



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

**Compte rendu intégral  
des interpellations et  
des questions orales**

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

**RÉUNION DU  
MARDI 15 DÉCEMBRE 2009**

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
PARLEMENT**

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

**Commissie voor de huisvesting  
en stadsvernieuwing**

**VERGADERING VAN  
DINSDAG 15 DECEMBER 2009**

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.

<b>SOMMAIRE</b>		<b>INHOUD</b>	
INTERPELLATIONS	6	INTERPELLATIES	6
- de M. Vincent De Wolf	6	- van de heer Vincent De Wolf	6
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente, concernant "l'occupation précaire de logements à rénover".		tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp, betreffende "de onzekere bewoning van te renoveren woningen".	
<i>Discussion – Orateurs : M. Alain Maron, M. Alain Hutchinson, Mme Elke Van den Brandt, M. Vincent De Wolf, Mme Anne Herscovici, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.</i>	9	<i>Besprekking – Sprekers: de heer Alain Maron, de heer Alain Hutchinson, mevrouw Elke Van den Brandt, de heer Vincent De Wolf, mevrouw Anne Herscovici, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.</i>	9
- de M. Mohamed Ouriaghli	20	- van de heer Mohamed Ouriaghli	20
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente, concernant "les logements inoccupés en Région de Bruxelles-Capitale".		tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp, betreffende "de leegstaande woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".	
- de Mme Elke Van den Brandt	21	- van mevrouw Elke Van den Brandt	21
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente, concernant "la politique en matière de logements de transit".		tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp, betreffende "het beleid inzake transit-woningen".	

<i>Discussion – Orateurs : Mme Anne Herscovici, M. Mohamed Daïf, Mme Elke Van den Brandt, M. Olivier de Clippele, président, M. Michel Colson, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.</i>	23	<i>Besprekking – Sprekers: mevrouw Anne Herscovici, de heer Mohamed Daïf, mevrouw Elke Van den Brandt, de heer Olivier de Clippele, voorzitter, de heer Michel Colson, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.</i>	23
QUESTIONS ORALES	31	MONDELINGE VRAGEN	31
- de M. Michel Colson	31	- van de heer Michel Colson	31
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,  concernant "les mutations dans les logements sociaux".		aan de heer Christos Doulkeridis, staats-secretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brand-bestrijding en Dringende Medische Hulp,  betreffende "de mutaties in de sociale woningen".	
- de Mme Elke Van den Brandt	35	- van mevrouw Elke Van den Brandt	35
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,  concernant "le soutien aux projets d'épargne collective".		aan de heer Christos Doulkeridis, staats-secretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brand-bestrijding en Dringende Medische Hulp,  betreffende "de ondersteuning van projecten 'collectief sparen'".	
- de Mme Bianca Debaets	40	- van mevrouw Bianca Debaets	40
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,  concernant "les problèmes sociaux au sein des sociétés de logements sociaux bruxellois".		aan de heer Christos Doulkeridis, staats-secretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brand-bestrijding en Dringende Medische Hulp,  betreffende "de sociale problemen in de Brusselse huisvestingsmaatschappijen".	

- de Mme Carla Dejonghe	43	- van mevrouw Carla Dejonghe	43
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente, concernant "le conflit social au Foyer anderlechtois".		aan de heer Christos Doulkeridis, staats-secretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp, betreffende "het sociaal conflict bij de Anderlechtse Haard".	

*Présidence : M. Olivier de Clippele, président.  
Voorzitterschap: de heer Olivier de Clippele, voorzitter.*

## INTERPELLATIONS

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

### INTERPELLATION DE M. VINCENT DE WOLF

**À M. CHRISTOS DOULKERIDIS,  
SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ  
DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE  
CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE  
MÉDICALE URGENTE,**

**concernant "l'occupation précaire de logements à rénover".**

**M. le président.-** La parole est à M. De Wolf.

**M. Vincent De Wolf.-** Selon les statistiques de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) du 31 décembre 2008, 38.526 logements sociaux existaient au 1er janvier 2009, soit 12 de plus qu'un an plus tôt. Parmi ceux-ci, 2.443 étaient inoccupés à la même date, ce qui est considérable. Parmi ces 2.443 logements inoccupés, environ 1.800 étaient à rénover ou en cours de rénovation.

C'est cette situation qui m'agit, puisqu'on sait très bien que la crise du logement est profonde, que la crise économique s'y ajoute, que le délai pour construire des logements sociaux est considérable et qu'il est extrêmement dommage que près de 2.000 logements soient vides.

Dans une autre vie, nous avions voté le Code du logement avec M. Alain Hutchinson. Nous nous étions déjà manifestés à l'époque parce que nous considérions que certaines de ses clauses étaient quelque peu excessives, notamment quant aux tailles de porte et d'autres éléments techniques.

Bien sûr, certaines normes de confort, comme le

## INTERPELLATIES

**De voorzitter.-** Aan de orde zijn de interpellaties.

### INTERPELLATIE VAN DE HEER VINCENT DE WOLF

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

**betreffende "de onzekere bewoning van te renoveren woningen".**

**De voorzitter.-** De heer De Wolf heeft het woord.

**De heer Vincent De Wolf (in het Frans).-** Volgens de statistieken van de BGHM van 31 december 2008 waren er op 1 januari 2009 zo'n 38.526 sociale woningen in het Brussels Gewest. Dat waren er 12 meer dan het jaar daarvoor. 2.443 van die woningen stonden leeg. Bij 1.800 van die 2.443 woningen waren er renovatiewerken aan de gang of moesten die worden aangevat.

*Gezien de grote nood aan sociale woningen en de tijd die nieuwbouw vergt, is het ontzettend jammer dat er 2.000 woningen leegstaan.*

*Toen de Huisvestingscode werd goedgekeurd, maakte mijn fractie al opmerkingen over een aantal overdreven technische clausules, bijvoorbeeld voor de deuren. Een aantal comfortnormen, zoals de aanwezigheid van een badkamer of een doucheruimte, zijn meer dan normaal. Sommige woningen worden nu onbewoonbaar verklaard, omdat ze niet stroken met de Huisvestingscode. Nochtans zijn ze wel conform wat de hygiëne en de installatie van elektriciteit en gas betreft.*

*Naast de gangbare beleidsmiddelen (sociale ver-*

fait de disposer d'une salle de bain ou d'une douche sont par contre tout à fait normales. Toujours est-il qu'aujourd'hui, certains logements sont inhabitables en vertu du Code du logement.

Or, des personnes logeant dans des logements privés jouissent parfois de moins de confort que dans ces logements publics déclarés inhabitables selon les critères du Code du logement. La plupart de ces logements publics sont d'ailleurs tout à fait conformes du point de vue des installations électriques, de gaz, des assurances ou des normes de salubrité.

Dans cette situation, il me paraît donc qu'outre les projets que l'on connaît - agences immobilières sociales, transformation de bureaux en logements, etc. -, la technique du commodat ou du prêt à usage serait intéressante. Nous y avons eu recours à plusieurs reprises il y a trois ans à Etterbeek, lorsque la crise iranienne nous avait amenés à loger de manière urgente des ressortissants iraniens réfugiés. Les articles 1875 et suivants du Code civil permettent en effet à un propriétaire de mettre gratuitement à la disposition d'un occupant précaire un bâtiment, moyennant uniquement payement des frais d'énergie (eau, gaz, électricité).

J'avais eu cette idée afin de sortir de l'interdiction qui résulte du Code du logement de faire occuper des logements qui n'y sont pas conformes. On essaie ainsi de sortir de la notion de bail, puisque ce n'est pas un bail ; c'est l'astuce juridique que j'avais utilisée à l'époque.

Il serait sans doute bon d'insérer dans le Code du logement une phase transitoire. Après la mise en application du Code du logement, on a vécu cinq ans d'inactivité ! Il faudra donc sans doute encore quelques années pour que ces logements puissent être rendus conformes, et il me paraîtrait intelligent d'insérer dans le Code du logement une phrase indiquant que les logements à rénover conformes aux normes de sécurité, salubrité et incendie peuvent être occupés de manière précaire en attente de leur rénovation.

Si vous le souhaitez, je peux introduire une proposition d'ordonnance en ce sens, mais le gouvernement a suffisamment d'expérience pour le faire.

Depuis lors, j'ai pris connaissance dans la presse

*huurkantoren, herbestemming van kantoorruimte in huisvesting, enzovoort) zou de techniek van de bruikleen nuttig kunnen zijn. In Etterbeek hebben we er drie jaar geleden gebruik van gemaakt, omdat we in allerijl Iraanse vluchtelingen moesten herbergen. Artikels 1875 en verder van het Burgerlijk Wetboek stellen een eigenaar in staat zijn gebouw gratis ter beschikking te stellen voor precair gebruik, waarbij de bewoner uitsluitend de kosten voor het energieverbruik dient te betalen. Door dit juridische hoogstandje slaagde ik erin de criteria van de Huisvestingscode te omzeilen.*

*Het zou goed zijn om een overgangsperiode in te lassen in de Huisvestingscode. Sinds de toepassing ervan is er vijf jaar lang niets gebeurd. Het zal ongetwijfeld nog jaren duren om de woningen in regel te brengen en het zou me aangewezen lijken om een precaire bewoning van leegstaande sociale woningen mogelijk te maken in afwachting van renovatie.*

*Ik zou een voorstel van ordonnantie kunnen indienen, maar de regering kan zelf ook voor een ontwerp zorgen.*

*U verklaarde in de pers dat de raad van bestuur van de BGHM een werkgroep heeft verzocht om de precaire bewoning van sociale woningen die op renovatie wachten onder de loep te nemen. U zei dat eerst de wettelijkheid moet worden nagegaan en dat er moet worden nagedacht over wie in aanmerking komt voor de maatregel.*

*De BGHM staat niet boven de wet. Ze oefent toezicht uit op de openbare vastgoedmaatschappijen die de toelating moeten krijgen om sociale woningen in bruikleen te geven. De BGHM mag echter geen beslissingen nemen die in strijd zijn met de Huisvestingscode. Als we voor voldoende rechtszekerheid willen zorgen, is een wijziging van de Huisvestingscode dringend nodig.*

*Naar verluidt werd hierover gesproken in de raad van bestuur van de BGHM. Een beslissing werd er echter niet genomen. Waarom niet?*

*Hoe zit het met de werkgroep? Volgens welke criteria is hij samengesteld ? Welke mogelijkheden worden overwogen? Hoe ziet de planning van de werken eruit? Wanneer kunnen we resultaten verwachten?*

de vos déclarations suite à une situation que j'ai vécue personnellement avec le Collectif 506. Vous avez déclaré à la presse que "le conseil d'administration de la SLRB a demandé à un groupe de travail d'étudier une proposition d'occupation à titre précaire de logements sociaux en attente de rénovation." Vous ajoutez : "Nous devons d'abord nous assurer de la légalité de cette piste et examiner sérieusement qui pourrait occuper les lieux à titre précaire parmi les victimes de la crise." Nous nous tenons donc la main dans cette hypothèse.

La SLRB n'est cependant pas au-dessus de la loi. Comme elle a la tutelle sur les sociétés immobilières de service public (SISP), qu'elle autorise à rédiger les commodats, si l'on considère que cette hypothèse est contraire au Code du logement, ce n'est pas à la SLRB de rendre légal ce qui ne le serait pas, via une décision prise en conseil d'administration. Si l'on veut avancer dans la sécurité juridique, ce que je sais être votre souci, une modification, fût-ce par le biais d'une période transitoire limitée du Code du logement, serait utile.

Via la société de logement que je connais localement, j'ai appris que ce point avait été récemment mis une première fois à l'ordre du jour du conseil d'administration de la SLRB, mais qu'il n'avait pas été adopté. J'ignore pourquoi.

Où en est le groupe de travail mis en place par la SLRB ? De qui est-il composé ? Comment a-t-il été composé, sur base de quels critères et depuis quand ? Quelles sont les pistes de travail envisagées ? Quel est le planning des travaux et pour quand peut-on attendre des résultats ?

Seriez-vous prêt, vu l'urgence de la situation, à faire voter par le parlement, via un projet d'ordonnance, une période transitoire dans le Code du logement ? Les SISP sont beaucoup plus soumises à la Région que ne le sont les communes. Il s'agit d'avantage d'une tutelle a priori qu'une tutelle a posteriori, et c'est d'autant plus le cas qu'un délégué social siège au sein de la société.

Les sociétés locales de logement ont donc le doigt sur la couture du pantalon par rapport à la SLRB. Est-ce bien ou non ? Ce n'est pas le débat. Mais puisque vous avez la tutelle sur la SLRB, qui a la tutelle sur les sociétés immobilières de service

*Bent u bereid om een overgangsperiode voor de Huisvestingscode voor te leggen aan het parlement? De openbare vastgoedmaatschappijen zijn veel meer afhankelijk van het Brussels Gewest dan de gemeenten.*

*De plaatselijke huisvestingsmaatschappijen zijn onderworpen aan de BGHM. U hebt het toezicht over de BGHM, die op haar beurt toezicht uitvoert over de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM). Bent u bereid om de BGHM, indien juridisch mogelijk, toe te staan af te wijken van Huisvestingscode?*

public (SISP), êtes-vous prêt - pour autant que l'étude juridique démontre qu'on puisse le faire - à autoriser la SLRB à déroger au Code du logement ?

### *Discussion*

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

**M. Alain Maron.**- Je suis particulièrement content de l'interpellation de M. De Wolf au sein de cette commission, car la question est hautement d'actualité. Elle l'est depuis des années ; mais de manière encore plus aiguë depuis un certain nombre de mois, puisque, comme beaucoup d'entre vous le savent, le monde associatif lié au droit au logement se mobilise autour de la problématique des logements sociaux vides.

Ainsi, avant les élections de juin, la plate-forme associative Logements vides a organisé à Forest une action de sensibilisation afin de pointer le fait que plus de 2.000 logements sociaux, pour la plus grande part en attente de rénovation, sont inoccupés sur le territoire régional. Selon la plate-forme, les timings et procédures de rénovation sont mal gérés. D'autre part, selon, leurs dires, on mettrait à la porte les locataires bien trop longtemps avant le début des travaux. Tout ceci crée un vide locatif beaucoup trop important au regard de la crise du logement.

Quelques semaines plus tôt, en avril, la même plate-forme, avec l'asbl Woningen 123 Logements, tenait une conférence de presse à Ixelles dans la cité Volta sur cette même problématique. À cette occasion, les associations avaient pris contact avec le Foyer ixellois pour lui proposer un plan de réhabilitation de cinq logements abandonnés, à mettre à disposition provisoire de ménages dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire.

Les enjeux sont donc clairs, et M. De Wolf les a rappelés avec précision.

Quelles missions précises avez-vous attribuées au groupe de travail interne à la SLRB que vous avez annoncé avoir mis sur pied le 13 novembre ? Quelle est sa composition ? Et quelle est, dans cette réflexion, l'articulation avec les SISP ?

### *Bespreking*

**De voorzitter.**- De heer Maron heeft het woord.

**De heer Alain Maron** (*in het Frans*).- *Deze kwestie is al jaren actueel, maar sinds enkele maanden nog meer omdat de verenigingen voor het recht op huisvesting een focus gericht hebben op de leegstaande sociale woningen.*

*Voor de verkiezingen organiseerde het Platform tegen Leegstand in Vorst een bewustmakingscampagne rond het feit dat er in het gewest ruim 2.000 sociale woningen leegstaan, meestal in afwachting van renovatie. Volgens het platform zijn die renovaties slecht geregeld en worden mensen veel te vroeg op straat gezet.*

*Eerder organiseerde hetzelfde platform, samen met de vzw Woningen 123 Logements een persconferentie in Elsene, waarbij ze de Elsense Haard een plan voorstelden om vijf verlaten woningen op te knappen en er tijdelijk gezinnen in onder te brengen.*

*Welke opdracht heeft de werkgroep binnen de BGHM die u op 13 november opgericht hebt? Hoe is hij samengesteld? Hoe overlegt hij met de OVM's?*

*Welke technische en juridische oplossingen onderzoekt de werkgroep om leegstaande woningen in afwachting van renovatie tijdelijk te laten bewonen?*

Enfin, sans préjuger du résultat des travaux, quelles sont les pistes et hypothèses actuellement explorées pour trouver les solutions techniques et juridiques qui permettraient l'occupation à titre temporaire de logements sociaux vides en attente de rénovation ?

**M. le président.**- La parole est à M. Hutchinson.

**M. Alain Hutchinson.**- Je n'interviens pas par coquetterie ou parce que je suis l'auteur de cette partie du Code du logement, mais pour signaler qu'il est dangereux de commencer à déroger à des règles minimales. Je me souviens des débats qui ont présidé à l'élaboration du Code du logement. Un certain nombre de commissaires ont tout fait pour réduire les obligations des bailleurs. Ils ont aussi tout fait pour que trop de logements ne se trouvent en situation d'irrégularité et que cela ne provoque un traumatisme sur le marché locatif.

Je suis donc très sceptique quant aux systèmes dérogatoires, qui deviennent bien souvent la règle dans ce pays. Il serait plus important d'avancer plus vite dans la rénovation du logement social. J'ai lu dans la déclaration gouvernementale et entendu le secrétaire d'État nous rappeler ici qu'une cellule serait mise en place d'urgence au bénéfice des SISP pour pouvoir faire avancer les plans quadriennaux qui traînent depuis des années, par manque de personnel.

Mettons le paquet sur cette rénovation en cours depuis des années, sur le Code du logement et sur la création de nouveaux logements. Voilà des réponses aux problèmes d'inoccupation et aux problèmes de logement des Bruxellois. S'il devait y avoir des propositions de dérogations, il faudrait être extrêmement vigilant pour les limiter dans le temps.

Construire dans le secteur social et encadrer des occupations précaires dans le secteur privé, c'est tout autre chose. Je n'y vois aucun inconvenant, mais commencer à déroger à des règles qui ont été acquises de haute lutte n'est pas sans danger.

**M. le président.**- La parole est à Mme Van den Brandt.

**De voorzitter.**- De heer Hutchinson heeft het woord.

**De heer Alain Hutchinson (in het Frans).**- *Het is gevaarlijk om van minimumregels af te wijken. Tijdens de debatten over de Huisvestingscode hebben een aantal commissieleden getracht de verplichtingen voor de verhuurders zo veel mogelijk te beperken. Zij hebben ook alles gedaan om te voorkomen dat te veel woningen in overtreding met de Huisvestingscode zouden zijn, omdat zij voor een ontwrichting van de verhuurmarkt vreesden.*

*Ik ben zeer sceptisch over afwijkingen, omdat die in dit land vaak de regel worden. Wij zouden er beter aan doen om de sociale woningen sneller te renoveren. Het verheugt mij dat er een renovatiecel zal worden opgericht om de OVM's te helpen met de uitvoering van de vierjarenplannen, die wegens personeelsgebrek al jaren aanslepen.*

*Laten wij de nadruk leggen op die renovatie-projecten, de Huisvestingscode en de bouw van nieuwe woningen. Als er toch afwijkingen worden toegekend, moeten wij die in de tijd beperken.*

*De bouw van sociale woningen kan de privésector een impuls geven, maar het is niet zonder gevaar om af te wijken van regels die pas na een zware strijd een verworvenheid zijn geworden.*

**De voorzitter.**- Mevrouw Van den Brandt heeft het woord.

**Mme Elke Van den Brandt (en néerlandais).-**  
*Les listes d'attente pour les logements sociaux sont cruellement longues, alors que nous possérons un parc de 2.500 logements sociaux inoccupés, en attente de rénovation. Si nous accélérions les petits travaux de rénovation, nous pouvons raccourcir facilement les temps d'attente d'un ou deux mois.*

*Pour les travaux plus importants retardés par l'obtention de budgets et de permis, les logements de transit sont une solution qui vaut la peine d'être examinée. L'asbl 123 Logements a beaucoup d'expérience dans l'occupation de bâtiments inoccupés. Celle-ci se transforme d'ailleurs parfois en occupation légale, après la conclusion par les occupants d'un bail provisoire avec le propriétaire, comme c'est le cas pour le bâtiment du 123, rue Royale.*

*Comme l'a signalé M. Hutchinson, nous devons éviter qu'une solution d'urgence ne se prolonge indéfiniment.*

*L'asbl Lancelot recherche également des logements de transit. Elle vise non pas les sans-abri ou les personnes fragilisées, mais plutôt les étudiants et les jeunes qui viennent de terminer leurs études. L'asbl 123 Logements et l'asbl Lancelot se complètent mutuellement.*

*Les propriétaires privés ne seront peut-être pas enclins à collaborer avec le projet 123, mais il en va autrement pour les autorités. Vous avez déclaré à la presse que vous vouliez encourager la SLRB à prendre en considération l'occupation précaire de bâtiments laissés à l'abandon. Je me réjouis de cette idée et suis curieuse de voir si les choses vont bouger à ce niveau-là.*

**Mevrouw Elke Van den Brandt.-** Enerzijds zijn de wachttijden voor sociale woningen onmenselijk lang, anderzijds staan er niet minder dan 2.500 sociale woningen leeg, omdat ze gerenoveerd moeten worden. Soms zijn er enkel kleine ingrepen nodig, soms zijn zeer zware werken vereist om ze in regel te brengen met de Huisvestingscode. We moeten binnen de huidige wetgeving de nodige creativiteit aan de dag leggen, maar laten we ook naar efficiëntie streven en zo snel mogelijk kleine renovatiewerken uitvoeren. Op die manier kunnen we de wachttijden gemakkelijk een maand of twee korter maken.

Wat betreft de ingrijpende werken, waarvoor we moeten wachten op de nodige budgetten of bouwvergunningen, kunnen tijdelijke woningen misschien wel voor een oplossing zorgen. De vzw Woningen 123 Logements heeft al veel ervaring met dit soort dossiers. Oorspronkelijk bezette de vzw leegstaande gebouwen, zoals het hotel Tagawa in de Louizalaan of het klooster aan de Kruidtuin. Inmiddels werkt de vzw legaal.

Het woonproject in de Koningsstraat 123 is begonnen met de bezetting van een leegstaand kantoorgebouw met zeven verdiepingen. Vroeger werd het gebruikt door de Franse Gemeenschap en was het eigendom van het Waals Gewest. Al snel werd de bewoning legaal, nadat de bezetters een tijdelijk huurcontract hadden afgesloten met de eigenaar. Tegenwoordig wonen er ongeveer vijftig mensen. Er is ook een tentoonstellingsruimte en een bezoekersruimte in het gebouw.

Dezelfde vzw heeft in de Plantenstraat in Schaarbeek een tijdelijke huurovereenkomst gesloten met de vzw Biloba. Het is een samenwerkings-project met Maison Médicale du Nord, de vzw Eva en de vzw Aksent. Biloba is op zoek naar geld voor verbouwingen en een vergunningsaanvraag. Dat zal nog een tijdje duren. Een deel van het gebouw is in slechte staat, maar een aantal delen voldoen aan de veiligheidsvoorschriften en worden verhuurd door de vzw Chez Nous - Bij Ons. Het is een van de vzw's die ook deelneemt aan project 123.

De bewoners weten dat ze minstens anderhalf jaar mogen blijven, maar als Biloba een vergunning heeft, wordt het contract opgezegd. Ik sluit me aan bij de opmerkingen van de heer Hutchinson. We

moeten vermijden dat een noodoplossing lang blijft aanslepen.

Ook de vzw Lancelot is altijd op zoek naar tijdelijke woningen. Ze richt zich niet op daklozen of kwetsbare mensen, maar eerder op studenten en jongeren die pas zijn afgestudeerd. Zelf heb ik ook meer sympathie voor het project 123, maar beide vzw's vullen elkaar wel aan. Privé-eigenaars zullen allicht niet snel geneigd zijn om samen te werken met project 123, maar voor de overheid ligt dat anders. We moeten oplossingen durven grijpen. U hebt in de pers verklaard dat u de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) wilt stimuleren om de tijdelijke bewoning van leegstaande gebouwen in overweging te nemen. Ik juich dat idee toe en ben benieuwd of er schot in de zaak komt.

**M. le président.-** La parole est à M. De Wolf.

**M. Vincent De Wolf.-** Les autres intervenants ont soulevé des points qui n'ont rien à voir avec mon intervention. Celle-ci se limitait en effet aux logements sociaux des SISP, avec des chiffres précis et dans un cadre normatif. La problématique des logements inoccupés ou abandonnés appartenant au privé, dans lesquels on peut prévoir une convention locative précaire - moyennant quelques réaménagements ou non - n'a rien à voir avec la technique de commodat.

Le commodat n'est pas un bail, mais une occupation temporaire, à titre gratuit. Cette technique permet de passer entre les mailles du Code du logement. Les inquiétudes de l'auteur du Code du logement à cet égard sont compréhensibles, mais non fondées. L'idée n'est pas de passer outre le Code du logement, étant donné que les normes de confort qu'il impose sont respectables.

M. Maron a évoqué le problème de la durée des rénovations. L'essentiel des rénovations liées au Code du logement concerne la création de salles de bains, de salles de douche, ou encore l'augmentation du nombre de chambres. Cela implique de vider des colonnes entières de logements.

**De voorzitter.-** De heer De Wolf heeft het woord.

**De heer Vincent De Wolf (in het Frans).-** *Ik had het enkel over de sociale woningen van de OVM's. De problematiek van de leegstaande privé-woningen heeft niets te maken met de techniek van de bruikleen.*

*Bruikleen betekent dat mensen het goed tijdelijk en gratis mogen gebruiken. Daarmee kunnen ze enkele aspecten van de Huisvestingscode omzeilen. Het is niet de bedoeling om de Huisvestingscode te negeren, want die legt uitstekende comfortnormen op.*

*De heer Maron verwees naar het probleem van de lange duur van de renovatiewerken. Bij de meeste renovatiewerken die opgelegd worden door de Huisvestingscode worden er badkamers of doucheroomten of bijkomende kamers gecreëerd. Daarvoor moeten hele woonblokken leeggemaakt worden.*

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

**Mme Anne Herscovici.-** La problématique générale que nous traitons ici est bien plus large que celle des logements sociaux des SISP. Il faudrait pouvoir élargir le débat à l'ensemble des immeubles publics, ce qui ouvrirait le champ des possibles. Les communes et les CPAS sont propriétaires de logements parfois inoccupés. Et que dire de la Régie des bâtiments publics ? Nous avons tous entendu parler de la tentative malheureuse de Fedasil d'héberger des familles demandeuses d'asile dans un bâtiment situé à Ixelles.

Même en laissant à part le champ des logements privés, la question est plus large que celle des logements sociaux au sens des SISP.

**M. le président.-** La parole est à M. Hutchinson.

**M. Alain Hutchinson.-** Déroger au Code du logement, c'est mettre le doigt dans un engrenage dangereux. Cela ne va certainement pas susciter la pression nécessaire qu'il faut parfois exercer sur les gestionnaires des SISP pour avancer dans leurs travaux, puisque leurs logements seront occupés de manière précaire, pour une durée incertaine. Pour rénover ces logements, il faudra de toute façon reloger les occupants. Par conséquent, il vaut mieux effectuer les travaux au plus vite.

Les conditions d'occupation de ces logements posent également question. Qui va y habiter ? Qui bénéficiera de ces commodats ? Les prioritaires sur les listes ? Pour combien de temps ? Quelle est l'utilité d'une manœuvre qui consiste à fournir un logement aux gens pour quelques mois pour les en retirer ensuite parce que celui-ci doit être rénové ?

Rénover est déjà difficile. Comme vous l'avez dit, M. De Wolf, ce sont des opérations-tiroirs extrêmement complexes, qui impliquent parfois de vider une tour. C'est aussi cela qui prend du temps, outre la difficulté technique d'un dossier. Si nous remplissons à nouveau ces logements avec des familles, même à titre précaire, nous reposons le problème au départ. Donc, la réponse doit plutôt être : rénovons et construisons du logement !

**De voorzitter.-** Mevrouw Herscovici heeft het woord.

**Mevrouw Anne Herscovici (in het Frans).-** *De algemene problematiek overstijgt die van de sociale woningen van de OVM's. Gemeenten en OCMW's zijn vaak eigenaar van leegstaande woningen, net als de Regie der Gebouwen. Die kunnen ook gebruikt worden voor sociale woningen.*

**De voorzitter.-** De heer Hutchinson heeft het woord.

**De heer Alain Hutchinson (in het Frans).-** *Als we afwijkingen toestaan op de Huisvestingscode, kunnen we de OVM's niet meer onder druk zetten om ze te doen opschieten met de renovaties, omdat de woningen voor een onzekere termijn bewoond zullen zijn. Voor de renovatie moeten die mensen er toch uit. Het zou dus beter zijn om de werken zo snel mogelijk te doen uitvoeren.*

*Wie zal een woning in bruikleen krijgen en voor hoe lang? Hoe nuttig is het om mensen enkele maanden een woning te geven om ze dan weer op straat te zetten om die woning te renoveren?*

*Renoveren is moeilijk. Mijnheer De Wolf, soms zit er niets anders op dan een hele woontoren te ontruimen. Dat vraagt allemaal tijd. Als we precaire bewoningen toestaan, schuiven we de problemen enkel op de lange baan. We moeten sociale woningen renoveren en bouwen.*

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- Nous sommes tous d'accord sur le fait qu'il convient, par tous les moyens qui sont à notre disposition, d'essayer de trouver des solutions. Il ressort des différentes interventions que les solutions structurelles sont les meilleures possibles. Il y a donc un large consensus à ce propos. Je rejoins aussi les interventions consistant à plaider pour le plus important, en tous cas du point de vue des pouvoirs publics et de leur responsabilité ; nous devons construire davantage de logements disponibles pour un public qui se trouve dans des situations sociales particulières, et rénover le parc existant pour le rendre structurellement disponible à ce public.

Ceci étant, nous avons déjà eu des discussions sur ces situations et sur la difficulté d'être assez rapidement concret par rapport à l'enjeu de la construction. Il est inutile de revenir sur les raisons, objectives ou autres, qui nous amènent à ce constat, mais nous avons continué à dégager des moyens pour aller dans ce sens. Nous essayerons d'être plus efficaces.

En matière de rénovation, les chiffres avancés de plus de 2.400 logements vides, dont une partie sont en cours de rénovation, correspondent à la réalité. Je signale au passage que ces rénovations sont nécessaires pour différentes raisons, dont nous avons déjà débattu, et notamment pour des problèmes de structures.

Il faut donc mettre la priorité sur la rénovation. Plus de 200 millions d'euros ont été prévus à cette fin au budget 2010 dans le cadre d'un programme quadriennal. Nous mettrons en place une cellule technique, ou à tout le moins d'accompagnement, au sein de la SLRB, pour essayer de rendre ces projets de rénovation beaucoup plus efficaces.

Il est important d'insister. Il faudra être créatif, parce que les SISP ne disposent pas toujours des compétences en leur sein. Certaines SISP travaillent par exemple avec un seul architecte, ce qui est insuffisant pour mener des travaux de rénovation qui concernent parfois près d'une centaine de logements, pour gérer les marchés publics, les suivis de chantiers, etc. Il est donc

**De voorzitter.-** De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).**- *We zijn het er allemaal over eens dat er structurele oplossingen moeten worden gevonden. De overheid moet vooral meer sociale woningen bouwen en renoveren.*

*Het klopt inderdaad dat 2.400 sociale woningen leegstaan, al is de renovatie van een aantal daarvan aan de gang.*

*In de begroting werd meer dan 200 miljoen euro uitgetrokken voor een vierjarenprogramma. We zullen bij de BGHM een technische cel of alleszins een begeleidingscomité oprichten, om de renovatieprojecten in goede banen te leiden.*

*We moeten naar creatieve oplossingen zoeken. De OVM's beschikken niet altijd over de nodige expertise. Sommige OVM's werken met een enkele architect, wat niet volstaat om grootschalige renovatiewerken te organiseren, openbare aanbestedingen te regelen, werven te controleren enzovoort. We moeten efficiënter kunnen optreden.*

*Naast de renovatie of de bouw van nieuwe woningen wordt er nu al actie ondernomen door de BGHM, de OVM's, de gewestelijke overheid en de privésector. Soms raken verenigingen en eigenaars het eens over een overeenkomst voor precaire bewoning, als de woning leegstaat of als ze renovatiewerken zal moeten ondergaan.*

*De doelgroep van daklozen en mensen zonder papieren is niet dezelfde als die van de mensen die op een wachtlijst staan voor een sociale woning. Het is niet alleen aan de sector van de sociale huisvesting om een inspanning te leveren. Binnen de BGHM is een werkgroep van start gegaan waarin alle betrokken overheidsinstanties op zoek gaan naar oplossingen binnen hun woningbestand.*

*Ook overeenkomsten met privé-eigenaars moeten worden gestimuleerd, eventueel via een kleine overheidstussenkomst. Het gewest heeft bijvoorbeeld met succes bemiddeld voor de bewonersgroep die eerst op het Moricharplein, vervolgens in de Belliardstraat en momenteel in de Stassartstraat gehuisvest is. Het gewest kan helpen door een verzekering af te sluiten of de brandveiligheid*

primordial que nous utilisions notre énergie pour renforcer les compétences, afin d'améliorer l'efficacité du travail de rénovation du parc existant.

Les habitants de la ville ne vivent pas uniquement dans la perspective de chantiers de construction ou de rénovation. La SLRB, les SISP et nous-mêmes, ainsi que le privé, faisons face. Des acteurs publics - des associations - et privés - des propriétaires - acceptent parfois de conclure des conventions d'occupation d'un bâtiment vide ou en attente d'une rénovation.

L'autre particularité de cette situation est qu'elle ne concerne pas spécialement le même public que celui qui est inscrit sur les listes d'attente du logement social. Il y a des personnes sans papiers, des personnes qui se sont sur ces listes d'attente, des sans-abri, et d'autres publics encore. Ce n'est pas un hit-parade de la misère.

Le parc de logement social disponible ne peut pas être seul responsable de cet enjeu, mais il doit l'être lui aussi. C'est la raison pour laquelle nous avons mis en place un groupe de travail à la SLRB. C'est à tous les acteurs publics - les communes, les régies régionales et fédérales - d'essayer de trouver des solutions appropriées selon leur parc immobilier disponible.

Il faut aussi encourager ce type de conventions avec des acteurs privés, le cas échéant avec de petites interventions publiques. Nous sommes intervenus en facilitateurs pour aider le groupe qui occupait la place Morichar, puis la rue Belliard, et qui sont maintenant rue de Stassart. Nous pouvons jouer un rôle d'intermédiaires, intervenir de temps en temps en prenant une assurance par exemple, ou en facilitant le passage des services d'incendie pour contrôler la sécurité du bien. Cela nous permet aussi de jouer le rôle de facilitateur dans la conclusion de ce type de conventions.

Un groupe de travail a été mis en place par la SLRB pour étudier la question de l'occupation à titre précaire et temporaire de logements sociaux en attente de rénovation.

Nous avons évidemment été sensibilisés, d'une part par une partie du mouvement associatif, et d'autre part par des propositions qui émanaient parfois des SISP elles-mêmes. En 2007, une

*te laten controleren. Ook in de totstandkoming van een overeenkomst tussen eigenaar en bewoners kan het gewest een rol spelen.*

*De BGHM heet een werkgroep in het leven geroepen om de mogelijkheden te onderzoeken van de precaire en tijdelijke bewoning van sociale woningen die nog moeten worden gerenoveerd.*

*In 2007 had de Elsense Haard een overeenkomst gesloten met de vzw 321 Woningen, maar die werd niet goedgekeurd door de BGHM. In 2008 is er een overeenkomst gesloten tussen Sorelo en de vzw Samenleven, en in 2009 tussen het OCMW van Ganshoren en de vereniging De Villa's van Ganshoren. Eind oktober 2009 heeft Ieder zijn Huis een voorstel van overeenkomst ingediend in samenwerking met de Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen (BFHV).*

*Gezien die talrijke aanvragen heeft de BGHM beslist om een standaardovereenkomst uit te werken die de OVM's als een solide juridische basis kunnen gebruiken.*

*Er is een werkgroep opgericht die is samengesteld uit medewerkers van mijn kabinet en de BGHM, alsook de directeur-generaal van de BGHM. Die werkgroep is al tweemaal bijeengekomen, namelijk op 13 en 23 november 2009. De werkgroep heeft de bestaande overeenkomsten bestudeerd, alsook de opmerkingen van de raad van bestuur van de BGHM en van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRow). Op basis hiervan heeft de werkgroep een raamovereenkomst opgesteld.*

*Momenteel wordt de voorkeur gegeven aan een overeenkomst die wordt afgesloten voor een tijdelijke, precaire bewoning. De optie om woningen in bruikleen te geven, lijkt minder aantrekkelijk.*

*Beide juridische formules zouden dezelfde garanties bieden. De raad van bestuur van de BGHM heeft het voorstel besproken op 1 december 2009. We hebben een eerste maal van gedachten gewisseld. Momenteel wordt een nieuwe versie van de overeenkomst bestudeerd. Binnenkort wordt die opnieuw voorgelegd aan de raad van bestuur van de BGHM.*

*De woningen die beschikbaar worden gesteld voor precaire bewoning moeten ten minste beantwoorden aan de minimale veiligheids- en gezondheids-*

convention a par exemple été passée entre le Foyer ixellois et l'asbl 321 Logements, bien qu'elle ait été ensuite refusée par la SLRB. En 2008, une autre a été conclue entre Sorelo et l'asbl Convivence, et en 2009, entre les Villas de Ganshoren et le CPAS de Ganshoren. Plus récemment, fin octobre 2009, une proposition de convention a été introduite par Ieder Zijn Huis, en collaboration avec la Fédération bruxelloise des unions de locataires (FéBUL).

Face à la répétition de ce type de conventions, la SLRB a décidé d'avoir une réflexion plus globale sur la possibilité de créer une convention-type qui pourrait servir aux SISP de base étudiée et juridiquement solide. Un groupe de travail a été constitué. Il est composé de membres de mon cabinet et de membres de la SLRB, ainsi que de son directeur général. Le groupe de travail s'est, à ce stade, réuni à deux reprises, les 13 et 23 novembre 2009. Il a analysé les différentes conventions existantes et a pris en compte les réflexions exprimées au sein du conseil d'administration de la SLRB dans le cadre de leur approbation. Il a aussi tenu compte des remarques formulées par le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) dans son communiqué du 18 novembre 2009 sur ce sujet.

Sur cette base, le groupe de travail a élaboré une sorte de convention-cadre tenant compte des principales observations émises, puisque nous avons la possibilité de nous reposer sur plusieurs expériences déjà existantes.

L'objectif de cette convention est d'essayer de servir de modèle pour la suite. La formule qui est actuellement privilégiée - mais nous ne sommes pas encore arrivés au terme de la réflexion - est plutôt celle d'une convention d'occupation temporaire et précaire, et non celle d'un commodat ou d'un prêt à usage.

Néanmoins, d'après ce qui m'a été rapporté, les deux formules juridiques semblent globalement offrir le même type de garanties et d'opportunités conventionnelles. Le conseil d'administration de la SLRB du 1er décembre 2009 a pu réagir en première lecture à cette proposition de convention-cadre. Le processus est donc toujours en cours d'élaboration. Un premier échange de vues a pu se faire avec le conseil d'administration. Sur cette base, une nouvelle version de la convention est

normen.

*De technische dienst van de BGHM heeft onlangs een bezoek gebracht aan de woningen die werden voorgesteld door Ieder Zijn Huis en zal een verslag indienen, voordat het voorstel van overeenkomst wordt voorgelegd aan de raad van bestuur van de BGHM.*

*We moeten er ook voor zorgen dat een overeenkomst voor lichte renovatiewerken kan worden afgesloten met de partnervereniging en dat de bewoners sociaal begeleid kunnen worden. Bovendien mag de precaire bewoning van een sociale woning in geen geval als excusus worden gebruikt om de renovatie uit te stellen.*

*Zoals de heer Hutchinson zei, speelt er nog een andere kwestie, namelijk de kwaliteitsnormen. Eigenlijk is precaire bewoning geen structurele oplossing.*

*Kunnen we precaire bewoning van woningen die niet in regel zijn met de Huisvestingscode toestaan? Ook de looptijd van de contracten en eventuele afwijkingen van de kwaliteitsnormen, moeten nog bekeken worden.*

*De overheden zijn niet in staat om zo snel te bouwen of te renoveren als ze zouden willen. Daarover moeten we nadrukken. De werkgroepen zijn nog niet klaar en de raad van bestuur van de BGHM heeft zijn fiat nog niet gegeven. Ik hoop dat er snel een evenwichtige oplossing komt.*

*Sociale huurders moeten soms tijdelijk ergens anders worden gehuisvest. Dat maakt het er niet eenvoudiger op. De werkgroep en de raad van bestuur van de BGHM houden rekening met alle criteria. Ik hoop binnenkort een oplossing te kunnen voorstellen.*

*De BGHM staat niet boven de wet. Ze moet erop toezien dat de OVM's de wet respecteren. Naar verluidt zou het toezicht van de BGHM op de OVM's soms te streng zijn. Wel, ik wou dat er nog meer toezicht was op de renovatieplannen.*

*Ik wil de BGHM aanmoedigen om een oplossing te zoeken, rekening houdend met mogelijke juridische en technische problemen. Het is geenszins de bedoeling dat precaire bewoning de wachtlijsten voor sociale woningen korter zou moeten maken.*

actuellement à l'étude, et sera à nouveau soumise à l'avis du conseil d'administration de la SLRB prochainement.

Parmi les objectifs pratiques et juridiques qu'il s'agit de traduire dans la convention-cadre, on peut notamment évoquer le souci que toutes les garanties soient prises pour s'assurer que les logements répondent aux critères minimaux de sécurité et de salubrité.

C'est dans cette optique que le service technique de la SLRB a récemment effectué une visite des logements proposés en occupation précaire par la société Ieder Zijn Huis, et qu'il remettra sous peu son rapport, avant examen de la proposition de convention par le conseil d'administration de la SLRB. Il est de notre responsabilité de nous assurer, dans tous les cas, du respect des normes minimales de sécurité et de salubrité.

On peut encore évoquer le souci qu'un accord pour rénovations légères des logements puisse être conclu avec l'association partenaire, et qu'un accompagnement social des occupants puisse être défini. Il s'agit surtout de s'assurer que la mise à disposition temporaire et précaire ne puisse en aucun cas être un moyen ou une excuse pour ralentir l'effort de rénovation durable des logements concernés que doivent fournir les SISP. Là encore, nous devons d'abord nous concentrer sur des réponses structurelles et nous assurer que, dans les délais prévus pour ces occupations, on n'entrave en aucun cas l'objectif, qui est de rénover le plus rapidement possible et dans les meilleures conditions un certain nombre de logements.

Par ailleurs - M. Hutchinson y a fait référence - l'un des autres enjeux concerne les normes publiques en matière de qualité des logements. Nous nous trouvons dans une situation quelque peu particulière, puisque nous ne sommes pas dans la logique d'une réponse structurelle, ni dans celle d'une offre de logement comme réponse durable à la problématique et à l'enjeu auxquels nous sommes confrontés.

Parmi les enjeux discutés, il s'agit entre autres de savoir si on accepte que des personnes puissent occuper un bien dans une logique de logement, alors que ce bien ne répond pas aux critères repris dans le Code du logement. Il faudra aussi envisager la durée de ces contrats et des

éventuelles dérogations à des critères de qualité pour lesquelles tout le monde n'est pas prêt à se résoudre.

Si les pouvoirs publics ne sont pas totalement en mesure de rénover aussi bien qu'ils le souhaiteraient ou de construire aussi vite qu'ils le souhaiteraient, comment doit-on se comporter dans ce genre de situation ? Ce n'est pas évident. Il faut encore que nous y réfléchissions un peu. C'est la raison pour laquelle les travaux de ce groupe de travail ne sont pas clôturés et qu'ils n'ont pas été approuvés par le conseil d'administration de la SLRB. J'ai bon espoir que nous puissions rapidement trouver un point d'équilibre positif.

La nécessité de faire parfois des opérations-tiroirs est une autre difficulté dans la mise à disposition du parc du logement social. Ce type d'opérations ne doit pas être perturbé. Tous ces critères sont pris en considération par les membres du groupe de travail et du conseil d'administration de la SLRB. J'espère pouvoir vous annoncer bientôt une conclusion positive à cette affaire, qui intègre l'ensemble des préoccupations émises ici par les différents groupes qui se sont exprimés sur cet enjeu.

La SLRB n'est pas au-dessus de la loi, mais elle doit la faire respecter. Les SISP, pour pouvoir conclure ce type de conventions, doivent avoir l'aval de la SLRB. Vous dites que la SLRB est parfois trop coercitive dans sa tutelle sur les SISP. Moi, je voudrais qu'elle le soit encore plus, en tout cas dans le cadre des plans de rénovation. Elle devrait soutenir encore plus ces sociétés de logement, les encourager et les pousser à réaliser les rénovations nécessaires.

Mon objectif est de trouver des solutions. J'encourage la SLRB à aboutir à une convention qui respecte les problèmes juridiques et techniques qui se présentent. En aucun cas, il ne pourrait être considéré que pour l'affectation de ce type de conventions on réfléchisse sur la base des listes d'attente du logement social. Ce n'est pas la même logique.

**M. le président.-** La parole est à M. De Wolf.

**M. Vincent De Wolf.-** Je remercie M. le secrétaire d'État pour toute la nuance qu'il a mise dans sa

**De voorzitter.-** De heer De Wolf heeft het woord.

**De heer Vincent De Wolf (in het Frans).-** *De staatssecretaris heeft mijn vraag over de juri-*

réponse. Je reste toutefois un peu sur ma faim, dans la mesure où mes questions étaient précises et n'ont pas toutes trouvé réponse, notamment sur le plan juridique.

Le choix du commodat permet d'échapper à la matière du bail. Le Code du logement régit un bail spécifique, c'est-à-dire le bail social. Si nous en faisons une convention d'occupation précaire qui reste un bail de courte durée, nous nous heurtons frontalement à la réglementation. Nous nous opposons effectivement à la disposition du Code du logement qui interdit aux sociétés de logement social de mettre en location des appartements qui ne sont plus conformes au Code du logement.

**M. Alain Hutchinson.-** Cela ne concerne pas uniquement le logement social.

**M. Vincent De Wolf.-** Effectivement, mais mon intervention se limite à l'hypothèse des SISP, avec la tutelle de la SLRB.

Je pourrais très bien comprendre, M. le secrétaire d'État, que vous disiez que le groupe de travail n'a pas encore pu résoudre ce problème, mais, dans ce cas, j'aimerais l'entendre.

D'autre part, j'aimerais ajouter un élément complémentaire qui est le pouvoir de réquisition du bourgmestre. On dit souvent des choses négatives par rapport à ce que peuvent faire les bourgmestres en matière d'ordonnance de police administrative. De nombreuses catastrophes ont pourtant pu être gérées ou atténuées dans cette Région grâce au pouvoir de police que confère la loi communale au bourgmestre. Le bourgmestre est en effet joignable jour et nuit, ce qui n'est pas le cas pour la Région et toute une série de fonctionnaires. Il peut mettre en œuvre à quatre heures du matin un système de fonctionnement qui permet de reloger les gens deux heures plus tard.

J'ai ainsi été amené à devoir abattre une église. J'ai d'ailleurs veillé à ce que la Conférence des bourgmestres prévoie une assurance spécifique pour ce genre de fonction, à laquelle toutes les communes se sont ensuite empressées de souscrire. Nous nous trouvons parfois dans des conditions d'extrême urgence qu'il nous faut assumer seuls.

Dans ce cadre-là, le bourgmestre - ou l'échevin qui

*dische formule van de bruikleen niet beantwoord.*

*Met de techniek van de bruikleen omzeilen we de voorwaarden die voor een huurovereenkomst van kracht zijn. De Huisvestingscode regelt de sociale huurovereenkomst. Een overeenkomst voor precaire bewoning is niets anders dan een huurovereenkomst van korte duur, en is dus in strijd met de regelgeving.*

*We zijn gekant tegen de bepaling van de Huisvestingscode die sociale verhuurkantoren verbiedt om appartementen te verhuren, die niet aan de criteria van de Huisvestingscode beantwoorden.*

**De heer Alain Hutchinson (in het Frans).-** *Dat is niet alleen voor sociale woningen het geval.*

**De heer Vincent De Wolf (in het Frans).-** *Inderdaad, maar ik heb mijn betoog toegespitst op de OVM's, die onder de voogdij van de BGHM staan.*

*Het is goed mogelijk dat uw werkgroep nog geen oplossing heeft gevonden, maar dan moet u dat ook durven zeggen.*

*Een element dat nog niet aan bod is gekomen, is het vorderingsrecht van de burgemeesters. Op die bevoegdheid van de burgemeesters heeft men vaak veel kritiek. Nochtans heeft men daarmee al veel catastrofes kunnen opvangen. De burgemeester is dag en nacht bereikbaar, wat niet het geval is voor het gewest en zijn vele ambtenaren.*

*Op mijn initiatief heeft de Conferentie van burgemeesters in een specifieke verzekering voorzien, die door alle gemeenten werd onderschreven. Een burgemeester wordt vaak geconfronteerd met uiterst dringende problemen, die hij of zij alleen moet opvangen.*

*Een burgemeester kan in dringende gevallen dus ook leegstaande woningen vorderen om er personen te huisvesten. De burgemeesters moeten dat vorderingsrecht kunnen behouden.*

*Een overgangsperiode of een gematigde uitzonderingsmaatregel is niet noodzakelijk gevaarlijk, zoals de heer Hutchinson vreest. Naast het juridisch aspect is er het probleem dat die personen op een menswaardige manier en binnen een*

le remplace - peut être amené à réquisitionner des logements vides pour y loger des personnes. Cet élément peut être ajouté comme donnée positive dans le cadre de vos réflexions. Il ne faudrait pas priver les bourgmestres de cette possibilité, dans l'exercice de leur fonction et des missions y afférentes.

Concernant l'instauration éventuelle d'une période transitoire ou d'une possibilité d'exception mesurée, elle n'implique pas forcément que l'on procède de manière dangereuse, comme le craint M. Hutchinson. Outre l'aspect juridique, la difficulté consiste à déloger dignement ces personnes dans un délai raisonnable, de façon à ne pas ralentir la rénovation. Il ne faut pas faire de suroccupations de logements vides dans le logement social, mais il faut s'accorder une marge de manœuvre pour mener une opération à tiroirs dans ces logements précaires également.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- Si je vous ai donné l'impression que la SLRB ou les SISP veulent se décharger de cette responsabilité, c'est faux. La mission du groupe de travail ne consiste pas à échapper à la nécessité, comme nous le proposent certaines sociétés de logement social ou certaines associations, de conclure des conventions d'occupation précaire. Au contraire, la mission du groupe de travail consiste à trouver le moyen d'y parvenir avec les meilleures garanties possibles quant aux divers enjeux précédemment évoqués.

Je ne m'exprimerai pas davantage tant que le groupe de travail n'aura pas terminé sa réflexion. Je n'exclus pas les pistes que vous évoquez. J'aspire à un résultat le plus satisfaisant possible sur l'ensemble de ces aspects, tout comme je comprends la responsabilité des bourgmestres par rapport au droit de réquisition. Il n'est en aucun cas question de le remettre en cause.

- *L'incident est clos.*

#### **INTERPELLATION DE M. MOHAMED OURIAGHLI**

**À M. CHRISTOS DOULKERIDIS,  
SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION**

*redelijke termijn uit de woning moeten kunnen worden gezet, om de renovatie geen vertraging te doen ontlopen.*

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).**- *De BGHM en de OVM's willen geenszins hun verantwoordelijkheid ontlopen. Het is absoluut noodzakelijk dat er tijdelijke huurovereenkomsten worden gesloten. De werkgroep tracht gewoon de beste formule uit te werken, die rekening houdt met alle aspecten.*

*Ik sluit uw voorstellen niet uit, maar ik wacht het resultaat van de werkgroep af. Ik stel het opvorderingsrecht van de burgemeesters zeker niet in vraag. Ik streef gewoon een zo goed mogelijk resultaat na.*

- *Het incident is gesloten.*

#### **INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI**

**TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS**

**DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,**

concernant "les logements inoccupés en Région de Bruxelles-Capitale".

**M. le président.-** À la demande de l'auteur, excusé, et avec l'accord du secrétaire d'État, l'interpellation est reportée à une prochaine réunion.

#### **INTERPELLATION DE MME ELKE VAN DEN BRANDT**

**À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,**

concernant "la politique en matière de logements de transit".

**M. le président.-** La parole est à Mme Van den Brandt.

**Mme Elke Van den Brandt (en néerlandais).-** Depuis fin novembre 2009, les victimes d'incendie ou de violence domestique à Molenbeek ont accès à un hôtel social pour une durée maximale de cinq jours. Cette initiative, unique dans notre pays, a été possible grâce à des moyens issus de la politique des grandes villes du pouvoir fédéral.

Avec des moyens de la même origine, des logements de transit ont été construits à Schaerbeek. Ces logements sont accessibles non seulement aux victimes de violence domestique, mais également aux personnes dont le logement est insalubre ou inhabitable, pour un délai maximum d'un an et demi. Ce projet est le fruit d'une collaboration entre la commune, propriétaire, l'agence immobilière sociale ASIS, gestionnaire des logements, et le CPAS, qui prend en charge l'accompagnement.

**VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,**

betreffende "de leegstaande woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

**De voorzitter.-** Op verzoek van de indiener, die verontschuldigd is, en met instemming van de staatssecretaris, wordt de interpellatie een volgende vergadering verschoven.

#### **INTERPELLATIE VAN MEVROUW ELKE VAN DEN BRANDT**

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

betreffende "het beleid inzake transit-woningen".

**De voorzitter.-** Mevrouw Van den Brandt heeft het woord.

**Mevrouw Elke Van den Brandt.-** Sinds eind november 2009 kunnen slachtoffers van een brand of huiselijk geweld in Molenbeek terecht in een sociaal hotel. Dit nieuwe initiatief, het eerste in ons land, kwam er dankzij middelen van het huisvestingsprogramma van het federaal grootstedenbeleid. Het hotel bevindt zich in de Heyvaertstraat en biedt onderdak voor 30 personen die onverwacht zonder een dak boven hun hoofd komen te zitten. De hotelgasten kunnen er maximaal vijf dagen verblijven en verbinden zich ertoe actief op zoek te gaan naar een nieuw onderkomen.

In Schaerbeek werden, ook al met geld van het federaal grootstedenbeleid, transitwoningen gebouwd in de Waelhemstraat, op de hoek met de Berenkuil. Die worden wellicht volgende maand verhuurd. Hier gaat het niet om urgentiewoningen zoals in Molenbeek, maar om echte transit-

*Il s'agit d'approches différentes résultant du constat qu'il faut des solutions rapides pour les personnes qui sont dans une situation aiguë de crise. Celles-ci obtiennent certes des points supplémentaires dans leur recherche d'un logement social, mais cela ne leur permet pas pour autant d'en bénéficier immédiatement. Les logements de transit leur offrent une solution temporaire. À Schaerbeek, elles disposent de temps, alors que l'hôtel social de Molenbeek est souvent une étape avant de se rendre dans une autre maison d'accueil.*

*Stimulez-vous la prise de telles initiatives par les communes ? En prendrez-vous en matière de logements de transit au niveau régional ? Y aura-t-il un nouveau programme quadriennal de logement dans le cadre de la politique des Grandes villes ? Avez-vous eu des contacts avec l'État fédéral à ce propos ? Voulez-vous encourager les communes qui ont droit aux moyens du pouvoir fédéral à développer ce nouveau type de logements ?*

*Dans l'accord de gouvernement figure que la réglementation relative aux allocations de déménagement, d'installation et de loyer serait étendue aux personnes qui doivent quitter un logement de transit ou une maison d'accueil. Dans quel délai adapterez-vous la réglementation de manière à remédier à ce traitement inéquitable des locataires les plus faibles ?*

woningen waar de huurders enkele maanden tot maximaal anderhalf jaar kunnen verblijven. Niet alleen slachtoffers van huiselijk geweld kunnen er terecht, maar ook personen of gezinnen die verblijven in ongezonde of onbewoonbare woningen. Hierdoor heeft de gemeente een aantal middelen om actief op te treden tegen eigenaars die woningen verhuren die in strijd zijn met de Huisvestingscode, terwijl ze zich vandaag moet inhouden omdat er geen alternatief is voor de huurders. Het interessante aan het project in Schaerbeek is dat het gaat om een samenwerking tussen de gemeente, die eigenaar is, het sociaal verhuurkantoor ASIS dat de woningen beheert, en het OCMW, dat de sociale begeleiding op zich neemt.

Deze twee voorbeelden getuigen van een verschillende aanpak, maar zijn beide het resultaat van een vaststelling die alle gemeenten, vooral de armste, maken, namelijk dat er nood is aan snelle oplossingen voor mensen in een acute crisis-situatie. Deze mensen krijgen wel extra punten bij het zoeken naar een sociale woning, maar daarom hebben ze er nog niet onmiddellijk recht op. Dankzij de transitwoningen kunnen huurders even op adem komen en de weg vinden naar de sociale instanties die hen moeten helpen bij het zoeken naar oplossingen. In Schaerbeek krijgen de huurders daar de tijd voor, omdat ze tamelijk lang kunnen blijven. Urgentiewoningen zoals in Molenbeek zijn vaak een opstap naar een ander opvanghuis, maar het aantal plaatsen ligt er hoger door de korte huurtijd.

Stimuleert u de gemeenten om dergelijke initiatieven te nemen en zult u ook op gewestelijk niveau initiatieven nemen op het vlak van transitwoningen? Komt er een nieuw vierjarenprogramma huisvesting vanuit het federale grootstedenbeleid? Heeft u hierover contact met de federale overheid? Wilt u gemeenten die recht hebben op federaal geld aanmoedigen om eveneens werk te maken van deze vernieuwende vormen van huisvesting?

In het regeerakkoord stelt u dat de regeling betreffende de verhuis-, installatie- en huurtoelage zal worden uitgebreid tot personen die een transitwoning of opvanghuis moeten verlaten. Vandaag kunnen ze daar geen beroep op doen en worden ze als het ware gestraft, omdat ze een tussenstop moesten maken om dringende redenen.

*Discussion*

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

**Mme Anne Herscovici.**- Je voulais m'inscrire dans l'interpellation de ma collègue qui demande au secrétaire d'État s'il va stimuler les communes et les CPAS à investir dans les logements de transit. Indépendamment de la stimulation à l'investissement, je voudrais insister sur l'importance de la stimulation à la coordination et à la cohérence entre les dispositifs mis en place par les communes, les CPAS, différents échevins au sein d'une même commune et les agences immobilières sociales.

Pour avoir tenté d'avoir une vue globale sur le parc des logements de transit existants à Bruxelles et de comprendre qui y a accès, selon quels critères et dans quelles conditions, je dois constater qu'il y a davantage d'obscurité que de transparence qui règne en la matière. Chaque commune ou CPAS a en effet ses règles d'attribution - pour autant qu'il en existe - : parfois, c'est réservé à la réalisation d'opérations-tiroirs. Dans ce dernier cas, on s'assure que le timing est respecté puisque c'est la commune ou le CPAS qui rénove les logements insalubres et qui, ce faisant, place les personnes dans des logements de transit qui lui appartiennent. On sait que lorsque les logements sont rénovés, les personnes peuvent y retourner.

Je voulais également attirer votre attention sur les difficultés rencontrées par les personnes habitant dans des logements de transit. Ces difficultés sont assez similaires à celles rencontrées par les personnes en maison d'accueil. En effet, il faut pouvoir sortir du transit, c'est-à-dire pouvoir payer un logement "normal". Or, l'on constate, dans un certain nombre de logements de transit, que les occupants, arrivés au bout de leur temps d'occupation - qu'il est d'ailleurs possible de prolonger un certain nombre de fois - doivent être délogés. Certains pouvoirs publics introduisent des procédures en expulsion devant le juge de paix, car les personnes ne quittent pas le logement de

Op welke termijn zult u de regelgeving aanpassen, zodat deze onrechtvaardige benadeling van de allerzwakste huurders ongedaan wordt gemaakt?

*Bespreking*

**De voorzitter.**- Mevrouw Herscovici heeft het woord.

**Mevrouw Anne Herscovici** (*in het Frans*).- *Afgezien van het stimuleren van de gemeenten om in transitwoningen te investeren, hecht ik belang aan coördinatie en samenhang in de maatregelen van de gemeenten, OCMW's en sociale verhuurkantoren.*

*Er bestaat vooral onduidelijkheid over het aantal transitwoningen en over wie er mag wonen, volgens welke criteria en in welke omstandigheden. Elke gemeente of OCMW hanteert zijn eigen toekenningssregels, als die al bestaan. Soms dienen transitwoningen om sociale huurders tijdelijk ergens anders onder te brengen, omdat hun woning moet worden gerenoveerd.*

*Bewoners van transitwoningen worden met gelijkaardige problemen geconfronteerd, zoals mensen in opvanghuizen. Ze moeten immers ooit weg uit hun transitzone en moeten dan een gewone woning kunnen betalen. In een aantal gevallen zit er niets anders op dan bewoners van een transitwoning na afloop van de overeenkomst uit hun huis te zetten. In Wallonië is de begeleiding voor de zoektocht naar een andere woning trouwens verplicht.*

*In Brussel is er wel sociale begeleiding als de transitwoningen door sociale verhuurkantoren worden beheerd, ook al hebben die daar steeds minder tijd voor. Overigens kunnen sociale assistenten mensen aanvankelijk wel helpen met de zoektocht naar een huurwoning, maar ze mogen zich niet bemoeien met het huurcontract of helpen onderhandelen over de prijs.*

*Anderzijds schrijft de POD Maatschappelijke Integratie sinds vijf jaar een jaarlijkse projectoproep uit die zich richt tot de OCMW's en financiert hij een klein gedeelte van de renovatiekosten van woningen van de overheden.*

*Ik heb ook een interpellatie ingediend over de*

transit. Se posent donc les questions fondamentales de l'accessibilité des logements et de l'accompagnement à la recherche d'un logement stable. Sauf erreur de ma part, en Wallonie, cet accompagnement est depuis peu devenu obligatoire.

À Bruxelles, il est de facto assumé quand ce sont des agences immobilières sociales qui gèrent ces logements de transit ; encore que les AIS ont de moins en moins le temps de s'en occuper et que, par ailleurs, les travailleurs sociaux qui essayent d'assurer cet accompagnement sont souvent confrontés aux mêmes difficultés que les personnes. En effet, s'ils peuvent jouer les intermédiaires pour traduire, comprendre et ne pas se faire claquer la porte au nez au premier contact, car il ont la peau blanche, in fine, lors de la rencontre entre le propriétaire et le candidat locataire, le travailleur social n'a pas de prise et ne peut pas négocier les prix à la baisse.

Par ailleurs, le SPP Intégration sociale lance chaque année depuis cinq ans un appel à projets en direction des CPAS et finance pour une part, largement inférieure au coût réel, des frais de rénovation et d'aménagement de logements qui appartiennent aux pouvoir publics.

La question des ADILS (allocations de déménagement, d'installation et de loyer) se pose également. J'ai déposé une interpellation à ce propos. Je dirai seulement ici qu'il y a visiblement des interprétations différentes quant à la possibilité de bénéficier des ADILS en quittant un logement de transit. Si j'ai bien lu, l'Union de la Ville et des communes de la Région bruxelloise considère qu'on peut effectivement en bénéficier dans ce cas. Toutefois, lors de demandes précises, y compris par l'intermédiaire des CPAS, je constate que ces ADILS sont refusées.

**M. le président.-** La parole est à M. Daïf.

**M. Mohamed Daïf.-** J'ai déjà interpellé le secrétaire d'État lors des discussions budgétaires à ce propos. Ma collègue a fait allusion aux logements de transit de Molenbeek. Nous sommes les premiers, à Molenbeek, à avoir initié ce type de logements. Toutefois, on sous-entend que notre logement de transit ne serait accessible qu'à certaines personnes. Ce n'est pas vrai.

*VIHT (verhuis-, installatie- en huurtoelage). De Vereniging van de Stad en de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is van oordeel dat mensen die een transitwoning verlaten daar recht op hebben, maar in werkelijkheid wordt de toelage geweigerd, ook als ze aangevraagd wordt via een OCMW.*

**De voorzitter.-** De heer Daïf heeft het woord.

**De heer Mohamed Daïf (in het Frans).-** *Ik heb de staatssecretaris daarover ook al geïnterpelleerd. De gemeente Molenbeek opende als eerste transitwoningen. Mijn collega laat doorschemeren dat die niet voor iedereen toegankelijk zouden zijn, maar dat klopt niet.*

*De gemeenten proberen het huisvestingsprobleem aan te pakken met de middelen die ze hebben. Het*

La politique de logement est un grand défi dans cette Région. Les communes essaient de résoudre ce problème avec les moyens dont elles disposent. La notion de logement de transit est assez large. Pour nous, ce doit être un logement provisoire, qui peut être occupé entre un mois et six mois, ces six mois étant renouvelables, mais avec la possibilité d'être relogé.

Nous proposons aussi un hôtel social, qu'il ne faut pas confondre avec du logement de transit. Nous disposons de neuf logements de transit et bientôt d'une vingtaine de containers, dans le cadre des contrats de quartier. Ce seront des containers de logements de transit qui pourront être déménagés. Il y a également des logements en construction dans le cadre de la politique des grandes villes.

Les critères de sélection sont transparents.

**M. le président.-** La parole est à Mme Van den Brandt.

**Mme Elke Van den Brandt (en néerlandais).**- *Je n'ai pas voulu dire qu'il s'agissait des deux seules initiatives. Je voulais simplement démontrer qu'il existait certains besoins et pour y répondre différentes possibilités d'accueil.*

**M. le président.-** La parole est à M. Daïf.

**M. Mohamed Daïf.-** Évitons de faire des amalgames. Les critères de sélection sont différents. Les logements de transit répondent aux besoins des citoyens ayant reçu un arrêté d'expulsion, ou soumis à une rénovation temporaire. En revanche, l'hôtel social répond à un impératif immédiat comme un incendie, une situation de violence conjugale... Il s'agit de prévoir des logements pour les personnes confrontées à ce genre de problème.

Les conditions d'accès au logement de transit sont strictes et connues. Les dossiers de demande de logement de transit sont gérés par des asbl, et non par des fonctionnaires communaux. Ceux-ci analysent les dossiers et évaluent la pertinence de

*begrip 'transitwoning' is erg vaag. Voor ons moet dit een tijdelijke woning zijn, voor één tot zes maanden, tot er een andere, definitieve woning gevonden wordt.*

*Wij hebben ook een sociaal hotel, wat iets heel anders is. Molenbeek heeft negen transitwoningen en binnenkort een twintigtal containers. Dit zijn transitwoningen die verplaatst kunnen worden. De gemeente bouwt ook woningen in het kader van het grootstedebesteid.*

*De selectiecriteria zijn transparant.*

**De voorzitter.-** Mevrouw Van den Brandt heeft het woord.

**Mevrouw Elke Van den Brandt.-** Ik wilde niet suggereren dat dit de enige twee initiatieven zijn. Ik haalde alleen twee verschillende voorbeelden aan om aan te tonen dat er bepaalde noden zijn en dat er verschillende soorten opvangmogelijkheden zijn. Het is niet omdat ik het sociale hotel in Molenbeek vermeld, dat ik beweer dat er verder in Molenbeek niets is. Er zijn inderdaad nog andere transitwoningen.

**De voorzitter.-** De heer Daïf heeft het woord.

**De heer Mohamed Daïf (in het Frans).**- *De selectiecriteria zijn niet dezelfde. Transitwoningen zijn bestemd voor burgers die een uitwijzingsbevel hebben ontvangen of die tijdelijk hun woning moeten verlaten, omdat die wordt gerenoveerd. Het sociaal hotel biedt een noodoplossing in geval van brand, echtelijk geweld, enzovoort.*

*De aanvragen voor transitwoningen worden behandeld door vzw's en niet door gemeenteambtenaren. De eindbeslissing ligt bij het coördinatiecomité en niet bij het schepencollege.*

*Om de transparantie te waarborgen, is het coördinatiecomité samengesteld uit gemeenteambtenaren en vertegenwoordigers van de*

la demande, tandis que la décision finale revient au comité de coordination et non au Collège, lequel ratifie les décisions. Ce comité se compose de fonctionnaires communaux, des représentants des CPAS et des logements sociaux ainsi que du secteur associatif (Bonnevie, La Rue) afin de garantir la transparence du dispositif. Il n'y a donc aucune interférence du milieu politique. Le Collège ne fait que ratifier les dossiers. En cas de remarques, il renvoie le dossier à la commission de coordination pour un examen approfondi.

Parmi les difficultés majeures, je pointerais l'évaluation du dispositif. Afin de garantir le caractère provisoire du logement de transit, nous avons établi des conditions très strictes. Il s'agit en effet, après une durée maximale d'un an, de reloger la personne ailleurs.

La seconde difficulté consiste à accompagner ces personnes dans leur recherche d'un logement. Les communes ne disposent pas des moyens suffisants pour organiser un accompagnement de ce type ni aider le candidats dans ses démarches. Il serait souhaitable que la Région intervienne en ce sens, pour aider les communes dans cet encadrement et préserver le caractère provisoire des logements de transit.

Enfin, il serait nécessaire d'établir des priorités pour le relogement des personnes. Les personnes se voyant imposer un arrêté d'expulsion, devraient pouvoir être relogées prioritairement ou par dérogation via les SISP ou les régies foncières. Il serait souhaitable que le comité d'attribution de logements de transit compte parmi ses membres des représentants du secteur du logement social.

**M. le président.-** Nous aurons l'occasion de revenir sur le sujet. Je vous prie de limiter votre approche à la dimension régionale.

**M. Mohamed Daïf.-** Le comité de coordination devrait comporter des représentants de logements sociaux pour aider à reloger ces personnes via un mécanisme réfléchi. Nous souhaitons que la Région instaure un projet d'ordonnance afin d'aider les communes et les associations actives dans ce domaine.

*OCMW's, de huisvestingsmaatschappijen en de verenigingen Bonnevie en La Rue. Er is dus geen politieke inmenging.*

*Het schepencollege ratificeert enkel de dossiers. Als het schepencollege opmerkingen heeft, wordt het dossier teruggestuurd naar de coördinatiecommissie voor een diepgaander onderzoek.*

*Om het tijdelijk karakter van de transitwoning te waarborgen, hebben wij zeer strikte voorwaarden vastgesteld. Na maximaal 1 jaar moet de persoon ergens anders worden gehuisvest.*

*Een tweede probleem is de begeleiding van de personen in hun zoektocht naar een nieuwe woning. De gemeenten beschikken niet over voldoende middelen om dit soort begeleiding aan te bieden. Het zou dus wenselijk zijn dat het gewest de gemeenten hierbij helpt. Hoe sneller de personen een woning vinden, hoe sneller de transitwoning immers opnieuw vrijkomt.*

*Tot slot moeten er herhuisvestingsprioriteiten worden gesteld. Personen met een uitwijzingsbevel zouden prioritair een nieuwe woning moeten krijgen, indien nodig via een afwijkingsprocedure bij de OVM's of grondregieën. Het zou daarom een goede zaak zijn mocht het toewijzingscomité van transitwoningen vertegenwoordigers van de sociale huisvestingssector omvatten.*

**De voorzitter.-** Wij zullen de gelegenheid hebben om hierop terug te komen. Ik vraag u dan ook om u tot de gewestelijke dimensie te beperken.

**De heer Mohamed Daïf (in het Frans).-** *Het coördinatiecomité zou ook de vertegenwoordigers van de sociale woningen moeten bevatten, om deze mensen aan een nieuwe woning te helpen. Wij hopen dat het gewest een ontwerp van ordonnantie zal opstellen om de gemeenten en de verenigingen te helpen.*

**M. le président.-** La parole est à M. Colson.

**M. Michel Colson.-** J'avais déjà évoqué la chose lors de l'interpellation de Mme Fremault sur l'évaluation, qui me semblait un peu hâtive, de l'ordonnance visant à contraindre les régies foncières communales et les CPAS à adopter des règlements pour l'attribution de leurs logements. Dans cette ordonnance, le principe de la chronologie avait été acté, et j'avais insisté sur le fait que celui-ci semblait contradictoire avec la volonté de l'urgence et du transit. Sans toutefois remettre en question le principe de contrôle, plus on essaye de contrôler, plus la part laissée à l'urgence se rétrécit, à moins d'user d'un système de dérogation, ou de points de priorité, ou autres. Nous attendrons donc la réponse du secrétaire d'État à l'interpellation de Mme Van den Brandt sur la volonté de développer - et par quels moyens - les logements de transit. La piste des Agences immobilières sociales (AIS) n'est sûrement pas à négliger.

Ensuite, pour autant que cette volonté politique soit partagée et se traduise dans les faits par la création de logements de transit supplémentaires, je rejoins tout à fait la réflexion de Mme Herscovici : une fois qu'ils sont là, c'est bien ; mais comment fait-on pour qu'ils restent vraiment de transit ? Il a été fait allusion aux moyens mis à disposition des CPAS par le SPF Loterie nationale, etc. Cela explique peut-être la filosité de certains pouvoirs publics, surtout les CPAS, à faire du logement de transit pour ensuite aller demander devant le juge de paix que ces logements soit vidés. Ce n'est pas un résultat probant, ni sur le plan juridique, ni sur celui de l'équité.

J'ai essayé de faire du logement de transit, et je trouvais que créer des conventions avec les trois SISP - représentant 20% du bâti en logement social - présentes sur le territoire de la commune était intelligent, de manière à pouvoir évacuer ces gens relativement rapidement. Deux de ces trois sociétés ont refusé une convention particulière, prévue par le Code du logement entre le CPAS et elles-mêmes. Si votre volonté est bien de créer du logement de transit supplémentaire, ne faudrait-il pas compléter l'arsenal par soit des incitants, soit des contraintes à l'égard des SISP, pour qu'elles acceptent de déroger malgré tout au principe de la chronologie ?

**De voorzitter.-** De heer Colson heeft het woord.

**De heer Michel Colson (in het Frans).-** *Ik heb deze kwestie reeds ter sprake gebracht naar aanleiding van de evaluatie van de ordonnantie die grondregieën en gemeenten ertoe verplicht om reglementen in te voeren voor de toewijzing van hun woningen. Volgens mij is het principe dat wie eerst komt, eerst maalt in strijd met de voorrang aan dringende gevallen en het gebruik van transitwoningen. Hoe strikter de toewijzingscriteria, hoe minder bewegingsruimte er overblijft om woningen toe te wijzen in geval van hoogdringendheid.*

*Als de politieke wil bestaat om meer transitwoningen te creëren, stelt zich nog de vraag hoe men ervoor zal zorgen dat ze werkelijk als transitwoningen blijven dienen. Er werd verwezen naar toelagen van de Nationale Loterij aan de gemeenten, enzovoort. Bepaalde overheden stellen zich terughoudend op om transitwoningen aan te bieden uit vrees dat ze later naar de vrederechter moeten trekken om mensen eruit te zetten.*

*Met drie openbare vastgoedmaatschappijen heb ik overeenkomsten proberen af te sluiten om transitwoningen in mijn gemeente te voorzien. Twee van de drie OVM's weigerden. Als u voor extra transitwoningen wil zorgen, zou u de wetgeving dan niet beter aanvullen met stimuleringsmaatregelen of verplichtingen voor OVM's om in bepaalde gevallen af te wijken van het chronologische toewijzingsprincipe?*

*Zonder bijkomende maatregelen gaan mensen zich definitief vestigen in transitwoningen, want het gaat over een doelgroep die niet terecht kan op de privémarkt.*

À défaut - et c'est un peu le même cas que ce que connaissent les maisons d'accueil -, le transit va devenir définitif, car ces gens n'ont pas les moyens d'avoir accès au logement privé, mais seulement au logement public. Et dans ce cas, si nous n'ouvrions pas un sas de ce côté, l'engorgement du logement de transit sera immédiat.

**M. le président.-** Avant de donner la parole, je voudrais faire une petite réflexion sur ce qui se passe dans le secteur privé. Dans beaucoup de formations de baux, les locataires demandent des baux de courte durée, alors que les bailleurs préfèrent des engagements de plus longue durée pour pouvoir amortir d'éventuels travaux effectués ou améliorations apportées au bien. La notion de transit n'est donc pas la même dans le secteur privé et dans celui du logement social ; beaucoup de personnes qui concluent un bail n'ont pas l'intention, au départ, de rester longtemps dans le bien.

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** Les logements de transit constituent un enjeu important, que nous avons déjà abordé dans le cadre de la précédente interpellation, qui portait sur les critères de transparence dans l'attribution des logements. La proposition du 19 décembre 2008 ne prévoit pas d'appliquer aux logements de transit les mêmes règles que pour le reste du logement, puisque l'on s'écarte alors de la notion même d'urgence.

Les logements de transit constituent un maillon important de la chaîne du logement. Il est situé aux frontières de l'action sociale et de la politique du logement, mais n'a pas encore été systématisé dans le cadre d'une législation propre dans notre Région. En effet, le Code du logement bruxellois ne les évoque que dans le cadre du régime des agences immobilières sociales. La problématique des personnes rencontrant des difficultés passagères de logement implique, bien sûr, de mener une réflexion sur l'ensemble de l'offre du logement social, ou encadré, et des centres d'hébergements d'urgence, notamment.

(poursuivant en néerlandais)

**De voorzitter (in het Frans).-** In de privésector willen huurders vaak huurcontracten van korte duur, terwijl huisbazen de voorkeur geven aan contracten van lange duur. Een transitwoning in de sociale huisvestingssector is dus iets heel anders dan in de privésector. Veel mensen die een huurcontract afsluiten, hebben aanvankelijk niet de intentie om lang in hun huurwoning te blijven wonen.

**De voorzitter.-** De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** De problematiek van de transitwoningen kwam al aan bod tijdens een vorige interpellatie over de transparantie bij het toe kennen van sociale woningen. Volgens het voorstel van 19 december 2008 moeten transitwoningen niet aan dezelfde regels beantwoorden als andere woningen, omdat het om dringende huisvesting gaat.

Hoewel ze een belangrijke schakel vormen in het huisvestingsbeleid, bestaat er nog geen regelgeving voor transitwoningen. In de Huisvestingscode staan ze slechts vermeld in het kader van de werking van de sociale verhuurkantoren. Voor de dringende huisvesting van mensen die tijdelijk geen woonst hebben, moet er worden gezocht naar oplossingen binnen de volledige waaier van de sociale huisvesting, evenals bij de centra voor noodopvang.

(verder in het Nederlands)

Ik ben van plan om meerdere initiatieven te steunen, teneinde het aantal transitwoningen uit te breiden. Het is vanzelfsprekend dat de gemeenten een belangrijke rol spelen om dit soort woningen

*Je compte soutenir plusieurs initiatives visant à augmenter le nombre de logements de transit. Les communes ont ici un rôle important à jouer, car elles entretiennent généralement des liens de proximité avec le public visé. Je leur apporterai donc mon soutien.*

*Quant au secteur des AIS, il offre aujourd'hui 153 logements de transit. Je les encouragerai à étendre leur offre. Par ailleurs, j'ai dégagé un budget spécifique pour soutenir des solutions innovantes dans le secteur du logement. Une partie du budget servira à développer de nouvelles formules de transit.*

*(poursuivant en français)*

En ce qui concerne les intentions du ministre de la Politique des grandes villes, je peux vous dire que le programme quadriennal Logement s'est clôturé en 2008, et qu'aujourd'hui, un programme annuel Ville durable est développé. Je poursuis le dialogue avec le ministre de la Politique des grandes villes pour envisager d'éventuelles synergies.

*(poursuivant en néerlandais)*

*S'agissant des ADILS et du cadre réglementaire des logements de transit, j'étudierai la situation dans les autres Régions, plus avancées que nous dans cette matière. Je n'ai pas encore fixé de délai pour l'introduction des mesures réglementaires annoncées dans l'accord de gouvernement et liées à l'extension des ADILS aux personnes séjournant en maison d'accueil et en logement de transit. Je dois en étudier l'impact budgétaire.*

*(poursuivant en français)*

Mme Herscovici, vous avez souligné l'importance de pouvoir travailler dans une logique de coordination entre les différents acteurs qui interviennent à un moment ou l'autre. Vous avez parfaitement raison de le faire. C'est sans doute particulièrement le cas lors de la sortie d'un logement de transit. En effet, cette sortie est l'un des enjeux de la bonne réussite d'une insertion dans des logements plus structurels. Pour ce faire, il faut veiller à l'accompagnement social.

Les ADILS, en tant que dispositif légal, ne concernent pas les logements de transit. Dans la

te kunnen aanbieden. Ze onderhouden immers meestal erg nauwe banden met de mensen die tijdelijk gebruik willen maken van transitwoningen. Daarom wil ik deze doelgroepen steunen en het beschikbare aanbod uitbreiden.

De sector van de SVK's biedt tegenwoordig 153 transitwoningen aan. Ik zou ervoor willen zorgen dat ze hun aanbod kunnen uitbreiden. Daarom zal ik met hen overleg plegen. Bovendien heb ik een specifiek budget uitgetrokken dat ik wil gebruiken om vernieuwende oplossingen voor de huisvestingssector te steunen. Een deel van het budget dient voor het ontwikkelen van nieuwe formules inzake transitwoningen.

*(verder in het Frans)*

*Het vierjarenplan Huisvesting is afgerond in 2008 en de minister van Grootstedenbeleid bereidt nu een jaarcontract Duurzame Stad voor. Ik praat met de minister over eventuele synergieën.*

*(verder in het Nederlands)*

Wat de VIHT's en het reglementaire kader van de transitwoningen betreft, zal ik de situatie in de andere gewesten bestuderen, aangezien zij al verder staan in deze materie. Ik heb nog geen termijn vastgelegd, waarbinnen ik de reglementaire maatregelen zal invoeren die aangekondigd zijn in het regeerakkoord en betrekking hebben op de uitbreiding van de VIHT's tot personen die in opvanghuizen en transitwoningen verblijven. Ik onderzoek de budgettaire impact hiervan.

*(verder in het Frans)*

*Mevrouw Herscovici, u beklemtoont terecht het belang van coördinatie, zeker wanneer iemand een transitwoning verlaat. Dat vergt immers sociale begeleiding en is enkel mogelijk wanneer er een definitieve woning gevonden is.*

*De VIHT is wettelijk niet van toepassing op de transitwoningen. Ze wordt toegekend aan personen ouder dan 60 jaar of mensen die voor minstens 66% gehandicapt zijn, wanneer deze een onaangepaste woning moeten verlaten.*

*Een gelijkaardige toelage voor transitwoningen is echter het overwegen waard. Iets dergelijks bestaat al in Vlaanderen en Wallonië. Daar is*

réglementation sur les ADILS, il est prévu comme condition d'octroi le fait d'avoir quitté un logement inadéquat - soit de par son état soit par surpeuplement - ou inadapté pour les personnes âgées de 60 ans ou handicapées à 66% au moins.

On n'est donc pas dans ce cadre, mais une réflexion à ce propos serait la bienvenue. C'est la raison pour laquelle j'avais insisté sur la nécessité, à l'instar de ce qui a été fait dans les Régions flamande et wallonne, de légiférer sur ce sujet et d'aborder les questions de coordination et d'admission. Cependant, nous serons d'accord pour dire qu'elles ne sont pas similaires à celles touchant le logement public classique des communes et des CPAS.

Concernant les 10% réservés aux CPAS et la non-volonté de deux sociétés sisées à Watermael-Boitsfort de conclure ce type de convention, je vais voir de quoi il s'agit. Je rencontrerai aujourd'hui la bourgmestre de Watermael-Boitsfort pour évoquer le logement sur le territoire de sa commune. J'ignore si l'on abordera ce point en particulier, mais je serai attentif à essayer de comprendre les raisons de ce refus de ces deux sociétés de passer ce type de convention.

Je sais que mes réponses ne sont pas totalement satisfaisantes. Je l'avais déjà dit précédemment : nous devons encore travailler sur cet enjeu afin de le rendre plus concret. Nous l'encouragerons en tout cas par le biais des dispositifs existants qui concernent surtout nos AIS. Nous tenterons de progresser, pas à pas, dans la direction que vous avez évoquée.

**M. le président.-** La parole est à Mme Van den Brandt.

**Mme Elke Van den Brandt (en néerlandais).** - *Je trouve étrange que plusieurs personnes se sentent offensées par ma question. Il est impossible d'énumérer ici l'ensemble des initiatives déjà prises. Je salue en tout cas les bonnes intentions affichées par M. Doulkeridis et je suis donc très satisfaite de sa réponse.*

- *L'incident est clos.*

*nieuwe wetgeving voor nodig. De toelatingsvoorwaarden zullen verschillen van die voor de klassieke openbare woningen van de gemeenten en OCMW's.*

*Ik heb vandaag een gesprek met de burgemeester van Watermaal-Bosvoorde over de huisvesting in haar gemeente en zal proberen te achterhalen waarom twee openbare vastgoedmaatschappijen dit soort overeenkomst weigeren af te sluiten.*

*Er is nog werk aan de winkel inzake transitwoningen, maar we evolueren in de goede richting. We moedigen dit soort initiatieven alvast aan via de SVK's.*

**De voorzitter.-** Mevrouw Van den Brandt heeft het woord.

**Mevrouw Elke Van den Brandt.-** Ik vind het vreemd dat een aantal mensen zich beleidigd voelen door mijn vraag. Dat was niet mijn bedoeling. Het is onmogelijk om een volledige opsomming te geven van alle initiatieven. Mijnheer Doulkeridis, u zegt dat het antwoord uiteraard niet bevredigend kan zijn, maar het doet me al plezier dat u goede intenties hebt en voor extra woningen wilt zorgen. Ik ben dus toch zeer tevreden over uw antwoord.

- *Het incident is gesloten.*

## QUESTIONS ORALES

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

### QUESTION ORALE DE M. MICHEL COLSON

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "les mutations dans les logements sociaux".

**M. le président.-** La parole est à M. Colson.

**M. Michel Colson.-** Nous connaissons tous des personnes âgées dont les enfants ont quitté le logement et qui occupent seules des logements sociaux. C'est ainsi qu'on estimait à plus de 14.000 le nombre de chambres qui étaient inoccupées dans l'ensemble de parc de logements sociaux bruxellois.

Parallèlement, nous connaissons tous des jeunes qui ont envie de devenir parents, mais qui en sont empêchés, car le logement social qu'ils occupent est trop exigu. Une réponse à une question écrite datant d'octobre 2008 indiquait à cet égard que le nombre de demandes en attente pour des logements sociaux à 2, 3 et 4 chambres et plus s'élevaient respectivement à 995, 4.850 et 2.860.

Cette situation nous oblige à réfléchir sur les mutations au sein des SISP. À cet égard, l'accord de gouvernement met - prudemment - d'ailleurs en évidence votre volonté d'aborder cette problématique. On peut en effet y lire que "l'adaptation des logements sociaux aux besoins des familles bruxelloises en fonction du rapport entre la grandeur du logement et la composition de famille sera étudiée." En outre, "les habitants qui occupent un logement social dont la taille ne

## MONDELINGE VRAGEN

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

### MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MICHEL COLSON

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

betreffende "de mutaties in de sociale woningen".

**De voorzitter.-** De heer Colson heeft het woord.

**De heer Michel Colson (in het Frans).-** We kennen allemaal wel oudere sociale huurders wiens kinderen het huis uit zijn. Als gevolg daarvan staan er in totaal 14.000 slaapkamers leeg in de Brusselse sociale woningen.

We kennen ook allemaal wel jonge sociale huurders die graag aan kinderen zouden beginnen, maar te klein wonen. Uit cijfers van 2008 blijkt dat het aantal mensen op de wachtlijsten voor sociale woningen met 2, 3 of 4 slaapkamers respectievelijk 995, 4.850 en 2.860 bedraagt.

In het regeerakkoord staat dat er zal worden bestudeerd hoe we ervoor kunnen zorgen dat de grootte van de sociale woningen aangepast is aan de gezinssamenstelling en dat sociale huurders die een te grote woning betrekken, ertoe zullen worden aangezet om naar een andere sociale woning te verhuizen.

Hoeveel slaapkamers staan leeg in de sociale huisvestingssector?

Hoeveel mensen staan er in totaal op de wachtlijsten voor sociale woningen? Kunt u een onderscheid maken in functie van het aantal

correspond plus à celle de leur famille seront encouragés à solliciter une mutation."

Avez-vous pu actualiser les données chiffrées ? Quel est le nombre de chambres inoccupées dans l'ensemble du parc de logements sociaux bruxellois ?

Quel est le nombre de candidatures agrégées à un logement social bruxellois, ventilées selon le nombre de chambres demandées ?

Quel est le nombre de mutations annuelles au sein des SISP ?

Les incitants actuels mis en place pour encourager ces mutations sont-ils suffisants ? À défaut, quelles seraient les mesures incitatives que le secrétaire d'État compte mettre en œuvre afin d'améliorer la mobilité au sein des SISP ?

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- En ce qui concerne votre première question, relative au nombre de chambres inoccupées, je ne dispose pas actuellement de cette donnée. J'ai demandé à la SLRB de réaliser une enquête auprès des SISP. Je vous communiquerai les résultats dès que je les aurai à ma disposition.

Pour ce qui est du nombre des candidatures ventilées selon le nombre de chambres, voici les données complètes pour l'année 2008 :

- 17.354 candidatures pour des logements de 0 à 1 chambre ;
- 10.335 candidatures pour des logements de 2 chambres ;
- 5.340 candidatures pour des logements de 3 chambres ;
- 2.317 candidatures pour des logements de 4 chambres ;
- 874 candidatures pour des logements de 5 chambres ;

gevraagde slaapkamers?

*Hoeveel gezinnen verhuizen er per jaar van de ene naar de andere sociale woning?*

*Volstaan de huidige stimuleringsmaatregelen om sociale huurders te doen verhuizen? Overweegt u bijkomende maatregelen?*

**De voorzitter.**- De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).**- *Over het aantal leegstaande kamers heb ik momenteel geen cijfers. Ik heb de BGHM gevraagd om te informeren bij de OVM's. Zodra ik over die informatie beschik, zal ik ze u bezorgen.*

*Over het aantal kandidaten per type woning beschik ik wel over cijfers voor 2008:*

- 17.354 kandidaten voor woningen met 0 tot 1 kamer;*
- 10.335 kandidaten voor woningen met 2 kamers;*
- 5.340 kandidaten voor woningen met 3 kamers;*
- 2.317 kandidaten voor woningen met 4 kamers;*
- 874 kandidaten voor woningen met 5 kamers;*
- 231 kandidaten voor woningen met 6 kamers;*
- 61 kandidaten voor woningen met 7 kamers;*
- 7 kandidaten voor woningen met 8 kamers;*

- 231 candidatures pour des logements de 6 chambres ;
- 61 candidatures pour des logements de 7 chambres ;
- 7 candidatures pour des logements de 8 chambres ;
- 2 candidatures pour des logements de 9 chambres ;
- 1 candidature pour un logement de 10 chambres.

Le nombre de mutations effectuées par an au sein des SISP reste relativement stable et passe de 496 en 2001 à 489 en 2008, avec un pic de 638 en 2006.

Plusieurs mesures sont en vigueur dans la législation actuelle pour encourager les locataires à occuper des logements adaptés à leur composition de ménage :

- les limitations du loyer à 20,22% et 24% des revenus ne sont d'application que si le ménage occupe un logement adapté à sa composition de ménage ou qu'il a introduit une demande de mutation. Les plafonds de 20% et 22% relèvent de l'arrêté locatif et le plafond à 24% de l'avantage au contrat de gestion au niveau 2 ;
- un complément de loyer pour logement suradapté est prévu pour un ménage qui dispose de plus de deux chambres excédentaires par rapport au nombre auquel il aurait droit. Le montant à payer par chambre est de 4% des revenus du ménage pris en compte pour le calcul du loyer, avec un maximum de 594,94 euros.

Ce complément de loyer n'est pas dû dans les situations suivantes :

- lorsqu'une personne qui fait partie du ménage a plus de 60 ans ;
- lorsqu'une personne qui fait partie du ménage est handicapée ;
- lorsque le ménage a introduit une demande de mutation ;
- pour les chambres dont la superficie n'excède

- 2 kandidaten voor woningen met 9 kamers;
- 1 kandidaat voor een woning met 10 kamers.

*Het jaarlijks aantal verhuizingen binnen de OVM's bedroeg 496 in 2001, 638 in 2006 en 489 in 2008.*

*De huidige regelgeving zet huurders op verschillende manieren aan om woningen te kiezen die aangepast zijn aan hun gezinssamenstelling. Zo is de aftopping van de huurprijs tot 20%, 22% en 24% van het inkomen slechts van toepassing als de grootte van de woning overeenstemt met het aantal gezinsleden.*

*Een gezin dat in een woning met twee of meer leegstaande kamers woont, dient een bijkomend bedrag voor de huur te betalen, met name per kamer 4% van het inkomen op basis waarvan de huurprijs wordt berekend, met een maximale totale huurprijs van 594,94 euro.*

*Het bijkomende bedrag is niet verschuldigd als*

- één van de gezinsleden meer dan 60 jaar oud is;
- één van de gezinsleden gehandicapt is;
- als het gezin een aanvraag heeft ingediend om te mogen verhuizen;
- als de kamers minder dan 6 m<sup>2</sup> groot zijn.

*Als een gezin het voorstel van de OVM aanvaardt om van een te grote woning te verhuizen naar een aangepaste woning, wordt de som van de eerste drie maanden huur verminderd met een forfaitair bedrag van 622 euro, op voorwaarde dat het gezinsinkomen het referentie-inkomen niet overschrijdt.*

*De maatschappij moet woningen die vrijkomen prioritair toekennen aan huurders die een onaangepaste woning hebben. Als een huurder die aangepaste woning met hetzelfde comfortniveau weigert, kan de OVM een einde maken aan de huurovereenkomst mits een opzeggingstermijn van zes maanden.*

*Een woning vinden die aangepast is aan de gezinsituatie is een van de essentiële taken van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het regeerakkoord zet de deur open voor nieuwe maat-*

pas 6 m<sup>2</sup>.

Lorsque, sur proposition de la SISP, un ménage qui occupe un logement inadapté prend en location un logement adapté, la somme des trois premières mensualités du nouveau loyer à payer est diminuée à concurrence d'un montant forfaitaire de 622 euros, pour autant que les revenus du ménage soient inférieurs au revenu de référence.

La société est tenue, lorsqu'un ou plusieurs de ses logements sont disponibles pour la location, de les attribuer par priorité absolue à ses locataires qui occupent une habitation inadaptée. Le refus d'un logement adapté, doté d'un confort semblable et qui fait l'objet d'une proposition de la SISP, peut justifier que cette dernière mette fin au bail du logement occupé actuellement, moyennant un préavis de six mois.

La question de l'adaptation des logements à la situation familiale des ménages occupants est un aspect essentiel de la politique locative du secteur du logement social bruxellois. La déclaration de politique ouvre la porte à de nouvelles mesures. Parmi celles-ci, la notion de bail à durée déterminée, telle qu'elle est prévue dans l'accord de majorité, est généralement évoquée par rapport au contrôle sur les revenus, comme l'un des moyens permettant de veiller à ce que les personnes qui occupent le logement social sont bien celles qui en ont le plus besoin, conformément aux revenus dont elles disposent. Un autre argument en faveur du bail à durée déterminée est qu'il permet de refaire le point sur la taille du ménage et sa conformité avec le logement, et de pouvoir l'adapter par rapport à une situation.

En attendant le bail à durée déterminée, j'ai demandé à la SLRB d'organiser une table ronde entre les sociétés de logement social pour confronter leurs différentes pratiques, celles qui ont fonctionné, comme celles qui n'ont pas fonctionné. J'ai déjà eu un échange de vues à ce propos avec l'Association des logements sociaux (ALS), qui m'avait sensibilisé à cet enjeu, ainsi qu'à l'une des difficultés rencontrées dans une très grande part des logements inadaptés en taille dans certaines sociétés : les questions de sécurité liées à l'âge ou au handicap. Il faudra peut-être utiliser d'autres moyens pour favoriser une moindre inoccupation des chambres disponibles. Il y a

*regelen, zoals de huurovereenkomst van bepaalde duur. Die maakt het niet alleen mogelijk om op basis van het inkomen van de huurder te controleren of de woning aan de meest behoeftige persoon wordt toegekend, maar ook om te controleren of de woning nog overeenstemt met de grootte van het gezin.*

*In afwachting van die maatregel heb ik de BGHM gevraagd een rondetafel met de OVM's te organiseren om na te gaan wat hun praktijken en hun positieve en negatieve ervaringen zijn. Op basis van die reflectie zullen wij beslissen of er op gewestelijk vlak nog andere maatregelen moeten worden genomen om te vermijden dat er kamers in sociale woningen leegstaan.*

*Ik heb ook van gedachten gewisseld met de Vereniging voor Sociale Huisvesting (VSH). Die heeft mij nog op een ander probleem gewezen, namelijk dat heel wat woningen niet aangepast zijn aan de behoeften van oudere personen of personen met een handicap.*

cependant des raisons objectives au fait que l'on a prévu des critères de sécurité pour ces publics. Sur la base de la réflexion au niveau de la SLRB, nous verrons donc s'il est nécessaire d'adopter des mesures différentes - incitatives, coercitives ou légales - à l'échelle régionale pour être plus efficaces dans cette politique.

**M. le président.**- La parole est à M. Colson.

**M. Michel Colson.**- Le nombre d'habitations est très bas, mais cela ne vous est pas imputable. La table ronde a-t-elle déjà eu lieu ?

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- Non.

**M. Michel Colson.**- Pourrait-on disposer d'un échéancier ?

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- J'ai rencontré l'ALS. Ce sera au début de l'année, je ne peux pas vous dire exactement quand. Il y a en tout cas une volonté réelle des sociétés d'avancer sur ces questions-là.

**M. Michel Colson.**- Il y a des SISP qui n'opèrent pas volontairement des mutations.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- La table ronde servira aussi à échanger les bonnes pratiques, parce que certaines SISP sont plus efficaces que d'autres. Cela dit, les publics accueillis ne sont pas identiques non plus d'une société à l'autre. Il est difficile de les comparer de manière binaire.

**M. Michel Colson.**- Je vous poserai une question écrite sur les mutations par SISP, parce que je crois que cela peut être révélateur.

- *L'incident est clos.*

#### QUESTION ORALE DE MME ELKE VAN DEN BRANDT

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS,  
SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ

**De voorzitter.**- De heer Colson heeft het woord.

**De heer Michel Colson (in het Frans).**- *Er zijn weinig woningen, maar dat is niet uw schuld. Vond de rondetafel al plaats?*

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).**- *Neen.*

**De heer Michel Colson (in het Frans).**- *Kunt u een tijdschema geven?*

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ik heb de VSH ontmoet en de rondetafel zal begin 2010 plaatsvinden. De maatschappijen zijn van goede wil.*

**De heer Michel Colson (in het Frans).**- *Er zijn OVM's die niet uit eigen beweging mutaties uitvoeren.*

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).**- *Sommige OVM's zijn efficiënter dan andere. Tijdens de rondetafel kunnen ze goede praktijken uitwisselen. Ze hebben wel niet allemaal hetzelfde publiek en zijn dus moeilijk te vergelijken.*

**De heer Michel Colson (in het Frans).**- *Ik zal een schriftelijke vraag stellen over de mutaties door de OVM's.*

- *Het incident is gesloten.*

#### MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ELKE VAN DEN BRANDT

AAN DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDEN

**DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE  
CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE  
MÉDICALE URGENTE,**

**concernant "le soutien aux projets  
d'épargne collective".**

**M. le président.-** La parole est à Mme Van den Brandt.

**Mme Elke Van den Brandt (en néerlandais).-** *On connaît les délais importants pour construire ou rénover des logements sociaux et l'absence de réponse qui en résulte dans la recherche de logements à des prix abordables.*

*Des associations comme le CIRÉ, la maison de quartier Bonnevie ou Samenlevingsopbouw proposent l'épargne collective comme solution pour l'acquisition d'un logement. Cette démarche repose sur la constitution d'une épargne collective solidaire, destinée à avancer le montant de l'acompte lors de l'acquisition d'un logement. Le délai pour obtenir un logement social, notamment en période de crise, est excessivement long pour les familles nombreuses. Celles-ci sont en outre des locataires peu appréciés par les propriétaires privés. De plus, pour une famille nombreuse, une location sur le marché privé s'avère parfois aussi coûteuse que le remboursement d'un crédit hypothécaire.*

*Les associations organisent dès lors une sorte de présélection des familles les plus motivées et ayant le plus de chances de devenir propriétaires. Dès que le groupe est formé, les membres épargnent un certain montant et se rencontrent une à deux fois par mois.*

*Chaque épargnant est incité à prendre ses responsabilités. Les épargnantes sont soutenus dans leur recherche d'un logement abordable et sont informés des frais qui leur incomberont en tant que propriétaire.*

*Lorsqu'un membre trouve un logement, il reçoit les conseils de l'association et un expert du Fonds du logement évalue la valeur du bien. L'acheteur peut ensuite puiser dans l'épargne collective pour payer l'acompte. Le Fonds du logement accorde ensuite le prêt hypothécaire en y incluant le montant de l'acompte. L'acquéreur reversera plus tard le*

**LIJK GEWEST, BELAST MET HUIS-  
VESTING EN BRANDBESTRIJDING EN  
DRINGENDE MEDISCHE HULP,**

**betreffende "de ondersteuning van  
projecten 'collectief sparen'".**

**De voorzitter.-** Mevrouw Van den Brandt heeft het woord.

**Mevrouw Elke Van den Brandt.-** De aanpak van de huidige wooncrisis door middel van nieuwbouw of renovatieprojecten op het vlak van sociale huisvesting, vraagt tijd. Die tijd hebben we niet. Gezinnen die drie à vijf jaar of zelfs langer op de wachtlijsten van sociale huisvestingsmaatschappijen of gemeente-eigendommen staan, begrijpen niet waarom ze niet aan de beurt komen. Op korte termijn kan er nooit een afdoend antwoord komen op de enorme vraag naar betaalbare woningen.

Een aantal verenigingen, zoals CIRÉ, het buurthuis Bonnevie of Samenlevingsopbouw Brussel focussen op kleinschalige alternatieve woonoplossingen, zoals collectief sparen voor eigendomsverwerving. Het principe is dat een groep personen samen spaart, om ervoor te zorgen dat elk lid van de groep het voorschot dat bij de ondertekening van een onderhandse verkoopovereenkomst moet worden betaald, ook effectief kan betalen. De spaargroepen bestaan meestal uit grote gezinnen. Hun wachttijd voor een sociale woning is verschrikkelijk lang, omdat de privéhuurmarkt weinig appartementen voor grote gezinnen telt en omdat weinig eigenaars een groot gezin als huurder zien zitten. Bovendien betalen grote gezinnen op de privémarkt bijna evenveel voor de huur van hun woning, als ze zouden moeten betalen voor de afbetaling van een lening.

De begeleidende vzw's menen dat de gezinnen die ze selecteren voldoende gemotiveerd zijn en dat ze een redelijke kans hebben om effectief een woning te vinden en die later ook te onderhouden. Er gebeurt dus een vorm van preselectie. Zodra de groep gevormd is, sparen de leden elke maand een bepaald bedrag en komen ze maandelijks of tweemaandelijks bij elkaar. Elke spaarder wordt aangespoord zijn verantwoordelijkheid op te nemen en de vergadering in handen te nemen. De spaarders krijgen ondersteuning in hun zoektocht naar een betaalbare koopwoning en ontvangen informatie

*montant emprunté dans l'épargne collective.*

*Le CIRÉ a déjà accompagné deux groupes d'épargne et en démarre un troisième avec Samenlevingsopbouw Brussel. Un quatrième groupe sera constitué avec la collaboration d'associations schaerbeekaises du logement. Un projet de ce type, mené par la maison de quartier Bonnevie en collaboration avec le CIRÉ et le Fonds du logement, a permis de construire des logements passifs à Molenbeek. Le bénéfice est double : il y a une famille en moins sur la liste d'attente, et un logement passif avec une facture énergétique réduite a été créé.*

*Je suis consciente des problèmes et des pièges éventuels inhérents à cette formule. Au vu des prix élevés du marché, acquérir un logement relève de toute façon de l'exploit. Ces acquéreurs aux revenus modestes sont toutefois sélectionnés et suivis dans leur démarche.*

*Soutenez-vous les initiatives d'épargne collective, visant à stimuler les plus vulnérables dans l'acquisition d'un logement ?*

*Les asbl qui accompagnent les groupes d'épargne peuvent-elles compter sur un soutien supplémentaire, pour engager du personnel chargé de constituer l'épargne de départ, et pour augmenter le volume de celle-ci, insuffisante en cas de propositions d'achat simultanées ?*

*Incitez-vous le Fonds du logement à soutenir de telles initiatives ? Alors que la construction de logements sociaux bénéficie d'un taux de TVA réduit à 6%, le Fonds n'a pas droit à cet avantage. Êtes-vous conscient du problème et voyez-vous des possibilités d'y remédier ?*

over de kosten die ze als eigenaar kunnen verwachten (reparaties, onroerende voorheffing, enzovoort).

Wanneer iemand van de groep een woning vindt, kan hij rekenen op het advies van de ondersteunende vzw's en op het bezoek van een expert van het Woningfonds om de waarde van de woning te schatten. De koper kan vervolgens een beroep doen op de spaarpot om het voorschot te betalen. Het Woningfonds maakt vervolgens een lening op, waarin het bedrag van de onderhandse verkoopovereenkomst is opgenomen. Zo kan de koper het bedrag van de onderhandse verkoopovereenkomst nadien opnieuw in de spaarpot storten.

CIRÉ heeft al twee spaargroepen begeleid en start een derde spaargroep in samenwerking met Samenlevingsopbouw Brussel. Een vierde spaargroep is gepland in samenwerking met een aantal Schaarbeekse huisvestingsverenigingen. Buurthuis Bonnevie leidt in samenwerking met CIRÉ en het Woningfonds een spaarproject, dat heeft geleid tot de nieuwbouw van passiewoningen in de Finstraat in Molenbeek. Dit is tweemaal goed nieuws: een aantal gezinnen staat niet langer op de wachtlijst en er is een passiefwoning gebouwd, wat de kwaliteit van de huisvesting ten goede komt en de energiefactuur van de bewoners doet dalen.

Ik ben niet blind voor de mogelijke problemen of valkuilen van deze formule. Gezien de hoge marktprijzen is kopen voor deze doelgroep sowieso een huzarenstukje. Het gaat eigenlijk om een soort noodkopers. Maar de gezinnen worden niet zomaar voor de leeuwen gegooid. Er wordt een eerste selectie doorgevoerd om te beslissen wie al dan niet mag deelnemen. Vervolgens krijgen de spaarders begeleiding om zich voor te bereiden op het eigenaarschap. Ze mogen ook rekenen op een bezoek van het Woningfonds aan de woning en doordat ze aan groepsvergaderingen deelnemen, verhoogt hun betrokkenheid.

Steunt u deze initiatieven van collectief sparen, waarmee men eigendomsverwerving door financieel zwakkere groepen wil stimuleren?

Kunnen de vzw's die voor de begeleiding van de spaargroep zorgen op een extra toelage rekenen, zodat ze personeel kunnen inzetten voor het samenstellen van een startpot? Zo'n startpot kan

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État (en néerlandais).-** *J'ai bien l'intention de soutenir le développement des projets d'épargne collective et toutes nouvelles formules d'accès à la propriété pour les ménages précarisés. Par ailleurs, ces initiatives ne se destinent plus exclusivement à la constitution de l'acompte à prévoir pour l'achat d'un bien immobilier, mais également à la constitution d'un fonds de réserve de copropriété.*

*Les opportunités de développement des initiatives d'épargne collective sont nombreuses et à encourager. En ce qui concerne un soutien en termes de personnel pour les associations qui accompagnent les groupes d'épargne, ma prédécesseure, Mme Dupuis, avait initié un appel à projets visant à soutenir les initiatives solidaires d'habitat. Dans ce cadre, elle a mis des postes ACS à la disposition de plusieurs associations, dont le CIRÉ, dans le but de soutenir l'accompagnement des groupes d'épargne.*

*Étant donné que la mise à disposition effective des ACS ne se réalisera que dans les prochains mois, il est prématuré d'envisager dès à présent un soutien supplémentaire.*

*Le Fonds du logement soutient ces initiatives, en acceptant d'inclure dans le prêt hypothécaire le montant de l'acompte afin de pouvoir le restituer dans les quatre mois au groupe d'épargne pour aider une autre famille. Ce soutien permet que l'épargne collective fonctionne comme un fonds de*

gebruikt worden als een deelnemer zeer snel een woning vindt. Als er meerdere kopers zijn die op hetzelfde moment een woning vinden, is de spaarpot niet groot genoeg om aan alle aanvragen te voldoen.

Stimuleert u het Woningfonds om zulke initiatieven te steunen? Voor de bouw van sociale woningen is de BTW verlaagd tot 6%. De deelnemers aan het project in de Finstraat betalen echter 21% BTW, omdat het Woningfonds waarmee ze samenwerken niet kan rekenen op een verlaagd BTW-tarief. Bent u zich bewust van dit probleem? Ziet u mogelijkheden om het aan te pakken?

**De voorzitter.-** De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.-** Ik ben daadwerkelijk van plan om de ontwikkeling van projecten voor collectief sparen te steunen. Er wordt gezocht naar nieuwe formules om eigendomsverwerving voor kansarme gezinnen te stimuleren. Ik volg aandachtig de evolutie van deze initiatieven, die bovendien niet langer uitsluitend gericht zijn op het inzamelen van een voorschot voor de aankoop van een onroerend goed. Tegenwoordig wordt er ook een kapitaalreserve aangelegd voor de samenstelling van een mede-eigenaarschap, zoals dat bijvoorbeeld het geval is met het project Espoir.

De ontwikkelingsmogelijkheden van initiatieven op het gebied van collectief sparen zijn erg uitgebreid en dienen te worden aangemoedigd. U stelt een vraag over personeel voor verenigingen die spaargroepen begeleiden. Ik wijs erop dat mijn voorganger, mevrouw Dupuis, aan het einde van de vorige regeerperiode een projectoproep heeft gelanceerd voor de ondersteuning van solidaire wooninitiatieven. In dit verband heeft zij in samenwerking met minister van Werkgelegenheid Cerexhe GESCO's ter beschikking gesteld van een aantal verenigingen. CIRÉ is een van de verenigingen die gebruik heeft gemaakt van deze mogelijkheden. Deze vereniging kreeg onder meer steun om de spaargroepen beter te kunnen begeleiden. In navolging van CIRÉ beslisten andere verenigingen ook om in een dergelijke dienstverlening te voorzien en aanspraak te maken op GESCO's. Ik denk bijvoorbeeld aan de vzw Bonnevie en aan de vzw

*roulement, pouvant être utilisé à tour de rôle par les familles pour avancer l'acompte demandé lors de la signature du compromis de vente.*

*Je ne manquerai pas d'évaluer l'opportunité de renouveler le soutien du Fonds, en fonction de l'évolution des besoins.*

*Je ne m'oppose pas au principe d'un fonds de départ. Je tiens toutefois à signaler que le CIRÉ a mis en place un fonds de roulement permettant d'avancer le solde dans les cas où l'épargne est insuffisante ou si le montant de l'acompte dépasse le plafond établi par l'association.*

*Enfin, si le recours à ces systèmes d'épargne semble très utile, il n'apparaît pas suffisant pour permettre l'accès à la propriété des publics auxquels il s'adresse. C'est pourquoi j'examine actuellement la possibilité de définir prochainement des programmes d'action visant à renforcer les possibilités d'accession durable des ménages précarisés à leur logement.*

*Je tiendrai compte de l'expérience des initiatives d'épargne collective.*

Convivence/Samenleven.

Aangezien het effectief ter beschikking stellen van GESCO's de komende maanden pas van start gaat, lijkt het me nogal voorbarig om nu al bijkomende steun te verlenen.

U vraagt mij of ik van plan ben het Woningfonds te stimuleren om steun aan dergelijke initiatieven te verlenen. De ontwikkeling van die initiatieven is enkel mogelijk geweest, omdat het Woningfonds destijds heeft beslist ze te steunen.

Zo zorgt het Woningfonds ervoor dat het bedrag van het voorschot op de hypothecaire lening binnen vier maanden aan de spaargroep wordt terugbetaald, namelijk op de dag waarop de authentieke verkoopakte wordt ondertekend, zodat nadien een ander gezin kan worden geholpen. Het systeem van het collectief sparen functioneert dus als een werkingsfonds, dat beurtelings door de families kan worden gebruikt om het voorschot te betalen dat bij de ondertekening van de verkoopovereenkomst wordt gevraagd.

Deze initiatieven van collectief sparen zullen ongetwijfeld nog evolueren. Ik zal er daarom op toezien dat de steun van het Woningfonds aan de situationele behoeften wordt aangepast.

U suggereert om ook een budget vrij te maken voor het samenstellen van een startpot die kan worden aangewend als een kandidaat van de spaargroep een woning zou vinden, voordat via het collectief sparen het nodige bedrag is verzameld of als meerdere kandidaten tegelijk een woning willen kopen.

Hoewel ik me niet tegen dit principe verzet, wil ik erop wijzen dat CIRÉ over een werkingsfonds beschikt dat het mogelijk maakt een voorschot te geven als het gespaarde bedrag ontoereikend is of als het voor te schieten bedrag het door de vereniging vastgestelde plafond overschrijdt.

Deze spaarsystemen lijken op het eerste gezicht erg nuttig, maar na verloop van tijd is gebleken dat de systemen niet volstaan om de eigendomsverwerving te waarborgen voor de doelgroepen waarvoor ze bedoeld zijn. Daarom onderzoek ik momenteel de mogelijkheid om actieprogramma's in het leven te roepen die de duurzame verkrijging van een woning voor gezinnen in een precaire

**M. le président.-** La parole est à Mme Van den Brandt.

**Mme Elke Van den Brandt (en néerlandais).-** *Je vous interrogerai ultérieurement pour savoir comment cela se passe et si de nouvelles initiatives sont possibles.*

- *L'incident est clos.*

#### QUESTION ORALE DE MME BIANCA DEBAETS

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "les problèmes sociaux au sein des sociétés de logements sociaux bruxellois".

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

**Mme Bianca Debaets (en néerlandais).-** *Il y a quelques jours, "Brussel Deze Week" a publié un article concernant la situation problématique dans les tours de logements au Rempart des Moines qui dès la nuit tombée sont investies par des jeunes désœuvrés qui prennent plaisir à en terroriser les habitants.*

*La situation, qui dure depuis des années, avait connu une amélioration temporaire, notamment grâce à des contrôles policiers, mais ces dernières semaines la situation s'est à nouveau détériorée. À l'initiative du directeur du Foyer bruxellois et de l'asbl BRAVVO, deux travailleurs de rue y ont été dépêchés afin de remédier aux problèmes médicaux, sociaux et scolaires et améliorer*

situatie mogelijk maken.

Daarbij zal ik uiteraard rekening houden met de ervaringen van de initiatieven rond collectief sparen.

**De voorzitter.-** Mevrouw Van den Brandt heeft het woord.

**Mevrouw Elke Van den Brandt.-** Ik zal u dan in de toekomst opnieuw ondervragen om te zien hoe alles verloopt en of er nieuwe initiatieven mogelijk zijn.

- *Het incident is gesloten.*

#### MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW BIANCA DEBAETS

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

betreffende "de sociale problemen in de Brusselse huisvestingsmaatschappijen".

**De voorzitter.-** Mevrouw Debaets heeft het woord.

**Mevrouw Bianca Debaets.-** Enkele dagen geleden publiceerde Brussel Deze Week een ontluisterend artikel over de problematische situatie in de woontorens aan de Papenvest. Zoals veel andere woontorens zijn ze aan een dringende renovatie toe. Bovendien worden ze de laatste dagen opnieuw geteisterd door vandalisme en criminaliteit, waarop de betrokken instanties klaarblijkelijk geen vat krijgen. Zodra het donker wordt, worden de gebouwen aan de Papenvest ingenomen door hangjongeren die er plezier in scheppen om de bewoners te terroriseren en te intimideren. De situatie is dermate geëscaleerd dat bewoners niet eens durven getuigen over de ernst van de situatie.

*l'accompagnement à l'emploi. Ils constituent peut-être une solution, mais ils ne sont pas nombreux. Pourront-ils effectuer un travail préventif et s'attaquer aux problèmes ? Parviendront-ils à accompagner les habitants si la sécurité ne peut être garantie par la police et les autres instances ?*

*Ces problèmes ne sont malheureusement pas isolés et la situation est aussi catastrophique dans d'autres SISP. Leurs services sociaux sont souvent trop petits pour faire face à la demande d'aide et d'accompagnement.*

*Combien de cas d'agression, de vandalisme et de nuisance ont-ils été communiqués à votre administration ? Qu'en est-il de la sécurité et de l'aide sociale dans les autres SISP ? Sondent-ils systématiquement le bien-être des habitants et leurs besoins ?*

*Quel est le volume moyen du service social auquel une SISP peut faire appel ? Prévoyez-vous une concertation entre les SISP, la police et l'aide sociale pour améliorer la cohabitation et garantir la sécurité des habitants ? Dans quelle mesure les SISP travaillent-elles avec des organisations sociales et socioculturelles pour mener une politique préventive et stimuler la cohésion sociale ?*

Dit is ook geen nieuwe situatie, ze sleept al een paar jaar aan. Volgens dezelfde krant was er een tijdelijke verbetering, onder meer door doelgerichte politiecontroles, maar gaat de situatie de laatste weken opnieuw bergaf. De directeur van de Brusselse Haard heeft ondertussen met de vzw BRAVVO bekeken hoe ze straathoekwerkers kunnen inzetten. Dat zou al een deel van de oplossing kunnen zijn. Twee straathoekwerkers werden toegewezen met als doel medische, sociale en schoolproblemen te verhelpen en ook de toeleiding naar werk te verbeteren. Dit zijn niet erg veel mensen. Zullen zij in staat zijn om preventief te werken en de problemen aan te pakken? Zullen zij wel toekomen aan het begeleiden van de bewoners, als de veiligheid niet eens gegarandeerd kan worden door de politie en andere instanties?

Jammer genoeg zijn deze problemen geen alleenstaand feit. De Papenvest is nu in de pers gekomen, maar er zijn ook heel wat andere OVM's waar de situatie even catastrofaal is. De sociale diensten van de OVM's zijn vaak veel te klein en kunnen de vraag naar hulp en begeleiding niet aan.

Hoeveel voorvallen van agressie, vandalisme en overlast zijn er bij uw administratie gemeld? Hoe staat het bij andere OVM's met de veiligheid en de sociale ondersteuning? Peilen zij systematisch naar het welbevinden van de bewoners en hun noden?

Wat is de doorsnee bezetting van de sociale dienst waarop een OVM beroep kan doen? Plant u een overleg tussen de OVM's, politie en welzijnswerk om het samenleven harmonieuzer te doen verlopen en de veiligheid van de bewoners te garanderen? In welke mate werken de OVM's samen met welzijnsorganisaties en socio-culturele verenigingen om een preventief beleid te voeren en de sociale cohesie te bevorderen?

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État (en néerlandais).-** Des faits de vandalisme et de petite criminalité comme ceux qui ont eu lieu dernièrement au Rempart des Moines se produisent dans beaucoup de quartiers fragilisés de Bruxelles, ainsi que dans d'autres grandes villes européennes. C'est une problématique malheureusement bien plus large que celle du

**De voorzitter.-** De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.-** Vandalisme en kleine criminaliteit, zoals in de Papenvest, komen vaak voor in veel kansarme Brusselse wijken, net zoals in andere grote Europese steden. Het probleem overstijgt helaas de sociale woningen. In principe zouden we een inventaris kunnen bijhouden van gevallen van vandalisme en geweld in de sociale huisvesting en

*logement social bruxellois.*

*Nous pourrions tenir un inventaire des faits de vandalisme et de violence dans le secteur et réaliser des plans d'intervention sur des sites ciblés. Cependant, les problèmes de violence ne se résolvent pas sur le long terme par ce type de mesures, car elles ne font que retarder la violence ou la déplacer vers d'autres quartiers. Il faut agir plus en amont, notamment sur l'intégration urbaine du logement social dans les quartiers, et opter de manière pragmatique pour une politique axée sur l'accompagnement social des locataires et sur la cohésion sociale dans les quartiers. C'est d'ailleurs ce que fait la Région depuis plusieurs années.*

*À l'heure actuelle, des moyens financiers et humains très importants sont consacrés à cette politique. En 2008, sans tenir compte des postes ACS mis à disposition pour assurer des missions de prévention et de soutien social, ce qui porterait l'effectif global à 302 travailleurs, 124 personnes travaillaient spécifiquement dans le secteur de l'accompagnement social, lequel bénéficiait d'un financement de 5,87 millions d'euros.*

*Ces moyens sont malheureusement dispersés et très inégalement répartis entre les SISP. Il est temps de réaliser un diagnostic des services sociaux qui sont à la disposition des locataires sociaux, et de réfléchir à une politique qui permettrait plus de cohérence dans l'action sociale des SISP et du secteur. Le contrat de gestion liant la Région et la SLRB, qui devrait être soumis au gouvernement au début de l'année 2010, est un premier pas dans ce sens.*

interventieplannen kunnen opstellen voor bepaalde locaties. Ik denk echter dat het geweld op lange termijn niet kan worden opgelost met dergelijke maatregelen, aangezien ze er enkel voor zorgen dat het geweld tijdelijk ophoudt of zich verplaatst naar andere wijken. Volgens mij moeten er in een vroeg stadium maatregelen worden genomen, met name op het gebied van de stedelijke integratie van sociale woningen in wijken. Er zal op pragmatische wijze moeten worden gekozen voor een beleid dat gericht is op de sociale begeleiding van huurders en het stimuleren van de sociale samenhang in de wijken. Het Brussels Gewest neemt trouwens al jaren maatregelen die deze doelstelling beogen.

Momenteel wordt er veel geld en personeel aangewend om het beleid te verwezenlijken. In 2008 werkten er 124 mensen in de sector. Ze waren aan de slag als medewerker bij de dienst voor de maatschappelijke begeleiding van sociale huurders, als sociale assistenten bij een van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM), of als assistent bij een van de 21 projecten ter bevordering van sociale samenhang. Dit komt overeen met een gemiddelde van vier personeelsleden per OVM. Voor deze berekening wordt er echter geen rekening gehouden met de GESCO's die door Actiris ter beschikking worden gesteld aan de OVM's en een beroep uitoefenen waarin preventie en sociale ondersteuning centraal staan. Als we de laatstgenoemde groep meetellen, komen we aan een totaal van 302 personeelsleden die in 2008 in de sector werkten. Dat stemt overeen met een gemiddelde van 9 medewerkers per OVM.

Wat de financiering betreft, werd er in 2008 niet minder dan 5,87 miljoen euro uitgetrokken voor de sociale ondersteuning in de sector. Voor deze berekening werd er enerzijds rekening gehouden met het geld van het Brussels Gewest dat bestemd was voor de projecten ter bevordering van de sociale samenhang, voor de dienst voor maatschappelijke begeleiding van sociale huurders en voor de adviesraden van de huurders. Anderzijds werden ook de gewestelijke solidariteitstoelagen en de eigen middelen van de OVM's gebruikt voor sociale projecten.

Ik heb vastgesteld dat de middelen erg ongelijk waren verdeeld onder de verschillende OVM's. Zo beschikken bepaalde OVM's over een budget van gemiddeld 289 euro per woning, terwijl andere

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

**Mme Bianca Debaets (en néerlandais).-** *Je partage certes votre opinion ; un travail de prévention s'impose pour améliorer la cohabitation entre les jeunes et les seniors. L'aggravation de la situation réclame toutefois une politique plus énergique.*

- *L'incident est clos.*

#### QUESTION ORALE DE MME CARLA DEJONGHE

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS,  
SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ  
DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE  
CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE  
MÉDICALE URGENTE,

concernant "le conflit social au Foyer  
anderlechtois".

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

OMV's het met zo goed als geen geld moeten stellen. Daarom is het dringend tijd om de sociale diensten die de huurders van sociale woningen begeleiden onder de loep te nemen. Er moet worden nagedacht over een beleid dat meer samenhang in de sociale dienstverlening van de OVM's mogelijk maakt en in de hele sector in het algemeen.

Het beheercontract, dat wordt afgesloten tussen het Brussels Gewest en de BGHM, wordt begin 2010 aan de regering voorgelegd. Het is een eerste stap in de verwezenlijking van het beleid.

**De voorzitter.-** Mevrouw Debaets heeft het woord.

**Mevrouw Bianca Debaets.-** U noemt dat kleine criminaliteit, maar in sommige woonblokken is de situatie zo erg dat bejaarden niet meer buiten durven komen. Ik deel uw mening dat het vooral om een probleem van samenleven tussen jongeren en senioren gaat en dat wij via preventie moeten trachten dat samenleven harmonieuzer te doen verlopen. Als de situatie dermate is geëscaleerd, is er mijns inziens evenwel een krachtdadiger beleid nodig. Ik hoop dat u daar alsnog werk zult van maken.

- *Het incident is gesloten.*

#### MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW CARLA DEJONGHE

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

betreffende "het sociaal conflict bij de Anderlechtse Haard".

**De voorzitter.-** Mevrouw Dejonghe heeft het woord.

**Mme Carla Dejonghe** (en néerlandais).- *Un conflit social a récemment éclaté au Foyer anderlechtois, la plus importante société de logements bruxelloises (3.600 habitations), parce que la direction exigeait de ses salariés qu'ils prestaient davantage d'heures de travail par semaine.*

*La semaine de 35 heures s'applique généralement aux ouvriers d'usine. La proposition de la direction nous semble donc légitime, particulièrement dans le cadre des problèmes récurrents du Foyer anderlechtois.*

*Les travailleurs ont entamé une grève pour exiger un renforcement de leur pouvoir d'achat, et parce qu'ils craignaient que la direction ne supprime une partie de leurs acquis sociaux.*

*Vous avez eu l'occasion de vous entretenir avec les grévistes et de répercuter leurs revendications auprès de la direction. L'implication de la SLRB dans ces négociations et dans les engagements pris par la direction n'est pas très claire.*

*La politique bruxelloise du logement aurait tout intérêt à uniformiser le statut du personnel des différentes sociétés de logement et à diminuer le nombre de celles-ci.*

*Quelles étaient les revendications des grévistes ? S'agit-il de la seule société bruxelloise de logement dont les salariés doivent prêter une semaine de 35 heures ?*

*Comment la SLRB est-elle intervenue dans les négociations avec les grévistes ?*

*L'uniformisation des statuts des travailleurs des différentes sociétés de logement est-elle à l'ordre du jour ?*

**Mevrouw Carla Dejonghe**.- De Anderlechtse Haard is met ruim 3.600 woningen de grootste huisvestingsmaatschappij van Brussel. Er werken een zeventigtal werknemers. Recent ontstond er een sociaal conflict, omdat de directie meer beschikbaarheid eiste op het werk.

De directie vroeg om meer werkuren per week te presteren. Een 35-urige werkweek is doorgaans slechts van toepassing voor fabrieksarbeiders. Het voorstel van de directie om het aantal wekelijkse werkuren te verhogen, lijkt ons dan ook een zeer gerechtvaardigde eis, vooral in het kader van de hardnekkig terugkerende problemen bij de Anderlechtse Haard. Denken we maar aan de verloedering en leegstand in het Rad.

De werknemers eisten ook een verhoging van hun koopkracht. Zij gingen in staking, omdat ze vreesden dat de directie een deel van hun sociale verworvenheden zou terugroeven.

U had reeds een gesprek met de stakers en speelde de bal door naar de directie. Die zou intussen voor dit jaar een premie van 150 euro en voor volgend jaar een premie van 250 euro hebben toegezegd in ruil voor een overgang naar een 36-urige werkweek. Ook zou er eenlooncompensatie van 100% komen voor de afschaffing van de extra vakantie- en recuperatiedagen. Het is onduidelijk in welke zin de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij bij deze onderhandelingen en toezeggingen werd betrokken.

Het zou voor het Brussels huisvestingsbeleid een goede zaak zijn, mochten de personeelsleden van de verschillende huisvestingsmaatschappijen een eenvormig statuut krijgen en mocht het aantal huisvestingsmaatschappijen worden afgeslankt. Hiervan zou dringend werk moeten worden gemaakt.

Welke eisen hadden de stakers? Is dit de enige huisvestingsmaatschappij in Brussel waar de medewerkers een 35-urige werkweek draaien? Hoe is dit in de andere huisvestingsmaatschappijen geregeld?

Op welke manier werd de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij bij de onderhandelingen met de stakers betrokken?

Bestaan er plannen om de statuten van de werk-

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État (en néerlandais).-** *Le 16 novembre, j'ai rencontré les trois délégués syndicaux des travailleurs du Foyer anderlechtois. J'ai demandé à la SLRB de rédiger un rapport sur la situation de cette société de logements.*

*Les grévistes exigeaient le retrait de la proposition de nouveau règlement de travail, le maintien de leur pouvoir d'achat, le maintien du volume de l'emploi, une amélioration de l'accord interprofessionnel 2009-2010 et l'adoption d'une classification des fonctions du personnel.*

*Selon l'enquête sur le temps de travail réalisée par la SLRB dans les SISP, deux d'entre elles, dont le Foyer anderlechtois, ont un régime de travail de 35 heures semaine, trois ont un régime de 36 heures semaine et celui des autres est de 37 à 38 heures semaine.*

*La SLRB n'a pas été associée aux négociations.*

*L'uniformisation du régime de travail dans le logement social est du ressort du fédéral. La commission paritaire 339 instituée en 2008 pour les travailleurs du logement social devrait permettre une uniformisation du statut des travailleurs ne relevant pas de la commission paritaire 124, laquelle concerne les ouvriers travaillant dans la rénovation et la construction dans le secteur privé.*

*Pour que la commission paritaire 339 devienne opérationnelle, le nombre de sièges doit être défini, et le président et le vice-président nommés par arrêté royal.*

*D'autre part, un arrêté ministériel doit déterminer quelles organisations seront représentées et combien de mandats seront accordés à chacune. Tant que ces deux arrêtés ne sont pas publiés, la commission paritaire ne peut pas être mise en oeuvre.*

nemers van de verschillende huisvestingsmaatschappijen eenvormig te maken?

**De voorzitter.-** De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.-** Op 16 november heb ik de drie vakbondsafgevaardigden van de werknemers van de Anderlechtse Haard ontmoet. Zij hebben hun eisen kunnen uiteenzetten en ik heb de BGHM gevraagd een rapport op te stellen over de toestand van deze openbare vastgoedmaatschappij.

De stakers eisten de intrekking van het voorstel voor een nieuw arbeidsreglement, het behoud van hun koopkracht, het op peil houden van het werkgelegenheidsvolume, een verbetering van het interprofessioneel akkoord 2009-2010 en de invoering van een classificatie van de personeelsfuncties.

De BGHM heeft het aantal werkuren in de OVM's onderzocht. Hieruit is gebleken dat naast de Anderlechtse Haard slechts één andere maatschappij een 35-urige werkweek hantert. Drie andere openbare vastgoedmaatschappijen hanteren een 36-urige werkweek. In de andere OVM's is een 37- tot 38-urige werkweek van toepassing.

De BGHM was niet bij de onderhandelingen betrokken.

De uniformisering van de arbeidsregeling binnen de sociale huisvestingssector valt niet onder mijn bevoegdheden, aangezien deze kwestie op federaal niveau wordt geregeld. Bij koninklijk besluit van 27 januari 2008 werd de paritaire commissie 339 opgericht voor de werknemers binnen de sociale huisvestingssector. Deze commissie zou de uniformisering moeten mogelijk maken van de statuten van de werknemers die niet onder de paritaire commissie 124 vallen. De PC 124 heeft betrekking op arbeiders die beroepsmatig renovatie- en bouwwerkzaamheden uitvoeren en is van toepassing op de privésector.

Om de paritaire commissie 339 operationeel te maken, moeten er eerst bij koninklijk besluit een voorzitter en een ondervoorzitter benoemd worden en moet het aantal zetels vastgelegd worden..

Anderzijds moet een ministerieel besluit bepalen welke organisaties vertegenwoordigd zullen zijn en hoeveel mandaten aan elk van deze organisaties zullen worden toegekend. Zolang deze twee besluiten niet gepubliceerd zijn, kan de paritaire commissie 339 niet in werking treden.

- *L'incident est clos.*

- *Het incident is gesloten.*