid verliezen.

De huurtoelage zou hoe dan ook beperkt blijven. Een belangrijk deel van het inkomen zal naar huisvesting blijven gaan. De concurrentie op de privémarkt zou wel niet toenemen, omdat er geen woningen bijkomen, en de prijzen zouden dezelfde blijven.

De huurtoelage leidt niet tot een betere huisvesting en heeft geen economische en maatschappelijke impact op de directe omgeving. De bouw van woningen en de herwaardering van wijken daarentegen, zorgen voor meer werkgelegenheid en een betere omgeving.

Het nieuwe besluit omvat slechts een embryonale huurtoelage. Een eventuele uitbreiding van het systeem moet met de grootste omzichtigheid worden benaderd. De PS-fractie gelooft in de beheersing van de huurprijzen.

qui ne serait pas le cas avec une allocation-loyer.

La ministre met en oeuvre un embryon d'allocation par le biais du nouvel arrêté, qui est d'application. Au-delà, la plus grande prudence s'impose par rapport à ce système. Le contrôle des loyers en parallèle reste le credo du groupe socialiste.

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Je me pose la question de la valeur ajoutée de ma réponse, puisque tout le monde sait déjà ce que je vais répondre, ou à peu près.

(poursuivant en néerlandais)

L'accord de gouvernement mentionne explicitement qu'avec l'allocation-loyer le gouvernement vise à instaurer une allocation à titre expérimental, moyennant des garanties destinées à éviter une hausse des loyers.

L'accord prévoit l'octroi d'une allocation-loyer aux locataires de logements appartenant à une commune et dont le prix n'est pas supérieur aux prix recommandés par les agences immobilières sociales (AIS). C'est un projet pilote qui sera évalué en 2009.

En gros, la proposition de Mme Dejonghe revient à étendre le système de l'allocation-loyer à tous ceux qui sont inscrits depuis un certain temps sur les listes d'attente pour un logement social. Il est prématuré de parler d'extension du nombre de personnes pouvant bénéficier d'un logement social, alors qu'il n'y a pas encore de réglementation des loyers sur le marché privé.

Mme Dejonghe, votre proposition ne tient pas compte des mesures nécessaires pour éviter une augmentation de loyers. Mais je suis d'accord quand vous dites qu'il ne peut être question d'aide régionale que pour les logements satisfaisant aux normes du Code du logement. C'est déjà le cas pour l'allocation-loyer que j'ai établie, mais le principe vaut pour d'autres allocations (ADIL, AIS, primes à la rénovation).

Le 27 mai 2008, 784 ménages étaient inscrits sur les listes d'attente pour un logement social depuis quatre ans ou plus. C'est beaucoup trop. C'est

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- Wat brengt mijn antwoord nog bij? Iedereen weet immers al wat ik zal antwoorden.*

(verder in het Nederlands)

We hebben al veel gedebatteerd over de huurtoelage. Ik verwijs opnieuw naar het regeerakkoord, waarin expliciet staat welk doel de regering met de huurtoelage nastreeft. Het is de bedoeling om bij wijze van experiment een huurtoelage in te voeren. Daarbij moeten garanties worden ingebouwd om te vermijden dat de huurprijzen stijgen.

Het regeerakkoord voorziet in de toekenning van een huurtoelage aan de huurders van woningen die eigendom zijn van een gemeente en waarvan de huurprijs niet hoger is dan de richtprijzen die door de sociale verhuurkantoren worden gehanteerd. Het is een proefproject dat in 2009 wordt geëvalueerd.

Ruw geschetst komt het voorstel van mevrouw Dejonghe erop neer dat het systeem van de huurtoelage wordt uitgebreid tot alle kandidaten voor een sociale woning die sinds een bepaalde tijd op de wachtlijst staan ingeschreven. Het is volgens mij voorbarig om te praten over een uitbreiding van het aantal personen die in aanmerking komen voor een sociale woning, als er zelfs nog geen regeling is om de huurprijzen op de privémarkt te reglementeren.

Mevrouw Dejonghe, u houdt in uw voorstel geen rekening met de maatregelen die nodig zijn om een stijging van de huurprijzen te vermijden. Ik ben het wel met u eens als u zegt dat er slechts sprake kan zijn van gewestelijke steun als de betrokken woningen voldoen aan de normen van de Huisvestingscode. Dat is reeds het geval voor de huurtoelage die ik heb ingevoerd, maar het

notamment dû au fait que d'autres personnes sont déclarées prioritaires.

En 2007, 308 ménages ont été retirés de la liste, notamment parce qu'ils avaient refusé un logement ou qu'ils n'avaient pas répondu à une proposition.

(poursuivant en français)

La liste d'attente pour les logements sociaux est longue, mais totalement stable. Chaque année, elle croît jusqu'à 25.000 ou 30.000 demandeurs. A la fin de l'année, elle est remise à jour. Depuis que je suis secrétaire d'Etat en charge du Logement, elle est restée à ce niveau. Dans ce nombre, il n'y a que 784 familles qui s'y trouvent depuis quatre ans.

(poursuivant en néerlandais)

Pour réduire les listes d'attente, il faut construire de nouveaux logements, rénover les anciens et transformer les immeubles industriels inoccupés. Le gouvernement s'y attelle.

En ce qui concerne la mixité sociale, le parlement bruxellois a décidé en 2001 d'instaurer un système de listes centralisées pour les sociétés de logement social. Ce système tient scupuleusement compte du nombre d'années d'inscription sur les listes, mais aussi d'autres priorités. Il me semble que c'est le meilleur moyen de garantir l'égalité de traitement entre les candidats locataires.

A la lumière de la situation socio-économique et du nombre de personnes en attente d'un logement, le gouvernement ne peut se permettre d'introduire une mesure faisant en sorte que les familles les plus fragilisées doivent attendre encore plus longtemps. Le gouvernement actuel a fait le choix de protéger les familles les plus pauvres en leur donnant la priorité.

Les instruments développés par le Fonds du logement ou la SDRB ciblent clairement les catégories de revenus dont vous parlez. Le Fonds du logement veut étendre son parc immobilier dans les quartiers défavorisés, et contribue ainsi à la mixité sociale.

Le plan régional veille aussi à la mixité sociale dans les quartiers, en intégrant des logements sociaux dans des quartiers plus riches, ou des logements moyens à proximité de logements

principe geldt ook voor andere toelagen zoals de verhuis-, installatie- en huurtoelage (VIHT). Ongeveer 4.000 gezinnen worden met een VIHT geholpen. Ik verwijs ook naar renovatiepremies, sociale verhuurkantoren enzovoort.

Op 27 mei 2008 stonden 784 gezinnen vier jaar of langer ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning. Dat zijn er veel te veel. Het heeft onder meer te maken met het feit dat andere mensen een hogere positie op de wachtlijst krijgen.

In 2007 werden 308 gezinnen van de lijst geschrapt omdat ze een woning hadden geweigerd, omdat ze niet hadden geantwoord op een voorstel, enzovoort. Dat cijfer valt best mee.

(verder in het Frans)

De wachtlijst voor een sociale woning is lang, maar het aantal aanvragers blijft stabiel. Er zijn 25.000 à 30.000 kandidaten, waarvan slechts 784 gezinnen die al minstens vier jaar op de wachtlijst staan.

(verder in het Nederlands)

Om de wachtlijsten te kunnen reduceren, is het nodig nieuwe woningen te bouwen, bestaande woningen te renoveren, leegstaande industriële panden om te bouwen tot huizen, woningen, flats, enzovoort. De regering werkt daaraan.

Wat de sociale mix betreft, heeft het Brussels parlement in 2001 gekozen voor de invoering van een systeem van gecentraliseerde lijsten voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. Dit systeem houdt nauwgezet rekening met het aantal jaren dat een gezin op de lijsten staat ingeschreven, maar ook met andere prioriteiten. Het systeem heeft ondertussen zijn waarde bewezen. Het lijkt me de beste aanpak om de gelijke behandeling van kandidaat-huurders te garanderen.

In het licht van de sociaal-economische situatie en van het aantal personen dat op een woning wacht, kan de regering zich niet de luxe veroorloven om een maatregel door te voeren die ertoe leidt dat de kwetsbaarste gezinnen nog langer op de toewijzing van een woning moeten wachten. Misschien zal de volgende regering een andere keuze maken... De huidige regering kiest er echter voor om de armste en meest kwetsbare gezinnen te beschermen door

sociaux.

(poursuivant en français)

J'ai bien écouté le reste des interventions. Je dirai posément à M. de Clippele que si cela s'est passé, c'est parce que les loyers sont trop élevés. Il faut trouver la raison de cette augmentation et la manière de la contrecarrer.

Il a été question de régionaliser la législation sur les loyers. A cette occasion, il a été précisé que la situation spécifique de Bruxelles ferait l'objet d'un examen particulier. Je m'y prépare, mais je ne sais pas quand cela aura lieu, ni comment, ni ce qui sera décidé.

Deuxièmement, les CPAS octroient déjà des allocations-loyers. C'est la raison pour laquelle nous n'avons pas été plus loin. Cependant, les CPAS sont aussi propriétaires d'immeubles qu'ils louent à des tarifs qui ne sont pas sociaux. C'est ce deuxième volet que nous avons voulu rencontrer avec nos allocations-loyers.

Selon nos statistiques sociologiques, il faudrait 30.000 logements, en ne tenant pas compte des 100.000 personnes qui ne se trouvent pas sur les listes. Ces dernières sont dans une situation de relative clandestinité, mais sont logées, j'en suis convaincue. Elles font partie du marché de l'immobilier. Cependant, elles ne sont pas éligibles pour un certain nombre de programmes. Ce ne sont pas nécessairement les plus pauvres, mais certainement pas les plus riches.

Je ne pense pas qu'il faille modifier le programme convenu avec le gouvernement, ni que nous soyons amenés, M. le président, à établir notre programme électoral devant vous.

hen voorrang te geven. Ook de vorige regering, waarvan de liberale partijen deel uitmaakten, heeft trouwens die keuze gemaakt.

Instrumenten zoals de leningen van het Woningfonds of de woningen van de GOMB zijn duidelijk gericht tot de door u bedoelde inkomenscategorieën. Het Woningfonds wil zijn vastgoedpark uitbreiden in de achtergestelde wijken. Zo draagt ook het Woningfonds bij tot de nodige sociale mix.

Ook het gewestplan heeft aandacht voor de sociale mix in de wijken. Er komen sociale woningen in rijkere buurten, ook al wordt die aanpak niet altijd op prijs gesteld. Een goed voorbeeld hiervan zijn de gebouwen in de Mettewielaan. Anderzijds komen er woningen voor middeninkomens in de nabijheid van sociale huisvesting. Daarvan zijn de gebouwen in de Lahayestraat te Jette een goed voorbeeld. Andere voorbeelden, zoals dat van Elsene, zorgen voor een mix van beiden. Op al deze manieren werkt de regering dus aan de gemengdheid van de huisvesting. Ik geef toe dat dit niet altijd een gemakkelijke opdracht is.

(verder in het Frans)

Mijnheer de Clippele, de huurprijzen zijn te hoog. We moeten een verklaring proberen te vinden voor de stijging van de huurprijzen en een manier vinden om die te stoppen.

Bij een eventuele regionalisering van de huurwetgeving zal de specifieke situatie van Brussel onderzocht worden. Ik bereid dit dossier voor.

De OCMW's kennen al huurtoelagen toe. Ze zijn echter vaak ook eigenaar van gebouwen die ze niet aan sociale tarieven verhuren. De huurtoelagen zijn bedoeld om daarvoor een oplossing te bieden.

Naar schatting zijn er 30.000 woningen nodig om te voldoen aan de sociale noden, als we geen rekening houden met de 100.000 mensen die niet op de wachtlijsten staan. Het zijn niet noodzakelijk de armste Brusselaars, maar zeker niet de rijkste.

Ik denk niet dat we de beleidsplannen van de regering moeten aanpassen. Ik ben ook niet van plan om hier een verkiezingsprogramma voor te stellen.

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

Mme Carla Dejonghe *(en néerlandais).- Merci pour ces chiffres des plus récents.*

- L'incident est clos.

De voorzitter.- Mevrouw Dejonghe heeft het woord.

Mevrouw Carla Dejonghe.- Ik dank de staatssecretaris voor de bijzonder recente cijfers.

- Het incident is gesloten.

QUESTIONS ORALES

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

QUESTION ORALE DE MME MICHÈLE HASQUIN-NAHUM

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

concernant "la prostitution locative".

M. le président.- La parole est à Mme Hasquin-Nahum.

Mme Michèle Hasquin-Nahum.- La presse a abordé récemment le cas de la prostitution locative tant dans le logement privé que social. La prostitution a toujours existé et continuera malheureusement à perdurer. Actuellement, il arrive que des femmes se prostituent afin de payer leur loyer. Il n'est pas aisé d'identifier ce problème, ni de venir en aide à ces femmes en difficulté, amenées à se prostituer pour avoir accès au droit fondamental qu'est le logement.

Les cas les plus fréquents concernent des femmes étrangères qui, sans réel travail et soutien familial, n'ont pas d'autres choix que de se prostituer. Certains propriétaires n'hésitent pas à exploiter cette misère sociale, voire à contraindre ces

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW MICHÈLE HASQUIN-NAHUM

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

betreffende "de prostitutie om de huur te betalen".

De voorzitter.- Mevrouw Hasquin-Nahum heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hasquin-Nahum *(in het Frans).- Prostitutie is helaas van alle tijden. Onlangs had de pers het over vrouwen die zich prostitueren om de huur te betalen. Het is moeilijk om dit probleem op te sporen en deze vrouwen te helpen.*

Meestal gaat het om buitenlandse vrouwen, die geen werk of familiale steun hebben. Sommige eigenaars buiten deze sociale ellende uit en en dwingen deze vrouwen soms zelfs om hun dochters 'uit te lenen'. Ook studentes uit het hoger onderwijs zijn mogelijke slachtoffers van deze nieuwe gesel.

Deze mensen in nood hebben vaak geen andere

femmes à prêter leur fille, même si celle-ci est encore mineure. Les étudiantes de l'enseignement supérieur peuvent également être les cibles de ce nouveau fléau.

Les services sociaux, et notamment les CPAS, ont le devoir d'aider ces personnes en détresse qui n'ont parfois pas d'autre choix que de voir leur dignité offensée.

Combattre ce fléau est laborieux. Il s'agit en effet d'un défi relevant d'une politique globale d'accueil des primo-arrivants, de bourses pour les étudiants, d'aide à l'emploi, d'encadrement social. Il s'agit de permettre au plus grand nombre d'accéder à une indépendance financière, et de leur éviter de tomber dans l'horreur sociale.

Il s'avère que ce phénomène s'étendrait également aux logements sociaux. La presse relate : « Dans ces cas-ci, certaines personnalités politiques useraient du manque de place dans ce type de logement pour faire pression sur certaines femmes afin qu'elles acceptent 'le marché'. Elles seraient ensuite favorisées par rapport à d'autres demandeurs de logement social afin d'obtenir une place dans des délais plus courts ».

Des personnes gravitant dans les sphères du pouvoir peuvent perdre de vue que leur honneur implique de servir la population et de ne pas abuser de leurs pouvoirs. Dans la pratique, nous trouvons scandaleux que certains politiques, autant pour la réputation de leurs pairs que pour leurs actes, s'adonneraient à ce genre de pratiques.

Pouvez-vous confirmer ou infirmer ce fait ? Etes-vous au courant de telles pratiques dans les logements sociaux ? Effectuez-vous des contrôles réguliers et contradictoires afin de prévenir ces pratiques dans les logements sociaux ?

Disposez-vous de données chiffrées, émanant des CPAS ou des services sociaux quant à la prostitution locative dans le secteur privé ? Quelles solutions préconisez-vous pour endiguer ce phénomène ?

keus en de sociale diensten, met name de OCMW's, moeten hen helpen.

Hiervoor is een globale aanpak nodig, bestaande uit opvang van immigranten, studiebeurzen, hulp bij het zoeken naar werk, sociale omkadering. Om aan deze sociale ellende te kunnen ontsnappen, moet men financieel onafhankelijk zijn.

Het fenomeen doet zich ook voor in sociale woningen. Volgens de pers zouden sommige politici het tekort aan sociale woningen gebruiken om vrouwen te dwingen de gang van zaken te aanvaarden. Vrouwen die toegeven, zouden sneller een woning krijgen.

Deze machtige figuren verliezen blijkbaar uit het oog dat het hun taak is om de bevolking te dienen. Deze praktijken zijn schandalig.

Bent u op de hoogte van dergelijke feiten in sociale woningen? Voert u regelmatige controles uit om dit soort praktijken te voorkomen?

Beschikt u over cijfers over de frequentie van dit fenomeen op de privémarkt? Welke oplossingen stelt u voor?

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Logement, urbanisme, formation professionnelle,

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik ben bevoegd voor heel wat zaken,*

culture, enseignement, relations internationales font déjà partie des matières que je traite. Je ne suis cependant pas en charge de tout.

Votre manière de poser le problème est incroyable. Il convient d'étudier d'abord les situations avec un peu d'esprit critique et de libre-examen. Je n'ai pas retrouvé un seul article de presse indiquant que nous avions affaire à un phénomène qui nous visait directement. Je n'ai pas retrouvé l'extrait : "Dans ces cas-ci, certaines personnalités politiques useraient du manque de place dans ce type de logement pour faire pression sur certaines femmes afin qu'elles acceptent 'le marché'".

Un juge indiquera clairement que l'usage du conditionnel ne mérite pas un procès en diffamation. Je pense que ce type d'article aurait dû vous rendre un peu plus perspicace, tout comme je pense que le Bureau du parlement n'aurait pas dû laisser passer cette question.

Si Mme Hasquin-Nahum a connaissance de faits particuliers ou si elle pense que certaines personnes sont coupables de ce qu'elle dénonce, elle doit absolument soit m'indiquer immédiatement de quoi il s'agit, soit porter plainte elle-même.

Mme Michèle Hasquin-Nahum.- Je me base sur un article de presse pour vous demander si vous êtes au courant de telles pratiques.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Je ne confirmerai rien. Je suis personnellement très choquée par le ton de votre question. Je le répète : si vous avez connaissance de faits de ce genre, vous devez soit les porter à ma connaissance nommément, de telle sorte que je puisse porter plainte, soit porter plainte vous-même.

(Rumeurs)

M. le président.- La parole est à Mme Hasquin-Nahum.

Mme Michèle Hasquin-Nahum.- J'ai été interloquée par un reportage diffusé sur RTL-TVI le jeudi 10 avril. Je vous posais simplement la question de savoir, sans accuser qui que ce soit, si vous étiez au courant de cette interview et si vous aviez connaissance de ce genre de pratiques. Je ne

maar niet voor alles.

Ik vind uw vraag ongepast. U zou dergelijke artikels toch beter eens kritisch bekijken. Het artikel dat u citeerde, en volgens hetwelk bepaalde politici seksuele gunsten zouden afdwingen van vrouwen in ruil voor een betere plaats op de wachtlijst voor een sociale woning, heb ik nergens gevonden.

U zou niet moeten afgaan op dergelijke vage geruchten. Het Bureau had deze vraag beter afgewimpeld.

Mevrouw Hasquin-Nahum, als u op de hoogte bent van dergelijke feiten, moet u me onmiddellijk op de hoogte brengen of een klacht indienen.

Mevrouw Michèle Hasuin-Nahum *(in het Frans).- Ik baseer me eenvoudigweg op een krantenartikel en vraag of u op de hoogte bent van dergelijke praktijken.*

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik kan dat niet bevestigen. Ik ben gechoqueerd door uw vraag.*

(Rumoer)

De voorzitter.- Mevrouw Hasquin-Nahum heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hasquin-Nahum *(in het Frans).- Ik verwijs ook naar een reportage die op 10 april werd uitgezonden op RTL-TVI. Ik heb niemand beschuldigd en heb u enkel gevraagd of u op de hoogte bent van dergelijke praktijken.*

comptais pas aller plus loin ni accuser qui que ce soit.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Nous n'irons donc pas plus loin.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME MICHÈLE HASQUIN-NAHUM

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

concernant "l'accroissement de la population des cafards en Région bruxelloise".

M. le président.- La parole est à Mme Hasquin-Nahum.

Mme Michèle Hasquin-Nahum.- Bien que ce sujet puisse de prime abord paraître anodin, la presse s'est fait néanmoins l'écho de l'augmentation de la population des cafards : « le nombre de blattes est non seulement en augmentation, mais on observe également de nouvelles variétés ».

Plusieurs facteurs expliqueraient ce phénomène. Il ne s'agit pas spécifiquement de la saleté en tant que telle. L'humidité, la chaleur, le délabrement d'un logement ou d'un immeuble, le style de vie influencent également l'accroissement du nombre de ces insectes. L'augmentation des températures en Europe est un élément cumulatif supplémentaire ; il favorise la migration d'espèces vivant au sud de l'Europe vers nos contrées, notamment les blattes orientales.

Un travail préventif est déjà en place, à l'initiative de plusieurs autorités locales. Des documents sont ainsi distribués. La brochure « lutter contre les cafards », de la série promotion de la santé et de l'environnement de l'asbl Habitat-Santé,

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik wil het hierbij laten.*

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW MICHÈLE HASQUIN-NAHUM

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

betreffende "de uitbreiding van de kakkerlakkenpopulatie in het Brussels Gewest".

De voorzitter.- Mevrouw Hasquin-Nahum heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hasquin-Nahum *(in het Frans).- Volgens de media neemt het aantal kakkerlakken niet alleen toe, maar zijn er ook alsmaar meer nieuwe soorten.*

Daar zijn meerdere oorzaken voor. Kakkerlakken komen niet alleen voor in vuile plaatsen. Ook vochtigheid, warmte, de staat van een gebouw en de levensstijl van de bewoners beïnvloeden de kakkerlakkenpopulatie. Tot slot zorgt de stijging van de temperatuur in Europa ervoor dat bepaalde kakkerlakkensoorten uit Zuid-Europa naar onze contreien migreren.

Op initiatief van de gemeenten is er een preventiebeleid uitgewerkt. Zo heeft de vzw Habitat-Santé een brochure uitgegeven over de bestrijding van kakkerlakken.

Bij een kakkerlakkenplaag kunnen de Brusselaars contact opnemen met een privébedrijf of met de gemeentediensten, die via een openbare aanbesteding een beroep doen op privébedrijven. De strijd tegen huismijt en kakkerlakken past in het

subventionnée par la Région bruxelloise, en est un exemple.

En cas d'infestation de cafards, les Bruxellois peuvent contacter des entreprises privées ou des services communaux, lesquels font d'ailleurs appel, via des marchés publics, à des entreprises privées. La lutte contre les acariens et les blattes s'inscrit dans la politique des contrats de quartier.

Dans la perspective d'une éventuelle recrudescence de la population des blattes, envisagez-vous de nouvelles campagnes d'information et de lutte contre les cafards ? Avez-vous pris contact auprès de vos services, notamment la SLRB et les SISP afin de faire un état de la question dans les logements sociaux ? Si oui, est-ce une priorité de votre politique ?

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Assurer un logement décent aux Bruxellois constitue une des priorités de notre politique. Toutefois, la présence de cafards dans un logement n'induit pas pour autant que celui-ci est insalubre, mais peut être révélateur de problèmes plus aigus en termes d'exigence élémentaire de salubrité.

Dans le cadre de ses missions, l'Inspection régionale du logement vérifie si la présence de parasites nuisibles pour la santé résulte de l'état de l'immeuble ou s'il s'agit d'une mauvaise utilisation du logement par les locataires. Il s'agit d'une différence fondamentale qu'il convient de déterminer.

En cas de défaut de bonne gestion par le bailleur, celui-ci est mis en demeure d'exécuter les travaux nécessaires pour garantir la sécurité et la salubrité du logement. Lorsque des cas semblables se produisent dans les logements sociaux, notamment dans les grands ensembles de logements - les gaines de communication sont très prisées par les blattes -, nous faisons appel à des organismes spécialisés pour les exterminer.

Les blattes s'installent dans les endroits exigus des maisons (plinthes, moteurs de frigo, tuyauterie, arrière des meubles) et il faut nettoyer tout le temps. Il ne faut pas non plus laisser traîner de nourriture.

beleid van de wijkcontracten.

Overweegt u nieuwe informatiecampagnes gezien de toename van de kakkerlakkenpopulatie? Hebt u de BGHM en de OVM's om een stand van zaken in de sociale woningen gevraagd? Is dit een prioritaire beleidsactie?

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- Een van de prioriteiten van ons beleid bestaat erin de Brusselaars een fatsoenlijke woning aan te bieden. De aanwezigheid van kakkerlakken betekent niet dat de woning ongezond is, maar kan niettemin wijzen op een aantal problemen.*

In het kader van haar opdrachten gaat de gewestelijke huisvestingsinspectie na of de aanwezigheid van parasieten die schadelijk zijn voor de gezondheid te wijten is aan de staat van het gebouw of aan een slecht gebruik van de woning door de huurders. Als de situatie te wijten is aan een slecht beheer door de eigenaar, wordt deze gemaand de nodige werken uit te voeren om de veiligheid en de gezondheid van het gebouw te waarborgen.

Als er zich gevallen voordoen in sociale woningen, met name in grote wooncomplexen, doen wij een beroep op gespecialiseerde firma's.

Kakkerlakken verstoppen zich in gaten en kieren. Om ze te bestrijden, moet je voortdurend schoonmaken en nergens voedsel achterlaten.

Het is een delicaat onderwerp, maar in feite is er naast de toepassing van een aantal normen ook nood aan opvoeding op het gebied van wonen.

Ik denk dat een informatiecampagne over de

Cela met en évidence un volet relativement délicat, mais bien mis en oeuvre par beaucoup d'associations et de responsables, à savoir la notion d'éducation au logement, parallèlement à la mise en oeuvre des normes que nous avons plébiscitées.

J'estime, à titre personnel, qu'une campagne spécifique d'information pour lutter contre les cafards n'est pas une mauvaise chose en soi, à condition qu'elle soit suffisamment claire. Ce qui présente toutefois le plus grand intérêt global, c'est la sensibilisation des locataires du parc locatif public à la bonne gestion générale de leur logement.

Nous organisons d'ailleurs certains types de formations, notamment via les unions de locataires. Il y a quelques années, nous avons mené une campagne via le CRIOC, laquelle visait l'utilisation rationnelle du logement.

La manière d'aborder cette priorité est d'être très ferme par rapport à l'éducation à la location. Au début, cette notion me paraissait difficile à mettre en oeuvre. Aujourd'hui, je la recommande partout.

Notons aussi que certains publics dans nos logements ne sont pas habitués à certains types de configurations technologiques, et il y en aura de plus en plus dans la mesure où les logements deviennent de plus en plus sophistiqués du point de vue de la consommation énergétique. Tout ceci fera l'objet d'une priorité d'accompagnement des locataires.

Pour ce qui est du secteur privé, aucune campagne n'est prévue, bien que cette optique soit intéressante.

- L'incident est clos.

bestrijding van kakkerlakken geen slechte zaak is, op voorwaarde dat ze voldoende duidelijk is. Het belangrijkste is echter dat huurders van woningen die eigendom zijn van de overheid leren hoe ze hun woning moeten onderhouden.

Er worden trouwens al een aantal opleidingen georganiseerd.

Aanvankelijk dacht ik dat opvoeding tot wonen moeilijk haalbaar is in de praktijk, maar tegenwoordig sta ik er volledig achter.

Een bepaalde categorie van huurders is ook niet vertrouwd met de steeds meer geavanceerde technologie die in woningen wordt gebruikt. Er komen begeleidingsmaatregelen.

Voor de privésector zijn er geen campagnes gepland. Het zou nochtans interessant zijn.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATION DE M. ANDRÉ DU BUS DE WARNAFFE

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

concernant "la reconversion de bureaux en logements".

M. le président.- La parole est à M. du Bus de Warnaffe.

M. André du Bus de Warnaffe.- C'est la troisième fois que j'interviens sur le sujet de la reconversion des bureaux en logements. La dernière fois, vous m'aviez demandé d'attendre le printemps, dès lors que vous auriez pris connaissance des résultats de l'étude menée par le BRAT (Bureau de recherche en aménagement du territoire) sur cette question. Comme nous sommes à présent à la fin du printemps, je me permets de vous interroger à nouveau.

Le contexte général est connu de tous : nous manquons cruellement de logements à Bruxelles, soit plus ou moins 30.000 unités. La particularité est que nous tenons compte de logements abordables pour l'ensemble de nos concitoyens. Or, près de la moitié de la population bruxelloise entre dans les conditions de revenus requises pour l'accession à un logement social. Les listes d'attente des SISP comptent actuellement plus ou moins 29.000 candidats.

Le logement social au sens strict ne peut constituer la réponse exclusive à cette problématique. Il convient que le parc immobilier social représente 15% de l'ensemble du parc immobilier de la capitale. Or, celui-ci équivaut à l'heure actuelle à 8% de l'ensemble des logements bruxellois.

En conséquence, d'autres voies doivent être explorées : l'augmentation de la production de logements à vocation sociale appartenant aux pouvoirs publics (communes et CPAS), l'accroissement de la socialisation du marché public via le mécanisme des AIS, la mise en place effective de l'allocation-loyer, la mobilisation des logements inoccupés et la reconversion d'une

INTERPELLATIE VAN DE HEER ANDRÉ DU BUS DE WARNAFFE

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

betreffende "de verbouwing van kantoren tot woningen".

De voorzitter.- De heer du Bus de Warnaffe heeft het woord.

De heer André du Bus de Warnaffe *(in het Frans).- Ik breng dit onderwerp reeds voor de derde keer ter sprake.*

Iedereen kent het probleem. Er is een nijpend gebrek aan woningen in het Brussels Gewest. Er zijn ongeveer 30.000 extra woningen nodig. Bovendien moeten woningen betaalbaar zijn. Bijna de helft van de Brusselse bevolking komt in aanmerking voor een sociale woning. Er staan ongeveer 29.000 kandidaten op de wachtlijsten.

De sociale huisvesting kan niet het hele probleem oplossen. Idealiter moet de sociale huisvesting 15% van het totale woningpark uitmaken. Vandaag is dat maar 8%.

Vandaar dat wij andere oplossingen moeten onderzoeken, zoals de verhoging van het aantal openbare woningen met sociaal karakter, de socialisering van de overheidsmarkt via de SVK's, de invoering van de huurtoelage, de mobilisering van leegstaande woningen en de verbouwing van verouderde kantoren tot woningen.

Brussel telt 10 miljoen m² kantooroppervlakte. Dat kantorenpark veroudert echter snel en moet voortdurend aan de behoeften van de bedrijven worden aangepast. Om concurrentieel te blijven, moet een kantoorgebouw om de 25 jaar worden gerenoveerd. Heel wat kantoren zijn niet geschikt meer om als dusdanig te worden gebruikt. De verbouwing van die verouderde kantoren tot woningen zou een nuttig instrument kunnen zijn om de huisvestingscrisis te lenigen. Het op de markt brengen van nieuwe woningen kan bovendien door het spel van vraag en aanbod ook

partie des bureaux devenus obsolètes en logements.

Bruxelles compte plus de 10 millions de m² de surface de plancher affectés à des bureaux. Ce parc est caractérisé par un vieillissement rapide et une nécessité impérieuse de s'adapter aux besoins en évolution constante de la part des entreprises. Pour rester concurrentiel, Il importe qu'un immeuble de bureaux subisse une rénovation lourde tous les 25 ans, une opération qui requiert d'importants moyens financiers.

Le secteur immobilier estime que la surface nécessaire à la rotation des bureaux et, pour garantir un choix suffisant, concerne 7 à 8% du parc des bureaux. Il en résulte un nombre important d'immeubles impropres à remplir leur destination initiale. Eu égard à la crise du logement, la reconversion des bureaux obsolètes en logements ne constituerait-elle pas un moyen judicieux pour atténuer cette crise ?

L'injection de nouveaux logements sur le marché pourrait avoir pour effet une baisse des prix par le jeu de la loi de l'offre et de la demande. Pour ce faire, il convient que certaines conditions soient remplies, afin de s'assurer que les conversions envisagées remplissent effectivement la fonction à laquelle on les destine.

L'étude du BRAT que vous avez commanditée chiffre à environ 3.200 unités le nombre de bureaux susceptibles d'être transformés en logements. Sur la base de cinq critères d'analyse - la superficie hors sol totale du bâtiment, la localisation et l'environnement proche de l'immeuble, l'état du bâtiment, son taux d'occupation -, cette étude aboutit à une classification des immeubles de bureaux dont la conversion est exclue (60% du parc), difficilement réalisable (7,3%), plausible (24%) et potentielle (9,6%).

Compte tenu des exigences financières et techniques, le BRAT cible un potentiel de reconversion de 3,5% du parc total des bureaux ventilée sur dix ans, au rythme de 200 à 300 nouveaux logements par an.

Il ressort de l'étude du BRAT qu'hormis une exception épinglée pour un immeuble situé place du Samedi, les conversions possibles visent le

tot een prijsverlaging leiden.

Volgens de studie van BRAT zouden zo'n 3.200 kantoren tot woningen kunnen worden verbouwd. BRAT heeft de kantoren eerst op basis van vijf analysecriteria (locatie en omgeving van het gebouw, totale oppervlakte, staat en bezettingsgraad van het gebouw) in categorieën ingedeeld: verbouwing uitgesloten (60%), moeilijk uitvoerbaar (7,3%), plausibel (24%) en mogelijk (9,6%).

Daarna heeft BRAT op basis van de financiële en technische aspecten geoordeeld dat het mogelijk is de komende tien jaar 3,5% van het kantorenpark tot woningen om te vormen, in een tempo van 200 tot 300 woningen per jaar.

Uit de studie van BRAT blijkt dat de omvorming van kantoorgebouwen tot woningen vooral luxewoningen zou opleveren en bijgevolg geen oplossing biedt voor de problemen van de lagere sociale klassen.

BRAT denkt bovendien dat de verbouwing van kantoren tot woningen de overheid veel geld zou kosten en relatief weinig woningen zou opleveren. De vereniging dringt er dan ook op aan dat de regering dit nieuwe segment van de huisvestingsmarkt in goede banen leidt en de investeringen beperkt tot projecten die vooral woningen voor middeninkomens en sociale woningen opleveren.

Welke maatregelen kan de regering volgens u nemen om de zaken in goede banen te leiden?

Hebt u nagegaan in welke gevallen een verbouwing van kantoren tot sociale woningen en woningen voor middeninkomens mogelijk is? Bent u bereid om er geld voor uit te trekken?

Overweegt u ook om gemakkelijker stedenbouwkundigere vergunningen voor kantoorgebouwen uit te reiken als die in de toekomst mogelijkheden bieden om er woningen in onder te brengen?

Welke oplossingen overweegt u voor kantoorgebouwen die niet voor huisvestingsdoeleinden in aanmerking komen en waarbij het risico bestaat dat ze lang leeg komen te staan?

créneau du logement haut de gamme, de luxe. Ainsi, en dehors de toute action des pouvoirs publics, ce nouveau marché ne serait pas destiné à générer du logement susceptible d'enrayer la pénurie touchant essentiellement les secteurs inférieur et moyen du marché immobilier.

Le BRAT soutient par ailleurs qu'un investissement des pouvoirs publics devrait être à ce point important pour avoir une influence sur les coûts de production qu'il serait peu rentable, proportionnellement au nombre de logements ainsi produits. Il préconise donc une action du gouvernement dont le but serait de coordonner ce marché émergent, ainsi qu'une limitation, une concentration des investissements publics, ciblés dans les niches les plus porteuses pour le logement moyen et social.

Quels sont, d'après vous, les outils à disposition du gouvernement afin d'encadrer et de coordonner ce nouveau marché ?

Avez-vous identifié les niches dont le BRAT fait état ? Dans l'affirmative, quelles sont les ressources financières que vous seriez prête à mobiliser ?

Ne pensez-vous pas qu'il serait possible d'agir également en amont, en privilégiant la délivrance de permis d'urbanisme relatifs aux immeubles de bureaux qui présentent, pour l'avenir, des possibilités de reconversion en logements ?

Quelle solution envisagez-vous pour des immeubles pour lesquels une reconversion est exclue, mais qui, de par leur vétusté, risquent de demeurer longtemps inoccupés ?

Discussion

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

M. Alain Daems.- En écoutant M. du Bus, je me faisais la réflexion que le parc public de bureaux pouvait offrir à l'avenir la possibilité de poursuivre le Plan logement, quand les terrains non bâtis seront épuisés. Greffées aux propositions dont fait état M. du Bus, existe-t-il des réflexions plus spécifiques au parc public de bureaux ? Cette piste

Bespreking

De voorzitter.- De heer Daems heeft het woord.

De heer Alain Daems *(in het Frans)*.- *Wanneer de braakliggende gronden opgebruikt zijn, kunnen de openbare kantoorgebouwen nog dienen om het huisvestingsplan voort te zetten. Hebt u al specifieke plannen in die richting?*

serait peut-être à creuser à l'avenir.

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Je suis prise d'un doute en entendant M. du Bus. Le contenu de cette étude a-t-il été exposé devant cette commission ou devant la commission de l'Aménagement du territoire ? L'étude ne faisait pas mystère, mais bien la liste des propriétaires y attachée. J'ai envoyé au parlement la synthèse de l'étude.

J'ai la préoccupation de la transformation des bureaux vides en logements depuis plusieurs années. Nous avons d'abord organisé, il y a deux ans et demi, un colloque dans le cadre du CIVA, lequel a démontré un potentiel, notamment financier. Les chiffres de cette étude, réalisée par le bureau Richard Ellis, indiquait un différentiel relatif entre la rentabilité des bureaux et la rentabilité des logements.

Il ne s'agissait bien entendu pas de logement social. On pouvait aussi lire entre les lignes qu'une évolution était en marche. Rapidement, ces deux rentabilités allaient se rapprocher, ce qui s'est d'ailleurs produit.

Nous avons donc commandé une étude, qui s'est révélée magistrale. Le principe est le suivant : entre 1995 et 2005, il y a eu des transformations de bureaux vides en logements sur la place de Bruxelles, à concurrence de plusieurs dizaines de logements.

Le bureau d'étude a mis au point une méthodologie pour étudier la manière dont cela s'était produit. La première partie de l'étude explique la procédure suivie, les difficultés techniques rencontrées, le type d'immeubles transformés, le coût, les locataires. Tout le contexte est détaillé en long et en large.

Ils ont tiré de cette étude la méthodologie et les critères dont vous parlez, à savoir classer tout ce qui est répertorié comme bureaux vides sur la place de Bruxelles (environ 1.500.000 m²) au regard de ces critères.

Les critères avaient pour objectif de déterminer quels sont les bâtiments les plus facilement transformables, après avoir étudié les

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- Werd die studie hier voorgesteld of in de commissie Ruimtelijke Ordening? Ik heb alleszins de samenvatting ervan bezorgd, zonder de bijgevoegde lijst van eigenaars.*

Ik denk al jaren aan de verbouwing van kantoren tot woningen. Tweeëneenhalf jaar geleden organiseerden we een colloquium, waaruit bleek dat er financiële mogelijkheden bestonden. Een studie van het bureau Richard Ellis toonde een duidelijk verschil in rendabiliteit tussen kantoren en woningen.

Het ging natuurlijk niet om sociale woningen. Overigens zei de studie dat het verschil in rendabiliteit mettertijd zou verdwijnen en dat is ook gebeurd.

Wij hebben een studie besteld over de verbouwing van leegstaande kantoren tot woningen in Brussel tussen 1995 en 2005. Het gaat om tientallen woningen.

Het adviesbureau heeft een methodologie ontwikkeld om na te gaan hoe de verbouwing verlopen is. Eerst worden de procedure, de technische moeilijkheden, de types van gebouwen, de kostprijs, de huurders besproken.

Vervolgens bespreekt de studie de methodologie en de criteria voor het opstellen van een lijst van leegstaande kantoren (ongeveer 1.500.000 m²).

Volgens die criteria kan 10% van de leegstaande kantoren makkelijk tot woningen worden verbouwd. Vanuit dat oogpunt was de studie dus bijzonder interessant.

Een aantal andere aspecten van de studie zijn daarentegen voor discussie vatbaar. Zo gaat de studie ervan uit dat er geen enkele transformatie kan plaatsvinden in de Europese wijk. De criteria zijn ook niet waterdicht. De Madoutoren bijvoorbeeld, die een grote internationale prijs heeft gewonnen, zal niet makkelijk een andere bestemming kunnen krijgen.

Op basis van de studie kunnen wij twee wegen

transformations déjà réalisées. De ce point de vue, cette étude est extrêmement intéressante.

Par contre, elle comporte quelques aspects susceptibles de créer la controverse. Elle considère, par exemple, qu'aucune transformation ne peut être envisagée dans le quartier européen. Par ailleurs, les critères retenus - qui recouvrent, par exemple, l'image du bureau - ne sont pas étanches. La tour Madou, qui a gagné un grand prix international, ne pourrait pas facilement recevoir une autre affectation.

D'autres critères portent sur l'ancienneté du bâtiment, sa durée d'inoccupation, l'environnement dans lequel il se situe, le prix... Ces notions sont faciles à manier et aboutissent à classer la totalité des bureaux vides dans les différentes catégories. Environ 10% des bâtiments représentent des bureaux vides facilement transformables.

Deux possibilités s'ouvrent à nous, dans la continuité de l'étude parue il y a six mois environ :

La première possibilité est d'utiliser ou de créer une réglementation quelconque, qui n'existe pas encore. La réglementation urbanistique n'est pas économique. Nous avons donc besoin d'un instrument permettant de transformer d'office en logement un bureau vide depuis un certain temps, avant que notre ville ne devienne un chancre de bureaux.

La seconde possibilité consisterait à mettre en contact les propriétaires des immeubles faciles à transformer et les promoteurs, entrepreneurs et architectes qui ont manifesté leur intérêt à la suite de la publicité faite autour de l'étude. Nous ne pouvons pas, pour des raisons déontologiques, rendre publique la liste des propriétaires identifiés de bureaux vides. Pour l'instant, nous sommes toujours dans la phase de recensement des propriétaires des immeubles les plus faciles à transformer.

Cette possibilité nous permettrait de profiter de la loi du marché. Nos besoins en logement passeront aussi par la rentabilité autour du logement moyen. Cette évolution peut d'ailleurs être constatée sur la place de Bruxelles, et elle m'est confirmée par les promoteurs.

Cette liste sera effectivement exploitée. Il s'agit au

inslaan. Ofwel werken wij een nieuwe regelgeving uit, zodat wij over een instrument beschikken om van de kantoren die een bepaalde tijd leegstaan woningen te maken, voordat onze stad in een kantoorkerkhof verandert. Ofwel brengen wij de eigenaars van leegstaande kantoren in contact met projectontwikkelaars, architecten en aannemers die belangstelling voor dit soort projecten hebben getoond. Wij trachten te achterhalen wie de eigenaars van die leegstaande kantoren zijn, maar kunnen die lijst om deontologische redenen niet meedelen.

De laatste optie biedt ons de kans om de markt te doen spelen. Onze behoeften zullen de creatie van middenklassewoningen rendabeler maken.

Deze lijst wordt zeker gebruikt. Het betreft hier 350.000 m² kantooroppervlakte of 3.200 potentiële woningen van 100 m². Naargelang de financiële mogelijkheden komt er een administratieve cel die de contacten tussen de renovatiefirma's en de eigenaars vlotter moet doen verlopen. Een aantal eigenaars heeft nog de illusie dat hun verouderde kantoorgebouwen ooit rendabel zullen zijn. Ze hebben echter het geld niet om te renoveren. Het gewest moet hen bijgevolg overtuigen, de zaken geval per geval aanpakken, en nauwkeurig volgen. Er is op dit vlak nog heel wat werk voor de boeg.

De gemeentebelasting op leegstand kan ook een meer ontradend karakter krijgen. Deze belasting heeft niet het verhoopte resultaat gekend. De verbouwing van onaangepaste kantoren tot woningen is hoe dan ook geen mirakeloplossing. De leegstaande kantoren van de overheid waarop de spreker alludeert, zijn vaak eigendom van een aantal gemeenten. Er is ook geen wettelijke basis om kantoren op te vorderen om ze een woonfunctie te geven. Ze moeten eerst worden verbouwd.

Ik zal in september op dit dossier terugkomen.

Momenteel trachten wij te achterhalen wie de eigenaars zijn om contact met hen te kunnen opnemen. Ik koester het idee om een dwingend instrument uit te werken, maar zover zijn wij nog niet. Misschien kan de situatie ook op een andere manier worden gedeblokkeerd.

total de 350.000 m² de surface de bureaux à convertir, soit un potentiel de 3.200 logements de 100 m² chacun. Comme le préconise l'étude, nous mettrons en place, dans la mesure de nos moyens, une cellule administrative destinée à faciliter les contacts entre les entreprises de rénovation et les propriétaires des immeubles à transformer. Certains propriétaires s'accrochent encore vainement à l'idée d'une quelconque rentabilité potentielle de leurs bureaux obsolètes, une position pour le moins irréaliste. Ils sont confrontés à une situation complexe, car ils ne disposent pas des moyens suffisants pour entreprendre la rénovation de ces bureaux, qui ne sont de toute façon pas utilisables. Cet immobilisme leur fait perdre beaucoup d'argent. Afin de résoudre cette problématique, il convient de mener un travail de persuasion auprès de ces propriétaires, de traiter les dossiers au cas par cas et d'en assurer un suivi rigoureux. Il s'agit notamment de souligner l'audace d'autres propriétaires, l'ingéniosité des auteurs de projets, la difficulté de s'intégrer à un bâti inadapté, de se conformer à des exigences pointues (pollution, désamiantage, structure non adaptée). Il existe, dans ce cadre, un potentiel énorme dont nous nous préoccupons.

Par ailleurs, la taxe communale sur les immeubles abandonnés est une mesure que nous pouvons également mettre en oeuvre en la rendant plus dissuasive. Néanmoins, ce type de mesure ne semble pas avoir eu les effets escomptés, car la situation est à l'heure actuelle des plus précaires. Bien que la conversion des bureaux obsolètes en logements constitue une solution judicieuse, je précise toutefois que les logements ainsi créés ne se situeront pas dans la catégorie haut de gamme. Par ailleurs, les bureaux publics inoccupés, auxquels vous faites allusion, n'appartiennent ni à la Région, ni à une autre institution bruxelloise, mais parfois à certaines communes. La difficulté majeure à laquelle nous sommes confrontés dans ce secteur est que nous ne disposons d'aucune base de réquisition de bureaux à usage de logements. Il convient d'abord de les transformer.

Je vous donne rendez-vous en septembre pour le suivi de ce dossier.

Nous sommes au stade de l'établissement de la liste des propriétaires, de l'identification et de la mise en contact. Je caresse l'idée de déposer un instrument contraignant, mais n'en suis pas encore

là. Si les choses se débloquaient sans cet instrument, cela ne me gênerait pas.

M. le président.- La parole est à M. du Bus de Warnaffe.

M. André du Bus de Warnaffe.- Vous avez mis un bémol sur le caractère exclusivement réservé à des candidats-propriétaires "de luxe", en observant que l'étude du BRAT était très claire par rapport à ce sujet : l'ensemble des transformations - qui portent sur 1.200 logements, soit 160.000 m² - concernent à 95% des logements hauts de gamme. Ceux-ci ont tous trouvé acquéreur sans la moindre hésitation, qu'ils soient ou non pourvus d'une place de parking, ce qui remet en cause la croyance selon laquelle cette dernière serait indispensable.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Permettez-moi de préciser que je parle du jour d'aujourd'hui et de l'évolution relativement récente et rapide du marché. Si les promoteurs bougent, c'est pour réaliser du logement moyen. J'ai d'ailleurs refusé un permis de construction de nouveaux logements sur la base de cet argument, du fait que le propriétaire disposait d'énormément d'autres bureaux dont il n'a pas prétendu dire ce qu'il comptait en faire.

M. André du Bus de Warnaffe.- Quel agenda entrevoyez-vous dans le cadre de votre opération d'alignement entre l'offre - aujourd'hui confidentielle, mais qui pourra se dévoiler progressivement - et la demande ?

L'étude évoque le chiffre de 3.200 logements potentiels - soit 200 à 300 logements par an - qui pourraient être mis sur le marché. Confirmez-vous ces estimations ?

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Il importe peu que ces chiffres soient ou non scientifiques. Nous n'avions pas demandé au bureau d'études d'établir des chiffres, mais je ne connais aucun bureau d'études qui s'empêche de faire des recommandations. Personne ne peut répondre à la question du nombre de logements potentiels. Il m'importe davantage d'essayer de créer l'amorce d'un nouveau mouvement, plus large.

De voorzitter.- De heer du Bus de Warnaffe heeft het woord.

De heer André du Bus de Warnaffe *(in het Frans).- Volgens het adviesbureau BRAT werd 95% van de bestaande projecten omgebouwd tot luxewoningen en was er geen enkel probleem om daarvoor kopers te vinden, zelfs als er geen garage was. U denkt dat die verhouding overdreven is.*

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- De markt is de laatste tijd sterk geëvolueerd. De projectontwikkelaars beginnen warm te lopen voor middenklassewoningen.*

De heer André du Bus de Warnaffe *(in het Frans).- Wanneer denkt u de eigenaars en de projectontwikkelaars met elkaar in contact te kunnen brengen?*

Volgens de studie kunnen er 3.200 nieuwe woningen op de markt worden gebracht (of 200 tot 300 woningen per jaar). Bevestigt u die cijfers?

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- Wij hadden het adviesbureau niet om cijfers gevraagd. Het doet er niet echt toe over hoeveel woningen het precies gaat, zolang er maar een aanzet tot een nieuwe tendens wordt gegeven.*

Je vous propose d'en reparler au mois de septembre.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE MME MICHÈLE CARTHÉ

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

concernant "la situation des commissions paritaires du logement et les perspectives pour la Région d'encadrer les loyers, à la suite notamment de l'accord 'Octopus' (1er paquet des réformes institutionnelles)".

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

Mme Michèle Carthé.- Le premier paquet de réformes institutionnelles, adopté par l'"octopus" en février dernier, renforce les compétences des Régions en matière de logement. Cet accord prévoit que ces dernières exerceront aussi la compétence relative aux règles particulières concernant la location des biens destinés à l'habitation, soit la législation en matière de loyers. Cette réforme devrait permettre aux Régions de mener une politique du logement plus cohérente, puisqu'elles disposent déjà de cette compétence pour le logement social ainsi que celle relative aux normes de sécurité, salubrité et habitabilité des logements.

Notre parlement a adopté, il y a plusieurs mois, une résolution appelant le gouvernement et le parlement fédéral à instaurer un encadrement des loyers par une modification des règles relatives aux baux à loyers et par l'adoption de mesures corollaires. Cette résolution soulignait dans ses développements la nécessité d'une action rapide, justifiée par la hausse des loyers et la baisse du niveau de vie moyen des ménages locataires bruxellois, largement majoritaires à Bruxelles.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW MICHÈLE CARTHÉ

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

betreffende "de toestand van de paritaire commissies voor de huisvesting en de mogelijkheden voor het Gewest om controle uit te oefenen op de huurprijzen ingevolge, met name, het 'Octopusakkoord' (1ste pakket van de staatshervorming)".

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mevrouw Michèle Carthé *(in het Frans).- Door het Octopusakkoord van februari krijgen de gewesten meer bevoegdheden op het gebied van huisvesting. Zo worden ze ook bevoegd voor huurwetgeving. Dat moet de gewesten toelaten om een meer coherent beleid te voeren. Ze zijn namelijk reeds bevoegd voor sociale huisvesting en inzake veiligheid en bewoonbaarheid van woningen.*

Het Brussels parlement nam enkele maanden geleden een resolutie aan om op te roepen tot een wettelijke regeling voor de huurprijzen. Als argument verwijst het daarvoor naar de stijging van de huurprijzen en de daling van de koopkracht van de Brusselse gezinnen die huren.

Ik verwijs naar een aantal cijfers van het Observatorium van de huurprijzen. Tussen 1998 en 2004 zijn de lopende huurprijzen met meer dan 25% gestegen en de nieuwe huurprijzen met 40%, terwijl de gezondheidsindex tijdens die periode met slechts 10% is gestegen. Overigens spelen de huurprijzen slechts een zeer kleine rol in de berekening van de gezondheidsindex. In de praktijk besteden Brusselaars doorgaans nochtans

Il a été rappelé à cette occasion divers constats et conclusions d'études dont je reprendrai ici quelques chiffres éloquents, notamment ceux de l'Observatoire des Loyers : "Entre 1998 et 2004, les loyers courants ont augmenté de plus de 25% et les loyers demandés à l'entrée dans le logement ont augmenté de plus de 40%, alors que l'index santé, à partir duquel sont calculées les indexations de loyers prévues par la loi, n'a crû que de 10%". Rappelons par ailleurs que, dans le calcul de l'index, la part réservée aux frais de logement est manifestement sous-représentée. Il n'est repris dans le fameux "panier de la ménagère" qu'à concurrence de 5,6%, alors qu'il représente près d'un tiers du budget global d'un ménage bruxellois moyen et, parfois, nettement plus.

Avant 1998, les études démontrent également, par exemple, que, de 1991 à 1998, l'indice des loyers en Belgique a augmenté de plus de 26% alors que l'indice des prix à la consommation, lui, n'a n'augmenté que de 14,5%. Chiffres plus récents : la dernière enquête sur le budget des ménages, réalisée par l'INS en 2000, a démontré que plus de 70% des Bruxellois doivent sacrifier une part trop importante de leur budget à se loger, au détriment d'autres nécessités telles que l'alimentation et la santé.

Nous avons également souligné à diverses reprises lors de nos discussions dans cette commission que les populations les plus pauvres ne sont pas les seules à être affectées. Les ménages à revenus moyens sont touchés par la crise du logement au même titre que les ménages à faibles revenus. Diverses mesures ont été prises et sont en cours actuellement pour tenter de freiner cette crise du logement en Région bruxelloise : Plan logement, avec la construction de logements locatifs en mettant l'accent sur les besoins en logements sociaux, développement des agences immobilières sociales, rénovation des logements sociaux, moyens accrus pour le Fonds du Logement, pour les ADIL (Allocations Déménagement Installation Loyers), et encore bien d'autres mesures.

L'allocation-loyer a fait parler d'elle, à juste titre, à diverses reprises. A chaque fois, le groupe socialiste a souligné dans la foulée des conclusions de diverses études que l'allocation-loyer (encore faut-il s'entendre sur sa définition) sans encadrement des loyers risque d'engendrer des effets pervers dramatiques, entraînant même une

een derde van hun gezinsinkomen aan wonen, of nog meer.

Ook tussen 1991 en 1998 zijn de huurprijzen meer gestegen dan de inkomens. Uit cijfers van het Nationaal Instituut voor de Statistiek (NIS) blijkt dat meer dan 70% van de Brusselaars een te groot deel van hun inkomen aan huisvesting moeten spenderen, zodat ze moeten beknibbelen op voeding, gezondheidszorg, enzovoort.

Het zijn trouwens niet enkel de armsten die door de woningnood worden getroffen. Ook de middeninkomens voelen de crisis. De regering neemt met het huisvestingsplan tal van maatregelen om tegemoet te komen aan de noden van de bevolking.

Er is al heel wat gedebatteerd over de huurtoelage. De PS heeft er steeds op gewezen dat een huurtoelage zonder wettelijke regeling van de huurprijzen ervoor zal zorgen dat de huurprijzen blijven stijgen.

We hebben ook meermaals het belang van de fiscaliteit benadrukt. Het huidige stelsel is geen stimulans voor redelijke huurprijzen. De personenbelasting wordt immers berekend op basis van het kadastraal inkomen, zonder rekening te houden met de reële huurprijs. Daarom heeft het gewest een eigen fiscale administratie nodig.

We moeten de fiscaliteit kunnen toepassen naargelang van de kenmerken van de eigenaar. Woont hij zelf in de woning? Zorgt hij voor onderhoud, thermische isolatie? Welke huurprijzen vraagt hij?

Volgens het regeerakkoord van 2004 zou de regering de federale overheid vragen om zo spoedig mogelijk een interministeriële conferentie voor huisvesting bijeen te roepen. Die moet maatregelen onderzoeken om de huurprijzen te objectiveren en te laten omkaderen door het gewest.

In de commissie spraken we over een mogelijke omkadering op basis van referentiehuurprijzen, rekening houdend met de ligging en de kwaliteit van de woning, en van paritaire commissies met vertegenwoordigers van huurders en verhuurders, die moeten nagaan of een huurprijs redelijk is.

Rond dergelijke commissies zijn er proefprojecten,

augmentation des loyers !

Par ailleurs, nous avons également souligné à diverses reprises le rôle de la fiscalité. Le régime fiscal actuel ne privilégie pas la fixation de loyers raisonnables (l'impôt des personnes physiques est calculé à partir du revenu cadastral majoré de 40%, sans référence au loyer réel), d'où l'importance pour notre Région de disposer d'une administration fiscale régionale, comme le soutient le groupe socialiste.

Agir sur la fiscalité en fonction des loyers demandés, en fonction de la situation et de l'action ou inaction du propriétaire me semble fondamental. Le propriétaire est-il occupant de son logement ? Quelles initiatives prend-il en ce qui concerne l'entretien, l'isolation thermique ? Quels loyers demande-t-il en fonction de la localisation du bien, de son état (grille des loyers à déterminer), etc. ?

Je rappelle que la déclaration de majorité de 2004 prévoit que le gouvernement bruxellois incitera le gouvernement fédéral à réunir au plus vite une conférence interministérielle du logement. Elle sera consacrée à l'examen des mesures visant à tendre vers une objectivation et à un encadrement des loyers par la Région.

Lors de nos discussions en commission, relatives à la résolution de mise en oeuvre d'une politique d'encadrement des loyers, nous avons souligné la possibilité d'instaurer un mécanisme d'encadrement des loyers qui repose sur la réalisation d'une grille des loyers de référence, en tenant compte objectivement de la qualité du logement et de son environnement, et sur la mise en place de commissions paritaires du logement, comportant des représentants des locataires et des bailleurs. Leur mission serait de vérifier qu'un loyer demandé est en rapport raisonnable avec la qualité du logement.

Des commissions paritaires du logement ont été lancées comme projets pilotes, dont une - ou plusieurs ? - en Région bruxelloise. Je souhaiterais donc savoir quelle est la situation actuelle de ces commissions paritaires. Pour quelles zones de Bruxelles existent-elles ? Depuis quand ? Quelles sont leurs conclusions ? Sont-elles appelées à se développer ? Quels sont les moyens dont elles disposent ? Ont-elles avancé dans leur travail, et

ook in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Hoe staat het daarmee? Waar en sinds wanneer zijn ze actief en met welk resultaat? Wordt het systeem uitgebreid? Over welke middelen beschikken deze commissies?

We moeten niet wachten op de regionalisering van de huurwet om de omkadering van de prijzen voor te bereiden. De paritaire commissies moeten de referentiehuurprijzen bepalen. Welke mogelijkheden biedt de regionalisering verder nog voor een beleid dat de Brusselaars aan betaalbare en leefbare woningen moet helpen?

notamment dans l'élaboration de grilles des loyers ?

Il est certain qu'il ne faut pas attendre la concrétisation de la régionalisation de la loi sur les loyers pour avancer et préparer l'encadrement des loyers, notamment, par la réalisation de grilles de loyers de référence, ce qui constituait la tâche de ces commissions paritaires.

Je souhaiterais également connaître votre appréciation quant aux diverses possibilités d'action que permettra la mise en application de la régionalisation de la loi sur les loyers, et notamment les possibilités de mener une politique régionale d'encadrement des loyers, ceci afin de permettre au plus grand nombre possible de Bruxellois d'avoir accès à un logement décent, abordable et adapté.

Discussion

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

M. Alain Daems.- L'encadrement des loyers est essentiel si on veut préserver un avenir à Bruxelles pour nombre de ménages bruxellois. La tendance à la hausse que l'on connaît depuis près de 20 ans se poursuit, alors que les revenus ne suivent pas. De plus en plus de ménages bruxellois ont pour seul choix de se loger de manière indécente ou d'aller voir ailleurs. Il est intolérable pour les pouvoirs publics bruxellois de constater cette situation.

En 2004, l'accord régional prévoyait l'instauration de commissions paritaires locatives. Celle de Bruxelles-Ville est-elle parvenue à établir une grille des loyers ? Les bailleurs et locataires ont-ils pu progresser paritairement sur ce point ? Ou bien, comme je le crains, cela n'a pas abouti, auquel cas il conviendrait pour les pouvoirs publics de prendre leurs responsabilités dans ce dossier.

En dépit du bon sens, de nombreux bailleurs tiennent en effet indéfectiblement au régime de la liberté de fixation du bail, alors que les problèmes de loyers impayés se multiplient, que les procédures devant les tribunaux se succèdent, et que les interventions des juges de paix sont toujours plus nombreuses. Ces bailleurs se tirent

Bespreking

De voorzitter.- De heer Daems heeft het woord.

De heer Alain Daems *(in het Frans).- De omkadering van de huurprijzen is essentieel om veel gezinnen een toekomst in Brussel te bieden. Al twintig jaar blijven de prijzen stijgen, terwijl de inkomens achterblijven. Steeds meer gezinnen moeten wel uitwijken om een leefbare woning te vinden.*

Volgens het regeerakkoord zouden er paritaire huurcommissies huurders-eigenaars worden opgericht. Is die van Brussel-Stad erin geslaagd huurtabellen op te stellen of moet de overheid haar verantwoordelijkheid in dit dossier nemen?

In weerwil van het gezond verstand houden heel wat eigenaars vast aan het systeem waarin zij zelf de huurprijs kunnen bepalen, terwijl alsmaar meer huurders hun huur niet meer betalen en de eigenaar naar de vrederechter moet stappen. Het is dus belangrijk dat de overheid een beslissing neemt, met de steun van de administratie van het kadaster of van de administratie Financiën. Hoewel het kadastraal inkomen al sinds decennia niet meer is aangepast, bezoeken de inspecteurs van het kadaster elke woning waarvan het kadastraal inkomen wordt betwist. Op basis van

littéralement une balle dans le pied.

Face à cette situation, il importe que les pouvoirs publics prennent une décision, avec l'appui de l'administration du cadastre ou celle des finances qui, à terme, serait partiellement régionalisée. Bien que la péréquation ne soit plus appliquée depuis des décennies, les inspecteurs du cadastre viennent néanmoins vérifier sur place les logements dont le cadastre a été contesté. Ils établissent de la sorte une valeur objective du point de vue de l'administration, qui présente un caractère d'équité entre les différents propriétaires. Cette opération pourrait être exemplative pour les décideurs publics. Je crains néanmoins que les commissions paritaires bailleurs-locataires échouent, dans la mesure où les bailleurs craignent de se voir imposer un système public de régulation des loyers.

Par ailleurs, en marge de l'accord "octopus", qui prévoit la régionalisation de la législation relative aux loyers, il se dit qu'il existerait un accord politique aux termes duquel aucune mesure ne serait prise, aucune ordonnance ne serait votée, avant le 1er juillet 2009, sans le consensus des partis démocratiques sur les matières régionalisées, notamment en matière d'encadrement des loyers. Il s'agirait donc de différer le débat au-delà des prochaines élections et de la mise en place du prochain gouvernement régional.

Confirmez-vous l'existence d'un tel accord ?

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Le gouvernement fédéral précédent avait pris des initiatives au niveau d'une commission interministérielle du logement. Un certain nombre de choses ont pu être réalisées dans et en dehors de cette commission, notamment le passage à la TVA de 6% pour les logements sociaux.

A ce moment-là, nous avons mis en place trois expériences visant notamment l'établissement de loyers de référence, par le biais de trois commissions paritaires, constituées à Gand, Bruxelles-Ville et Charleroi. J'ai financé celle de Bruxelles-Ville à travers l'Observatoire du Logement. Celui-ci a établi la méthodologie et les paramètres d'une étude sur les quartiers de la ville de Bruxelles, qui devait servir de base à un travail

dat bezoek stellen zij een waarde vast die billijk is ten opzichte van de andere eigenaars.

De bewindvoerders zouden dat voorbeeld kunnen volgen. Ik vrees evenwel dat de paritaire huurcommissies een flop zullen worden, omdat de eigenaars vrezen dat de overheid hen een huurregulatiesysteem zal opdringen.

Het Octopusakkoord omvat een regionalisering van de huurwetgeving, maar naar verluidt zou er een politiek akkoord bestaan om geen enkele maatregel te nemen voor 1 juli 2009, waardoor het debat zou worden uitgesteld tot na de volgende gewestverkiezingen. Klopt die informatie?

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- De vorige federale regering heeft een interministeriële commissie voor de huisvesting samengeroepen. Daarin werd onder meer beslist het btw-tarief voor sociale woningen naar 6% te brengen.*

Er werden toen drie proefprojecten opgestart. De referentiehuurprijzen zouden worden bepaald door drie paritaire commissies, die samengesteld waren in Gent, Brussel en Charleroi. Het Observatorium voor de huisvesting heeft de methodologie en de parameters bepaald voor een onderzoek naar de wijken in Brussel. Die studie moet dienen als basis voor een objectivering van de huurprijzen. Dat werk is nu voltooid, zodat de voorbereiding van de regionalisering van deze materie een aanvang kan

d'objectivation des loyers. Ce travail, qui est à présent terminé, pourrait nous permettre de préparer la régionalisation.

Mes collaborateurs ont suivi les débats qui ont eu lieu au sein des commissions, sur lesquels la question de la méthodologie a lourdement pesé, à cause d'un trop grand souci du détail. Selon ma théorie, un appartement de trois chambres, deux wc et une salle-de-bains, situé au troisième étage, doit se louer dans une fourchette définie, partout dans Bruxelles. Ce critère est beaucoup trop simple pour les commissions, qui vont jusqu'à considérer la qualité et la couleur de la clenche de porte, ainsi que la localisation précise, du côté pair ou impair de la rue !

Ce travail est terminé à Bruxelles. C'était une expérience intéressante, aussi bien par ce qui n'était pas bien fait que par ce qui était bien fait. Charleroi n'a pas été aussi précis. Pour savoir comment cela s'est passé à Gand, il faudrait que j'interroge le gouvernement fédéral.

Nous allons passer notre Observatoire du Logement à une autre commune, pour qu'elle puisse pratiquer elle-même son recensement.

Il est évidemment question de régionaliser la législation sur les baux à loyers, mais ce transfert de compétences prévu dans le premier paquet institutionnel n'a pas encore été suivi d'effet puisque la proposition de loi spéciale n'est pas déposée à la Chambre. Il ne devrait pas y avoir de mise à l'ordre du jour avant juillet 2008.

Il avait déjà été indiqué précédemment que ces expériences étaient financées par le gouvernement fédéral, dans la perspective de régionaliser les loyers et donc de permettre qu'il y ait régionalisation des loyers de référence ou du système de référence. Autrement dit, les autorités fédérales avaient prévu de confier aux Régions la lourde tâche de bloquer ou non les loyers. Je ne sais pas s'il faut s'en réjouir ou pas. Dans cette éventualité, nous disposerions d'instruments permettant de mieux approcher l'encadrement des loyers. J'ai déjà entamé le travail sur ce plan, de sorte que cette régionalisation, si elle devait survenir, ne me surprendrait pas. Je ne vous livrerai cependant pas de détails à ce sujet, vu le caractère changeant du contexte.

nemen.

In de commissies ging te veel aandacht naar de methodologie. Naar mijn mening moet in Brussel een appartement met bepaalde voorzieningen in een welbepaalde prijscategorie vallen. De commissie wil met te veel futiele details rekening houden.

De Brusselse commissie is klaar met haar werk. De commissie in Charleroi werkte minder precies. De resultaten van de Gentse commissie zijn bij de federale regering gekend.

Het Observatorium voor de huisvesting zal in een andere gemeente haar onderzoek voortzetten.

De regionalisering van de huurwetgeving is opgenomen in het eerste pakket van de staatshervorming, maar het voorstel van bijzondere wet is nog niet ingediend in de Kamer. Voor juli 2008 komt het niet op de agenda.

De proefprojecten werden gefinancierd door de federale overheid, met de bedoeling de zware beslissing om de huurprijzen al dan niet te blokkeren, over te laten aan de gewesten. Ik heb al gewerkt aan de omkadering van de huurprijzen om niet verrast te worden door de regionalisering, maar gezien de wisselende omstandigheden, kan ik daar geen details over geven.

De paritaire commissie kan nuttig werk leveren. Ze kan geen bindend advies verstrekken, maar als de huisvesting een kwestie is waar iedereen bij betrokken wordt, is elk advies welkom.

Wij zullen te gepasten tijde onze verantwoordelijkheid nemen. Deze commissies maken geen wetten. Zij kunnen wel voorstellen doen, maar het is niet de bedoeling dat ze onze adviesraad vervangen.

Peut-on faire du travail utile en commission paritaire ou non ? Nous devons y réaliser le travail qui est possible dans ce cadre, mais ce n'est pas à ce niveau-là qu'un avis conforme doit être rendu, auquel nous devrions nous plier. Si ce travail peut se faire, si les arguments peuvent être mis sur la table, si l'on peut persuader les uns et les autres de ce que le logement est une affaire qui concerne tout le monde - comme le dit très bien la Cour d'arbitrage, qui a donné raison à un certain nombre de nos propositions -, pourquoi se priverait-on d'un avis ?

Nous prendrons notre responsabilité au moment opportun, par rapport à ce qui aura été fourni comme éléments. Il n'appartient pas à ces commissions de faire la loi. Il leur appartient de faire éventuellement des propositions. Par ailleurs, notre conseil consultatif fait des suggestions intéressantes en matière de logement, et les commissions paritaires ne doivent pas s'y substituer.

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

Mme Michèle Carthé.- Votre réponse me laisse sceptique. Je suppose qu'il existe un rapport d'activité de cette unique commission paritaire que vous financez. Celle-ci ne s'est certainement pas limitée à effectuer des tâches méthodologiques. Néanmoins, vous ne m'apportez aucune réponse sur ce point, pour lequel je souhaitais avoir des précisions.

Bien que la régionalisation de la loi sur les loyers n'ait pas encore été déposée à la Chambre, vous estimez que ce dossier progresse. Pourriez-vous préciser de quelle manière ? C'était cela l'objet de ma question. Vous n'y apportez aucune réponse.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- M. le président, je fais appel au bon fonctionnement de cette assemblée. Je vous rappelle qu'il ne sied pas d'interroger un ministre sur ses intentions.

Mme Michèle Carthé.- Je vous demande simplement votre appréciation concernant la régionalisation des loyers et souhaite que vous me précisiez la manière dont la Région bruxelloise s'y prépare. Mais vous ne me fournissez aucune réponse sur le sujet. Par ailleurs, M. Daems me semble bien dubitatif quant au fonctionnement des

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mevrouw Michèle Carthé *(in het Frans).- Ik veronderstel dat de enige paritaire commissie die u financiert een activiteitenverslag heeft opgesteld en zich niet tot methodologische taken heeft beperkt. Desondanks hebt u geen antwoord op mijn vraag gegeven.*

U hebt evenmin geantwoord op welke manier het dossier van de regionalisering van de huurwet, dat nog niet in de Kamer is ingediend, precies vooruitgaat.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- Mijnheer de voorzitter, ik verwijs naar de goede werking van deze vergadering. Het past niet om een minister of een staatssecretaris naar zijn of haar intenties te vragen.*

Mevrouw Michèle Carthé *(in het Frans).- Ik vraag gewoon wat u van de regionalisering van de huurwet vindt en hoe het gewest zich daarop voorbereidt.*

De heer Daems lijkt zijn twijfels te hebben over de werking van de paritaire commissies, met name

commissions paritaires, en raison notamment de la participation des bailleurs. Je comprends son hésitation. Il est regrettable que M.de Clippele soit absent, car il aurait pu nous donner son appréciation.

M. le président.- Je vous rappelle que vous n'interpellez pas vos collègues mais bien la ministre.

Mme Michèle Carthé.- Je me permets juste de souligner certaines déclarations. Je déplore le fait de ne pas avoir obtenu de réponse à mes questions.

- L'incident est clos.

vanwege de eigenaars. Het is jammer dat de heer de Clippele afwezig is en zijn mening niet kan geven.

De voorzitter.- U interpelleert niet uw collega's, maar de minister.

Mevrouw Michèle Carthé *(in het Frans).- Ik onderstreep gewoon een aantal verklaringen. Ik betreur dat ik geen antwoord op mijn vragen heb gekregen.*

- Het incident is gesloten.

QUESTIONS ORALES

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

QUESTION ORALE DE MME ADELHEID BYTTEBIER

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

concernant "les projets de construction à Berchem-Sainte-Agathe".

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

Mme Adelheid Byttebier *(en néerlandais).- Berchem-Sainte-Agathe, avec ses nombreux bois et parcs, est l'une des communes les plus vertes de la Région. Elle n'échappe toutefois pas à l'urbanisation. On construit intensivement, alors que des logements restent inoccupés.*

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ADELHEID BYTTEBIER

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

betreffende "de bouwprojecten in Sint-Aghatha-Berchem".

De voorzitter.- Mevrouw Byttebier heeft het woord.

Mevrouw Adelheid Byttebier.- Sint-Agatha-Berchem behoort dankzij haar bossen, parken en natuur tot één van de groene gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Iedereen die Brussel binnenrijdt, kent wel de koeien die tegenover het winkelcentrum Basilix grazen. Deze landbouwzone bevindt zich in het groene hart van

Deux projets immobiliers de la SLRB font actuellement l'objet d'une enquête publique. Le premier, rue Openveld, menace le caractère vert de la commune. Quelque 80 appartements seront construits là où l'on peut voir paître actuellement des ânes et des moutons. Cet espace vert a en outre une fonction sociale, car des jeunes et des personnes âgées s'y côtoient quotidiennement. A deux pas de là, les logements de la Cité moderne sont de moins en moins occupés. Les travaux de rénovation prévus y ont en effet été différés, en raison du classement de la Cité. Les riverains ne comprennent donc pas que cet espace vert soit sacrifié à la construction, alors que des logements de la Cité moderne sont inoccupés. Ils attendent par conséquent une réponse politique claire.

Le second projet, au Molenveld, concerne spécifiquement la problématique de la densification. Bien que mon groupe soit favorable à cette approche, il importe qu'elle ne mette pas en péril la qualité de vie des riverains. Les habitants s'inquiètent du caractère intensif des projets immobiliers prévus sur les espaces verts à proximité. Il s'agit de la construction de neuf immeubles à appartements - soit 88 logements - qui risquent d'entraîner des problèmes supplémentaires de stationnement, de réduction de l'espace et de la lumière, voire de violation de leur intimité, car ces immeubles surplomberont leur maison et leur jardin.

Tenez-vous compte de la disparition de l'espace de rencontre de la rue Openveld ? Comment préserver le caractère vert de ce quartier ?

Qu'en est-il des travaux de rénovation dans la Cité Moderne ?

Au 'Molenveldsteeg', tenez-vous compte des habitations présentes et de la qualité de vie de leurs habitants ?

de Zavelenberg.

De gemeente blijft echter niet gespaard van verstedelijking. Er wordt massaal gebouwd in groene ruimtes, terwijl bestaande woningen onbewoond blijven wegens verkrotting. Dit valt niet te rijmen.

Twee bouwprojecten van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij zijn momenteel in openbaar onderzoek. Het gaat over het bouwproject aan de Openveldstraat (nrs 39 tot 181) enerzijds en het bouwproject van de Molenveldsteeg anderzijds.

Het eerste bouwproject aan de Openveldstraat is een aanslag op het groene karakter van de gemeente. Waar vandaag paarden, ezels en schapen grazen, zullen 80 appartementen komen. De sociale functie van dit groen gebied is niet te onderschatten. Het is de dagelijkse ontmoetingsplaats voor jong en oud. In het verlengde van dit bouwproject ligt de Moderne Wijk, waar heel wat woningen onbewoond zijn. De renovatiewerken werden uitgesteld, omwille van het beschermd karakter van de wijk, met verkrotting als gevolg. Buurtbewoners begrijpen dan ook niet dat hun groengebied wordt opgeofferd voor woningbouw, terwijl er 100 meter verder tientallen appartementen van de Moderne Wijk leeg staan. Zij verwachten dan ook een heel duidelijk politiek antwoord.

Het tweede bouwproject aan de Molenveldsteeg gaat specifiek over de problematiek van de inbreiding. Als groene partij zijn wij voorstander van inbreiding, op voorwaarde dat die op een kwaliteitsvolle manier gebeurt. De uitdaging bestaat er dus in dat het nieuwe project de leefkwaliteit in de bestaande omliggende wijken niet achteruit doet gaan. De buurtbewoners zijn gealarmeerd, omdat de kleine groene ruimten in de nabije omgeving op een heel intensieve manier zullen worden dicht gebouwd. Op de resterende groene ruimte worden negen appartementsblokken gepland, tot zeven verdiepingen hoog, voor in totaal 88 woningen. De buurtbewoners vrezen voor bijkomende parkeerproblemen, inbeslagname van licht en ruimte en een schending van hun privacy wanneer er rechtstreekse inkijk komt in hun huis en tuin.

Houdt u rekening met het verdwijnen van de

ontmoetingsruimte in de Openveldstraat? Hoe kan het groene karakter van deze wijk behouden blijven?

Hoe staat het met de renovatiewerken in de Moderne Wijk?

Houdt u in de Molenveldsteeg rekening met de bestaande woningen en de leefkwaliteit van de huidige bewoners?

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat *(en néerlandais).- Le projet situé au coin de la rue de Termonde et de la rue Openveld comprend 30 logements. En effet, le terrain constitue un espace vert dans le quartier, mais il est entouré d'autres espaces non urbanisés le long de l'avenue Charles Quint. L'urbanisation du terrain n'aura donc pas un grand impact sur la qualité de vie du quartier. Après les travaux, nous aurons même un espace urbanisé et structuré offrant plus de possibilités d'espaces de rencontre.*

En ce qui concerne le projet que vous appelez "Molenveldsteeg", il est en fait situé rue de la Gérance et prévoit la construction de 50 logements dont le profil ne comptera pas plus de trois étages. Connaissant les normes urbanistiques applicables au projet, vos craintes me semblent exagérées.

Pour ce qui est de la Cité Moderne, les projets en cours concernent, d'une part, la rénovation des grands ensembles de logements au Hunderenveld et la rénovation des toitures et façades et, d'autre part, la rénovation des logements du "Vieux Quartier", dont une partie est classée.

Pour ces derniers logements, nous nous heurtons à l'opposition de la Commission royale des monuments et sites (CRMS), surtout pour la maison Victor Bourgeois rue du Grand-Air dont les logements doivent être isolés. La CRMS dispose à présent d'une étude qui souligne la faisabilité de tels travaux. Le moment est donc venu d'avancer et de mener à bien le projet de la Cité Moderne. J'ai envoyé un courrier en ce sens à la CRMS et j'attends sa réponse.

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.- Het project dat gelegen is op de hoek van de Dendermondestraat en de Openveldstraat, omvat 30 woningen. Het zal gestalte krijgen op een terrein dat in het Gewestelijk Bestemmingsplan wordt bestemd voor huisvesting.

Het terrein bestaat momenteel inderdaad uit weiland en vormt een groene ruimte binnen de wijk, terwijl het toch braakliggend is. Daarbij komt nog dat het terrein gelegen is naast andere en grotere niet-verstedelijkte ruimten langs de Keizer Karellaan. Ik denk dus niet dat de verstedelijking van het terrein een belangrijke impact zal hebben op de levenskwaliteit van de wijk en op het groene aspect ervan, vermits er nog andere groene ruimten zijn.

Het eindresultaat na de werken lijkt me zelfs gunstiger, aangezien we een gestructureerde en verstedelijkte ruimte scheppen, waardoor er meer mogelijkheden ontstaan voor ontmoetingsruimten. Ik meen dat ik hiermee tegemoetkom aan de bezorgdheid die u formuleert in verband met dit project. Omwille van de architecturale kwaliteit van het project, ben ik ervan overtuigd dat het perspectief er na afloop ook verbeterd zal zijn.

Wat het project betreft dat u "Molenveldsteeg" noemt en dat in werkelijkheid een project is dat gelegen is aan de Beheerstraat, wordt de bouw gepland van vijftig woningen met een bouwprofiel dat niet meer zal bedragen dan drie verdiepingen. Het gaat dus mijns inziens om profielen op mensenmaat die een goede integratie in de stad toelaten. Gelet op de wijze waarop het project is ontworpen, waarbij rekening is gehouden met de geldende stedenbouwkundige normen, lijkt het me dat uw vrees overdreven is.

Naast nieuwbouw vormt de renovatie van bestaande gebouwen een van de hoofdlijnen van mijn huisvestingsbeleid. Dat is ook het geval bij de Moderne Wijk.

In grote lijnen kan men stellen dat de lopende projecten enerzijds betrekking hebben op het opknappen van de grote woninggehelen aan het Hunderenveld, meer bepaald de vervanging van de verwarmingsketels, opgenomen in het vierjaren-plan 2006-2009, en de renovatie van gevels en daken. Anderzijds hebben ze betrekking op de renovatie van de woningen van de zogenaamde Oude Wijk, waarvan een deel als monument is beschermd.

U weet dat dit problemen oplevert.

Wat de laatstgenoemde woningen betreft, stuiten we uiteraard op nogal wat tegenkanting van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML). Dat geldt vooral voor het huis in de Openluchtstraat dat werd ontworpen door Victor Bourgeois. De KCML ging niet akkoord met het argument dat de woningen moeten worden geïsoleerd, hoewel er een energie-crisis woedt, die zeer zwaar weegt op het budget van de huurders.

De KCML beschikt nu echter over een welbepaalde studie waaruit blijkt dat het haalbaar is om de woningen te isoleren. Het ogenblik is dus aangebroken om vooruitgang te boeken en het project van de Moderne Wijk tot een goed einde te brengen. Ik heb reeds een brief in die zin gericht tot de KCML. Het is nu afwachten.

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

De voorzitter.- Mevrouw Byttebier heeft het woord.

Mme Adelheid Byttebier *(en néerlandais).- Il doit exister une solution qui permette d'isoler le bâtiment sans en altérer l'authenticité.*

Mevrouw Adelheid Byttebier.- Het is over-duidelijk dat u zich ergert aan de KCML, maar we zouden trots moeten zijn dat er in Brussel gebouwen staan die zo mooi zijn dat ze beschermd moeten worden. Blijkbaar is er toch een oplossing om het voornoemde gebouw te isoleren zonder aan de authenticiteit te raken.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat *(en néerlandais).- Il en existe une. Reste à savoir si la CRMS l'acceptera.*

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.- Er is een oplossing. Het is echter nog de vraag of de KCML akkoord gaat.

Mme Adelheid Byttebier *(en néerlandais).- Le dossier doit avancer. Je ne sous-estimerais pas non plus l'importance de l'espace de rencontre, essentiel pour la cohésion sociale. La pâture qui se trouve plus loin ne sert pas de lieu de rencontre pour les habitants. J'espère que vous pourrez leur démontrer que votre intervention améliorera les lieux. Pour le moment, ils n'en sont pas convaincus.*

Mevrouw Adelheid Byttebier.- Er moet schot komen in de zaak. Voor de buurtbewoners valt het niet te begrijpen dat het dossier geblokkeerd blijft. Ik zou ook het belang van de ontmoetingsruimte niet onderschatten, want die is belangrijk voor de sociale samenhang. Het kan best zijn dat er verderop nog een groene weide ligt, maar die fungeert niet als ontmoetingsplaats voor de bewoners. Het is niet omdat je een muur groen verft, dat je kunt zeggen: "Het is hier groen."

U lacht, maar wist u dat dertig jaar geleden de gevels in Malta groen werden geschilderd, omdat dat zogezegd goed was voor de natuur?

Ik hoop dat u achteraf aan de bewoners kunt aantonen dat u voor een vooruitgang hebt gezorgd. Op dit ogenblik hebt u de inwoners en andere mensen die de groene ruimte gebruiken, nog niet kunnen overtuigen.

M. le président.- Mme Byttebier, votre temps de parole est écoulé.

De voorzitter.- Mevrouw Byttebier, uw tijd is om.

Mme Adelheid Byttebier *(en néerlandais).- Selon mes informations, le bâtiment situé rue de la Gérance comporterait sept étages. Confirmez-vous qu'il s'agit bien de trois étages ?*

Mevrouw Adelheid Byttebier.- U verwees naar een gebouw in de Beheerstraat dat drie verdiepingen zou krijgen. Volgens mijn informatie zal het zeven verdiepingen hebben. Kunt u bevestigen dat het wel degelijk over drie verdiepingen gaat?

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat *(en néerlandais).- Je peux me tromper, mais, pour moi, il s'agit de trois étages.*

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.- Ik zal nakijken of ik me vergist heb, maar volgens mij gaat het over drie verdiepingen.

Mme Adelheid Byttebier *(en néerlandais).- C'est une bonne nouvelle pour les habitants.*

Mevrouw Adelheid Byttebier.- Dat is goed nieuws voor de bewoners.

- L'incident est clos.

- Het incident is gesloten.

QUESTION ORALE DE M. MUSTAPHA EL KAROUNI

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

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MUSTAPHA EL KAROUNI

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

concernant "les garages habités".

M. le président.- La parole est à M. El Karouni.

M. Mustapha El Karouni.- Je voudrais attirer l'attention sur un phénomène relativement méconnu. Avec la hausse continuelle des prix du logement, certains propriétaires n'hésitent pas à transformer leur garage en appartement. En 2006, l'échevin de l'Urbanisme de la Ville de Bruxelles rapportait que six demandes de permis de bâtir avaient été introduites pour ce genre de "nouveaux appartements". Ces changements d'affectation sont évidemment refusés, car les normes du règlement général d'urbanisme ne sont pas respectées. L'échevin avait, en outre, enregistré trois cas de changement d'affectation illicite.

En effet, les plafonds doivent présenter une hauteur de 2,2 mètres. La pièce doit être éclairée à la lumière naturelle et la surface éclairante est de minimum un cinquième de la surface plancher. De même, l'espace prévu pour la première chambre doit comporter une superficie minimum de 14 m². Il s'agit là d'autant de contraintes techniques rarement respectées dans les garages.

Toutefois, des propriétaires peu scrupuleux procèdent à ces transformations en douce. Il faut dire qu'entre louer un garage 100 euros et un appartement 450 euros, le choix est vite fait par un démuni. Aussi, voudrais-je savoir si ce phénomène est bien cerné dans notre Région.

Existe-t-il des chiffres en la matière ? Le Service d'inspection du logement est-il déjà intervenu pour ce genre d'infraction ?

Ce phénomène est-il en progression dans notre Région ? Comment comptez-vous lutter contre cette pratique qui tire directement profit de l'appauvrissement ou de la situation précaire de certaines personnes, contraintes d'accepter n'importe quel logement pour ne pas dormir dehors ?

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Comme vous le précisez dans votre question, les

betreffende "de tot woning omgevormde garages".

De voorzitter.- De heer El Karouni heeft het woord.

De heer Mustapha El Karouni *(in het Frans).- Door de hoge huurprijzen zijn er heel wat eigenaars die hun garage ombouwen tot appartement. Zo heeft de stad Brussel in 2006 zes aanvragen tot bouwvergunning ontvangen voor deze "nieuwe appartementen". Die bestemmingswijziging werd uiteraard geweigerd. Er werden ook drie onwettelijke bestemmingswijzigingen vastgesteld.*

Een plafond moet 2,2 meter hoog zijn, de ruimte moet over een natuurlijke lichtinval beschikken en het lichtdoorlatend gedeelte moet 1/5 van het vloeroppervlak bedragen. De woonruimte moet minimaal 14 m² groot zijn. Weinig garages voldoen aan die technische voorwaarden.

Toch zijn er heel wat eigenaars die zich daaraan niet storen. Het verschil in huurprijs is immers enorm (100 euro voor een garage, 450 euro voor een appartement). Beschikt de minister over cijfermateriaal? Is de woninginspectie op dat vlak al opgetreden? Welke plannen heeft de minister in dit verband?

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- De voorschriften van de Gewestelijke*

normes fixées par le Règlement régional d'urbanisme ne permettent pas qu'un garage soit transformé en logement, tant les impératifs de luminosité que de surface ou de hauteur de plafond sont peu susceptibles d'être rencontrés dans ce cas de figure. Lorsqu'une demande de permis d'urbanisme concerne une telle opération, celle-ci est donc systématiquement refusée par le fonctionnaire délégué. Il en serait de même dans le cas, fort peu probable, où un recours serait introduit au gouvernement.

Au-delà du simple aspect réglementaire, c'est aussi avant tout d'un point de vue éthique et humain que ce genre d'aménagement ne peut être réalisé. Sauf configuration exceptionnelle, la transformation d'un garage en logement ne peut être à même d'offrir à ses habitants un confort minimal de vie. Je serai donc particulièrement claire sur ce point ; jamais, je ne tolérerai qu'une telle transformation puisse être réalisée avec l'approbation d'une autorité publique.

Cependant, il ne s'agit ici que des transformations qui ont été sollicitées par la voie officielle du permis d'urbanisme. Pour les autres, une politique de tolérance zéro me semble être de mise pour sanctionner les propriétaires concernés. Les autorités communales compétentes en la matière vont toutes dans le même sens que nous. Nous ne disposons malheureusement pas de chiffres du nombre de logements qui ont été aménagés dans les garages au niveau régional. Je ne vois d'ailleurs pas comment nous pourrions établir de telles statistiques, autrement que sur la base des infractions constatées. Celles-ci sont établies le cas échéant par les communes, et ne représentent qu'une petite partie du problème.

Les normes du Code du logement, applicables pour les biens mis en location, vont dans le même sens que celles du Règlement régional d'urbanisme. Un garage aménagé en logement ne pourrait être considéré comme conforme aux normes du Code, notamment pour des raisons de luminosité. Dans le cas du Code, il y a fort à croire que les critères liés à la ventilation des lieux, ainsi qu'aux installations électriques ou de gaz, ne soient également pas rencontrés. Les infractions constatées sur la base du Code du logement sont très rares et mènent, dans tous les cas, à la fermeture du "logement" concerné.

Stedenbouwkundige Verordening laten niet toe dat een garage tot woning wordt verbouwd. De gedelegeerd ambtenaar zal elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in dat verband afwijzen.

Een dergelijke verbouwing is ook ethisch onverantwoord. Ik zal nooit aanvaarden dat een overheidsorgaan daarmee akkoord gaat.

Het gaat hier niet alleen om aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning. Er is een streng beleid nodig om de betrokken eigenaars te vervolgen. Ook de gemeenten gaan akkoord met het gewestelijk standpunt. Behalve een aantal toevallig vastgestelde overtredingen beschikt het gewest niet over cijfermateriaal met betrekking tot dergelijke verbouwingen.

De voorschriften van de Huisvestingscode en die van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening zijn min of meer dezelfde. Er worden op dat vlak zelden overtredingen vastgesteld, maar een overtreding leidt tot sluiting van het pand.

Wat betreft de stedenbouwkundige vergunning is de informatie van het gewest gestoeld op klachten en gerichte controles. Sinds de oprichting van de inspectiedienst zijn er slechts enkele gevallen bekend.

Comme pour le permis d'urbanisme, nous ne pouvons nous baser que sur les situations ayant fait l'objet d'une plainte ou d'une visite d'initiative. Depuis que le Service d'inspection est en activité, nous n'avons connu que quelques rares cas de ce genre.

M. le président.- La parole est à M. El Karouni.

M. Mustapha El Karouni.- Vous semble-t-il que le phénomène est en augmentation ? A-t-on des raisons de s'inquiéter ?

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- On a raison de s'inquiéter, parce que le phénomène existe, mais on n'a aucun indice d'augmentation.

- L'incident est clos.

De voorzitter.- De heer El Karouni heeft het woord.

De heer Mustapha El Karouni *(in het Frans).- Neemt het fenomeen toe? Moeten we ons zorgen maken?*

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het is een zorgwekkend fenomeen, maar niets wijst op een toename.*

- Het incident is gesloten.

QUESTION ORALE DE M. MUSTAPHA EL KAROUNI

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

concernant "le centre d'information sur le logement".

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MUSTAPHA EL KAROUNI

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

betreffende "het informatiecentrum over huisvesting".

M. le président.- La parole est à M. El Karouni.

M. Mustapha El Karouni.- Le Centre d'information sur le logement (CIL) est une cellule de la direction du logement du ministère de la Région bruxelloise. Il est chargé de centraliser toutes les informations utiles sur les dispositifs et les aides en matière de logement dans notre Région. Pour l'année 2006, près de 6.000 personnes ont été informées via les permanences de l'espace d'accueil.

Une campagne d'information visant à mieux le faire connaître a été organisée du 18 septembre au 20 décembre 2007. Elle prenait la forme d'affichage sur les réseaux de trams, bus et métros

De voorzitter.- De heer El Karouni heeft het woord.

De heer Mustapha El Karouni *(in het Frans).- Het informatiecentrum over huisvesting is een cel van de directie Huisvesting van het ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het verzamelt alle informatie over voorzieningen en hulpmiddelen inzake huisvesting. In 2006 werden 6.000 personen geïnformeerd via de permanentie in de onthaalruimte.*

Van 18 september tot 20 december 2007 liep een campagne om het centrum bekend te maken bij een breder publiek via affiches in de MIVB-voertuigen.

Hoeveel mensen hebben in 2007 een beroep

de la STIB. Près de 670 emplacements avaient été prévus ou réservés à cet effet. L'ensemble des Bruxellois, qu'ils soient locataires, propriétaires ou futurs propriétaires, était visé.

Je voudrais savoir combien de personnes ont fait appel au CIL pour l'année 2007. Sa fréquentation a-t-elle augmenté depuis la fin de cette campagne ? Si oui, dans quelle mesure ? Le logement est l'un des fers de lance de l'action du gouvernement pour cette législature. Il en est même une clef de voûte, si je reprends les termes de l'accord de gouvernement. C'est pourquoi, je suis étonné d'apprendre que la permanence n'est ouverte qu'en matinée de 9 heures à 12 heures, et qu'il en va de même pour le numéro vert de l'institution.

Les personnes qui travaillent ou qui sont dans l'impossibilité de se rendre ou de contacter le centre dans ce créneau horaire n'auraient-elles donc pas le droit de trouver réponses à leurs questions ? N'ont-elles pas aussi le droit, comme vous l'écrivez dans la préface du site internet du CIL, de bénéficier des aides, d'en connaître l'existence, de pouvoir aisément savoir à quelles conditions elles sont octroyées et quelles sont les démarches qu'il convient d'entreprendre pour y avoir accès ?

Vous me rétorquerez peut-être que ces personnes peuvent utiliser le courrier électronique mis à leur disposition. Cependant, une conversation permet de pouvoir plus aisément poser des questions complémentaires, ce qui s'avère beaucoup plus compliqué par voie électronique. Il serait sans doute judicieux d'organiser des permanences en fin de journée, si ce n'est tous les jours, à tout le moins certains jours de la semaine. Cela permettrait à ces personnes de profiter également de ce service. Une réflexion a-t-elle été menée en ce sens ?

Le cas échéant, il faudrait assurer la publicité de ces nouvelles permanences en soirée auprès des habitants de notre Région, en évitant la tentation que ce soit interprété comme une publicité personnelle à l'approche des élections.

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Monsieur le président, je me demande si notre honorable collègue veut qu'une mesure positive

gedaan op het centrum? Welke invloed heeft de campagne gehad? De huisvesting is een van de absolute prioriteiten van deze regering. Ik ben dan ook verbaasd dat de permanentie enkel in de voormiddag open is. Ook het gratis nummer is alleen dan operationeel.

Hebben de mensen die tijdens deze uren niet vrij zijn, ook geen recht op antwoord op hun vragen, zodat ook zij de premies kunnen krijgen waarvoor ze in aanmerking komen?

U zult misschien zeggen dat ze kunnen e-mailen, maar een echt gesprek is heel wat efficiënter. Er zouden best permanenties komen na de werkdag, minstens enkele dagen per week. Hebt u daar al aan gedacht?

Die nieuwe permanentie, als ze er komt, moet u dan bekend maken, zonder te vervallen in verkiezingsreclame.

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- Wilt u nu dat we iets doen of niet? Als u het over verkiezingsreclame wilt hebben, moet u*

soit prise ou pas. Lorsque j'entends que, "le cas échéant, il faudrait assurer la publicité de ces nouvelles permanences en soirée auprès des habitants de notre Région, en évitant la tentation que ce soit interprété comme une publicité personnelle à l'approche des élections", je ne peux que l'inviter aimablement à ne pas s'adresser à moi sous cet angle. J'ose supposer que ce dernier propos ne me vise pas.

iemand anders aanspreken. Ik voel mij niet geviseerd.

M. Mustapha El Karouni.- Je vais préciser ma pensée ; ma formule est générale, abstraite et impersonnelle. Elle ne vise personne en particulier, mais puisque des campagnes d'information vont avoir lieu, il est bon de rappeler qu'il y a eu un débat par rapport à cette question et qu'il n'y a pas de consensus à ce propos. Pour éviter des frictions, des frustrations et des contestations inutiles, qui pourraient, le cas échéant, affaiblir la campagne elle-même, j'ai pensé utile et opportun, de manière générale, abstraite et impersonnelle, de faire cette réflexion. Elle ne vous visait donc pas personnellement.

De heer Mustapha El Karouni *(in het Frans).- Ik bedoelde dit abstract. Bij dergelijke informatiecampagnes is het een weerkerend probleem, dat de campagne zelf kan verzwakken. Het kan geen kwaad daar eens op te wijzen. Ik richtte mij echter niet tot u persoonlijk.*

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

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Je vous remercie pour ces précisions. Je comprends donc que vous ne m'interpellez pas sur les campagnes d'information, mais bien sur le CIL, qui est par ailleurs un instrument d'information.

En 2007, 6.900 personnes se sont présentées à l'espace d'accueil du CIL. Le nombre de citoyens qui s'y sont présentés, à la recherche d'informations utiles sur les dispositifs et les aides en matière de logement, a connu une belle augmentation, avec près de 1.000 visiteurs de plus qu'en 2006, soit 16%.

Comme le soulignez vous-même, le CIL est à disposition des citoyens de trois manières : outre l'espace d'accueil situé au sein du ministère, il est possible de prendre directement contact avec ses agents via un numéro de téléphone gratuit, ou par internet. En plus des personnes reçues à l'espace d'accueil, 4.700 autres ont été renseignées par téléphone en matinée. Les services du CIL ont donc bénéficié à plus de 11.000 ménages bruxellois en 2007. Peu de centres d'information des ministères peuvent se targuer de tels chiffres.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- In 2007 ontving het onthaal van het informatiecentrum over huisvesting 6.900 bezoekers. Dat waren er 16% meer dan in 2006.*

In plaats van naar het onthaal te komen, kunnen de burgers ook een gratis telefoonnummer bellen of e-mailen. Zo werden nog eens 4.700 personen telefonisch geholpen. In 2007 heeft het informatiecentrum dus ruim 11.000 gezinnen voortgeholpen. Dat is veel.

Buiten de permanentie-uren is het centrum bereikbaar via de portaalsite van het gewest, de eigen site van het centrum of de opgenomen boodschappen op het gratis telefoonnummer. Je krijgt dan geen onmiddellijk, maar wel een spoedig antwoord.

De kwestie van een uitbreiding van de mogelijkheid tot rechtstreeks contact tot buiten de werkuren, geldt voor alle overheidsdiensten. In dit geval moet u er rekening mee houden dat de ambtenaren die de permanentie verzorgen, daarnaast ook andere taken hebben. Het zou immers dwaas zijn om de vragen te laten

L'accessibilité du ministère est également assurée en dehors des heures de permanence via le site portail régional, le site internet du CIL ou les messages du répondeur de la ligne téléphonique gratuite, tous accessibles 24 heures sur 24. Bien que la réponse ne soit pas immédiate dans ce cas, elle est assurée.

Pour ce qui relève de l'étendue des contacts directs avec des agents du CIL au-delà des plages horaires existantes et des horaires de travail en particulier, ce défi concerne l'ensemble des services publics en général, et pas exclusivement celui-ci. Dans le cas du CIL, il ne faut pas oublier que tous les agents d'accueil assurant les permanences en matinée ont d'autres activités, directement liées à leur fonction, le reste de la journée. Ils doivent répondre au courrier ainsi qu'aux questions posées par courriel, rappeler certains demandeurs si leur question a nécessité des recherches, intervenir, dans le cas des assistants sociaux, lorsque des personnes se présentent pour des allocations de déménagement, d'installation et de loyer (ADIL), etc. Ce serait un non-sens que des agents qui ne connaissent pas tout cela répondent aux questions des citoyens.

Néanmoins, dans le cadre de la bonne gestion de nos services, une enquête a été organisée auprès des visiteurs des différents guichets d'accueil de l'administration. Les conclusions en seront tirées.

M. le président.- La parole est à M. El Karouni.

M. Mustapha El Karouni.- Les conclusions de l'enquête sont-elles attendues prochainement ?

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Il s'agit d'une enquête générale et globale du ministère sur la bonne performance de ses services et non d'une initiative résercée au CIL.

Vous comprendrez cependant aisément qu'il ne saurait être question que les seuls agents du Logement travaillent en soirée ! Une administration ne fonctionne pas de cette manière.

- L'incident est clos.

beantwoorden door mensen die de praktijk niet kennen.

We hebben een enquête uitgevoerd bij de bezoekers van de diverse onthalen van de Brusselse administratie en zullen daar de nodige lessen uit trekken.

De voorzitter.- De heer El Karouni heeft het woord.

De heer Mustapha El Karouni *(in het Frans).- Verwacht u binnenkort de resultaten hiervan?*

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- Dit is een globaal onderzoek over alle diensten. Er is geen sprake van dat alleen de ambtenaren van Huisvesting 's avonds zouden werken! Zo werkt een administratie niet.*

- Het incident is gesloten.

QUESTION ORALE DE M. FOUAD AHIDAR

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

concernant "la prévention incendie dans les logements mis en location".

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

M. Fouad Ahidar *(en néerlandais).- Par mesure de sécurité, le gouvernement bruxellois impose depuis 2004 le placement de détecteurs de fumée homologués dans les couloirs d'évacuation des logements mis en location. Les frais d'acquisition, d'installation et de remplacement de ces détecteurs incombent au bailleur.*

Une recherche britannique indiquait à nouveau en 2007 combien la présence de ces détecteurs de fumée augmentait de manière considérable les chances de survie en cas d'incendie. Ceux-ci peuvent en revanche induire un faux sentiment de sécurité, s'ils sont défectueux parce que leurs piles sont déchargées.

Quel est le pourcentage de logements en location en Région bruxelloise conformes à cette mesure ? Quelle est la fréquence des contrôles exercés dans ce cadre ? Quelles sont les sanctions possibles en cas d'infraction ?

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat *(en néerlandais).- Depuis juillet 2005, tous les logements mis en location en Région de Bruxelles-Capitale doivent être équipés de détecteurs de fumée certifiés par le BOSEC ou un autre organisme européen agréé.*

Nous ne disposons pas de chiffres quant à

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER FOUAD AHIDAR

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

betreffende "de brandvoorkoming in huurwoningen".

De voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

De heer Fouad Ahidar.- De Brusselse Hoofdstedelijke Regering heeft in april 2004 beslist dat elk lokaal op het evacuatietraject in huurwoningen moet voorzien zijn van een gecertificeerde rookmelder. Het is de verhuurder die instaat voor de aankoop-, installatie- en vervangingskosten van de rookmelders.

Deze maatregel dient bij te dragen aan een verhoogde veiligheid in de Brusselse woningen. Een Brits onderzoek heeft in 2007 opnieuw aangetoond dat bij aanwezigheid van rookmelders de kans om een brand te overleven veel groter is. Een rookmelder kan daarentegen ook een vals gevoel van veiligheid geven, indien hij niet correct werkt doordat bijvoorbeeld de batterij leeg is.

Wat is het percentage huurwoningen in Brussel dat voldoet aan het regeringsbesluit van 15 april 2004 tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen, meer bepaald aan de verplichting tot het plaatsen van een rookmelder?

Wat is de controlefrequentie in het kader van voormeld besluit? Wat zijn de mogelijke sancties bij overtreding?

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.- Ter voorkoming van brandongevallen is sinds juli 2005 de installatie van rookmelders verplicht in alle huurwoningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Er is aangetoond dat dankzij deze toestellen rookontwikkeling nagenoeg onmiddellijk kan worden gedetecteerd, waardoor de bewoners in staat zijn snel te reageren. Op die

l'application de cette mesure dans le parc privé. Cependant, pour ce qui est du parc social, tous les logements sociaux ont été équipés de tels détecteurs en 2005, soit pas moins de 38.000 logements et près de 80.000 détecteurs, entièrement aux frais de la Région.

Dans le cadre des missions remplies par l'Inspection régionale du logement, les inspecteurs contrôlent systématiquement la présence et la conformité des détecteurs de fumée. Parmi les logements en infraction avec les prescriptions de sécurité, de santé et d'équipements de base, il s'agit depuis avril 2006, dans 60% des cas, de logements qui ne satisfont pas aux exigences relatives à la prévention incendie.

L'arrêté du gouvernement du 15 avril 2004 stipule que les coûts d'achat et d'installation des détecteurs de fumée sont à la charge des propriétaires. Pour ce qui est des sanctions, il n'existe pas d'amende spécifique pour les détecteurs de fumée, mais bien d'une amende générale pour tous les manquements constatés.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME CÉLINE FREMAULT

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

manier kunnen rookmelders het aantal slachtoffers en de materiële schade aanzienlijk beperken.

De Huisvestingscode bepaalt dat alle woningen die te huur worden gesteld, uitgerust moeten zijn met een door BOSEC (Belgian Organisation for Security Certification) of een ander erkend Europees organisme gecertificeerde rookmelder. Wij beschikken over geen cijfers in verband met de toepassing van deze maatregel binnen het particuliere huisvestingspark. Wat echter het sociale huisvestingspark betreft, werden op mijn initiatief in 2005 alle sociale woningen met rookmelders uitgerust. Het gaat daarbij om niet minder dan 38.000 woningen en bijna 80.000 detectoren. Het gewest heeft de volledige kosten betaald.

In het kader van de opdrachten die de gewestelijke huisvestingsinspectie vervult, controleren de inspecteurs systematisch de aanwezigheid en de conformiteit van de rookmelders. Van de woningen die niet in overeenstemming zijn met de voorschriften inzake veiligheid, gezondheid en basisvoorzieningen, gaat het sinds april 2006 in 60% van de gevallen om woningen die niet voldoen aan de voorwaarden inzake brandpreventie.

Het regeringsbesluit van 15 april 2004 bepaalt dat de kosten voor het aankopen en plaatsen van rookmelders ten laste zijn van de verhuurders. Wat de sancties betreft, houdt de huisvestingsinspectie rekening met het feit of er al dan niet rookdetectoren aanwezig zijn, maar er bestaat geen specifieke boete voor de rookmelders. Het gaat om een algemene boete voor alle defecten die worden vastgesteld, of het nu gaat om een rookmelder dan wel om de instabiliteit van het gebouw.

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT

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

concernant "les différents observatoires locaux et l'Observatoire régional de l'Habitat".

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

Mme Céline Fremault.- La Région a mis en place en 2004 l'Observatoire de l'Habitat et quatre projets pilotes d'observatoires au niveau des communes. L'objectif général était de créer un outil permettant de mieux connaître l'état du logement dans les différentes communes bruxelloises.

Très brièvement, je rappellerai les éléments principaux à l'origine de mes questions. Il s'agit d'abord de la visite instructive de l'Observatoire du Logement de la commune d'Etterbeek en 2002, qui a amené les parlementaires à s'intéresser à ce type d'outil. Sur la base de ce modèle, une réflexion a été menée sur l'instauration d'observatoires dans d'autres communes et au niveau régional, ce qui a abouti à leur mise en place en 2004.

Au niveau communal, l'objectif est d'approcher au plus près la réalité du terrain, sur le plan de l'organisation concrète des immeubles et de leurs habitants (division en appartements), des pratiques de location et de vente, ainsi que des conditions d'hygiène et de salubrité. Il s'agit de récolter des informations statistiques et d'améliorer les conditions de vie des personnes, notamment par le relogement de celles qui vivent dans l'insalubrité.

Les communes sélectionnées en 2004 étaient Uccle, Molenbeek, Anderlecht et Bruxelles-Ville. Elles étaient d'ailleurs les seules à en avoir fait la demande. Les motivations de celles-ci participent aux politiques ciblées pour l'implantation d'un observatoire en leur sein et sont très diverses selon les communes.

Il semblerait que la mise en place des observatoires communaux ait été difficile. Pour quelles raisons ? Combien de ces observatoires fonctionnent aujourd'hui de manière satisfaisante ? Cette expérience peut-elle être étendue à d'autres communes ? Celles-ci en ont-elles fait la demande ? A terme, est-il envisageable ou intéressant d'étendre l'instauration d'un observatoire à l'ensemble des communes de

betreffende "de verschillende lokale observatoria en het Observatorium van de Huisvesting van het Brussels Gewest".

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault *(in het Frans).- Het Brussels Gewest heeft in 2004 het Observatorium van de Huisvesting opgericht. Er zijn ook vier proefprojecten voor gemeentelijke observatoria van de huisvesting gestart. Het was de bedoeling om meer kennis te vergaren over de toestand van de huisvesting in de verschillende gemeenten.*

In 2002 bracht een aantal parlementsleden een bezoek aan het Etterbeekse observatorium van de huisvesting. Dat heeft aanleiding gegeven tot de oprichting van het Observatorium van de Huisvesting van het Brussels Gewest en een aantal observatoria in andere gemeenten.

Het is de bedoeling om de reële situatie op het terrein zo grondig mogelijk te leren kennen, bijvoorbeeld inzake de onderverdeling van gebouwen in verschillende wooneenheden, de hygiëne enzovoort. Er worden statistische gegevens ingezameld. Uiteindelijk is het de bedoeling om de levenskwaliteit te verbeteren.

De gemeenten die in 2004 werden geselecteerd waren Ukkel, Molenbeek, Anderlecht en Brussel-Stad. Het waren trouwens de enige gemeenten die wilden meedoen.

Blijkbaar verliep de oprichting van gemeentelijke observatoria voor de huisvesting niet vlot. Hoe komt dat? Hoeveel observatoria werken tegenwoordig naar behoren? Wordt het initiatief uitgebreid naar andere gemeenten? Zijn er nog kandidaten? Komt er op termijn een observatorium in elke gemeente? Hoeveel zou dat kosten?

Hoeveel studies hebt u tot dusver besteld bij het gewestelijke observatorium van de huisvesting? Hebt u een studie uitgevoerd over een wettelijke regeling van de huurprijzen? Werkt het gewestelijke Observatorium van de Huisvesting samen met de gemeentelijke observatoria?

Bruxelles-Capitale ? Avez-vous une idée du coût budgétaire que cela représenterait ?

Enfin, quelles études ont-elles été demandées à ce jour à l'Observatoire régional de l'Habitat ? La politique d'encadrement des loyers a-t-elle fait l'objet d'une étude ? De manière plus générale, l'outil est-il considéré comme performant ? Existe-t-il une interaction entre l'Observatoire régional et les quatre observatoires communaux ? Dans l'affirmative, comment se réalise-t-elle ? Est-elle satisfaisante à vos yeux ?

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Depuis 2006, quatre observatoires locaux du Logement ont été mis en place au bénéfice des communes de Molenbeek, Uccle, Anderlecht et Bruxelles-Ville. Afin de permettre une bonne réussite de ces projets, nous avons travaillé en collaboration avec ces communes, tout en leur laissant une certaine liberté dans la définition des actions à mener. En effet, qui mieux qu'elles connaît les spécificités de leur réalité locale et des solutions éventuelles à y apporter ?

Nonobstant ces différences, un certain nombre de missions sont vite apparues comme le plus petit commun dénominateur des observatoires locaux : information et aide à la population, relevé des immeubles vides ou inoccupés, lutte contre les formes d'exploitation liées au logement, mise en place d'une approche intégrée du logement au niveau communal. Ces éléments étaient susceptibles de constituer des grands progrès dans le secteur qui nous occupe. L'ensemble de ces missions s'inscrit pleinement dans les objectifs de la déclaration gouvernementale. Donc, après deux années de fonctionnement, nous pouvons être satisfaits du soutien apporté par ce biais à ces communes bruxelloises.

La possibilité d'étendre le soutien est une piste intéressante, mais au regard de la réalité budgétaire de la Région, je crains que nous ne disposions pas vraiment des moyens nécessaires pour imaginer une telle extension à moyen terme. Nous sommes partis d'un subside moyen de 25.000 euros alloué pour chaque observatoire, donc, près d'un demi million d'euros serait nécessaire si nous voulions soutenir de telles initiatives dans toutes les communes bruxelloises. Au demeurant, pour

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- Sinds 2006 beschikken de gemeenten Molenbeek, Ukkel, Anderlecht en Brussel-Stad elk over een gemeentelijk observatorium voor de huisvesting. Ik heb samengewerkt met de gemeenten om alles in goede banen te leiden, maar ze kregen ook voldoende autonomie. De gemeentebesturen weten immers het best wat er bij de plaatselijke bevolking leeft.*

Ondanks deze verschillen, hebben de plaatselijke observatoria een aantal opdrachten gemeenschappelijk: informatie en hulp aan de bevolking, noteren van leegstaande gebouwen, strijd tegen elke vorm van uitbuiting in verband met huisvesting, opzetten van een geïntegreerd gemeentelijk huisvestingsbeleid. Deze opdrachten sluiten aan bij de doelstellingen uit het regeerakkoord en we zijn dan ook tevreden met deze steun voor de gemeenten.

Het gewest heeft helaas niet de middelen om deze steun op middellange termijn uit te breiden. Een observatorium in elke Brusselse gemeente zou bijna een half miljoen euro kosten (gemiddeld 25.000 euro subsidie per observatorium). De gemeenten beschikken overigens ook over andere manieren om dezelfde kwesties aan te pakken en hebben niet allemaal gevraagd om een observatorium.

Ondertussen werken we met een gesloten enveloppe. De subsidie voor de stad Brussel ging naar een specifiek project dat nu afgewerkt is. Met deze middelen kunnen we nu een andere gemeente steunen. Evere heeft een concreet voorstel gedaan. De gemeente wil haar gebouwen screenen om de leegstand en de overdreven opdeling van

répondre à votre question, nous n'avons pas reçu de demande de toutes les communes bruxelloises, lesquelles sont parfois équipées de manière différente pour répondre aux mêmes questions.

Dans l'attente, nous devrons travailler sur la base d'une enveloppe fermée. Comme j'ai eu l'occasion de le dire un peu plus tôt dans la matinée, le subside alloué à la Ville de Bruxelles était affecté à un projet ponctuel - l'établissement des paramètres de référence quartier - qui est aujourd'hui finalisé. Ces moyens se sont libérés pour le soutien à une nouvelle commune. A ce jour, j'ai reçu une proposition concrète de la commune d'Evere. Je pense que Evere ambitionne aussi de réaliser un screening du bâti local et de développer des outils de lutte contre les logements vides et la division excessive des logements. Nous allons donc passer pour un an ou deux à Evere. Nous allons faire tourtner le système. Je pense que c'est ce qu'il y a de mieux à faire. A chaque fois, de nouvelles méthodologies se développent, parce que ce n'est pas figé. Par exemple, l'expérience d'Etterbeek est fort intéressante, mais maintenant il faudrait revoir les objectifs, parce que d'autres choses se sont développées entre-temps. Il est vrai aussi que si on ne s'ancre pas, cela peut générer des difficultés.

L'Observatoire régional de l'habitat a été mis en place au sein de la SLRB. Dans mon jargon iconoclaste, je l'appelle "service d'étude de la SLRB". C'est l'Observatoire régional de l'habitat mais c'est aussi le service d'étude de la SLRB. Cela permet une centralisation de l'information et des données statistiques en matière de logement pour la Région de Bruxelles-Capitale. Les premiers travaux ont débuté avec l'Observatoire des loyers dont on a abondamment parlé ici. L'enquête 2004 comparait les loyers pratiqués sur le marché locatif privé bruxellois et le profil sociologique de ses locataires. Vous vous souviendrez de ce que le département de l'Université de Louvain responsable de cette étude est venu vous l'exposer il y a déjà quelques temps. Nous avons continué. Les analyses ont été renouvelées en 2005 et 2006. J'ai eu l'occasion de m'expliquer ici sur le fait que j'avais sauté une année. Nous reprenons maintenant les études avec de nouveaux éléments, de manière à ne pas perdre son temps.

L'Observatoire régional a aussi été chargé de

woningen tegen te gaan. Dit project zal een jaar of twee lopen. Bij elk project wordt een nieuwe methodologie ontwikkeld, omdat de omstandigheden steeds veranderen.

Het gewestelijk Observatorium voor de Huisvesting is een deel van de BGHM, waarvoor het ook dienst doet als studiedienst. Het verzamelt alle gegevens over huisvesting in het Brussels Gewest. Het Observatorium voor de Huurprijzen begon in 2004 met een vergelijking van de huurprijzen op de privémarkt en een analyse van het sociologische profiel van de huurders. In 2005 en 2006 werden de analyses herhaald. We zullen nu nieuwe elementen opnemen in de studies, om geen tijd te verliezen.

De UCL kreeg de opdracht om een inventaris te maken van alle gemeentelijke maatregelen tegen de leegstand, onder begeleiding van het Observatorium voor de Huisvesting. Uiteindelijk hebben anderen deze studie overgenomen.

Verder coördineert het Observatorium een studie over de Brussels koopmarkt. Ook op dat vlak zijn we actief. We beschikken daarvoor over de gegevens van het kadaster.

In 2008 zal het Observatorium voor de Huisvesting opnieuw de gegevens van het Observatorium voor de Huurprijzen actualiseren.

Globaal gezien zijn we tevreden over het werk van het Observatorium. Haar actieveld beperkt zich tot enkele precieze statistische indicatoren, maar die worden wel nauwgezet opgevolgd.

Er is geen interactie met de gemeentelijke observatoria, omdat het niet om hetzelfde soort problemen en behoeften gaat. Bovendien moeten de gemeenten de vrijheid behouden om die problemen op hun eigen manier aan te pakken.

superviser l'étude imparfaite, dont nous avons parlé tout-à-l'heure, réalisant l'inventaire des mesures notamment communales prises pour lutter contre les immeubles vides. Le département de l'UCL avait remporté le marché, mais finalement ce n'est pas lui qui a réalisé l'étude.

L'Observatoire régional a aussi été chargé de coordonner une étude sur le marché acquisitif bruxellois. On parle beaucoup de locations mais nous ne sommes pas inactifs non plus sur le plan de l'accès à la propriété. Cette étude présente l'intérêt de travailler sur l'ensemble des transactions qui sont à disposition du cadastre.

Pour 2008, vous le savez, l'Observatoire régional de l'habitat a de nouveau eu la mission d'actualiser les données de l'Observatoire des loyers.

Globalement, pour les missions que je viens de vous exposer, nous pouvons être satisfaits des études réalisées par l'Observatoire régional de l'habitat. Son action est certes cantonnée à quelques indicateurs statistiques bien précis, mais, au moins, ils sont suivis de manière régulière. Je pense que c'est intéressant.

Il n'y a pas d'interaction avec les observatoires communaux. Il ne s'agit pas du même type de problèmes, et les exigences ne sont pas non plus les mêmes.

En outre, j'estime qu'il faut laisser aux communes le soin de déterminer leur propre angle d'attaque pour ces problèmes, sans les faire cornaquer par l'Observatoire régional.

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

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mme Céline Fremault.- Hormis ces quatre communes, vous déclarez n'avoir reçu aucune demande complémentaire relative à l'implantation d'un observatoire. Etant donné que Bruxelles-Ville a clôturé sa mission, qui consistait à établir des paramètres par quartier, comptez-vous dès lors transférer cette enveloppe fermée à la commune d'Evere ?

Mevrouw Céline Fremault *(in het Frans).- Naast die vier gemeenten hebt u dus geen enkele vraag voor een bijkomend observatorium ontvangen?*

Brussel-Stad heeft haar opdracht vervuld en voor elke wijk parameters opgesteld. Zult u die enveloppe nu aan de gemeente Evere overdragen?

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Les observatoires sont appelés à remplir une mission bien précise. Il s'agit de crédits tremplins portant sur des délais de deux à trois ans. Etant donné que

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- De observatoria hebben zeer specifieke opdrachten, waarvoor wij hen gedurende een periode van twee tot drie jaar*

Bruxelles-Ville est parvenue à finaliser sa mission en deux ans, il nous paraissait inutile de la prolonger. Nous avons d'ailleurs rappelé tout à l'heure en réponse à Mme Carthé le fait que nous ignorions dans quel mécanisme nous entrions. Nous comptons, par conséquent, accorder cette subvention à une autre commune.

betoelagen. Aangezien Brussel-Stad haar opdracht in twee jaar had voltooid, leek het ons niet nuttig om die kredieten te verlengen. Wij zullen die subsidies aan een andere gemeente toekennen.

Mme Céline Fremault.- Cette commune pourra de la sorte disposer d'un nouvel observatoire. En fin de législature, cinq communes auront donc été mobilisées par cette initiative. Le dossier de Bruxelles-ville peut par conséquent être clôturé, vu que la mission a été réalisée.

Mevrouw Céline Fremault *(in het Frans).- Die gemeente kan dan een nieuw observatorium oprichten, wat betekent dat er tegen het einde van de legislatuur vijf gemeenten aan dit initiatief zullen hebben deelgenomen. Het dossier van Brussel-Stad kan dus worden gesloten, aangezien de opdracht vervuld is.*

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Effectivement, le financement a été accordé et la mission réalisée. Le dossier peut donc être clôturé. Cette décision me paraît raisonnable. En réalité, il y a six communes concernées, puisqu'il faut y ajouter celle d'Etterbeek.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- Dat lijkt mij inderdaad de beste oplossing. In de praktijk gaat het om zes gemeenten, aangezien wij ook Etterbeek niet mogen vergeten.*

Mme Céline Fremault.- Le dossier de la commune d'Evere n'a pas encore été ouvert.

Mevrouw Céline Fremault *(in het Frans).- Het dossier van de gemeente Evere is nog niet geopend.*

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- La commune d'Evere a effectivement introduit un dossier, concernant notamment les logements inoccupés et le cadastre. Mon intervention consiste à prévoir un financement. Il importe de transférer les missions d'accueil à la population à la commune, sinon l'observatoire ne remplit plus son rôle. L'accueil peut également être provisoire, dans la mesure où il permet de déterminer avec précision la réalité de terrain.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- De gemeente Evere heeft een dossier ingediend, met name met betrekking tot de leegstand en het kadaster. Het is mijn taak om de nodige middelen te vinden.*

Mme Céline Fremault.- Je suppose que vous allez inciter les communes de Molenbeek, Uccle et Anderlecht à suivre l'exemple de Bruxelles-Ville, dont la mission est actuellement clôturée.

Mevrouw Céline Fremault *(in het Frans).- Zult u de gemeenten Molenbeek, Ukkel en Anderlecht ertoe aansporen om het voorbeeld van Brussel-Stad te volgen?*

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Je ne tiens pas à exercer une quelconque pression.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik wil geen enkele druk uitoefenen.*

M. le président.- Mme Fremault, afin d'éviter la poursuite d'un dialogue sur cette question au sein de cette commission, je vous invite à réitérer votre question.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault, als u nog meer vragen hebt, stel ik voor dat u later op dit onderwerp terugkomt.

- L'incident est clos.

- Het incident is gesloten.

QUESTION ORALE DE M. MOHAMED AZZOUZI

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

concernant "l'action 'Culture dans les logements sociaux'".

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

M. Mohamed Azzouzi.- Depuis le samedi 24 mai, et jusqu'en octobre 2008, la troupe du Circus Cabaret Cirque s'installera au coeur de dix-sept sites de logements sociaux de la Région, pour donner 24 représentations gratuites dans le cadre du programme 'Culture dans les logements sociaux'. Cette initiative est fondamentale. Elle vise à permettre aux locataires de logements sociaux - qui, par définition, ont des revenus faibles - et à leurs enfants, d'avoir accès à un spectacle de qualité et, en définitive, d'avoir accès à la culture.

Cet accès à la culture et à l'art pour les personnes économiquement défavorisées est un droit important, que vous soutenez donc dans le cadre de votre programme 'Culture dans les logements sociaux'. Nous ne pouvons que nous en réjouir.

Avez-vous déjà tiré un bilan des précédentes initiatives, en termes de bénéfices sociaux et culturels pour les locataires ? Compte tenu de l'intérêt que cette initiative suscite auprès des locataires de logements sociaux, quelle ampleur cet événement pourrait-il prendre dans les prochaines années ? Son budget pourrait-il éventuellement être revu à la hausse ? En 2007, on dénombrait plus de 38.000 logements sociaux sur le territoire bruxellois. Quels sont les critères retenus pour la sélection des dix-sept sites qui accueilleront les animations dans le cadre de ce programme ?

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Depuis 2005, nous avons innové en créant une allocation budgétaire permettant de programmer

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MOHAMED AZZOUZI

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

betreffende "het project voor cultuur in de sociale woningen".

De voorzitter.- De heer Azzouzi heeft het woord.

De heer Mohamed Azzouzi *(in het Frans).- Van 24 mei tot oktober 2008 geeft het circusgezelschap Circus Cabaret Cirque in 17 sociale woningcomplexen gratis voorstellingen in het kader van het programma "Cultuur in de sociale woningen".*

Contact met kunst en cultuur is voor minder begoeden een belangrijk recht. We verheugen ons dan ook over dit initiatief.

Hebt u de balans van de voorbije initiatieven opgemaakt? Zal het initiatief in de nabije toekomst worden uitgebreid, gezien de grote interesse vanwege de sociale huurders? Kunnen de middelen worden verhoogd?

In 2007 telde het gewest meer dan 38.000 sociale woningen. Volgens welke criteria werden de 17 complexen geselecteerd?

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het vernieuwende programma "Cultuur in de sociale woningen" ging van start in*

un spectacle de haut niveau culturel dans les logements sociaux. D'autres programmes offrent aux locataires des logements sociaux, notamment par l'intermédiaire de l'article 27, la possibilité de sortir de chez eux pour se rendre, par exemple, au théâtre. Constatant que tous ne recouraient pas à ces possibilités, nous avons décidé d'appliquer l'adage "Si tu ne viens pas à Lagardère, Lagardère ira à toi".

Cette initiative fonctionne, même si comme pour tout nouveau programme, nous avons tâtonné un peu au début. Nous avons commencé par une tournée théâtrale de la troupe de "La Compagnie des nouveaux disparus". Quelque 35 représentations se sont déroulées sous chapiteau et 4.500 habitants de logements sociaux ont assisté à la représentation d'une pièce intitulée "Antigone, la quête du bonheur". Comme vous pouvez le constater, nous n'avons pas lésiné sur l'exigence culturelle ! Ce spectacle a été unanimement apprécié.

L'année dernière, nous avons organisé la tournée musicale de "Swinging Voices". Son répertoire, mêlant le jazz et la musique chorale à des rythmes africains et sud-américains, est très diversifié, moderne et original.

La difficulté consistait à trouver des salles, le groupe disposant d'un matériel d'amplification gigantesque. Le succès a été au rendez-vous et des milliers d'habitants sont venus l'écouter. Leur nombre était toutefois insuffisant à mon goût, au vu de la qualité de la prestation.

Cette année, nous avons organisé la tournée d'un spectacle de cirque, spécialement produit à notre intention, car je souhaitais un spectacle tout public. Le succès est encore plus grand que les années précédentes et le spectacle attire encore plus de monde. De plus, il ne nécessite pas une grande salle. C'est un spectacle de rue avec beaucoup d'humour et de finesse. C'est un très bon moment de bonne humeur culturelle qui marque les esprits. J'ai assisté à toutes les représentations jusqu'à présent, toujours avec le même plaisir.

Comme pour les éditions précédentes, nous avons envoyé un courrier aux sociétés annonçant la sélection d'un spectacle gratuit. Dix-sept d'entre elles se sont montrées intéressées. Une ou deux n'ont pas compris le fonctionnement de

2005. Voordien bestond uitstluitend het systeem voortvloeiend uit artikel 27, dat sociale huurders aanspoort om deel te nemen aan het reguliere culturele aanbod. Jammer genoeg maken slechts weinigen van dit systeem gebruik.

Na wat vallen en opstaan werkt het nieuwe programma vandaag goed. De eerste voorstelling , "Antigone, la quête du bonheur", was van een hoog artistiek niveau. De 35 voorstellingen waren samen goed voor 4.500 toeschouwers. De reacties van het publiek waren positief.

Vorig jaar was het de beurt aan het vocaal ensemble Swinging Voices, dat een erg gevarieerd concert bracht.

Omwille van het uitgebreide versterkingsmateriaal was het niet gemakkelijk om een zaal te vinden. De optredens waren een groot succes. Het toeschouwersaantal kon evenwel nog beter.

Dit jaar hebben we een circusvoorstelling georganiseerd die gericht is op het grote publiek. Die heeft nog meer succes gehad dan de vorige voorstellingen en meer toeschouwers aangetrokken. Er was ook geen zaal nodig. Het was een straatvoorstelling met veel humor en finesse.

Zoals bij de vorige evenementen, hebben we dit gratis optreden via een brief aan de verenigingen bekendgemaakt. Zeventien van hen hebben belangstelling getoond. Een of twee begrepen niet waarover het ging. Een paar andere hadden geen zin om zelf iets te organiseren en hebben daar nu spijt van. Er zijn dit seizoen 24 voorstellingen gepland.

Ik nodig u uit om een voorstelling bij te wonen. Ons streefdoel blijft een hoogstaande opvoering met culturele inhoud. Ik weet nog niet wat volgend jaar op het programma staat. Het budget volstaat hoe dan ook.

l'événement. Deux ou trois ont refusé de s'en charger elle-même et s'en mordent aujourd'hui les doigts. Notre programmation est complète et 24 représentations sont prévues cet été. Enfin, non, je ne vends pas ce spectacle.

Si vous vous intéressez aux logements sociaux, je vous invite à accompagner ce spectacle. Nous continuerons à présenter des spectacles exigeants et de qualité culturelle. Je ne sais pas encore ce que nous proposerons l'année prochaine. Quant au budget, il est suffisant en l'état.

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

M. Mohamed Azzouzi.- Je me réjouis de cette initiative. En effet, les pouvoirs publics doivent favoriser le bien-être dans les logements sociaux. On connaît les situations que certains habitants vivent et je ne peux que vous encourager à poursuivre ce genre d'initiative dans les années à venir.

- L'incident est clos.

De voorzitter.- De heer Azzouzi heeft het woord.

De heer Mohamed Azzouzi *(in het Frans).- Dit is een goed initiatief. De overheid moet ook zorgen voor het welzijn in de sociale woningen. De leefomstandigheden van de bewoners zijn bekend en ik moedig u aan dit initiatief in de loop van de volgende jaren voort te zetten.*

- Het incident is gesloten.