



**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 9 MARS 2010**

—

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
PARLEMENT**

—

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

—

**Commissie voor de huisvesting  
en stadsvernieuwing**

—

**VERGADERING VAN  
DINSDAG 9 MAART 2010**

—

---

Le **Compte rendu intégral** contient le texte intégral des discours dans la langue originale. Ce texte a été approuvé par les orateurs. Les traductions - *imprimées en italique* - sont publiées sous la responsabilité du service des comptes rendus. Pour les interventions longues, la traduction est un résumé.

Het **Integraal verslag** bevat de integrale tekst van de redevoeringen in de oorspronkelijke taal. Deze tekst werd goedgekeurd door de sprekers. De vertaling - *cursief gedrukt* - verschijnt onder de verantwoordelijkheid van de dienst verslaggeving. Van lange uiteenzettingen is de vertaling een samenvatting.

**SOMMAIRE**

INTERPELLATIONS	5
- de M. Alain Maron	5
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,	
concernant "la construction de logements dits moyens dans le cadre du Plan logement".	
<i>Discussion – Orateurs : Mme Céline Fremault, M. Alain Hutchinson, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, M. Alain Maron.</i>	7
- de M. Michel Colson	18
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'organisation des élections des conseils consultatifs des locataires en date du 30 janvier 2010".	
<i>Discussion – Orateurs : M. Vincent Lurquin, M. Bertin Mampaka Mankamba, M. Alain Hutchinson, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, M. Michel Colson.</i>	20

**INHOUD**

INTERPELLATIES	5
- van de heer Alain Maron	5
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
betreffende "de bouw van middelgrote woningen in het kader van het Huisvestingsplan".	
<i>Bespreking – Sprekers: mevrouw Céline Fremault, de heer Alain Hutchinson, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, de heer Alain Maron.</i>	7
- van de heer Michel Colson	18
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
betreffende "de organisatie van de verkiezingen van de adviesraad voor huurders op 30 januari 2010".	
<i>Bespreking – Sprekers: de heer Vincent Lurquin, de heer Bertin Mampaka Mankamba, de heer Alain Hutchinson, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, de heer Michel Colson.</i>	20

- de M. Michel Colson	29	- van de heer Michel Colson	29
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,		tot de heer Christos Doulkeridis, staats-secretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
concernant "la problématique des expulsions et du relogement".		betreffende "de problematiek van de uitzettingen en nieuwe huisvesting elders".	
<i>Discussion – Orateurs : Mme Anne Herscovici, Mme Elke Van den Brandt, M. Alain Hutchinson, M. Chrisitos Doulkeridis, secrétaire d'État, M. Michel Colson.</i>	31	<i>Bespreking – Sprekers: mevrouw Anne Herscovici, mevrouw Elke Van den Brandt, de heer Alain Hutchinson, de heer Chrisitos Doulkeridis, staats-secretaris, de heer Michel Colson.</i>	31
QUESTIONS ORALES	42	MONDELINGE VRAGEN	42
- de M. Michel Colson	42	- van de heer Michel Colson	42
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,		aan de heer Christos Doulkeridis, staats-secretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
concernant "l'absence de suivi social de la direction de l'Inspection régionale du Logement en cas d'interdiction de continuer à mettre le logement en location".		betreffende "het gebrek aan sociale follow-up vanwege de directie van de Gewestelijke Inspectie voor de Huisvesting na een verbod om woningen te huur te blijven aanbieden".	
- de M. Alain Maron	47	- van de heer Alain Maron	47
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,		aan de heer Christos Doulkeridis, staats-secretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
concernant "la réduction du précompte immobilier dans le logement social".		betreffende "de vermindering van de onroerende voorheffing in sociale huisvesting".	

*Présidence : M. Vincent Lurquin, vice-président.  
Voorzitterschap: de heer Vincent Lurquin, ondervoorzitter.*

## INTERPELLATIONS

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

### INTERPELLATION DE M. ALAIN MARON

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

**concernant "la construction de logements dits moyens dans le cadre du Plan logement".**

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

**M. Alain Maron.-** Sous la législature précédente, votre prédécesseur avait assigné des objectifs ambitieux au Plan régional du logement : 5.000 nouveaux logements, dont deux tiers de logements sociaux et un tiers de logements dits moyens. Ces objectifs n'ont pas pu être atteints et vous êtes déjà intervenu à de nombreuses reprises au sein de cette commission et en séance plénière pour expliquer l'ensemble des mesures que vous mettez en oeuvre pour accélérer la construction de nouveaux logements dans le cadre de ce plan régional.

La présente déclaration gouvernementale prévoit comme objectif chiffré à un horizon de dix ans "15% de logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale dans l'ensemble des communes". Objectif ambitieux s'il en est et qui se différencie également de celui de la législature précédente par le fait qu'il ne fixe plus aucun objectif par rapport aux logements dits moyens. Par ailleurs, la déclaration gouvernementale, dans son chapitre spécifique consacré au développement du logement moyen, ne fait aucunement référence au logement moyen locatif,

## INTERPELLATIES

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

### INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN MARON

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

**betreffende "de bouw van middelgrote woningen in het kader van het Huisvestingsplan".**

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

**De heer Alain Maron (in het Frans).- Tijdens de vorige regeerperiode had uw voorganger een ambitieus plan voor 5.000 nieuwe woningen, waarvan twee derden sociale woningen en een derde woningen voor middeninkomens. Die doelstelling werd niet gehaald. U hebt al meerdere keren verwezen naar de maatregelen die u wilt nemen om de bouw van nieuwe woningen te versnellen.**

*In het regeerakkoord staat dat binnen tien jaar 15% van de woningen in Brussel openbare woningen met een sociaal karakter moeten zijn. In tegenstelling tot het vorige regeerakkoord bestaat er nu geen doelstelling meer inzake woningen voor middeninkomens. Het regeerakkoord verwijst in het hoofdstuk over woningen voor middeninkomens niet meer naar huurwoningen. De nadruk ligt op de uitbreiding van het aanbod van de GOMB en het verstrekken van leningen via het Woningfonds.*

*Op het terrein merken we dat er in de projecten van het Huisvestingsplan nog steeds woningen*

mais insiste sur la nécessité d'augmenter l'offre de la SDRB et le système de prêts via le Fonds du Logement.

Sur le terrain, on constate néanmoins que des projets du Plan régional du logement continuent à intégrer du logement moyen, mais dans des proportions très diverses d'un projet à l'autre, pouvant aller de 0% à quasiment 100%. En fait, bien souvent, les communes exigent la présence de logement moyen dans les projets en échange de la mise à disposition de terrains. La proportion de ces logements moyens dépend donc, projet par projet, du résultat de la négociation entre la Région et la commune concernée. A contrario, la proportion de logement social dépend aussi de cette transaction.

Pouvez-vous nous faire le point, projet par projet, en cours de réalisation ou finalisé, sur le ratio entre logements sociaux et logements moyens ?

Comment les arbitrages sont-ils effectués dans les communes pour les différents projets ? Quels éléments objectifs déterminent un pourcentage de logements moyens plus ou moins élevé ? Sur quelle base la Région travaille-t-elle et détermine-t-elle sa position sur ce point ?

Quels sont les opérateurs qui mettent in fine en location les logements "moyens" construits dans le cadre du Plan régional du Logement ? Quel type de contractualisation est effectué ? Quelles sont les exigences de la Région par rapport à ces opérateurs ? Y a-t-il, par exemple, des contraintes imposées par la Région en échange de son financement, concernant des conditions d'accès et des règles d'attribution ?

Subsidiairement, la Région s'assure-t-elle du fait que l'ordonnance sur les règles d'attribution des logements publics non sociaux est d'application concernant ces logements ?

Dans la ligne de ce qui est prévu dans la déclaration gouvernementale, le secrétaire d'État estime-t-il qu'il est, en effet, opportun de concentrer les politiques de construction de logements "moyens" vers la SDRB - logement "moyen" acquisitif - et de focaliser bien plus, voire exclusivement, les projets réalisés dans le cadre du Plan régional du Logement vers le logement social ?

*voor middeninkomens worden opgenomen, maar het aantal varieert zeer sterk. Vaak willen gemeenten enkel terreinen ter beschikking stellen voor woonprojecten die ook woningen voor middeninkomens omvatten. Het aantal van die woningen hangt dus af van de onderhandelingen tussen het Brussels Gewest en de gemeente in kwestie.*

*Kunt u een overzicht geven van de bouwprojecten, met vermelding van het aantal sociale woningen en woningen voor middeninkomens?*

*Hoe worden de beslissingen genomen in de verschillende gemeenten? Op basis van welke criteria beslist men over het aantal woningen voor middeninkomens?*

*Door welke verenigingen zullen de woningen voor middeninkomens, opgetrokken in het kader van het Huisvestingsplan, uiteindelijk worden verhuurd? Hoe zullen de contracten eruitzien? Welke eisen inzake toelatingscriteria zal het gewest stellen ter compensatie van zijn financiële imput? Zal het gewest erop toezien dat de ordonnantie inzake de toekenningscriteria voor niet-sociale publieke woningen ook op deze woningen wordt toegepast?*

*Zit u nog altijd op dezelfde lijn van de beleidsverklaring? Met andere woorden, vindt u het goed dat de de bouw van woningen voor middeninkomens hoofdzakelijk door de GOMB wordt beheerd, en dat de projecten in het kader van het Huisvestingsplan grotendeels of uitsluitend naar sociale huisvesting gaan?*

*Discussion*

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

**Mme Céline Fremault.-** Je remercie M. Maron d'avoir posé cette question au secrétaire d'État, ce qui nous permet de faire un petit topo de la réalisation du Plan régional de Logement, et surtout d'avoir des indicateurs sur le ratio entre les logements moyens et les logements sociaux.

Par ailleurs, j'espère que vous vous situez dans la lignée de l'accord de gouvernement. Comme M. Alain Maron l'a souligné, il faut concentrer les politiques de construction de logements moyens vers la SDRB et vers l'acquisitif. On vous entendra vous exprimer à ce sujet avec beaucoup d'intérêt. Ce serait un scoop si vous nous disiez le contraire.

Vous l'avez relevé, M. Maron : il n'y a pas d'objectif chiffré dans l'accord de gouvernement quant à la construction de logements publics moyens. Il n'est pas non plus dit que les logements publics construits durant cette législature 2009-2014 devront être obligatoirement des logements sociaux bien qu'en cette période de restriction budgétaire, la priorité devrait être donnée aux familles nombreuses en attente d'un logement social.

Un point qui fait actuellement débat au sein du cdH porte sur le fait qu'une part significative des logements moyens doit être gérée par les pouvoirs publics, que cela soit sous forme de location ou via d'autres types de mécanismes comme l'emphytéose qui peuvent également être créateurs de nouvelles formes de rapports contractuels.

Afin de développer du logement moyen et ce, sans empiéter sur des budgets somme toute limités par rapport au Plan logement et qui doivent néanmoins se centrer sur la création de logements sociaux, nous sommes favorables au développement de partenariats publics-privés dans ce domaine. Ceci n'est pas prévu dans l'accord de gouvernement mais c'est une spécificité que nous revendiquons pour les années à venir. En effet, cela constitue également un levier intéressant.

Enfin, nous accordons une attention particulière au logement moyen afin qu'au moins une part soit réservée aux personnes handicapées et leur

*Bespreking*

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

**Mevrouw Céline Fremault (in het Frans).-** De vraag van de heer Maron is een goede gelegenheid om het Huisvestingsplan te evalueren en om de verhouding tussen het aantal woningen voor middeninkomens en het aantal sociale woningen na te gaan.

*De heer Maron heeft gelijk wanneer hij zegt dat de realisatie van nieuwe woningen voor middeninkomens door de GOMB moet gebeuren, met het oog op verkoop. Dat staat trouwens ook in het regeerakkoord.*

*Het regeerakkoord bepaalt niet hoeveel woningen voor middeninkomens er juist moeten bijkomen. Het bepaalt evenmin dat de publieke woningen die tijdens deze zittingsperiode worden gebouwd, sociale woningen moeten zijn. Toch meen ik dat we in deze tijden van crisis vooral moeten denken aan de kroostrijke gezinnen die op een wachtlijst staan voor het verkrijgen van een sociale woning.*

*De cdH is het niet eens met het feit dat een groot deel van de woningen voor middeninkomens door de overheid moet worden beheerd, via verhuur of via andere mechanismen zoals erfpacht. Om voldoende woningen voor middeninkomens te kunnen bouwen en tegelijk niet te veel middelen uit het Huisvestingsplan te gebruiken (die prioritair naar de bouw van sociale woningen moeten gaan) is de cdH voorstander van publiek-private samenwerkingen.*

*Daarnaast is het belangrijk dat een deel van de woningen voor middeninkomens naar gehandicapten gaat, en dat hun woning aan hun noden wordt aangepast. 5% lijkt ons een correct en haalbaar streefcijfer.*

logement soit adapté à leur handicap. Nous avançons le chiffre de 5%. C'est un chiffre réalisable qui permet à tout le moins d'avoir le réflexe "personne handicapée" quand on prévoit la construction de logements moyens.

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

**M. Alain Hutchinson.-** Je me joins à l'interpellation de M. Alain Maron car nous avons vraiment besoin d'éclaircissements. Le Plan logement est toujours en oeuvre.

Il n'est pas remplacé par cette mesure, qui vise à imposer aux communes 15% de logement public à caractère social sur leur territoire. L'un et l'autre peuvent, bien entendu, participer aux mêmes objectifs. L'objectif du plan logement initial était de mettre rapidement plusieurs milliers de logements sociaux sur le marché public, soit 5.000 logements, dont 2/3 de logement social et 1/3 de logement moyen.

La production de logements moyens est une mesure importante, qui ne doit pas être abandonnée. Notre Région et nos communes comptent de nombreux jeunes qui souhaiteraient rester en ville mais éprouvent des difficultés à trouver un logement compte tenu de leurs revenus modestes. Ils font partie du public pour lequel le logement moyen pourrait représenter une solution de logement dans la Région.

Le logement moyen doit être géré par les communes, les CPAS ou d'autres opérateurs publics éventuels. Il doit en tout cas demeurer dans la sphère publique. Au cours de la dernière législature, une ordonnance a fixé les règles de gestion au niveau des pouvoirs publics locaux en matière de logement public.

Nous devons maintenir la perspective de réaliser du logement moyen dans le cadre du plan logement.

Une série de questions pratiques se posent. Il faut également réfléchir au financement. Il ne faudrait pas que le budget du logement social finance le logement moyen. En 2003, lors des travaux préparatoires au plan logement, nous avons évoqué les partenariats public-privé. Mon cabinet avait rencontré toute une série d'opérateurs

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

**De heer Alain Hutchinson (in het Frans).-** *Vergeten we niet dat het Huisvestingsplan nog altijd van kracht is.*

*Het plan wordt niet vervangen door de nieuwe maatregel, die de gemeenten verplicht om naar 15% openbare woningen te streven op hun grondgebied. Uiteraard kunnen beide beleidsmaatregelen met elkaar in overeenstemming worden gebracht. De oorspronkelijke doelstelling van het Huisvestingsplan bestond erin om 5.000 woningen te realiseren, waarvan twee derden sociale woningen en een derde openbare woningen.*

*Woningen bouwen voor middeninkomens is belangrijk. Er wonen veel jongeren in Brussel die hier graag zouden blijven wonen, maar moeilijk een betaalbare woning vinden.*

*Woningen voor middeninkomens moeten worden beheerd door de gemeenten, de OCMW's of eventueel andere overheidsinstanties. Tijdens de laatste regeerperiode werd er een ordonnantie ingevoerd over de regels betreffende de openbare huisvesting.*

*Het moet de bedoeling blijven om binnen het kader van het Huisvestingsplan woningen voor middeninkomens te realiseren.*

*Er rijzen een aantal praktische vragen, onder meer over de financiering. Het is niet de bedoeling om woningen voor middeninkomens te financieren met het budget voor sociale woningen. In 2003 hadden we het al over publiek-private samenwerkingen. Mijn kabinet heeft destijds een aantal privé-financierders ontmoet die bereid waren om daaraan mee te doen onder bepaalde voorwaarden.*

*Wat is het aandeel van sociale woningen en woningen voor middeninkomens bij het geringe aantal reeds gerealiseerde woningen?*

financiers privés, qui étaient prêts à participer à des opérations de ce type, moyennant des garanties offertes par la Région dans le financement et le rendement de ces opérations. Des pistes sont à examiner de ce côté-là.

Quelle est la proportion de logement social et de logement moyen pour le peu de logements qui ont été concrétisés ?

Il faut également être attentif à ce que la production de logements moyens participe à la mixité dans nos quartiers, ce qui n'a malheureusement pas toujours été le cas jusqu'à présent.

Personnellement, je déplore le choix exclusif du logement social pour le site Ernotte, dans le cadre du plan logement. 350 logements sociaux supplémentaires se sont ainsi ajoutés aux 750 logements sociaux qui existaient déjà de l'autre côté de la rue. Du logement moyen aurait été mieux indiqué à cet endroit. Il aurait permis de mixifier le quartier, entre les logements sociaux de Ville et Forêt et les villas luxueuses, qui sont toutes mises en location à cause du voisinage des logements sociaux.

La mixité fait partie des critères auxquels nous devons être attentifs en permanence. La production de logement moyen représente la possibilité pour de jeunes et moins jeunes ménages bruxellois d'une certaine catégorie de revenus de rester à Bruxelles, où les prix des locations restent extrêmement élevés par rapport aux revenus. Cette politique doit également promouvoir la mixité sociale dans nos quartiers.

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- Je remercie M. Maron et les autres intervenants de me donner l'occasion de faire le point sur l'état d'avancement du Plan logement.

Je respecte tous les termes de l'accord de majorité, et si à un moment j'estimais qu'une voie est plus difficile, je le signalerais. Ma volonté est bien sûr de poursuivre le Plan logement, selon l'accord, après l'avoir évalué et ouvert d'autres portes pour pouvoir renforcer l'objectif global de production

*We moeten er ook voor zorgen dat de productie van woningen voor middeninkomens bijdraagt tot het gemengde karakter van onze wijken, wat helaas nog niet het geval is.*

*Ik vind het jammer dat er enkel sociale woningen komen in het project Ernotte. Het gaat over 350 sociale woningen, terwijl er al 750 sociale woningen in de onmiddellijke omgeving zijn. Het ware beter geweest om er ook woningen voor middeninkomens te plannen teneinde de gemengdheid van de wijk te bevorderen.*

*Gemengdheid is een criterium dat we hoog in het vaandel moeten dragen. Woningen voor middeninkomens laten gezinnen uit de middenklasse toe om in Brussel te blijven wonen.*

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

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ik respecteer het regeerakkoord en ben van plan het Huisvestingsplan voort te zetten. Ik zal het echter eerst evalueren en eventueel andere mogelijkheden onderzoeken om het doel te bereiken, namelijk de bouw van 15% sociale woningen in het Brussels Gewest.*

*Vier projecten zijn al opgeleverd en hebben al bewoners: Mettewie in Molenbeek, Lahaye in Jette, Kweepeerboom in Sint-Agatha-Berchem en*

de 15% de logements publics à finalité sociale sur la Région bruxelloise. C'est dans ce cadre-là que nous avançons.

Quatre chantiers du Plan régional du logement ont déjà été réceptionnés et les logements sont occupés. Il s'agit des opérations Mettewie à Molenbeek, Lahaye à Jette, Cognassiers à Berchem-Sainte-Agathe, et Versailles, sur le territoire de de la Ville de Bruxelles. Ces quatre opérations ne présentent - c'est un héritage - aucune mixité; elles sont soit composées de logements sociaux, comme à Molenbeek, Berchem-Sainte-Agathe et Bruxelles, soit de logements moyens, comme à Jette. Ces opérations totalisent 211 unités de logement, dont 146 logements sociaux - soit 69% - et 65 logements moyens.

Neuf chantiers sont en cours de réalisation. Cinq ont déjà démarré :

- Stienon, à Jette ;
- Gérance-Termonde, à Berchem-Sainte-Agathe ;
- Ernotte, à Ixelles ;
- Cité modèle, à Bruxelles ;
- Stockel, à Woluwe-Saint-Lambert.

Le début de quatre autres est imminent, puisque j'ai eu l'occasion de quasi clôturer ces dossiers avec leurs permis :

- Lennik, à Anderlecht ;
- Middelweg, à Bruxelles ;
- Alseberg, à Uccle ;
- Polders, à Uccle.

Ces chantiers totalisent 1.011 unités de logements, dont 710 logements sociaux, soit encore une fois 70%, et 301 logements moyens.

Cinq de ces projets sont mixtes et intègrent tant du logement social que du logement moyen. C'est le cas du projet Ernotte à Ixelles, qui ne prévoyait à l'origine que du logement social, mais qui a été modifié suite aux concertations avec la commune,

*Versailles in Brussel. Zij bestaan uitsluitend uit middenklassewoningen (Jette) of sociale woningen (elders). In totaal omvatten ze 221 woningen, waarvan 146 sociale woningen (69%).*

*Aan vijf andere projecten wordt al gebouwd: Stiénon in Jette, Beheer-Dendermonde in Sint-Agatha-Berchem, Ernotte in Elsene, Modelwijk in Brussel en Stokkel in Sint-Lambrechts-Woluwe.*

*Nog eens vier bouwvelden gaan binnenkort van start: Lennik in Anderlecht, Middelweg in Brussel, Alseberg in Ukkel en Polders in Ukkel.*

*Deze negen projecten in aanbouw omvatten 1.011 woningen, waarvan 710 sociale woningen (70%).*

*In vijf van deze projecten worden sociale woningen en middenklassewoningen gemengd, namelijk in Sint-Lambrechts-Woluwe, Anderlecht, Ukkel en Elsene. Dit laatste project omvatte eerst alleen sociale woningen, maar dit werd aangepast na overleg met de gemeente.*

*De gemengde projecten komen meestal op terreinen van de gemeenten, die vroegen om de toevoeging van middenklassewoningen. Enkel Polders in Ukkel bestaat volledig uit middenklassewoningen.*

*Er zijn stedenbouwkundige vergunningen aangevraagd voor negen woonprojecten die in totaal 614 woningen moeten opleveren, waarvan 508 sociale woningen.*

*Met uitzondering van twee projecten, zijn alle voornoemde woonprojecten voor sociale huisvesting bestemd. Het project Zuid A bestaat volledig uit woningen voor middeninkomens.*

*Het is niet uitgesloten dat een aantal projecten ook in woningen voor middeninkomens zullen moeten voorzien voordat er een bouwvergunning wordt uitgereikt. Het is eveneens mogelijk dat het globale aantal woningen nog wordt gewijzigd.*

*Bovendien verkeren er 25 projecten in de studiefase. Voor sommige van die projecten wordt bijvoorbeeld de bodemvervuiling onderzocht, of er moet een verkavelingsvergunning worden uitgereikt voordat de stedenbouwkundige vergunning kan worden aangevraagd, enzovoort.*

en y intégrant du logement moyen dans des proportions sur lesquelles je reviendrai. C'est aussi le cas des projets de Woluwe-Saint-Lambert, Anderlecht et Uccle.

Dans la plupart des cas de projets mixtes, il s'agit de terrains appartenant aux communes ; la demande d'y intégrer des logements moyens est généralement venue de leur part. Un seul projet, Polders, à Uccle, est exclusivement voué au logement moyen.

Voilà donc pour les projets déjà construits, en cours ou devant démarrer rapidement.

Neuf opérations font l'objet de demandes de permis d'urbanisme. Il s'agit des projets Cité modèle bis, Seigneurie et Chemin vert à Bruxelles, Commune à Saint-Josse-ten-Noode, Gaucheret à Schaerbeek, Bourdon à Uccle, Brel à Woluwe-Saint-Lambert, Midi A et Midi D à Saint-Gilles. Ces projets totalisent 614 unités de logement, dont 508 logements sociaux, soit 82%, et 106 logements moyens.

À l'exception du projet Bourdon, qui intègre 50% de logement moyen, et du projet Midi A, les autres projets sont voués dans leur mouture actuelle entièrement au logement social. Le projet Midi A à Saint-Gilles, actuellement en procédure de demande de permis d'urbanisme, est exclusivement voué au logement moyen.

Il n'est pas exclu cela dit dans ces neuf projets qu'une partie de ceux-ci, les projets Brel et Chemin vert, puissent évoluer dans le cadre des procédures de demande de permis d'urbanisme en cours vers plus de mixité. Il est également possible que le nombre de logements soit revu de manière globale en fonction des futures concertations.

Il faut ajouter à cela 25 projets à l'étude qui présentent des états d'avancement très différents. Certains font l'objet de négociations en vue de la prise de possession du bien. D'autres font l'objet d'études de prospection en matière de pollution du sol. D'autres doivent faire l'objet d'une demande de permis de lotir préalable à une demande de permis d'urbanisme. D'autres encore font l'objet de marchés publics en vue de désigner un architecte et ou un entrepreneur.

En conclusion, sur 47 opérations, 33, soit 71%,

*Kortom, van de 47 projecten zijn er 33 volledig voor sociale huisvesting bestemd, 10 voor sociale woningen en woningen voor middeninkomens, en 4 zijn enkel voor woningen voor middeninkomens bedoeld.*

*Mijnheer Maron, er bestaan geen vaste criteria die bepalen hoeveel woningen voor middeninkomens er in elk woonproject moeten komen. Het percentage is het resultaat van onderhandelingen met de eigenaar die het terrein ter beschikking stelt aan het Brussels Gewest.*

*Als het terrein eigendom is van een openbare vastgoedmaatschappij, is het logisch dat er vooral sociale woningen worden gebouwd, al moet de mogelijkheid om woningen voor middeninkomens op te trekken niet per se worden uitgesloten. Als het terrein ter beschikking wordt gesteld door een gemeente, moet er rekening worden gehouden met de wensen van die gemeente.*

*Het percentage van woningen voor middeninkomens is ook afhankelijk van de omvang van een project en de wijk waarin het terecht komt. Dergelijke overwegingen sluiten aan bij een meer globale benadering van de gemengdheid in de wijken.*

*Het project Passer in Anderlecht omvat bijvoorbeeld enkel middenklassewoningen omdat het ligt in een wijk met een achtergestelde bevolking.*

*We moeten rekening houden met de samenstelling van de wijk wanneer we nagaan welk project er ontwikkeld kan worden en welk soort woningen er moet komen.*

*Het project Olieslagerij in Vorst omvat evenveel sociale woningen als middenklassewoningen en er zijn ook projecten met alleen sociale woningen, zoals Itterbeek in Anderlecht. Uiteraard moeten we hierover overleggen met de betrokken gemeenten.*

*We moeten ook rekening houden met de schrijnende behoefte aan sociale woningen in het Brussels Gewest. Daarom proberen we de gemeenten ervan te overtuigen zoveel mogelijk sociale woningen te bouwen. In sommige gemeenten is dat niet evident.*

*Het beheer van middenklassewoningen die gebouwd worden in het kader van het Huisves-*

sont exclusivement affectées à du logement social ; 10, soit, 21%, intègrent du logement social et du logement moyen ; et 4, soit 8%, sont exclusivement affectées à du logement moyen.

M. Maron, pour répondre à votre question sur le mode de calcul du ratio entre logements sociaux et logements moyens, il n'existe pas de critère fixe qui permette de déterminer objectivement pour chaque projet le pourcentage de logement moyen à construire. Celui-ci est lié aux relations avec le propriétaire qui met à disposition son terrain dans le cadre du Plan régional du logement.

Si le terrain appartient à une SISF, il semble justifié de construire essentiellement des logements sociaux sans exclure cependant la possibilité d'ériger des logements moyens. Si un terrain est mis à disposition par une commune, le souhait de cette dernière en matière de logements moyens doit légitimement être pris en compte.

Par ailleurs, le pourcentage de logements moyens dans un projet dépendra également de l'importance du projet en nombre de logements et de la nature du quartier dans lequel il s'intégrera. Ceci s'inscrit dans un contexte plus global de réflexion sur la mixité de ce que nous construisons dans les quartiers.

Par exemple, le projet "Compas" à Anderlecht envisage la construction exclusive de logements moyens (locatifs et acquisitifs) et ce, compte tenu de la particularité du quartier qui, actuellement, accueille essentiellement une population peu favorisée.

Comme le disait à propos d'un autre exemple M. Alain Hutchinson, il est important de tenir compte de la composition et de la réalité du quartier avant d'y concrétiser un nouveau projet, afin de savoir de quel type de projet il s'agit et quel type de logement il convient de construire. Il est tout à fait légitime de tenir compte de ce paramètre.

Le projet "Huilleries" à Forest propose une répartition 50/50 entre les logements moyens et les logements sociaux. Et il existe des projets qui prévoient exclusivement la construction de logements sociaux, comme celui d'Itterbeek à Anderlecht. Dans ce cadre, toujours dans une logique de partenariat, il est évidemment important

*tingsplan, komt in principe in handen van de gemeente. Er moeten echter nieuwe structuren komen om dit beheer over te nemen.*

*Die moeten een rechtspersoonlijkheid hebben (CVBA, BVBA...), met als maatschappelijk doel het beheer van middenklassewoningen. De gemeente, een OVM, het gewest of de BGHM kunnen een deel van deze maatschappijen in handen hebben. Stokkel is een voorbeeld van een dergelijke constructie.*

*In elk geval sluit de BGHM systematisch een conventie af met de beheerder van de woningen, wie dat ook is.*

*De overeenkomsten regelen de randvoorwaarden voor het ter beschikking stellen en het beheer van de woningen door de plaatselijke instantie tijdens de periode waarin het recht van opstal van kracht is.*

*De overeenkomsten worden aangepast aan elk project en bepalen verplichtingen voor de beheerders van woningen, die er onder meer voor moeten zorgen dat woningen voor middeninkomens geen andere bestemming krijgen. De woningen moeten verhuurd worden aan personen met een middelgroot inkomen.*

*Met deze omstandigheid moet zeker rekening worden gehouden voor het berekenen van de huurprijzen, die bij gebrek aan een wettelijke regeling vrij kunnen worden bepaald door de plaatselijke instantie die de woningen beheert. De overeenkomst bepaalt overigens dat de BGHM moet worden betrokken bij het opstellen van de huurcontracten. Ook de verplichtingen inzake het beheer en onderhoud zijn ten laste van de beheerder.*

*De overeenkomst voorziet voorts in de oprichting van een begeleidingscomité dat onder meer toekijkt op de verhuring van de woningen tijdens de periode waarin het recht van opstal van kracht is. Er wordt gewestelijke regelgeving over de verhuur van dergelijke eigendommen voorbereid.*

*U vraagt of de GOMB zich niet vooral moet bezighouden met woningen voor middeninkomens, en de BGHM met sociale woningen. Welnu, de woonprojecten die het licht zullen zien naar aanleiding van het Huisvestingsplan zullen ook plaats*

d'être à l'écoute de la commune qui accueille le projet.

Enfin, il faut évidemment toujours tenir compte du fait que la demande de logements sociaux est particulièrement criante dans la région de Bruxelles-Capitale et que cette demande peut dicter certains choix. C'est également la raison pour laquelle nous essayons de pousser le plus loin possible, dans les relations que nous entretenons avec les autorités communales, l'idée qu'il est nécessaire de construire du logement social et de consacrer les terrains encore disponibles à cette fin. Ce n'est pas évident dans certaines communes ; je reviendrai sur ce point si vous le souhaitez.

Concernant votre troisième question, relative aux opérateurs des logements moyens réalisés dans le cadre du Plan régional de logement, je puis vous confirmer qu'en principe, la gestion des logements moyens est confiée à la commune ou à la région communale si elle existe. Ceci étant, de nouvelles structures destinées à gérer les logements moyens devraient être prochainement mises en place.

Ainsi, pourraient être créées des sociétés ayant une personnalité juridique distincte - SCRL, SPRL... - et dont l'objet social consisterait notamment en la gestion de logements moyens. Les parts de ces sociétés pourraient être détenues par la commune concernée, par une SISF, par la Région et/ou par la SLRB. Ce montage est notamment prévu pour le projet "Stockel" à Woluwe-Saint-Lambert.

Par ailleurs, quel que soit l'opérateur chargé de gérer les logements moyens, une convention de mise à disposition de ces logements est systématiquement conclue entre la SLRB et l'opérateur en question.

Ces conventions ont pour objectif d'organiser les modalités de mise à disposition des logements et de gestion de ceux-ci par l'opérateur local durant toute la période qui précède l'expiration du droit de superficie.

Ces conventions sont adaptées à chaque projet et imposent des contraintes et obligations à l'opérateur, lequel doit notamment respecter impérativement le caractère moyen des logements qui lui sont confiés. En vertu de cette convention, l'opérateur a l'obligation de mettre les logements à

*bieden aan woningen voor middeninkomens.*

*Het is belangrijk dat er ook woningen voor middeninkomens worden verhuurd en niet enkel verkocht. Gemengdheid mag niet gebaseerd zijn op een visie waarin enkel plaats is voor privé-woningen, woningen voor middeninkomens en sociale woningen.*

*Mevrouw Fremault, in het regeerakkoord wordt verwezen naar de mogelijkheid om gebruik te maken van publiek-private samenwerkingen. We proberen de voorwaarden voor dergelijke methoden te bepalen. De regering staat ervoor open, maar we moeten ook niet denken dat het een toveroplossing is.*

*Ik probeer ervoor te zorgen dat er in elk woonproject wordt gestreefd naar 5% woningen voor gehandicapten.*

*Toen ik het woonproject Ernotte bezocht, viel het me op dat er geen woningen voor gehandicapten werden gebouwd. Ik heb het project laten bijsturen, zodat er 7 tot 15 woningen voor gehandicapten komen.*

*Het is altijd beter om dergelijke zaken op voorhand te regelen, maar ik stond erop om het project Ernotte toch nog bij te sturen.*

la disposition de locataires bénéficiant de revenus moyens.

Ce paramètre devra nécessairement être pris en considération dans le cadre du calcul des loyers demandés lesquels, en l'absence de dispositions légales en la matière, seront fixés librement par l'opérateur local et sous la seule responsabilité de celui-ci. La convention prévoit par ailleurs que la SLRB soit associée à l'élaboration des contrats de location proposés par l'opérateur. Des obligations de bonne gestion et d'entretien sont également à charge de l'opérateur.

Il est utile de signaler que la convention prévoit également la mise en place d'un comité d'accompagnement. Ce comité, composé des différents acteurs concernés, a notamment pour mission d'assurer le suivi de la gestion locative des logements moyens durant toute la période couverte par le droit de superficie. Enfin, une législation régionale encadrant les relations locatives pour ce type de biens est en préparation.

Concernant votre quatrième question, relative à l'opportunité de concentrer les politiques de logement moyen au niveau de la SDRB (Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale) et les logements sociaux au niveau de la SLRB (Société de logement de la Région de Bruxelles-Capitale), au regard des éléments développés, les projets développés dans le cadre du Plan régional du logement continueront à envisager la construction de logements moyens et ne s'orienteront pas exclusivement vers le logement social.

L'existence de logements moyens locatifs est une nécessité et s'adresse à une clientèle différente de celle qui est intéressée par les logements moyens acquisitifs. La mixité trouve également sa place au sein des logements moyens et ne peut se réduire à une vision basée sur trois catégories de logements : privé, moyen et social.

Mme Fremault, en ce qui concerne les partenariats public-privé (PPP), est mentionnée dans l'accord de majorité la possibilité d'avancer et de travailler davantage avec ces PPP. Nous sommes en train d'essayer d'identifier les conditions pour que les pouvoirs publics puissent se retrouver dans ce type d'opérations, sur la base des expériences qui ont été menées dans les deux autres Régions. Il n'y a

pas de tabou quant à cette piste, mais il n'y a pas non plus de fantasme que ce soit la solution idéale dans toutes les situations.

À propos de la nécessité de pouvoir inclure un pourcentage de logements destinés aux personnes handicapées, je suis très sensible à cette question et nous intégrons cette dimension dans chaque projet avec l'objectif d'arriver à 5%. Dans le projet Ernotte, il y a 232 logements sociaux et 84 logements moyens.

Lors de la visite du chantier, j'ai remarqué que n'étaient pas prévus de logements pour les personnes à mobilité réduite ou les personnes handicapées. J'ai demandé qu'on y intègre cet objectif. Il y aura entre 7 et 15 logements qui seront prévus et aménagés pour ce public-là.

Il est toujours mieux de pouvoir intégrer cet objectif en amont et non en aval des projets, mais, néanmoins, dans un projet aussi important qu'Ernotte, il m'a semblé qu'il était important de rectifier le tir. Cela sera fait dans les proportions que je vous ai données, en fonction des contraintes techniques auxquelles nous serons confrontés.

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

**M. Alain Maron.**- Je remercie le secrétaire d'État, qui a l'habitude de fournir des réponses extrêmement complètes et circonstanciées, ce que d'autres reconnaissent.

Les objectifs publics sont mis sous pression par la forte demande de logements et les longues listes d'attente. Pour répondre à cette demande, il faut construire, rénover, instaurer des dispositifs de mise sur le marché de nouveaux logements ou de logements rénovés, en dirigeant en priorité les moyens publics vers ceux qui en ont le plus besoin.

Parallèlement, personne ne rêve de gros blocs monolithiques qui concentreraient une population fragilisée sur le plan socio-économique.

Ces dilemmes sont résolus, projet par projet, dans le cadre d'un dialogue entre la Région et les communes, dans les sens les plus divers et de manière pas toujours cohérente. Une solution ne

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

**De heer Alain Maron (in het Frans).**- *De doelstellingen van de overheid staan onder de druk door de lange wachtlijsten voor huisvesting. We moeten dringend meer woningen bouwen en renoveren en de middelen besteden aan degenen met de grootste noden.*

*Anderzijds willen we natuurlijk geen grote woonblokken waarin de arme bevolking geconcentreerd zit.*

*Dat wordt opgelost door project per project te onderhandelen met de gemeenten. De resultaten daarvan zijn niet altijd coherent. Misschien moeten we beter definiëren wat een middenklassewoning is?*

*Het gewestelijke huisvestingsbeleid moet in elk geval ook aandacht besteden aan de bevolkingsgroepen die niet in aanmerking komen voor een sociale woning, maar wel onvoldoende verdienen om een woning te kopen op de privémarkt. Dat*

serait-il pas de mieux définir ce que l'on entend par "logement moyen" ?

Plusieurs législations régionales offrent déjà des pistes et vous-même avez annoncé que vous alliez vous pencher sur la question. Il me semble à tout le moins qu'un certain nombre de politiques régionales du logement doivent cibler les populations qui ne répondent pas aux critères du logement social, mais dont les revenus restent insuffisants pour prétendre à un logement sur le marché privé. C'est déjà le cas par ailleurs avec le Fonds du logement.

Le logement moyen devrait, à mon sens, répondre à cette définition. Il paraît a priori peu acceptable que des moyens publics importants soient consacrés à des projets dont 100% du public visé pourrait en fait acquérir un logement sur le marché privé, en locatif comme en acquisitif. Cette situation peut se présenter de manière marginale dans l'objectif, partagé par les différents groupes politiques, d'une mixité des populations.

Cependant, si 100% ou une part majoritaire d'un projet, dans le cadre du Plan régional de logement est affectée à des personnes qui peuvent par ailleurs se payer du logement sur le marché privé, cela pose évidemment question.

J'entends bien que la problématique est extrêmement difficile à traiter, qu'il faut trancher au cas par cas et qu'il faut un dialogue avec les propriétaires des terrains. C'est bien normal, puisque ce sont eux qui mettent de l'espace à disposition et il est logique qu'ils posent des conditions.

Néanmoins, la Région met, elle aussi, de l'argent sur la table et est aussi à la manoeuvre. Il y a donc vraisemblablement un chantier à (ré)ouvrir en termes de définition du logement moyen. Remarquons que le Code du logement prévoit déjà, par arrêté, une définition en la matière.

Le logement moyen peut couvrir des réalités différentes d'un projet à l'autre et ne devrait concerner que marginalement des personnes qui peuvent se payer "toutes seules", sans aide publique, un logement sur le marché privé.

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

*gebeurt al via het Huisvestingsfonds.*

*Middenklassewoningen moeten zo gedefinieerd worden dat deze mensen er voor in aanmerking komen. De overheid moet niet investeren in projecten waarvan de doelgroep ook op de privémarkt terecht kan.*

*Er is natuurlijk een probleem als een groot deel van de projecten van het huisvestingsplan naar mensen gaan die zich een woning op de privémarkt kunnen veroorloven.*

*Deze problematiek moet geval per geval worden bekeken. Ook de dialoog met de eigenaars is belangrijk. Aangezien zij woningen ter beschikking stellen, is het normaal dat zij bepaalde voorwaarden stellen. Het gewest legt echter ook geld op tafel en heeft dus ook iets in te brengen.*

*Wij moeten misschien een nieuwe reflectie houden over de middenklassewoningen, waarvan een definitie is opgenomen in de Huisvestingscode.*

*De middenklassewoningen kunnen verschillen van project tot project en mogen slechts in zeer geringe mate toegankelijk zijn voor personen die zonder overheidssteun een woning op de privémarkt kunnen kopen.*

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

**M. Alain Hutchinson.-** Je souhaite soumettre une question au secrétaire d'État, à laquelle il ne doit pas répondre immédiatement, mais à laquelle je lui demande de réfléchir.

Bien entendu, l'objectif prioritaire, essentiel et indiscutable du Plan logement est de créer du logement. Cependant, lorsque nous avons décidé de ce Plan logement, il y avait un deuxième objectif : peser sur l'évolution du marché immobilier par la production plus ou moins massive de logements publics.

Pourriez-vous nous donner à l'occasion quelques informations en la matière ? Le Plan a bel et bien démarré, mais tant que nous en sommes à 200 logements, cela ne pèse sur rien du tout. Beaucoup de bâtiments sont en cours de construction, d'autres en passe de l'être.

Nous allons donc voir se créer des logements par centaines ; vous avez annoncé le chiffre de plus de mille tout à l'heure. Nous allons donc pouvoir entrevoir un effet. Pourriez-vous à l'occasion nous faire partager vos réflexions sur le second objectif du Plan logement ?

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** Je ne donnerai pas d'éléments simplement de mémoire. Cependant, la proportion de logements publics dans la construction globale de nouveaux logements augmente chaque année, et a d'ailleurs augmenté sensiblement depuis le lancement du Plan logement. Elle était de 4% en 2003 et de 18% en 2009. La part du public augmente, ce qui correspond à l'objectif fixé pour l'ensemble de la production de logements existants.

Il importait initialement que l'augmentation nette du nombre de logements puisse avoir une influence sur le reste des loyers. Il s'agissait par ailleurs de confronter cet indice avec celui de l'explosion démographique. Or, il s'avère que l'objectif initial visant à construire 5.000 logements publics reste insuffisant.

Il s'agit dès lors de développer une politique ambitieuse pour avoir un effet sur la détermination des loyers dans le cadre du marché classique. Il s'agit par ailleurs de continuer à construire et à

**De heer Alain Hutchinson (in het Frans).-** *De eerste doelstelling van het Huisvestingsplan is uiteraard huisvesting creëren. Daarnaast was het echter ook de bedoeling om de evolutie van de vastgoedmarkt te beïnvloeden door een belangrijke productie van openbare woningen.*

*Hoe zit het met die tweede doelstelling? Er zijn nog maar 200 woningen uitgevoerd, maar binnenkort zullen er meer dan duizend woningen bijkomen. Op welke manier zal dit de markt beïnvloeden?*

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

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** *Het aandeel van openbare huisvesting in het totale aantal nieuwbouwwoningen stijgt elk jaar, vooral sinds de invoering van het Huisvestingsplan. Het percentage steeg van 4% in 2003 naar 18% in 2009.*

*Aanvankelijk was het de bedoeling dat de toename van het aantal woningen een invloed zou hebben op de huurprijzen. Gelet op de bevolkingsexplosie is zelfs de doelstelling om 5.000 extra woningen te bouwen onvoldoende.*

*We moeten een ambitieus beleid voeren om de huurprijzen op de privémarkt onder controle te krijgen. Het Huisvestingsplan moet worden voortgezet.*

*In Brussel hebben niet alleen gezinnen met een laag inkomen, maar zelfs gezinnen met middelgrote inkomens het moeilijk om een betaalbare woning te vinden.*

poursuivre le Plan logement, voire à recadrer celui-ci, et à produire tant du logement social que du logement moyen.

En Région bruxelloise, la difficulté à se loger et à concrétiser le droit au logement n'existe pas seulement pour les revenus les plus bas, mais également pour les revenus moyens.

L'enquête-loyer à laquelle procèdera la Région en 2010 devrait nous permettre d'appréhender plus clairement l'évolution des loyers sur le marché bruxellois locatif. Cela sera également l'occasion de refaire le point sur l'incidence éventuelle des politiques que nous menons depuis quelques années.

*- L'incident est clos.*

*(M. Alain Hutchinson, doyen d'âge, prend place au fauteuil présidentiel)*

#### **INTERPELLATION 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 "l'organisation des élections des conseils consultatifs des locataires en date du 30 janvier 2010".**

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

**M. Michel Colson.**- Le Code du logement prévoit qu'il est institué auprès de chaque société immobilière de service public (SISP) un conseil consultatif des locataires. Chaque conseil consultatif comprendra, selon le texte, entre cinq et quinze représentants des locataires, élus par ceux-ci, tous les trois ans, selon une procédure fixée par

*In 2010 zullen we een onderzoek over de huurmarkt uitvoeren om de evolutie van de huurprijzen duidelijker in kaart te brengen. Het is ook de gelegenheid om de efficiëntie van ons beleid te evalueren.*

*- Het incident is gesloten.*

*(De heer Alain Hutchinson, oudste lid in jaren, treedt als voorzitter op)*

#### **INTERPELLATIE VAN DE HEER MICHEL COLSON**

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

**betreffende "de organisatie van de verkiezingen van de adviesraad voor huurders op 30 januari 2010".**

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

**De heer Michel Colson** *(in het Frans)*.- *Conform de Huisvestingscode kan elke openbare vastgoedmaatschappij (OVM) een adviesraad voor huurders installeren, met 5 à 15 leden die voor drie jaar worden verkozen.*

*Op 30 januari 2010 vonden de verkiezingen plaats.*

le gouvernement.

Le 30 janvier dernier, ces élections ont eu lieu. Selon les renseignements que j'ai pu recueillir, notamment sur le site du Syndicat des locataires, seules vingt sociétés de logements sociaux sur les trente-trois ont organisé les élections.

Pour quelles raisons ? Est-ce faute de candidats ?

Qui plus est, sur les vingt sociétés les ayant organisées, quatre d'entre elles n'ont pas atteint le seuil de 5% de votants prévu par le Code du logement pour valider l'élection.

On peut donc en conclure que seules seize sociétés sur les trente-trois vont procéder à l'installation des conseils consultatifs de locataires (cocolo), soit moins de 50%. Ce résultat doit nous interpeller. Nous sommes nombreux dans cette commission à considérer les conseils consultatifs non seulement comme des instruments de participation citoyenne, mais aussi de cohésion sociale.

À l'issue des élections du samedi 30 janvier dernier, le nombre de SISP qui vont disposer d'un conseil consultatif des locataires est-il en augmentation par rapport à il y a trois ans ?

Le taux de participation moyen est-il en augmentation ? A-t-on déjà procédé à une analyse plus fine, société par société ?

Quelles sont les mesures que vous comptez prendre ou mettre en œuvre afin d'améliorer le taux de participation à ces élections ? Je rappelle à M. Hutchinson que quand il a instauré le Code du logement, il y avait dans ma commune une société qui s'était fendue d'un toutes-boîtes pour rappeler aux locataires que le vote n'était pas obligatoire ; vous le voyez, on vient de loin !

L'attitude des SISP en la matière est un élément déterminant. Pour preuve, dans les derniers résultats, une petite société, Ville et Forêt, a un taux de participation de 20%. Il faut s'interroger sur l'attitude des SISP quant au processus électoral pour affiner et améliorer la participation générale ; mais il ne faut pas non plus négliger les treize qui n'ont pas participé, sans doute faute de candidats, car il y a là un important problème à souligner.

*Volgens de website van het Syndicat des locataires zouden slechts 20 van de 33 OVM's verkiezingen hebben georganiseerd. Is dit te wijten aan een gebrek aan kandidaten?*

*Bovendien haalden 4 van de 20 OVM's die wél verkiezingen organiseerden, de drempel van 5% stemmen niet, waardoor de verkiezing niet geldig was.*

*Slechts 16 van de 33 OVM's kunnen dus een nieuwe adviesraad voor huurders installeren. Dat is minder dan de helft. De adviesraden spelen nochtans een belangrijke rol op het vlak van burgerparticipatie en sociale cohesie.*

*Ligt het totale aantal OVM's die over een adviesraad voor huurders beschikken, na deze laatste verkiezingen hoger dan drie jaar geleden? Hebben er gemiddeld meer huurders hun stem uitgebracht dan drie jaar geleden? Beschikt u over een gedetailleerd overzicht, OVM per OVM?*

*Welke maatregelen zult u treffen om meer huurders aan te zetten een stem uit te brengen?*

*De houding van de OVM's zelf is doorslaggevend. Zo is het opvallend dat in een kleine OVM als "Ville et Forêt" 20% van de huurders aan de verkiezingen heeft deelgenomen. Enerzijds moeten de OVM's worden aangespoord het verkiezingsproces te verfijnen, en anderzijds moet de aandacht uiteraard gaan naar die OVM's die geen verkiezingen organiseerden.*

*Discussion*

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

**M. Vincent Lurquin.-** Je voudrais relayer les inquiétudes de M. Colson.

Les conseils consultatifs des locataires (Cocolos) représentent un regard extérieur, à côté du délégué social, qui permet d'expliquer au conseil d'administration comment se passe la vie à l'intérieur des logements sociaux, la réalité du quotidien, le vandalisme, la peur, mais aussi ces réalités du vivre-ensemble. Il n'est un secret pour personne que les conseils d'administration des SISP n'étaient pas très enthousiastes quant à l'instauration de ces Cocolos.

Ils donnent à entendre un discours plus brut, moins policé que celui des directeurs. Mais ce discours me semble important, tellement qu'on a considéré qu'ils pouvaient donner des avis sur nombre de choses : les travaux de rénovation, d'aménagement, les méthodes de calcul des charges, le montant des provisions, l'adoption et la modification des règlements d'ordre intérieur.

Ce sont des choses qui sont encadrées au niveau légal. Il y a une compétence d'avis, qui n'est pas contraignant bien sûr. Mais, en cas de non-accord de la SISP avec l'avis, il faut motiver le refus et il y a un droit de recours.

Nous avons un cadre légal qui nous semble bon, des objectifs qui sont sérieux, un budget qui est alloué et également une publicité qui a été faite pour les élections du 30 janvier. La question est de savoir comment comprendre le pourquoi de cette désaffection. Les chiffres cités sont effectivement inquiétants : moins de la moitié des SISP auront un conseil consultatif.

Comment faire pour trouver une solution ? Ne faudrait-il pas donner une visibilité plus grande aux Cocolos ? Ne faudrait-il pas aussi donner une formation à ces personnes ? Il n'est pas évident d'entrer dans un conseil d'administration dans le cadre de discussions sur des objets très précis.

Nous sommes devant l'échec de la représentation des locataires, si nous ne faisons rien. Or, cette représentation nous semble nécessaire, car elle

*Bespreking*

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

**De heer Vincent Lurquin (in het Frans).-** *De adviesraden van de huurders geven een extern beeld, terwijl de sociaal afgevaardigde de raad van bestuur een blik van binnen uit biedt op het dagelijkse leven in de sociale woningen. De raden van bestuur van de OVM's waren niet erg enthousiast over de oprichting van de adviesraden.*

*Wat zij zeggen is minder gepolijst dan wat je van de directeurs te horen krijgt, maar het is wel belangrijk. Zij kunnen hun mening geven over de renovatie of inrichting van het gebouw, de berekeningswijze van de lasten, de hoogte van het voorschot of de interne reglementen.*

*Deze adviezen zijn niet bindend, maar de OVM moet een eventuele weigering motiveren en er is een beroepsprocedure.*

*Er is dus een wettelijk kader, ernstige doelstellingen en een budget. Er is ook voldoende ruchtbaarheid gegeven aan de verkiezingen van 30 januari. Waarom waren er dan zo weinig deelnemers en heeft minder dan de helft van de OVM's een adviesraad?*

*Misschien moeten de adviesraden zichtbaarder zijn? Moeten de leden ook geen opleiding krijgen om te kunnen meepraten in de raad van bestuur?*

*Als we niets doen, is het afgelopen met de inspraak van de huurders, die nochtans deel uitmaakt van de goede praktijken die wij verdedigen.*

s'inscrit dans les pratiques de bonne gouvernance que nous défendons.

**M. le président.-** La parole est à M. Mampaka Mankamba.

**M. Bertin Mampaka Mankamba.-** Je remercie M. Colson d'avoir abordé cette question, qui touche tous ceux qui suivent de près les évolutions dans le secteur du logement. Nous avons tous été profondément interpellés par les chiffres cités par M. Colson et par le degré de participation.

J'aimerais attirer votre attention sur la nécessité de poursuivre la politique mise en place. Les Cocolos ont été créés dans le cadre du Code du logement, avec tout le dispositif qui l'accompagne, pour répondre à une nécessité de faire participer les locataires à la gestion problématique des différents sites de logement social.

Nous pouvons nous contenter de dire que le dispositif est créé et que les choses iront peut-être mieux aux prochaines élections ; ou attendre le réveil d'un élan participatif plus important et approfondi des locataires. Toutefois, dans le cadre de vos compétences et de vos missions, il serait nécessaire qu'une personne appartenant à vos services se préoccupe et se penche avec beaucoup d'intérêt sur une forme minimale d'évaluation. Celle-ci s'impose après vingt ans d'existence des Cocolos.

La première élection des Cocolos a posé énormément de problèmes de participation. Nous en sommes aujourd'hui à la troisième élection, qui aurait dû nous rassurer sur la compréhension du mécanisme et du dispositif, en termes de taux de participation.

La représentation de certains sites est problématique. Certains logements sociaux sont, en effet, largement disséminés entre plusieurs sites à travers tout le territoire de la Région. Il faudrait s'assurer que tous ceux qui habitent dans une SISF, quelle que soit la localisation du logement, aient l'opportunité de participer convenablement à ces élections.

Nous avons déjà interrogé votre prédécesseur sur les moyens mis en place pour sensibiliser les locataires à cette participation démocratique. M. Colson et M. Lurquin ont confirmé que certains

**De voorzitter.-** De heer Mampaka Mankamba heeft het woord.

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (in het Frans).-** *De cijfers die de heer Colson aanhaalt, kunnen ons niet onberoerd laten.*

*De adviesraden werden ingevoerd om de huurders te betrekken bij het beheer van de sociale woningen. Het is belangrijk om dat beleid voort te zetten. Wij hopen dat de volgende verkiezingen op meer belangstelling van de huurders zullen kunnen rekenen. De adviesraden bestaan ondertussen 20 jaar. Het is misschien nuttig dat uw diensten een evaluatie maken.*

*Bij de eerste verkiezingen was de belangstelling maar heel magertjes. Nu zitten wij echter al aan de derde verkiezingen en hadden wij gehoopt dat de huurders ondertussen het mechanisme zouden kennen en meer belangstelling aan de dag zouden leggen.*

*De sociale woningen van sommige maatschappijen zijn verspreid over meerdere vestigingen, waarvan een aantal zeer slecht vertegenwoordigd is. Wij moeten erover waken dat alle huurders de kans krijgen om aan die verkiezingen deel te nemen, ongeacht hun woonplaats.*

*Wij hadden uw voorganger reeds gevraagd welke bewustmakingscampagnes er ten aanzien van de huurders worden georganiseerd. De heren Colson en Lurquin hebben reeds opgemerkt dat bepaalde raden van bestuur die inspraak niet aanmoedigen. Zo beschikken sommige adviesraden niet eens over een fatsoenlijk lokaal voor hun vergaderingen. Beschikken de adviesraden of de raden van bestuur over voldoende middelen om de huurders er toe aan te zetten hun democratisch recht uit te oefenen?*

*Door deel te nemen aan de adviesraden, krijgen de huurders een beter beeld van de samenlevings- en integratieproblemen in de sociale woonblokken en kunnen zij meewerken aan een beter leefklimaat. Deze problematiek verdient dus de nodige aandacht, aangezien de participatie een belangrijke invloed kan hebben op het comfort van de bewoners.*

conseils d'administration n'encourageaient pas la participation. Certains Cocolos ne disposent pas, par exemple, de local convenable pour l'organisation de leur réunions.

Les Cocolos ou les CA des logements disposent-ils de moyens suffisants pour sensibiliser sérieusement et concrètement les participants à exercer leur droit démocratique ?

La participation aux Cocolos permet, en effet, d'inciter certains de nos concitoyens à respecter leur devoir civique. Il s'agit là d'un enjeu réel et important pour la gestion future des logements, pour une pacification et une compréhension des problèmes réels de cohabitation et d'intégration qui se posent sur ces sites de logements sociaux.

Ce problème mérite une attention toute particulière, car de là dépend le confort des habitants.

*(M. Vincent Lurquin, vice-président, reprend place au fauteuil présidentiel)*

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

**M. Alain Hutchinson.**- Presque tout a été dit dans l'interpellation de M. Michel Colson. Je voudrais néanmoins rappeler que nous venons de loin dans ce secteur. Je me souviens de ce que, lorsque j'étais un tout jeune secrétaire d'État au Logement, lorsque je rencontrais les SISP, j'avais dit avec beaucoup d'autorité et de conviction à leurs directeurs et présidents que je ne voulais plus entendre l'expression - courante à l'époque - que l'on adressait aux locataires : "vous avez déjà de la chance d'avoir un logement, alors vous vous taisez car il y en a plein qui attendent dehors et qui n'ont rien !" Telle était l'ambiance qui régnait dans beaucoup de SISP.

Depuis lors, on a largement et sensiblement rectifié le tir à cet égard. Ce n'est peut-être pas le cas partout mais c'est ainsi dans un certain nombre de SISP.

*(De heer Vincent Lurquin, ondervoorzitter, treedt opnieuw als voorzitter op)*

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

**De heer Alain Hutchinson** *(in het Frans).*- *Er is al heel wat vooruitgang geboekt. Toen ik nog staatssecretaris voor Huisvesting was, kregen sociale huurders nog vaak te horen dat ze blij mochten zijn met hun sociale woning en hun mond moesten houden. Ik heb de openbare vastgoedmaatschappijen toen laten weten dat dat niet door de beugel kon.*

*Het gebeurt nog altijd dat sociale huurders geen antwoorden krijgen op hun vragen. Ze begrijpen bijvoorbeeld niet altijd waarom er op de ene plek werken worden uitgevoerd en op de andere niet, of waarom de huurprijs is gestegen. Ze hebben recht op uitleg. Daarom is het belangrijk dat er adviesraden van huurders worden opgericht.*

*De problemen met de adviesraden hebben drie oorzaken. Ten eerste strubbelen een aantal openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) tegen,*

Toujours est-il qu'aujourd'hui, des locataires ont toujours des questions pour lesquelles ils ne reçoivent pas de réponse. Ils ne comprennent pas toujours pourquoi on fait des travaux à tel endroit et pas dans le leur et pourquoi priorité est donnée à tel projet plutôt qu'à tel autre alors qu'ils estimaient le contraire. Ils ne comprennent pas toujours pourquoi leur loyer augmente - parce qu'ils confondent encore souvent loyer et charges - et il faut le leur expliquer. Toutes ces raisons justifient la mise en place de ces conseils consultatifs de locataires.

Effectivement, certains constats sont difficiles. Il y a trois raisons à cela. La première est une résistance perdurante au sein d'un certain nombre de SISF. Il faut d'ailleurs avouer que les coopératives de logement ont été parmi les plus réticentes à la mise en place de ces conseils consultatifs. En effet, elles sont parties du principe qu'étant des coopératives, les administrateurs étaient des locataires et il n'était donc pas utile de prévoir en plus de conseil consultatif. Malgré tout, nous avons maintenu notre position en la matière et les coopératives ont été, elles aussi, dans l'obligation de mettre en place ces conseils consultatifs. Il faudrait donc identifier ces SISF et nouer un contact précis avec elles sur la manière dont cela se passe avec leurs locataires.

Deuxième remarque : les campagnes d'information de la SLRB qui sont faites quelques mois avant l'élection pourraient peut-être démarrer plus tôt et se faire de manière quasi permanente. En réalité, c'est un problème d'éducation permanente si je reprends une expression utilisée autrefois. Il faut expliquer les choses aux locataires car il s'agit d'un public particulièrement fragilisé. Nous ne sommes pas nécessairement en face d'intellectuels aguerris et il faut procéder à une véritable éducation populaire. Ceci ne se fait pas seulement deux mois avant la date d'échéance mais tout au long de l'année.

Troisième remarque : il faut absolument prendre des mesures complémentaires en matière de soutien aux délégués élus au sein des conseils consultatifs. Il s'agirait d'un soutien matériel et de formations. Cela se fait déjà mais il faut insister sur ce point. Des délégués bien formés et bien équipés peuvent bien entendu mieux convaincre leurs voisins et électeurs de l'importance de leur mission. Il s'agit donc de réfléchir à de nouvelles

*vooral de coöperatieven. Die worden immers door huurders bestuurd en beweren daarom dat adviesraden van huurders zinloos zijn. Toch hebben we aangedrongen op de oprichting van dergelijke adviesraden.*

*Ten tweede gaan de informatiecampagnes van de BGHM enkele maanden voor de verkiezingen van de adviesraden van start. Misschien moet dat eerder gebeuren, of bijna permanent. Het is belangrijk om de sociale huurders voortdurend uitleg te verstrekken, want het gaat over sociaal kwetsbare mensen.*

*Ten derde moeten de leden van de adviesraden absoluut worden begeleid. Ze hebben materiële steun en opleidingen nodig. Dat gebeurt al, maar ik blijf erop aandringen. Goed opgeleide en uitgeruste leden van adviesraden kunnen hun burens beter overtuigen van het belang van hun opdracht.*

*De adviesraden mogen alleszins niet in vraag worden gesteld. Ze zijn zeer belangrijk voor het democratische karakter van de sociale huisvesting. Sommigen beweren dat de adviesraden moeten worden afgeschaft en dat de sociale huurders een vertegenwoordiger moeten krijgen in de raden van bestuur. Dat zou echter nefast zijn voor de sociale huurders. Ik pleit ervoor om de adviesraden te behouden, ook al is het soms moeilijk.*

mesures en la matière.

Ceci étant, il ne faut surtout pas faire ce que certains font : remettre en question les conseils consultatifs. Il s'agit d'un outil extrêmement important dans notre démocratie et au sein de nos sociétés de logements sociaux. Cela me fait penser à un débat que nous avons eu à la fin des années 60 et au début des années 70 et qui concernait à l'époque la cogestion. Ici, c'est un peu la même chose. Certains disent qu'il faut supprimer ces cocolos et ouvrir une place dans tous les conseils d'administration aux locataires. Un ou deux locataires pourraient de ce fait devenir des administrateurs. Il ne faut évidemment pas faire cela car les locataires vont se retrouver dans une situation encore plus terrible qu'ils ne le sont actuellement. Il faut maintenir le principe de conseil consultatif des locataires et absolument faire en sorte que cela fonctionne, même si c'est un peu malgré les locataires eux-mêmes. C'est aussi notre mission à cet égard.

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- En aucun cas je ne veux remettre en question le principe même de consultation tel qu'elle est organisée.

Il me revient par ailleurs que vous avez été parmi les instigateurs de ce système.

**M. Alain Hutchinson.**- Ce texte a été déposé par M. Rudi Vervoort et je l'ai intégré dans le Code du logement.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- Je n'ai pas l'intention de suivre ceux qui plaident pour la suppression de ces conseils consultatifs sur la base d'un échec relatif, notamment d'une baisse de la participation. C'est bien au contraire l'occasion de pouvoir l'évaluer. J'avais signalé en octobre, au lancement de l'opération, que je laisserais le processus se développer jusqu'à son terme avant de procéder à son évaluation et d'en modifier éventuellement les règles.

Ce processus de participation citoyenne ne remet

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

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ik stel de adviesraden helemaal niet in vraag.*

*U was trouwens een van de bezielers van dit initiatief.*

**De heer Alain Hutchinson (in het Frans).**- *De tekst werd inderdaad door de heer Vervoort ingediend en ik heb het opgenomen in de Huisvestingscode.*

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).**- *Het is niet omdat de deelname aan de verkiezingen daalt, dat de adviesraden voor huurders zouden moeten worden afgeschaft. Wel dringt een evaluatie zich op. In oktober kondigde ik al aan dat ik tot een evaluatie zou overgaan zodra de verkiezingen helemaal afgerond waren.*

*De adviesraden voor huurders sluiten aan bij het principe van de democratische vertegenwoordiging, vormen een beslissings- en evaluatie-instrument en vergroten de sociale cohesie binnen*

pas en question le processus du principe d'une démocratie représentative mais le consolide et en fait un instrument d'aide à la décision, un outil d'évaluation et de suivi. Il s'agit de le concevoir dans cette logique.

Cette possibilité offerte aux locataires des sociétés de logements sociaux est un facteur plus que positif pour favoriser la cohésion sociale au sein de ces sociétés. Il est d'ailleurs ressenti comme tel là où il remplit son objectif. Comme vous le soulignez dans votre interpellation, en 2010, les élections ont pu être organisées dans vingt sociétés étant donné que les conditions en termes de candidatures étaient réunies.

Comme vous le soulignez, il n'y a pas une grande différence par rapport aux précédentes élections. Il y a une tradition dans les sociétés coopératives, à estimer que le processus participatif étant plus important structurellement, il y aurait une moindre participation ainsi qu'un moindre encouragement à participer. Il ne s'agit pas d'un phénomène neuf. La situation s'est déjà posée lors des précédentes élections.

Toutefois, pour 4 SISP, le taux de participation minimum de 5% n'a pas été atteint. Comme le prévoit l'article 73 du Code du logement, des élections devront être réorganisées dans ces 4 SISP endéans six mois. En ce qui concerne les chiffres, en 2004, les élections des conseils consultatifs se sont tenues dans 23 SISP. En 2007, ce chiffre était de 21 et les élections ont dû être réorganisées dans l'une d'entre elles car le taux de participation minimum n'avait pas été atteint.

Par rapport aux élections de 2004 et de 2007, le taux de participation a également baissé. Il est passé de 18,4% à 10,6% en 2007, et a atteint 8,5% en 2010. Si l'on ne tient pas compte des SISP où le taux de participation minimum n'a pas été atteint, le résultat se situe autour du taux relativement bas de 9,3%.

Il est peut-être intéressant de souligner qu'en Région wallonne, où les délégués ont par contre une voix délibérative, les taux de participation sont analogues. Je ne dis pas qu'il faut en rester là, mais je constate que les proportions sont assez identiques. Il est difficile, d'autre part, de comparer ces résultats à ceux de la première élection, quand il s'agissait d'un processus nouveau pour lequel

*de OVM's. Daar waar een adviesraad zijn doel bereikt, wordt hij als positief ervaren.*

*De verkiezingen van januari 2010 zijn vergelijkbaar met die van drie jaar geleden. In de coöperatieven ligt de opkomst altijd lager omdat de huurders daar permanent zijn vertegenwoordigd in het bestuur.*

*Voor vier OVM's werd de drempel van 5% niet bereikt. In dat geval bepaalt de Huisvestingscode dat er binnen de zes maanden nieuwe verkiezingen moeten worden georganiseerd.*

*In 2004 organiseerden 23 OVM's verkiezingen, in 2007 21 (waarbij één OVM de minimumopkomst van 5% niet heeft gehaald).*

*De participatie is gedaald van 18,4% in 2004 tot 10,6% in 2007 en 8,5% in 2010. In sommige OVM's is zelfs de minimale participatiegraad niet bereikt. De nieuwigheid is er blijkbaar af. In het Waals Gewest, waar de afgevaardigden wel stemgerechtigd zijn, zien wij dezelfde evolutie.*

*Ik hoop dat de tweede ronde meer huurders zal mobiliseren, zeker in de vier maatschappijen waar de minimale participatiegraad niet werd bereikt. Ik heb de kandidaten meermaals ontmoet en zij zijn in ieder geval bijzonder enthousiast.*

*De resultaten van deze verkiezingen, en met name de lage participatiegraad, sterken mij in de overtuiging dat wij het systeem van de adviesraden moeten bijsturen en moeten nadenken over positieve impulsen. Daarom zal er na de verkiezingen een evaluatie worden gemaakt.*

*Een van de problemen zijn de wettelijke termijnen. De huurders die zich kandidaat willen stellen, hebben slechts twee weken om informatie over de adviesraden in te winnen en de nodige steun voor hun kandidatuur te vinden. Ook het feit dat die verkiezingen in januari plaatsvinden, tijdens de koudste periode, lijkt mij geen positief element.*

*Daarnaast zijn er zaken die we nader moeten bekijken. De eerste twee punten zijn gebaseerd op het Waalse systeem.*

*Op dit ogenblik kunnen de adviesraden van de huurders een advies geven over de beslissingen van de raden van bestuur van de OVM's, maar*

existait sans doute alors un engouement plus important.

J'espère que le deuxième tour d'élection mobilisera davantage les locataires. J'ai rencontré les candidats à de nombreuses reprises ; leur mobilisation est très grande, et on sent ce qu'apporte citoyennement et qualitativement le fait de pouvoir se présenter, de faire une campagne, de constituer des équipes et d'essayer de travailler dans le sens commun. L'effet est extrêmement positif, et j'espère - ne serait-ce que pour les candidats qui se sont présentés dans les quatre sociétés qui n'ont pas atteint le taux minimal de participation - que le deuxième tour permettra d'obtenir une élection.

Les résultats de ces élections, et plus particulièrement la faible participation, me confortent dans l'idée que nous devons réaménager le dispositif des Cocolos et réfléchir aux conditions positives à mettre en place. C'est pour cette raison que l'évaluation que j'avais promise avant même le début du processus sera programmée dès après les élections et étendue.

Les questions que j'avais déjà soulevées en commission après le dépôt des candidatures en octobre 2009 concernaient principalement les dates et délais organisés pour ce dispositif dans la législation actuelle. Les locataires qui veulent poser leur candidature n'ont que deux semaines pour se renseigner sur le dispositif Cocolo et sur les associations qui pourraient cosigner leur candidature. Le fait d'avoir des élections au mois de janvier, à la période la plus froide, ne me semble pas non plus un élément positif ; ceci fut en tout cas évoqué par les délégués et la Fédération bruxelloise des unions de locataires (FEBUL), le jour choisi s'étant en sus avéré être un jour de neige.

À côté de cette question, je souhaiterais voir certains points approfondis. Les deux premiers s'inspirent directement de ce qui a été mis en place en Région wallonne depuis un certain nombre d'années.

À l'heure actuelle, les Cocolos ont la possibilité et parfois l'obligation d'émettre un avis sur les décisions du conseil d'administration de la SISF. Ce n'est qu'un pouvoir d'avis, ils n'ont donc pas une voix délibérative au même titre que les

*hebben ze geen beslissende stem zoals de bestuurders van een huisvestingsmaatschappij.*

*De heer Hutchinson wil dit systeem behouden. De adviesraden klagen echter over deze situatie. We moeten dan ook de mogelijkheid nagaan om de adviesraden een belangrijkere rol te geven, zoals in het Waals Gewest. Dan zullen er meer gemotiveerde kandidaten opdagen en zullen zij reële zeggenschap krijgen.*

*Een eerste mogelijkheid is om de adviesraad een beslissende stem te geven, maar er zijn ook andere oplossingen mogelijk. We moeten alle suggesties onderzoeken.*

*Een tweede element in de evaluatie moet de opleiding en de begeleiding van de adviesraden zijn. Als we ze meer macht geven, moeten ze ook in staat zijn om de juiste beslissingen te nemen. Eventueel moet er een koepelorganisatie komen die de opleidingen voor de adviesraden organiseert.*

*Een belangrijke vraag is daarnaast of de huurders de adviesraden wel voldoende kennen, gelet op het kleine aantal deelnemers aan de verkiezingen.*

*Zijn de huurders zich wel bewust van wat de adviesraden voor hen kunnen doen? Wordt de informatie door alle huisvestingsmaatschappijen verspreid? Welke maatregelen kunnen helpen om het enthousiasme van de huurders aan te wakkeren?*

*De informatieverstrekking mag zich niet beperken tot de periode die voorafgaat aan de verkiezingen. Sociale huurders moeten het hele jaar door informatie krijgen over de adviesraden, waar ze terecht kunnen met hun vragen.*

*De evaluatie zal ook over de informatieverstrekking gaan. Ik reken op de BGHM en de Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen (BFHV) om erop toe te zien dat de adviesraden in optimale omstandigheden in werking kunnen treden.*

*Ik heb contact gehad met de BGHM en de BFVH over de evaluatie.*

administrateurs d'une société de logement.

M. Hutchinson a plaidé pour le maintien du processus consultatif. Dans le même temps, les Cocolos et les personnes qui en ont fait l'expérience dénoncent l'ingratitude que représente le fait de n'avoir qu'un avis consultatif. Sans toutefois défendre à tout prix cette voie, il faut au minimum aborder, dans la concertation et l'évaluation que je vais mener, la question de la délibération. Après avoir examiné ce qui se fait du côté wallon, j'examinerai avec les sociétés dans quelle mesure nous pourrions donner un rôle plus important aux Cocolos pour, d'une part, motiver davantage de candidats à se présenter et, d'autre part, accorder aux mandataires un rôle réel au sein des SISP.

À cette question, plusieurs réponses sont possibles. Une première consisterait à accorder une voix délibérative pour renforcer le rôle des Cocolos. Mais d'autres suggestions apparaîtront peut-être dans le cours du débat, pour améliorer le rôle effectif du Cocolo au niveau de la prise de décision et du sentiment de servir à quelque chose. Nous devons examiner toutes les voies possibles pour atteindre cet objectif. Ce système est par ailleurs déjà appliqué en Région wallonne.

Le second élément sur lequel l'évaluation devra porter est la formation et l'accompagnement des représentants des Cocolos. Si l'on veut leur donner plus de pouvoir, il faut leur donner la possibilité de prendre les décisions les plus appropriées possibles et les outiller à cet effet. Cette demande émane des Cocolos eux-mêmes. Pour cela, il faut aborder la question des formations et éventuellement créer une structure faîtière de formation et d'accompagnement des Cocolos. Je soumettrai ce dernier point à concertation et à avalidation.

Le troisième point - non des moindres - est le taux de participation plutôt faible des locataires aux élections. Ce constat pose la question de la visibilité du dispositif. Les locataires connaissent-ils les Cocolos ?

Lorsque c'est le cas, sont-ils bien conscients de ce que peut leur apporter le Cocolo ? L'information est-elle bien relayée dans toutes les sociétés de logement ? Quels sont les aménagements à apporter au dispositif qui seraient susceptibles de

susciter un plus grand engouement de la part des principaux intéressés et des locataires ?

C'est un point très important qui ne peut se limiter à la période qui précède les élections. Il faut que, tout au long de l'année, les locataires sachent que les Cocolos sont là pour eux et qu'ils peuvent leur apporter un soutien dans les demandes d'information légitimes qu'ils ont en tant que locataires ou pour relayer leurs suggestions auprès du conseil d'administration. Un travail d'information doit avoir lieu de manière permanente et non pas à la veille des élections.

L'évaluation se penchera également sur cette question. Il faudra envisager l'apport de cet organe en lien avec tous les dispositifs du travail initiés dans le secteur autour de la cohésion sociale dans les cités. D'ici là, je compte sur la SLRB et sur la Fédération bruxelloise des unions de locataires (FEBUL) pour veiller à ce que l'entrée en fonction des nouveaux représentants au sein des Cocolo se déroule dans les meilleures conditions.

Voici les éléments que je peux vous donner à ce stade-ci, suite aux premiers échanges que nous avons eus avec la SLRB et la FEBUL à propos d'une première évaluation de ce premier tour des élections.

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

**M. Michel Colson.**- Vous aviez annoncé une réflexion en cours avant les élections des Cocolos. J'espère que cette réflexion aboutira et se traduira par une modification avant les prochaines élections, même si le calendrier est modifié.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- Bien sûr.

L'attitude des SISP est déterminante à ce niveau. Parmi les treize sociétés qui n'ont pas organisé d'élections, en est-il certaines qui n'ont jamais organisé de conseil consultatif depuis leur création ?

M. Hutchinson a fait état de résistances. Il s'agit plutôt de sabotage pur et simple. Un dialogue particulier avec chaque responsable de ces sociétés s'avère indispensable. Vous aurez beau améliorer le système de manière objective, celui-ci ne

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

**De heer Michel Colson** *(in het Frans).*- *Ik hoop dat de procedures worden gewijzigd vóór de volgende verkiezingen.*

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

*Bestaan er OVM's die sinds hun oprichting nog nooit een adviesraad voor huurders hebben gehad?*

*De heer Hutchinson heeft het over weerbarstige OVM's. Ik zou het zelfs sabotage durven noemen. Er moet een individueel gesprek komen met elke OVM-verantwoordelijke die geen verkiezingen organiseert. U moet ervoor zorgen dat dit systeem snel overal ingang vindt.*

fonctionnera pas si certains refusent d'y participer. Il faut, dès lors, passer à une vitesse supérieure pour faire respecter ce processus fondamental.

*- L'incident est clos.*

#### **INTERPELLATION DE M. MICHEL COLSON**

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

**concernant "la problématique des expulsions et du relogement".**

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

**M. Michel Colson.**- Le 15 janvier dernier s'est déroulé aux Facultés universitaires Saint-Louis un colloque organisé par l'Institut de recherches interdisciplinaires sur Bruxelles et le Syndicat des Locataires, intitulé "Regards croisés sur les expulsions de logement".

On le sait, ces expulsions sont préjudiciables à l'ensemble des acteurs. Elles constituent tout d'abord un drame social et humain pour les occupants; elles nuisent également à la relation de confiance qui devrait exister entre bailleurs et locataires, allant parfois jusqu'à fragiliser la capacité contributive du propriétaire engagé dans les liens d'un emprunt hypothécaire. Enfin, les bourgmestres et présidents de CPAS le savent, elles requièrent une mobilisation rapide mais aussi coûteuse - et pas toujours efficace - des pouvoirs publics locaux.

Cet intéressant colloque, que le secrétaire d'État a ouvert, s'est employé, notamment et majoritairement, à examiner toutes les mesures utiles pour prévenir les expulsions ou, à tout le moins, les accompagner d'un relogement. Il est exact que les pouvoirs publics en règle générale ont déployé des mesures, qu'il s'agisse de la loi

*- Het incident is gesloten.*

#### **INTERPELLATIE VAN DE HEER MICHEL COLSON**

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

**betreffende "de problematiek van de uitzettingen en nieuwe huisvesting elders".**

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

**De heer Michel Colson** (*in het Frans*).- *Op 15 januari 2010 organiseerden het Institut de recherches interdisciplinaires sur Bruxelles en het Huurderssyndicaat een colloquium over de uitzettingen uit woningen.*

*Deze uitzettingen zijn schadelijk voor iedereen. Ze zijn een sociaal drama voor de huurders, maar schaden ook de vertrouwensrelatie tussen huurders en verhuurders en kunnen het verhuurders moeilijk maken om hun hypothecaire leningen af te betalen. Bovendien kost dit de plaatselijke overheden veel geld.*

*Het colloquium heeft maatregelen onderzocht die de uitzettingen kunnen voorkomen of ervoor kunnen zorgen dat de betrokken huurders elders onderdak vinden. Er bestaan al wettelijke maatregelen, zowel op nationaal als op gewestelijk niveau, maar het blijft een probleem om elders nieuwe huisvesting te vinden voor uitgezette huurders.*

*Iedereen was het erover eens dat transit- en noodwoningen noodzakelijk zijn. In het regeerakkoord staat dat de regering een juridisch kader zal creëren om uitzettingen zonder voorstel voor*

fédérale sur l'humanisation des expulsions ou les dispositifs régionaux de relogement, notamment dans le cadre de l'application des normes de qualité. Mais il n'empêche que, lorsque l'expulsion ne peut être évitée, la problématique du relogement se pose de manière aiguë.

À cet égard, une des conclusions qui a fait l'unanimité de ce colloque est la création de logements de transit et d'urgence. Sur ce point, on peut lire dans l'accord de gouvernement que "le gouvernement étudiera dans les meilleurs délais le cadre législatif requis pour prévenir dans la mesure du possible les expulsions sans proposition de relogement (via le logement de transit)".

Durant la législature précédente, si ce constat et cette volonté étaient unanimement partagés, les moyens de mise en oeuvre ont prêté à divergence. Dès lors, il n'y a pas eu la moindre création de logements de transit et d'urgence supplémentaires.

La revendication étant portée notamment, mais pas uniquement, par les CPAS, Mme Dupuis avait estimé que la création de ces logements relevait du bicommunautaire, ce qui a donné lieu à une partie de ping-pong entre les différents ministres.

Mon interpellation vise donc à clarifier la volonté du gouvernement qui s'engage, dans sa déclaration, à étudier dans les meilleurs délais un cadre législatif. Qui, de la politique du logement ou de la politique du bicommunautaire, prendra en charge la création et le suivi de ces logements de transit et d'urgence ?

Par ailleurs, nous devons mener une réflexion pour éviter que ces logements - et ceci explique en partie la frilosité des pouvoirs locaux - ne deviennent définitifs. Il faut une rotation. À cet égard, envisagez-vous d'instaurer une mesure qui encouragerait les SISP à déroger par convention - le Code le prévoit - pour évacuer ces gens vers un logement social dans des délais relativement courts ? Il revient au CPAS qui gère des logements de transit d'assurer le relogement des occupants. Si l'on veut éviter que ces logements ne se retrouvent très rapidement saturés, nous devons créer un dispositif via les SISP. Je souhaiterais vous entendre à ce sujet.

*nieuwe huisvesting zoveel mogelijk te voorkomen.*

*Tijdens de vorige regeerperiode waren er verschillende visies over hoe dit moest worden uitgevoerd, zodat er uiteindelijk geen transit- en noodwoningen bijgekomen zijn.*

*Deze waren vooral een eis van de OCMW's. Mevrouw Dupuis vond dit een zaak voor de GGC, waarna alle ministers de kwestie naar elkaar doorschoven.*

*Wie zal nu uiteindelijk de creatie van en het toezicht op de transit- en noodwoningen op zich nemen?*

*We moeten ook vermijden dat die transit- en noodwoningen een definitief karakter krijgen. Zult u maatregelen invoeren waardoor de OVM's kunnen afwijken van de regels teneinde deze mensen zo snel mogelijk onder te brengen in sociale woningen? De OCMW's, die de transitwoningen beheren, moeten zorgen voor nieuwe huisvesting. Er moet een regeling komen voor de OVM's, anders zitten deze woningen binnen de kortste keren vol.*

*Discussion*

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

**Mme Anne Herscovici.-** La prévention des expulsions constitue une revendication forte de l'ensemble du secteur des sans abri. Elle concerne non seulement la question du logement mais également celle de la santé. En effet, l'on sait bien qu'avoir un logement ne suffit pas pour habiter ce logement. Bien souvent, les expulsions sont dues à une impossibilité d'habiter effectivement le logement.

Cela étant, si l'on veut mener une politique efficace en matière de prévention des expulsions, il nous manque un outil statistique. J'ai tenté de faire l'exercice quand j'étais directrice du Centre d'appui au secteur bruxellois de l'aide aux sans abri. Pour ce faire, j'avais donné un nombre incalculable d'appels téléphoniques au service statistique du SPP Justice, dans les greffes des justices de paix, dans les CPAS, etc., pour n'obtenir finalement que des données parcellaires voire parfois contradictoires. Sans doute les CPAS sont-ils les mieux habilités à fournir ces informations puisqu'en principe, ils sont informés systématiquement. Dès qu'une procédure en expulsion est lancée, le CPAS doit être prévenu. La difficulté réside dans l'écart important entre le nombre de procédures lancées et les jugements d'expulsions effectivement prononcés. C'est évidemment une sonnette d'alarme préventive intéressante à observer. De surcroît, ce n'est pas parce qu'un jugement d'expulsion est prononcé qu'il y a nécessairement expulsion.

On est donc confronté à une zone fort méconnue. Le ministre fédéral de la Justice a récemment indiqué au Sénat qu'il allait s'occuper de cette question et fournir des informations. Quoi qu'il en soit, il devra pour ce faire passer par les CPAS.

Je voulais donc insister sur le rôle central que pourraient jouer les CPAS à la fois dans le recueil de données statistiques et, surtout, en tant qu'acteurs concrets dans la prévention des expulsions. Le CPAS peut agir par le biais de ses compétences en matière de guidance, de fourniture d'avances et d'interventions sous forme d'aides sociales financières. Encore faut-il évidemment que les CPAS disposent des moyens humains pour

*Bespreking*

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

**Mevrouw Anne Herscovici (in het Frans).-** De daklozensector wijst erop hoe belangrijk het is om uitzettingen te voorkomen. Het gaat niet alleen om een huisvestingsprobleem, maar ook om een gezondheidsprobleem. Mensen worden vaak uit hun woning gezet omdat die ongezond en dus onbewoonbaar is.

*Wij kunnen echter pas een doeltreffend beleid op dat vlak voeren als wij over een betrouwbaar statistisch instrument beschikken. Ik heb die oefening proberen te maken toen ik directrice van het Steunpunt Thuislozenzorg Brussel was, maar mijn talrijke telefoontjes met de FOD Justitie, de vrederechtbanken en de OCMW's leverden slechts gedeeltelijke en soms zelfs tegenstrijdige informatie op. De OCMW's worden verwittigd als een uitzettingsprocedure begint en zijn dus het best geplaatst om informatie te verstrekken. Het probleem is echter dat niet alle procedures tot een vonnis leiden en dat zelfs die uitzettingsvonnissen niet altijd tot een effectieve uitzetting leiden.*

*Het gaat dus om een grijze zone. De federale minister van Justitie heeft onlangs in de Senaat aangekondigd dat hij die problematiek zou aanpakken.*

*De OCMW's zouden een centrale rol kunnen spelen bij de gegevensverzameling en bij de preventie van uitzettingen, met name dankzij hun bevoegdheden inzake begeleiding en financiële steunverlening, tenminste als zij daarvoor over voldoende personeel beschikken.*

*Hebt u deze problematiek met de OCMW's besproken? Vaak is het toekennen van financiële steun voldoende om nadien de kosten van een noodbed of een plaats in een opvanghuis uit te sparen. Het is daarbij natuurlijk de vraag of de lokale overheden die preventieve maatregelen moeten financieren.*

*In Sint-Gillis probeert een vzw die zich met begeleid wonen bezighoudt, uitzettingen te voorkomen en te begeleiden. Het zou interessant zijn dat experiment te evalueren.*

mener une telle politique... À cet égard, une des difficultés rencontrées est le fait que les CPAS sont noyés par les informations. Une fois qu'une procédure d'expulsion est en route, ils ne font rien ou pas grand chose sachant que l'entonnoir va moins amener de cas précis.

Avez-vous eu l'occasion d'avoir un échange de vues avec les CPAS sur les conditions qui leur permettraient d'éviter des expulsions ? Souvent, même une aide financière permettrait de faire beaucoup d'économies par la suite en termes de coûts engendrés par un accueil en lit d'urgence, en maison d'accueil, etc. Bien sûr, on pourrait se demander pourquoi ce sont les pouvoirs locaux qui doivent financer les politiques préventives en la matière.

Il serait de surcroît intéressant de regarder de plus près ce qui se passe du côté du CPAS de Saint-Gilles, où une asbl d'habitat accompagné essaye - même si elle n'a pas les moyens de le faire systématiquement - de prévenir et d'accompagner les expulsions.

La solution du logement de transit, évoquée par M. Colson, permet de répondre à des situations lorsque l'expulsion ne peut être évitée. Nous sommes toutefois face à un déficit d'information. Il est en effet difficile d'avoir une vision globale quant au nombre de logements de transit disponibles en Région bruxelloise et aux conditions d'accès qui y sont assorties. S'agit-il de logements réservés uniquement aux habitants de la commune, pour ce qui est du logement de transit communal, ou sont-ils accessibles à tous les Bruxellois ?

Les AIS, assurent à cet égard, une action efficace puisqu'elles garantissent la mise à disposition d'un logement de transit ainsi qu'un accompagnement psychosocial essentiel auprès des personnes concernées. Disposez-vous d'une vision précise quant à l'état de ces logements de transit ?

Comme le souligne également M. Colson, le logement de transit est une mesure qui ne fait que différer le moment où l'on sera confronté à la réalité du marché et à la difficulté de trouver un logement abordable. Les allocations de déménagement, d'installation et de loyer (ADILS) ne pourraient-elles constituer une mesure qui pourrait être exploitée systématiquement en ce

*Transitwoningen zijn inderdaad nuttig als een uitzetting niet kan worden vermeden. Er is echter te weinig informatie beschikbaar over het totale aantal transitwoningen in het gewest en over de toelatingscriteria. Zijn gemeentelijke transitwoningen bijvoorbeeld alleen beschikbaar voor inwoners van de betrokken gemeente?*

*De sociale verhuurkantoren spelen een efficiënte rol: ze stellen niet alleen transitwoningen ter beschikking maar voorzien ook in psychosociale begeleiding.*

*Zou men niet systematisch een beroep moeten doen op de verhuis-, installatie- en huurtoelage (VIHT) wanneer de betrokkenen de transitwoning verlaten om naar een permanente woning te verhuizen?*

*Sommige huurders van een verloederde woning beslissen niet langer huur te betalen omdat ze zich uit het huis willen laten zetten. Het is jammer dat de OCMW's niet over middelen beschikken om bij een dergelijke uitzetting ter plekke de onbewoonbaarheid van de woning vast te stellen. Zou men dergelijke gevallen niet kunnen vermijden door mensen met klachten tijdig een VIHT toe te kennen? Dat zou een hele besparing betekenen omdat er geen transitwoning of opvang zou moeten worden bekostigd.*

*Solidaire huisvesting is een goed alternatief voor transitwoningen of voorlopige opvang.*

*Bent u op de hoogte van het "housing first"-beleid dat in sommige landen wordt gevoerd? Volgens dit principe heeft elke persoon, ook al is hij dakloos, recht op een woning, op voorwaarde dat er een vorm van begeleiding is.*

sens ?

Si les CPAS disposaient des moyens pour intervenir en cas d'expulsion, ceux-ci pourraient constater l'insalubrité de certains logements. Il arrive en effet que les locataires d'un logement insalubre, suspendent de leur propre initiative le paiement de leur loyer, et se fassent expulser par défaut de paiement. Ne pourrait-on mettre en place une procédure pour anticiper cette situation et préparer l'intervention éventuelle des ADILS ?

Cette mesure permettrait de faire l'économie d'un logement de transit - lequel fait perdre le droit aux ADILS -, ainsi que l'économie du coût de l'hébergement en maison d'accueil. Citons également le travail effectué autour du logement solidaire, supervisé, déjà évoqué pour une série de personnes. Il ne s'agit ni d'une formule de transit, ni d'une maison d'accueil mais bien d'une autre forme de logement qu'il faudrait d'emblée mettre à disposition des personnes expulsées.

Disposez-vous d'une étude ou d'une vision sur le résultat des politiques menées dans d'autres pays, comme le "housing first" ? Par cette démarche, toute personne, même vivant dans la rue, peut prétendre à un logement, pourvu que celui-ci soit accompagné.

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

**Mme Elke Van den Brandt** *(en néerlandais).* - *Il importe d'enrichir nos statistiques, leur collecte, leur analyse, pour développer une politique réfléchie. Nous devons avoir une vision du nombre d'expulsions, des causes et du profil des personnes concernées. Certaines personnes sont expulsées, car elles ne respectent pas le Code du logement. D'autres redoutent tout simplement d'ouvrir un envoi recommandé par crainte de mauvaises nouvelles.*

*Il importe, par ailleurs, de s'inspirer de ce qui se fait ailleurs. Ainsi, la ville de Cologne reprend à ses frais les retards du loyer, sous certaines conditions. Cette mesure coûterait quatre fois moins cher que le relogement. Il s'agit, en outre, d'une situation dramatique pour les familles, qui requiert la nécessité de développer une politique de prévention accrue. Bien que la loi fédérale*

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

**Mevrouw Elke Van den Brandt.-** Ik pleit ervoor om gegevens beter te verzamelen en te analyseren, teneinde een beter beleid mogelijk te maken. We moeten een zicht hebben op het aantal uitdrijvingen, het profiel van de mensen die worden uitgedreven en de oorzaken ervan. Soms krijgt de huurder een huurverbod, omdat hij niet in regel is met de Huisvestingscode. Het gebeurt ook dat mensen uit hun huis worden gezet, omdat ze geen aangetekende brieven durven openen omdat ze bang zijn voor slecht nieuws. Kortom, we hebben betere statistische informatie nodig.

Het lijkt me ook geen overbodige luxe om na te gaan hoe er in andere landen met deze problemen wordt omgegaan. In Keulen neemt de overheid onder bepaalde voorwaarden de kosten van de huurachterstand over. Dat zou tot viermaal goedkoper zijn dan de kosten voor herhuisvesting

*relative à l'humanisation de l'expulsion marque une avancée, il importe d'oeuvrer davantage sur le plan de la prévention.*

*De plus, le nombre de logements de transit est insuffisant à Bruxelles. Ce sont en outre les communes les plus pauvres qui en ont le plus besoin. Il n'existe pas non plus de règles en la matière. Seule l'ordonnance relative aux AIS y fait mention.*

*Puisque les CPAS sont de plus en plus concernés par des expulsions, la création de logements de transit ne devrait-elle pas relever de la décision de la CCC? Je ne le crois pas puisqu'il s'agit d'une matière non personnalisable.*

*Nous devons toutefois davantage nous consacrer aux aspects sociaux de ce phénomène et renforcer les moyens des CPAS pour leur permettre d'intervenir. Il importe de prévoir un encadrement pour les personnes occupant un logement de transit pour les aider à trouver un autre logement. Leur hébergement ne peut excéder 18 mois. Il s'agit de préserver le caractère temporaire de cette mesure et de donner un signal fort aux bénéficiaires.*

*Schaerbeek a ouvert six logements de transit, en collaboration avec les CPAS, les communes et l'AIS schaarbeekoise. Ce projet a été réalisé principalement avec l'aide de la politique fédérale des grandes villes relative au logement.*

te betalen. Misschien kunt u zich daaraan spiegelen.

Het ergste wat er voor een gezin met kinderen kan gebeuren, is dat het uit de woning wordt gezet. We moeten dus nog meer preventief werken. De federale wet over de humanisering van de uitdrijving was zeker een stap in de goede richting, maar wellicht zijn er nog meer preventieve maatregelen mogelijk.

Als er een uitdrijving plaatsvindt, moeten we voor herhuisvesting zorgen. Op dit ogenblik telt Brussel veel te weinig transitwoningen. Gemeenten en OCMW's worden aan hun lot overgelaten. Het zijn de armste gemeenten die de grootste behoefte hebben aan transitwoningen. Er ontbreekt trouwens ook een regelgeving voor transitwoningen. Enkel in de ordonnantie betreffende sociale verhuurkantoren staat een definitie van transitwoningen, of iets wat daarvoor moet doorgaan.

Aangezien OCMW's steeds op de hoogte worden gebracht van uitdrijvingen, rijst de vraag of de creatie van transitwoningen een taak is voor de GGC. Aangezien het over bakstenen gaat, geloof ik van niet. We moeten echter wel voldoende aandacht besteden aan de sociale aspecten en daarvoor moeten OCMW's de nodige middelen krijgen. Huurders die in een transitwoning terechtkomen, moeten worden begeleid om hun problemen op te lossen en om een nieuwe woning te zoeken.

We moeten er ook voor zorgen dat mensen snel genoeg weg kunnen uit transitwoningen. Als ze achttien volle maanden in een transitwoning blijven, zal er nooit voldoende capaciteit zijn en geven we niet het juiste signaal aan de huurders. Een transitwoning moet een tijdelijke oplossing zijn, in afwachting van een volwaardige en kwalitatieve woning.

Dit jaar opent er in Schaarbeek een gebouw met een zestal transitwoningen. Het is een mooi samenwerkingsproject van het OCMW, de gemeente en het sociaal verhuurkantoor van Schaarbeek. Het project was echter enkel mogelijk dankzij de middelen van het federale grootstedenbeleid met betrekking tot huisvesting.

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

**M. Alain Hutchinson.-** Je n'ai pas eu l'occasion de participer à ce colloque. Je ne suis donc pas au fait des dernières informations relatives à ce phénomène.

Je voudrais savoir combien il y a d'expulsions, qui expulse, pourquoi on expulse ? Le meilleur moyen de lutter contre les expulsions, c'est de mener des politiques de prévention pour éviter qu'elles arrivent. À cet égard, les outils dont disposent les pouvoirs publics et les services sociaux sont insuffisants. Il faudrait réfléchir à l'obligation pour les propriétaires qui entament des procédures d'expulsion d'en informer de manière à ce qu'on puisse prendre les choses en main à temps.

Ceci étant, ce n'est pas un phénomène marginal. Même si on a posé des limitations dans le secteur public, notamment concernant les expulsions pendant l'hiver, cela reste préoccupant. Je me suis renseigné sur les statistiques de notre service de l'inspection régionale, pour savoir de combien de logements on parlait. Et il y en a d'autres qui ne passent pas par ce biais-là.

C'est dans les communes où les juges de paix sont les moins sensibles socialement qu'il y a le plus d'expulsions. Quand ils sont plus militants, ou conscients de ce que peut provoquer cette décision, il y en a moins. Cela ne dépend pas nécessairement de la qualification sociologique de la commune. À Uccle, il y avait un juge de paix qu'on appelait "la juge rouge", qui était très sensible au point de vue du locataire. Aujourd'hui, il y en a d'autres dont l'engagement social est réel.

Entre le début de la mise en oeuvre du service d'inspection régionale et fin 2009, 2.292 plaintes ont été déposées auprès de l'inspection. On dénombre 406 fermetures immédiates de logements. Fin 2008, il y en avait 304, et fin 2009, 406. Cela fait une centaine de fermetures supplémentaires. Il y a aussi eu des fermetures différées, dans les cas où l'inspection avait donné au propriétaire un délai pour se mettre en règle par rapport à un certain nombre d'infractions et que les travaux n'ont pas été réalisés. Ces logements ont finalement été fermés.

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

**De heer Alain Hutchinson (in het Frans).-** *Ik heb niet deelgenomen aan het colloquium en ben niet op de hoogte van de recentste informatie.*

*Hoeveel uitzettingen vinden er plaats? Wie neemt het initiatief en waarom? Preventie is de beste manier om het probleem te bestrijden. De middelen van de overheden en sociale diensten zijn te beperkt. Eigenaars die huurders uit hun huis willen zetten, zouden de overheid op tijd moeten inlichten, zodat we maatregelen kunnen nemen.*

*Er gelden weliswaar wettelijke beperkingen, zodat het bijvoorbeeld niet mogelijk is om huurders 's winters zomaar uit hun huis te zetten, maar het is geenszins een randverschijnsel. Ik heb statistieken opgevraagd bij de gewestelijke inspectie.*

*In gemeenten met vrederechters die niet erg sociaal zijn, vinden het meeste uitzettingen plaats, en vice versa.*

*Sinds het begin van de gewestelijke inspecties en eind 2009 werden er 2.292 klachten ingediend. In 406 gevallen mocht de woning met onmiddellijk ingang niet langer worden verhuurd. In sommige gevallen kreeg de eigenaar een termijn opgelegd om een aantal overtredingen op te lossen en werden er geen werken uitgevoerd, zodat de eigenaar toch een verbod kreeg om nog te verhuren.*

*Eind 2009 bedroeg het totale aantal uitzettingen 474.*

*Een ander probleem is de inning van boetes door de gewestelijke inspectie. De opbrengst is bestemd voor het huisvestingsbeleid. Eind 2008 bedroeg het totaalbedrag 1,791 miljoen euro. Tegenwoordig is het opgelopen tot 2,511 miljoen euro. Er is echter nog maar 813.253 euro geïnd.*

*Dat komt onder meer omdat overtreders de afbetaling van hun boete mogen spreiden over een periode van maximum vijf jaar. Waarom is de overheid zo vrijgevig? U moet ervoor zorgen dat de boetes onmiddellijk worden betaald.*

*De middelen zijn beperkt. Waar vinden we deze*

Ces fermetures s'ajoutent aux chiffres des fermetures initiales, soit 352 fin 2008, et 474 fin 2009.

Un autre problème est celui de la perception des amendes imposées par l'Inspection régionale, dont le fruit sert à financer les politiques de logement. Fin 2008, le montant des amendes confirmées - après les recours divers introduits par les propriétaires - était d'1.791.000,033 euros. Aujourd'hui, il est de 2.511.908 euros. Or, le montant des amendes perçues ne dépasse pas 813.253 euros.

Le non perçu est essentiellement lié à des mesures d'étalement. Les propriétaires contrevenants sont, en effet, autorisés à payer mensuellement leur amende, sur une période pouvant aller jusqu'à cinq ans. Ce système a de quoi surprendre. Qui autorise une telle magnanimité ? Une intervention de votre part s'impose, M. le ministre, afin que les propriétaires qui ont failli dans leur mission et qui sont condamnés à payer une amende la paient directement.

Les moyens sont relativement limités. Où ces amendes se trouvent-elles budgétairement parlant ? Comment pouvez-vous vous en emparer et les utiliser dans le dispositif budgétaire existant ?

Cet aspect des amendes n'est qu'une facette d'un problème qui mérite toute notre attention. Bien plus préoccupants sont les chiffres des fermetures, qui concernent des centaines de familles chaque année.

Je rejoins Mme Herscovici sur le fait qu'il s'agit d'un problème de politique sociale. Les CPAS ont un rôle déterminant à jouer sur ce plan. Les communes sont à la base de la fermeture puisque c'est le bourgmestre qui prend les décisions en la matière et qui, d'ailleurs, y renonce souvent, par peur de ne pas pouvoir reloger les gens. Le bourgmestre préfère dès lors laisser les gens dans un logement insalubre plutôt que d'obtempérer à la demande de fermeture qui lui est adressée, tout simplement parce qu'il n'a pas les moyens de reloger ces familles.

Il y a là une responsabilité sociale importante. À cet égard, le secteur bicommunautaire doit être partie prenante dans les solutions envisageables

*boetes terug in de begroting?*

*Dat jaarlijks honderden gezinnen hun woning moeten verlaten, is uiteraard veel belangrijker.*

*Net zoals mevrouw Herscovici vind ik dat het een sociaal probleem is en dat de OCMW's een rol moeten spelen. De gemeenten beslissen om woningen onbewoonbaar te verklaren. Vaak verkiest een burgemeester trouwens om een gezin in een verkrotte woning te laten blijven wonen omdat hij geen andere woning kan aanbieden.*

*De GGC moet bij deze problematiek worden betrokken. De regering van het Brussels Gewest en het Verenigd College moeten het eens worden en samenwerken in dit dossier.*

*Mensen uit hun woning zetten is geen oplossing, want daardoor belanden ze vaak in nog moeilijkere situaties. Ik hoop dat we nog uitgebreid kunnen ingaan op deze kwestie.*

pour ces situations de fermeture, tant au niveau préventif qu'au niveau "curatif". Le gouvernement régional et le Collège réuni doivent pouvoir s'entendre sur ces questions et mettre en place une collaboration par rapport à cela.

Les expulsions sont une question récurrente depuis que la Région existe. Elles ne sont, bien entendu, pas une solution puisqu'elles précipitent les familles dans des situations de détresse sociale bien pires. Michel Colson a bien fait d'aborder ce problème. J'espère que nous aurons l'occasion d'y revenir de manière plus approfondie avec vous, M. le ministre, dans une forme de rencontre plus fondamentale que celle des questions que nous pouvons vous poser en commission.

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

**M. Chrisitos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** Je ne vais pas pouvoir reprendre toutes les réponses déjà données en commission et je vous y renvoie.

Vous évoquez, dans vos développements, les travaux du colloque intitulé "Regards croisés sur les expulsions de logements", qui s'est déroulé le 15 janvier dernier aux Facultés universitaires Saint-Louis.

J'ai eu l'honneur d'en introduire les travaux, à défaut d'avoir pu y assister dans son intégralité, puisque nous avons une séance au parlement. Mon cabinet y était cependant bien représenté.

Si, dans le cadre de ce colloque, la question du logement de transit a bien été discutée comme une des pistes de relogement pour faire face aux expulsions du logement, elle n'est pas la seule à avoir été évoquée. Il est vrai que le logement de transit n'a pas vocation à répondre à la seule problématique du relogement après expulsion : il est censé répondre aux situations d'urgence, aux rangs desquelles figurent les expulsions, mais aussi le relogement après incendie ou accident, ou encore, par exemple, en cas de violences conjugales. C'est un point important et, au lendemain de la Journée des femmes, une préoccupation à laquelle nous devons être sensibles et pouvoir apporter des réponses concrètes.

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

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** *Mijn kabinet was goed vertegenwoordigd tijdens het colloquium over de uitzettingen van 15 januari.*

*Transitwoningen werden er besproken als een mogelijke oplossing voor de uitgezette huurders, maar er waren ook andere suggesties. De transitwoningen zijn ook bedoeld voor andere nood-situaties, zoals brand of geweld binnen het gezin. We mogen de problematiek van de transitwoningen en die van de uitzettingen dus niet met elkaar verwarren.*

*In het regeerakkoord belooft de regering inderdaad om een juridisch kader te scheppen om uitzettingen zonder een voorstel voor nieuwe huisvesting zoveel mogelijk te voorkomen en wel via de transitwoningen. Ik heb de administratie daarom een rapport gevraagd over de bestaande wetgeving in de andere gewesten. In het Brussels Gewest vallen transitwoningen nog onder het regime van de sociale verhuurkantoren. De administratie moet een voorstel uitwerken dat aangepast is aan de Brusselse situatie.*

*Ik zal ook contact opnemen met de gemeenschappen en de gemeenschapscommissies om na te gaan in welke mate de wetgeving synergieën rekening toelaat. Transitwoningen zijn een belangrijke schakel in het beleid, op de grens tussen sociale actie en huisvestingsbeleid. Daarom is er meer*

Il convient dès lors de dissocier, du moins partiellement, la problématique du logement de transit de celle des expulsions. En tout cas, de retenir que ce n'est qu'une des articulations à envisager si on réfléchit de manière prospective en la matière. Quoi qu'il en soit, il est vrai que dans son accord, le gouvernement prévoit que "le gouvernement étudiera dans les meilleurs délais le cadre législatif requis pour prévenir dans la mesure du possible les expulsions sans proposition de relogement [et ce] via le logement de transit".

J'ai demandé récemment à l'administration régionale de me faire un rapport de synthèse sur les législations-cadres existantes, et leurs usages, dans les deux autres Régions, afin de pouvoir tirer profit des régimes qui y existent depuis plusieurs années. En effet, le secteur du logement de transit n'a pas encore été rendu effectif dans le cadre d'une législation propre dans notre Région. Le Code du logement bruxellois ne l'évoque que dans le cadre du régime des agences immobilières sociales. Après avoir étudié attentivement la situation des Régions voisines, qui ont réalisé des avancées en la matière depuis plusieurs années, je demanderai à l'administration d'élaborer une proposition adaptée à la Région bruxelloise.

Parallèlement, il sera sans doute utile d'avoir des contacts avec les Communautés et commissions communautaires pour envisager les éventuelles synergies auxquelles il conviendrait que la législation en cours d'élaboration soit attentive, ou qu'elle devrait ménager. Je considère, en effet, le logement de transit comme un maillon important de la chaîne de la politique du Logement, justement situé aux frontières de l'action sociale et de la politique du Logement. Il faut donc, comme le soulignaient M. Hutchinson et Mme Herscovici, davantage de concertation, et c'est bien dans cette logique que je voudrais travailler.

*(poursuivant en néerlandais)*

*La problématique des personnes rencontrant des difficultés passagères de logement exige une réflexion sur l'ensemble de l'offre de logement, qui va du logement social, ou encadré, aux centres d'hébergement d'urgence. Par ailleurs, je compte soutenir plusieurs initiatives pour augmenter le nombre de logements de transit.*

*overleg nodig.*

*(verder in het Nederlands)*

Om een oplossing te vinden voor personen met voorbijaande huisvestingsmoeilijkheden, moet het volledige aanbod aan woningen in beschouwing worden genomen: sociale woningen, begeleid wonen, centra voor noodonderdak, enzovoort. Bovendien ben ik van plan verschillende initiatieven te steunen om het aantal transitwoningen uit te breiden. De gemeenten en OCMW's spelen een centrale rol in het aanbod van dergelijke woonvormen, aangezien zij vaak de beste vertrouwensband onderhouden met de personen die een transitwoning nodig hebben.

*(verder in het Frans)*

*Als de OCMW's die richting willen uitgaan, zal het gewest hen steunen. Het is immers belangrijk om over betrouwbare statistieken te beschikken als wij een doeltreffend beleid willen voeren.*

*Momenteel beraden we ons over de toepassing van de ordonnantie van 19 december 2008, die de gemeenten en de OCMW's ertoe verplicht om een reglement voor de toewijzing van hun woningen aan te nemen en openbaar te maken.*

*Bij brief van 22 december 2009 heb ik de gemeenten en OCMW's gevraagd om mij die reglementen mee te delen. Zodra ik die allemaal ontvangen heb, zal ik de bepalingen inzake de transitwoningen evalueren.*

*Ik zal nagaan of het mogelijk is om een deel van de openbare woningen voor te behouden voor personen die uit hun woning worden gezet, met name naar aanleiding van de toepassing van de gewestelijke kwaliteitsnormen. Dit zal uiteraard in overleg met de plaatselijke besturen gebeuren.*

*Op 30 september 2009 beschikten de SVK's over 153 transitwoningen. Ik hoop dat dit aantal in de toekomst nog zal toenemen.*

*In 2010 heb ik een speciaal budget vrijgemaakt voor innoverende woonvormen. Een deel van dat budget kan worden gebruikt voor tijdelijke woonvormen, via de financiering van de projecten van verenigingen die zich bezig houden met integratie via huisvesting. Sommige van die verenigingen*

*(poursuivant en français)*

Si les CPAS s'engagent dans cette voie, la Région les soutiendra. Je formule ici une espèce d'encouragement car il est exact que les statistiques sont importantes et nous aideront à mener la meilleure action possible en la matière.

Je mène actuellement une réflexion dans le cadre de l'application de l'ordonnance du 19 décembre 2008 qui impose précisément à chaque commune ainsi qu'à chaque CPAS d'adopter officiellement un règlement d'attribution de leurs logements et de le rendre public.

Le 22 décembre 2009, j'ai adressé un courrier à l'ensemble des CPAS et communes de la Région, pour que me parviennent les règlements en question. Je reste dans l'attente de nombre d'entretiens. Après réception, d'ici juillet 2010, je compte évaluer les dispositions prises en matière de logement de transit.

Suite à cette évaluation, je serai attentif, le cas échéant, à ce que l'occasion puisse être saisie pour qu'une partie de ce patrimoine public-là ne soit pas soustraite au droit d'accès prioritaire reconnu aux individus évincés de leur logement, notamment suite à l'application des normes régionales en matière de qualité. Cette réflexion sera évidemment menée en concertation avec les pouvoirs locaux.

Le secteur des agences immobilières sociales (AIS) offrait au 30 septembre 2009, 153 logements de transit et il est, de mon souhait, qu'elles puissent accroître cet effort dans le cadre du développement de leur secteur.

Par ailleurs, j'ai dégagé en 2010 un budget spécifique que je compte utiliser à des solutions innovantes en matière d'habitat.

Parmi ces formules innovantes, il est envisageable de réserver une partie des moyens à des formules transitoires de logements, notamment par le soutien à des projets spécifiques menés par les associations d'insertion par le logement.

Certaines de ces associations d'insertion par le logement sont soutenues par le collège réuni de la Commission communautaire commune dans le cadre de l'ordonnance du 7 novembre 2002 relative

*creëren transitwoningen en worden reeds door de GGC gesteund in het kader van de ordonnantie van 7 november 2002 betreffende de centra en diensten voor bijstand aan personen. Ik zal dus overleg plegen met de GGC om onze acties zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen.*

*Mevrouw Herscovici stelt voor om de VIHT's ook toegankelijk te maken voor daklozen. Dat maakt deel uit van het regeerakkoord. Als proefproject zouden wij die VIHT's kunnen toekennen aan daklozen die in een transitwoning verblijven.*

*Wij moeten ook de solidaire woonvormen verder uitbouwen, in samenwerking met de federale overheid. Als de federale overheid bereid is om een uitkering voor alleenstaanden te verstrekken aan de deelnemers, zal het gewest voor een label zorgen om te bevestigen dat de woonvorm wordt ondersteund door een levensproject.*

*De heer Hutchinson vindt dat boetes in het kader van de huisvestingscode moeten worden aangevend voor het huisvestingsbeleid. Zij worden prioritair gebruikt voor het gewestelijk solidariteitsfonds dat gedurende drie jaar een huurtoelage toekent aan huurders die uit hun woning zijn gezet omdat deze niet aan de gewestelijke kwaliteitsnormen voldoet. Ik zal nagaan waarom de boete soms in termijnen wordt betaald. Daar moeten ongetwijfeld objectieve redenen voor zijn. Ik zal u op de hoogte houden.*

aux "centres et services de l'aide aux personnes" et développent aujourd'hui une offre de logements de transit.

C'est pourquoi, dans le cadre des soutiens que je leur réserverai, je me concerterai avec ledit collègue réuni et ses services pour assurer la meilleure coordination de nos actions en la matière.

Mme Herscovici, vous parliez des ADILs et de la nécessité de les prévoir également à l'attention des sans abri. L'accord de gouvernement prévoit l'ouverture des ADILs aux sans abri et je m'y tiendrai. À titre de mesure pilote et transitoire, on pourrait le faire à destination des sans abri séjournant dans les logements de transit. Ceci constituerait une première étape dans cette voie.

En ce qui concerne l'habitat solidaire, si le fédéral s'engage à donner le taux isolé aux cohabitants, la Région s'engage en retour à fournir un label certifiant que ces habitats solidaires sont bien soutenus par un projet de vie. C'est également une piste dans laquelle nous pourrions progresser et ce, en concertation avec le fédéral.

M. Hutchinson, vous évoquiez les amendes prévues dans le Code du logement en disant qu'elles reviennent à la politique du logement. Elles sont prioritairement affectées au Fonds régional de solidarité qui octroie une allocation loyer pendant trois ans aux locataires expulsés à la suite de l'application des normes régionales de qualité. Néanmoins, vous avez sans doute raison d'attirer notre attention sur la façon dont ces amendes sont perçues ou étalées. Cela mériterait d'entendre les raisons qui conduisent à accepter ce type d'étalement. C'est parfois le cas lorsque le défaut incombe davantage au locataire qu'au propriétaire. J'imagine qu'il doit exister des raisons objectives mais j'ai bien entendu votre remarque et vais me renseigner. Nous aurons sans doute l'occasion de revenir plus tard dans nos travaux sur ces dispositifs, ce qui y est légitime et ce qu'il faudrait le cas échéant revoir dans le cadre au sein duquel est organisé le règlement de ces amendes.

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

**M. Michel Colson.**- À un moment, j'ai été rempli d'espoir lorsque vous avez dit que le logement de transit est l'un des maillons de la chaîne dans le

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

**De heer Michel Colson** *(in het Frans).*- *Ik heb een ogenblik hoop gevoeld toen u zei dat de transitwoningen een belangrijke schakel in het beleid*

cadre de la frontière entre de la politique du logement et la politique sociale.

Je ne sais toujours pas qui, du bicommunautaire ou du Logement, va éventuellement dégager les moyens prévus dans la déclaration gouvernementale. Je n'ai d'ailleurs pas de jugement à cet égard. Tout à l'heure, dans un autre débat, vous avez ouvert la porte à l'accès des personnes handicapées au logement moyen : je le note, parce que Mme Dupuis estimait que c'était du ressort de la politique des Personnes handicapées. Il y a là une ouverture dont j'espère qu'elle se concrétisera aussi. Objectivement, peu m'importe d'où viennent les moyens : ce qu'il faut, c'est avancer.

Je note - car c'est un élément que j'ignorais - que 153 logements de transit sont gérés par les agences immobilières sociales (AIS). C'est donc sûrement un acteur important dans toutes ces politiques à mettre en œuvre.

Par contre, je ne vous ai pas entendu - ou j'ai été distrait - sur les incitants que vous pouvez mettre en place en tant que ministre du Logement. Pour autant qu'on trouve les moyens pour créer du logement de transit, le problème est qu'il reste de transit et que les gens ne s'y incrustent pas. Il y a des tas de formules pour cela, ne serait-ce que la typologie du logement. Il faut proposer aux SISP des incitants de manière à ce que ceux qui font du logement de transit puissent passer une convention, comme c'est prévu par le Code du logement, qui permette de déroger à l'ordre de priorité, sous le contrôle des délégués sociaux. On doit pouvoir assurer une rotation dans ces logements si on veut qu'ils ne soient pas détournés de leur objectif premier.

Je crois que vous avez là un rôle à jouer. J'ai essayé de le faire sur le plan boitsfortois. Il y a eu une table ronde avec les coopératives. Le CPAS avait des moyens pour investir dans du logement de transit, mais seulement à certaines conditions. La seule société qui m'a répondu positivement est la plus pauvre des trois, Ville et Forêt ; les deux autres ne veulent pas entendre parler de dérogations. Seul acteur local, je n'ai pas le levier suffisant, mais je crois qu'éventuellement, vous, vous l'avez. Cela peut être utile si on veut vraiment une politique intégrée.

*zijn, op de grens tussen sociale actie en huisvestingsbeleid.*

*Ik weet nog altijd niet of de middelen om deze doelstelling uit de beleidsverklaring te realiseren, uit bicommunautaire of gewestelijke hoek zullen komen. Op zich heb ik trouwens geen voorkeur. Als de doelstelling maar wordt gerealiseerd.*

*Dat 153 transitwoningen door de SVK's worden beheerd, wijst erop dat ze een belangrijke rol spelen in deze materie.*

*U hebt mijn vraag niet beantwoord over de stimuli die u als minister van Huisvesting zou kunnen geven voor de creatie van transitwoningen. Opdat mensen niet te lang in een transitwoning zouden blijven, moet de woning aan bepaalde kenmerken voldoen en moeten de OVM's een overeenkomst uitwerken, die hen in staat stelt de transitwoning snel vrij te maken voor dringende opvang, buiten de normale voorrangscriteria om.*

*In Watermaal-Bosvoorde heb ik de drie OVM's aangezet om in transitwoningen te investeren, onder welbepaalde voorwaarden. De enige OVM die positief reageerde, is Ville et Forêt. Als u als gewestelijk staatssecretaris mijn initiatief zou steunen, zou ik misschien meer kunnen bereiken.*

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** Je n'ai pas de réponse toute faite sur la manière d'inciter les SISP à jouer davantage le jeu. J'ai quelques idées, mais je me les réserve pour le moment.

Par contre, le subside des AIS (agences immobilières sociales) a été doublé. Voilà un incitant concret, qui fonctionne en partie pour les AIS. Je ne dis pas pour autant qu'il faut faire la même chose avec les SISP.

*- L'incident est clos.*

## 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 "l'absence de suivi social de la direction de l'Inspection régionale du Logement en cas d'interdiction de continuer à mettre le logement en location".**

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

**M. Michel Colson.-** Les bourgmestres et les présidents de CPAS reçoivent, hélas trop souvent, des copies de courriers émanant de la direction de l'Inspection régionale du logement mettant en demeure des propriétaires d'exécuter des travaux de mise en conformité du logement avec les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement prévues par l'arrêté du

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

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** Over mogelijke manieren om de OVM's aan te zetten tot de creatie van transitwoningen, heb ik zo mijn idee, maar ik wil die vandaag nog niet prijsgeven.

*De subsidie aan de sociale verhuurkantoren is verdubbeld. Dat is een concrete steunmaatregel. Moeten we hetzelfde doen voor de OVM's?*

*- Het incident is gesloten.*

## 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 "het gebrek aan sociale follow-up vanwege de directie van de Gewestelijke Inspectie voor de Huisvesting na een verbod om woningen te huur te blijven aanbieden".**

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

**De heer Michel Colson (in het Frans).-** De burgemeesters en OCMW-voorzitters krijgen vaak kopieën van brieven van de gewestelijke huisvestingsinspectie die eigenaars in gebreke stelt en aanmaant om werken uit te voeren om hun eigendom in regel te brengen met de wetgeving.

*Na afloop van een bepaalde termijn vindt een*

gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 4 septembre 2003, et ce dans un délai déterminé.

À l'issue de ce délai, une visite de contrôle est organisée et les inspecteurs constatent que les travaux et les démarches demandées dans le courrier de mise en demeure soit n'ont pas été effectués, soit l'ont été de manière satisfaisante ou non.

Conformément à l'article 13 §3, alinéa 4 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, il arrive que la direction de l'Inspection régionale prononce l'interdiction de continuer à mettre ces logements en location. Cette interdiction est notifiée au bailleur, au locataire éventuel, au bourgmestre, ainsi qu'au CPAS de la commune où le logement se situe.

L'article 14 précise que le bourgmestre veille à l'exécution de l'interdiction, après avoir, le cas échéant, examiné toutes possibilités de relogement des personnes concernées telles que prévues, etc.

Le problème, M. le secrétaire d'État, c'est que cette lettre se termine de la manière suivante : "Une collaboration entre nos services serait souhaitable pour assurer le relogement des occupants de ce logement. Nous attirons votre attention sur le fait qu'aucun de nos assistants sociaux n'est disponible à court terme pour assurer ce suivi social". Enfin, ce courrier se termine par "Pourriez-vous nous indiquer la personne qui, dans vos services, sera en charge de cette collaboration ?"

Je voudrais donc savoir combien de travailleurs sociaux sont affectés à ce service et si vous estimez normal qu'une telle phrase figure dans un courrier officiel ou, si vous la considérez, comme moi, comme un appel à moyens humains suffisants ! La première fois que j'ai reçu ce courrier, j'ai ajouté "et chez nous, on n'a rien à faire ?"

Cependant, il y a quand même une bonne nouvelle pour les CPAS bruxellois. Grâce à une opération Maribel social et fiscal, les CPAS bruxellois vont pouvoir engager 160 travailleurs sociaux, pour autant que l'Inspection régionale et les communes sous plan de redressement l'acceptent. C'est une première.

*nieuwe controle plaats en wordt vastgesteld of de werken al dan niet goed werden uitgevoerd.*

*In sommige gevallen verbiedt de huisvestingsinspectie om een woning nog langer te verhuren. De eigenaar, de eventuele huurder, de burgemeester en het OCMW worden op de hoogte gebracht van die beslissing.*

*De burgemeester moet die beslissing uitvoeren en alles in het werk stellen om een andere woning te vinden voor de huurders.*

*In de brief die ik als OCMW-voorzitter van de gewestelijke huisvestingsinspectie ontving, stond dat een samenwerking met het OCMW weliswaar wenselijk is, maar dat het Brussels Gewest op korte termijn niet over sociale assistenten beschikt die uitgezette bewoners kunnen helpen met de zoektocht naar een nieuwe woning. Ik vind dat ongehoord: alsof de OCMW's nog niet genoeg werk hebben!*

*Er is ook goed nieuws voor de Brusselse OCMW's. Dankzij een sociale en fiscale Maribel kunnen ze 160 sociale assistenten in dienst nemen, als de gewestelijke inspectie dat tenminste aanvaardt en de gemeenten met een herstelplan daartoe in staat zijn.*

J'en ai parlé avec le directeur de l'Inspection régionale du logement, et cette phrase est un véritable appel au secours. Cela montre bien la manière dont on est démuné par rapport à ce genre de problématique.

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

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

L'article 14 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 précise que l'interdiction de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper, qui est infligée dans les cas visés à l'article 13 §1er alinéa 5 et § 3 alinéa 4 est notifiée au bailleur, au locataire éventuel, ainsi qu'au CPAS et au bourgmestre de la commune où le logement se situe.

Le bourgmestre veille à l'exécution de l'interdiction, après avoir, le cas échéant, examiné toutes les possibilités de relogement des personnes concernées, tel que prévu à l'alinéa 2 de l'article 17. L'article 17, alinéa 2 précise que les différentes autorités publiques concernées ont l'obligation d'examiner toutes possibilités de relogement de ces locataires.

Le respect de ces deux articles du Code du logement fait que l'administration demande la collaboration du bourgmestre et du président du CPAS lorsqu'un logement est fermé suite au non-respect de l'obligation d'effectuer les travaux nécessaires à la mise en conformité d'un logement dans le délai maximum de huit mois imparti.

Cette collaboration peut prendre diverses formes telles qu'un suivi social direct, une allocation prise sur le fonds régional de solidarité et des titres de priorités pour l'accès au logement social.

Seules ces deux dernières aides sont explicitement prévues par le Code bruxellois du logement. Il n'est, dès lors, en aucune manière obligatoire qu'un assistant social de la direction de l'Inspection régionale du logement (DIRL) intervienne en la matière, et l'absence d'une telle désignation n'empêche en rien l'intervention des autorités communales ou du CPAS.

Après une période de 18 mois pendant laquelle un

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

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** *De ordonnantie van 17 juli 2003 bepaalt dat het verboden is om een woning te verhuren of huren of laten bewonen als die niet voldoet aan de wettelijke eisen.*

*De burgemeester waakt erover dat het verbod om te verhuren wordt uitgevoerd, nadat hij eerst is nagegaan welke mogelijkheden er zijn om de bewoners nieuwe huisvesting te bieden.*

*Om deze twee artikels uit de Huisvestingscode na te leven, moet de administratie de medewerking vragen van de burgemeester en de OCMW-voorzitter wanneer een woning gesloten wordt omdat ze niet binnen de termijn van acht maanden werd aangepast aan de normen.*

*Het gewest kan helpen met geld uit het gewestelijke solidariteitsfonds, met prioritaire toegang tot de sociale huisvesting of via begeleiding door een sociaal assistent van de gewestelijke huisvestingsinspectie.*

*Deze laatste mogelijkheid staat echter niet in de Huisvestingscode. Ze is dus niet verplicht en staat los van het optreden van de gemeente of het OCMW.*

*Tegenwoordig beschikt de inspectie opnieuw over vier sociaal assistenten, waarvan één 4/5 werkt. In december 2009 antwoordde ik op een vraag dat er geen uitzettingen geweest waren zonder alternatieve huisvesting. In totaal waren toen 656 woningen gesloten, waarvan 304 onmiddellijk.*

*Van de uitgezette huurders vond 58% nieuwe huisvesting, waarvan zes op tien in de privésector en de rest in de sociale huisvesting. Voor 14% wordt nog nieuwe huisvesting gezocht en de overige 28% wees de hulp van de huisvestingsinspectie af.*

poste est resté vacant, la DIRL dispose, aujourd'hui, d'un staff de quatre assistants sociaux, dont un en 4/5ème de temps. Je rappellerai que, dans ma réponse à une interpellation de M. Hutchinson, le 8 décembre 2009, j'indiquais qu'il n'y avait eu aucune fermeture sans relogement. Je signalais à l'époque : « Au total, 656 logements ont été interdits à la location depuis l'entrée en vigueur du Code, dont 304 de manière immédiate, sans possibilité laissée au propriétaire d'entreprendre des travaux.

« Le taux de relogement des locataires évincés s'élève à 58%; les personnes relogées retrouvent dans six cas sur dix un logement dans le parc privé, le solde s'orientant vers le secteur social ; pour 14% une procédure de relogement est encore en cours ; enfin, le solde, soit 28% des ménages concernés ont décliné l'aide du service social de la DIRL ».

Ces chiffres montrent l'efficacité du dispositif tel qu'il est organisé et tel qu'il fonctionne. Afin d'être le plus opérationnel possible, les assistants sociaux de la DIRL sont regroupés au sein d'une cellule propre et non plus liés à l'une des cellules d'enquête ce qui leur permet d'intervenir quel que soit l'inspecteur qui décrète la fermeture d'un logement après revisite.

Durant cette année et demi de vacance de poste, le nombre de dossiers pouvant faire l'objet d'un suivi social a augmenté de 30%. Il a donc été nécessaire de fixer des priorités.

Les interdictions immédiates ont gardé la priorité tandis que les interdictions après revisite étaient traitées en fonction des disponibilités.

L'arriéré ainsi constitué pourrait, suite au dernier engagement, se résorber dans le courant de cette année pour peu que le nombre de dossiers se stabilise, ce qui est difficile à prévoir vu la dernière croissance relevée ci-avant.

La situation que vous évoquez, M. Colson, est une situation ponctuelle qui tend à se résorber. Quant à la phrase contenue dans le courrier adressé à la commune et au CPAS, même si elle peut paraître maladroite, elle résulte du désir de transparence dans le fonctionnement du service social associé à la direction de l'Inspection régionale du logement et permet aux autorités ainsi sollicitées de savoir

*Het systeem werkt dus goed. De sociale assistenten van de inspectie vormen een eigen cel en zijn niet verbonden met een onderzoekscel, zodat ze overal waar nodig kunnen optreden.*

*Gedurende achttien maanden waren er geen sociaal assistenten en ondertussen steeg het aantal dossiers dat in aanmerking kwam voor sociale begeleiding met 30%. We moesten dus prioriteiten stellen.*

*De onmiddellijke uitzettingen bleven prioritair. De uitzettingen na een tweede bezoek werden behandeld naargelang van de beschikbaarheid. De achterstand kunnen we dit jaar inhalen op voorwaarde dat het aantal dossiers stabiel blijft.*

*Mijnheer Colson, u spreekt over een tijdelijk probleem dat zal verdwijnen. De brief aan de gemeente en het OCMW is misschien onhandig geformuleerd, maar maakt in elk geval duidelijk dat zij alleen de kosten voor het onderbrengen van de uitgezette huurders moeten dragen.*

*Ik zal de kwestie blijven volgen en indien nodig maatregelen nemen.*

qu'elles auront à assumer, seules, la charge du relogement des personnes concernées.

J'accorderai, bien entendu, une attention particulière à l'évolution de la situation et ne manquerai de prendre, le cas échéant, les mesures nécessaires pour que la réponse soit adaptée aux nécessités du service.

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

**M. Michel Colson.-** Dans une belle unanimité, nous sommes nombreux à dénoncer les transferts de charge vers les pouvoirs locaux. En l'espèce, je suis obligé de constater que la transparence de la Région en la matière en est l'exemple le plus frappant.

J'entends que la situation est temporaire et que tout ira bien.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** La transparence est consécutive à la répartition des tâches des uns et des autres.

Le Code assigne aux pouvoirs locaux et non régionaux le soin de reloger les habitants expulsés. On essaye d'aller le plus loin possible et de soutenir le plus possible tout ce que font les assistants sociaux. Cependant, cela n'est pas inscrit dans les obligations directes et immédiates de la Région. Nous essayerons toutefois de faire en sorte que les choses aillent mieux et que le retard soit résorbé.

**M. Michel Colson.-** Le jour où cette phrase disparaîtra du courrier, c'est parce que les choses iront mieux, si je vous ai bien compris.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** Nous essayons en même temps de faire en sorte que les choses aillent mieux, tout en rappelant la responsabilité des uns et des autres.

- *L'incident est clos.*

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

**De heer Michel Colson (in het Frans).- Iedereen is het erover eens dat er te veel lasten worden doorgeschoven naar de plaatselijke besturen. De transparantie van het gewest is opmerkelijk.**

*Het verheugt mij dat het om een tijdelijk probleem gaat.*

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- De handelswijze van het gewest vloeit voort uit een duidelijke taakverdeling. Volgens de Huisvestingscode zijn de plaatselijke overheden en niet het gewest verplicht om een nieuwe woning voor de uitgezette personen te vinden. Wij trachten het werk van de sociaal assistenten zo veel mogelijk te steunen om ervoor te zorgen dat de vertraging zo snel mogelijk wordt weggewerkt, maar dat maakt geen deel uit van de directe verplichtingen van het gewest.**

**De heer Michel Colson (in het Frans).- De verwijzing in de brief zal dus pas verdwijnen wanneer de zaken beter gaan.**

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- Wij stellen alles in het werk om het probleem te verhelpen, maar het is ook belangrijk om iedereen op zijn verantwoordelijkheden te wijzen.**

- *Het incident is gesloten.*

**QUESTION ORALE DE M. ALAIN MARON**

**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 réduction du précompte immobilier dans le logement social".**

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

**M. Alain Maron.-** Ma question est quelque peu technique. Comme vous le savez, une disposition fédérale prévoit une réduction du précompte immobilier (PI) pour les propriétaires, mais aussi pour les locataires. À partir de deux enfants à charge, un chef de famille peut ainsi demander à l'administration fiscale une réduction du précompte immobilier, qui se chiffre à 10% par enfant.

Des réductions supplémentaires sont aussi accordées en cas de personne à charge handicapée. En outre, une réduction est également prévue pour les chefs de famille qui souffrent eux-mêmes d'un handicap.

L'originalité de cette mesure est qu'elle est d'application, que l'on soit propriétaire ou locataire de l'immeuble ou d'une partie de l'immeuble visé par le précompte, alors que c'est exclusivement le propriétaire qui paie le précompte et pas les locataires. Dans le cas où c'est un locataire qui pro-mérite la réduction du précompte immobilier, le montant de la réduction est versé par l'administration fiscale au propriétaire, puisque c'est lui qui paie le précompte, à charge de ce dernier de reverser la déduction du précompte en question à son locataire.

Si le locataire peut introduire directement la demande de réduction du précompte, il est évidemment dépendant du propriétaire pour toucher la réduction qu'il pro-mérite lui-même, puisque celle-ci va être accordée au propriétaire.

Ce système de réduction du PI s'applique aussi,

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ALAIN MARON**

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

**betreffende "de vermindering van de onroerende voorheffing in sociale huisvesting".**

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

**De heer Alain Maron (in het Frans).-** Een federale bepaling voorziet in een reductie van de onroerende voorheffing (OV) voor eigenaars en huurders met twee kinderen. Het gaat om een reductie van 10% per kind. Er worden bijkomende reducties toegekend wanneer men een gehandicapte ten laste heeft of wanneer men zelf gehandicapt is.

*De regeling geldt ook voor een huurder met twee kinderen. Omdat het altijd de eigenaar is die de OV betaalt, dient deze laatste de reductie aan de huurder door te storten. De huurder kan een aanvraag tot reductie indienen, maar hangt van de eigenaar af voor het doorstorten van dat bedrag.*

*Dit reductiesysteem is ook van toepassing in het geval van sociale woningen die eigendom zijn van een OVM. Ook deze huurders hebben wettelijk recht op de reductie, die vaak enkele honderden euro's bedraagt.*

*Beschikken de OVM's over een standaard-procedure inzake de aanvraag van de reductie maar ook de doorstorting aan de huurder? Zo niet, hoe pakken de OVM's dit concreet aan?*

*Worden de huurders systematisch ingelicht over de reductie op de onroerende voorheffing? Zo niet, zult u de BGHM vragen daar werk van te maken?*

*Het kost het gewest geen euro om huurders te laten genieten van de reductie op de OV. Voor mensen met een laag inkomen betekent het een welkome financiële steun.*

bien entendu, dans le logement social, quand les propriétaires sont des SISP. Or, il m'est revenu un cas où une SISP a conservé le montant de la réduction du précompte pour elle-même et n'a remboursé le locataire qu'après plusieurs années, suite à une réclamation introduite par celui-ci.

La réduction du PI représente une somme de plusieurs dizaines, voire de plusieurs centaines d'euros, ce qui n'est pas négligeable pour les personnes qui se trouvent dans les conditions du logement social. Par ailleurs, il s'agit d'un droit consacré par la législation.

Existe-t-il une procédure standard, valable pour toutes les SISP, concernant aussi bien la demande de réduction que le reversement au locataire ? Dans la négative, avez-vous des informations sur les politiques et les pratiques de terrain qui sont mises en œuvre par les différentes SISP concernant cette question ?

Existe-t-il des systèmes d'information aux locataires par rapport à la réduction du précompte ? Dans la négative, comptez-vous proposer à la SLRB par exemple d'y réfléchir ?

Cela ne coûte rien à la Région d'activer un maximum de réductions du précompte immobilier pour ces locataires et cela permet, de fait, de diminuer le coût du logement pour des personnes qui en ont bien besoin.

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** Pour répondre à votre première question, il existe bien une procédure unique, valable pour les 33 SISP, de demande de réduction du précompte immobilier et de reversement aux locataires.

En ce qui concerne la demande, les SISP sont tenues d'entreprendre les démarches nécessaires auprès de l'administration des contributions en vue de l'obtention de la réduction du précompte immobilier en application de l'article 18, § 1, de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 et de l'article 20 du contrat type de bail.

En ce qui concerne le reversement aux locataires, cela va dépendre de la situation du locataire. Trois

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

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** *In alle 33 OVM's geldt dezelfde procedure voor de aanvraag van een vermindering van onroerende voorheffing en de terugstorting ervan aan de huurders.*

*Overeenkomstig artikel 18, § 1, van het regeringsbesluit van 26 september 1996 en artikel 20 van de standaard huurovereenkomst moeten de OVM's zelf de nodige stappen ondernemen bij de belastingadministratie om de vermindering te verkrijgen. Zij worden dus geacht de vermindering automatisch aan de huurder toe te kennen, hetzij door het bedrag van de huurprijs af te trekken, hetzij door het bedrag terug te betalen.*

*De terugbetaling hangt af van de situatie van de*

situations peuvent se présenter. Premièrement, pour un ménage comprenant des enfants à charge, sachant qu'un enfant handicapé équivaut à deux enfants à charge, l'arrêté locatif prévoit des diminutions du loyer réel allant de 5% du loyer de base pour les ménages ayant un enfant à charge à 50% pour les ménages ayant six enfants ou plus à leur charge.

Lorsque la SISP reçoit du SPF Finances la réduction du précompte immobilier pour les ménages avec enfants à charge, cet argent ne doit pas être remboursé aux locataires car il est déduit de la diminution du loyer accordée. C'est ce que prévoit le § 3 de l'article 18 de l'arrêté locatif.

Deuxièmement, pour un ménage comprenant une ou plusieurs personnes majeures handicapées mais pas d'enfants à charge, un ménage locataire social se trouvant dans cette situation bénéficie d'une diminution de son loyer réel équivalent à 20% de son loyer de base. Il a également droit à une réduction du précompte immobilier.

Selon le § 1 de l'article 18 de l'arrêté locatif, c'est la société qui est tenue d'entreprendre les démarches nécessaires auprès de l'administration des Contributions directes en vue de l'obtention de cette réduction du précompte. Par conséquent, la société est sensée accorder cette réduction au locataire en déduction de son loyer ou par voie de remboursement, sans même que le locataire ait à s'en inquiéter.

Troisièmement, dans le cas d'un ménage comprenant une ou plusieurs personnes majeures handicapées et des enfants à charge, ce type de ménage bénéficie d'une diminution de loyer pour personne majeure handicapée, d'une diminution de loyer pour enfants à charge, de la réduction du précompte immobilier composée de deux volets - réduction pour enfants à charge et réduction pour personnes handicapées. Cette réduction globale est, selon le mécanisme décrit pour la première situation, déduite de la diminution du loyer accordée pour enfants à charge.

Les sociétés immobilières de service public (SISP) ne peuvent donc pas, dans cette situation, procéder au paiement du montant de la réduction du précompte immobilier, puisqu'il est déjà remboursé par la prise en considération dans la diminution de loyer qui leur est accordée pour

*huurders. Voor gezinnen met kinderen voorziet het huurbesluit in een vermindering van de reële huurprijs gaande van 5% van de basishuurprijs voor gezinnen met één kind ten laste tot 50% voor gezinnen met zes of meer kinderen ten laste. Een gehandicapt kind telt voor twee kinderen.*

*Ook gezinnen zonder kinderen, maar die een of meerdere gehandicapte volwassenen tellen, genieten een vermindering van de reële huurprijs gelijk aan 20% van de basishuurprijs.*

*Voor gezinnen met kinderen en met één of meerdere volwassen gehandicapten geldt een dubbele vermindering.*

*De OVM's betalen het bedrag dus niet aan de huurders terug, aangezien er reeds rekening mee wordt gehouden bij de jaarlijkse aanpassing van de huurprijs. Wanneer de vermindering van de onroerende voorheffing groter is dan de vermindering van de huurprijs voor kinderen ten laste, moet het saldo aan de huurder worden uitbetaald of van zijn huurprijs worden afgetrokken.*

*De BGHM heeft deze procedure ingesteld in oktober 2009 naar aanleiding van een brief die de FOD Financiën aan de huurders had gestuurd. Die brief wees de huurders op hun rechten, maar hield geen rekening met de specifieke gewestregeling inzake sociale huisvesting. Omdat de procedures niet altijd duidelijk bleken voor de OVM's, heeft de BGHM hen een brief gestuurd om hen te helpen om de informatie in de brief van de FOD Financiën recht te zetten.*

*Deze informatie is ook beschikbaar bij de BGHM op eenvoudige aanvraag en zal binnenkort op haar nieuwe website worden gezet. Als een huurder moeilijkheden ondervindt in verband met de reductie op de onroerende voorheffing, kan hij een klacht indienen.*

l'année. Au cas où la réduction globale du précompte immobilier n'est pas absorbée totalement par la diminution de loyer accordée pour enfants à charge, le solde doit bénéficier au locataire et être soit reversé au locataire soit déduit de son loyer.

La SLRB (Société de logement de la Région bruxelloise) a établi cette procédure dans le courant du mois d'octobre 2009 à la suite d'un courrier, inapproprié, du SPF Finances. Ce courrier, adressé aux locataires sociaux, les informait de leurs droits, mais ne tenait pas du tout compte de la législation régionale spécifique du logement social. Suite à ce courrier, il est apparu que les procédures n'étaient pas toujours très claires pour les SISP. En effet, l'arrêté locatif concernant les réductions de précompte immobilier peut paraître fort complexe aux personnes non averties.

Pour répondre à votre troisième question, la SLRB a informé les SISP des procédures concernant les réductions du précompte immobilier. Ce document développe plus longuement les mécanismes que je viens d'expliquer. Il a été envoyé à toutes les SISP pour les aider dans leurs contacts avec les locataires et rectifier le courrier du SPF Finances.

Il est également disponible sur simple demande auprès de la SLRB et sera très bientôt accessible sur son nouveau site internet. En cas de problème concernant l'application par les SISP des réductions de précompte immobilier, le locataire peut introduire une plainte auprès de sa SISP sur la base de l'article 66 du Code bruxellois du logement. Celle-ci sera ensuite transmise au délégué social de la SLRB et traité selon la procédure établie.

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

**M. Alain Maron.**- J'ignorais à quel point ce système était complexe. Certains locataires des logements sociaux qui méritent la réduction du précompte immobilier ne vont pas la toucher puisqu'elle est déjà intégrée dans une réduction de loyer.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- Ils la méritent et la recevront via une réduction de loyer.

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

**De heer Alain Maron** *(in het Frans).*- *Ik wist niet dat het zo ingewikkeld was. De huurders die recht hebben op een reductie, zullen dus niets krijgen omdat deze wordt verrekend in de huur?*

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris** *(in het Frans).*- *Zij krijgen wel degelijk de reductie en deze wordt inderdaad verrekend in de huur.*

**M. Alain Maron.-** D'autres toucheront la réduction du précompte dans sa totalité et d'autres seulement partiellement. En octobre 2009, j'entends que des mesures ont été mises en oeuvre au niveau de la SLRB et des SISP. Les locataires vont donc recevoir des compléments d'information rectifiant les informations du SPF Finances.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** Le SPF Finances, en fonction de ses propres règles, a envoyé une information qui ne tenait pas compte du système bruxellois de détermination du loyer qui intègre, dans beaucoup de cas, ces réductions du précompte directement dans le loyer.

Cela crée forcément des demandes. La législation bruxelloise a intégré et a été le plus loin possible dans la possibilité de pouvoir bénéficier de ces réductions, directement dans la détermination du loyer. Vous avez pu constater le montant et le pourcentage de ces montants atteints par les réductions du loyer dans les différents cas. On ne peut pas bénéficier deux fois de la même somme. Il convient de faire respecter cette éthique.

- *L'incident est clos.*

\_\_\_\_\_

**De heer Alain Maron (in het Frans).-** Sommigen genieten de reductie volledig, anderen slechts gedeeltelijk. Ik begrijp dat de huurders binnenkort informatie zullen krijgen om de mededeling van de FOD Financiën recht te zetten?

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** De FOD Financiën heeft informatie verspreid die geen rekening hield met het Brusselse systeem, waarin de reductie in de meeste gevallen wordt verrekend in de huurprijs. Dat heeft voor verwarring gezorgd. Het spreekt voor zich dat men geen twee keer dezelfde premie kan opstrijken.

- *Het incident is gesloten.*

\_\_\_\_\_