



**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
PARLEMENT**

—

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

—

**Commissie voor de huisvesting  
en stadsvernieuwing**

—

**VERGADERING VAN  
DINSDAG 13 OKTOBER 2009**

—

**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 13 OCTOBRE 2009**

—

---

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.

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.

**INHOUD**

INTERPELLATIES	6
- van de heer Alain Hutchinson	6
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
betreffende "de prioritaire maatregelen die de Brusselse regering van plan is te treffen om de woningnood in Brussel op te vangen".	
Toegevoegde interpellatie van de heer Michel Colson,	6
betreffende "het huisvestingsplan".	
Toegevoegde interpellatie van de heer Vincent De Wolf,	6
betreffende "de toekomst van het huisvestingsplan".	
Toegevoegde interpellatie van mevrouw Marion Lemesre,	6
betreffende "de voortzetting van de plannen van de vorige regering om op grote schaal sociale woningen te bouwen in Neder-over-Heembeek en Haren".	
Toegevoegde interpellatie van mevrouw Marie Nagy,	7
betreffende "de ontwikkeling van huisvesting in Neder-over-Heembeek en Haren".	

**SOMMAIRE**

INTERPELLATIONS	6
- de M. Alain Hutchinson	6
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,	
concernant "les mesures prioritaires que le gouvernement bruxellois entend mettre en place pour faire face aux défis du logement à Bruxelles".	
Interpellation jointe de M. Michel Colson,	6
concernant "le Plan logement".	
Interpellation jointe de M. Vincent De Wolf,	6
concernant "l'avenir du Plan logement".	
Interpellation jointe de Mme Marion Lemesre,	6
concernant "la poursuite des projets d'implantation massive de logements sociaux à Neder-Over-Heembeek et Haren initiés par le précédent gouvernement".	
Interpellation jointe de Mme Marie Nagy,	7
concernant "le développement des logements à Neder-Over-Heembeek et Haren".	

<i>Samengevoegde bespreking – Sprekers: de heer Alain Maron, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, de heer Alain Hutchinson, de heer Michel Colson, de heer Vincent De Wolf, mevrouw Marion Lemesre, mevrouw Marie Nagy.</i>	19	<i>Discussion conjointe – Orateurs : M. Alain Maron, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'Etat, M. Alain Hutchinson, M. Michel Colson, M. Vincent De Wolf, Mme Marion Lemesre, Mme Marie Nagy.</i>	19
- van mevrouw Caroline Désir	41	- de Mme Caroline Désir	41
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,	
betreffende "het kraken van gebouwen".		concernant "les occupations précaires".	
<i>Bespreking – Sprekers: mevrouw Céline Fremault, de heer Michel Colson, de heer Alain Maron, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, mevrouw Caroline Désir.</i>	43	<i>Discussion – Orateurs : M. Céline Fremault, M. Michel Colson, M. Alain Maron, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'Etat, Mme Caroline Désir.</i>	43
MONDELINGE VRAGEN	50	QUESTIONS ORALES	50
- van de heer Vincent De Wolf	50	- de M. Vincent De Wolf	50
aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,	
betreffende "de problematiek van de begrenzing van bepaalde huurprijzen".		concernant "la problématique du plafonnement de certains loyers".	
- van de heer Bertin Mampaka Mankamba	53	- de M. Bertin Mampaka Mankamba	53
aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,	
betreffende "de toekomstige verkiezingen van de Adviesraden van de Huurders".		concernant "les prochaines élections des Commissions consultatives du logement (Cocolos)".	

- van de heer Walter Vandenbossche

57

aan de heer Charles Picqué, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Openbare Netheid en Ontwikkelingssamenwerking,

en aan mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Leefmilieu, Energie en Waterbeleid, Stadsvernieuwing, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp en Huisvesting,

betreffende "de modernisering van liften in Brusselse appartementsblokken".

- de M. Walter Vandenbossche

57

à M. Charles Picqué, ministre-président du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du territoire, des Monuments et Sites, de la Propreté publique et de la Coopération au développement,

et à Mme Evelyne Huytebroeck, ministre du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de l'Environnement, de l'Energie, de la Politique de l'Eau, de la Rénovation urbaine, de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente et du Logement,

concernant "la modernisation des ascenseurs dans les immeubles à appartements bruxellois".

*Voorzitterschap: mevrouw Michèle Carthé, eerste ondervoorzitter.  
Présidence : Mme Michèle Carthé, première vice-présidente.*

## INTERPELLATIES

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

### INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN HUTCHINSON

**TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFD-STEDELIJK GEWEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,**

betreffende "de prioritaire maatregelen die de Brusselse regering van plan is te treffen om de woningnood in Brussel op te vangen".

### TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER MICHEL COLSON,

betreffende "het huisvestingsplan".

### TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER VINCENT DE WOLF,

betreffende "de toekomst van het huisvestingsplan".

### TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN MEVROUW MARION LEMESRE,

betreffende "de voortzetting van de plannen van de vorige regering om op grote schaal sociale woningen te bouwen in Neder-over-Heembeek en Haren".

## INTERPELLATIONS

**Mme la présidente.-** L'ordre du jour appelle les interpellations.

### INTERPELLATION DE M. ALAIN HUTCHINSON

**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 "les mesures prioritaires que le gouvernement bruxellois entend mettre en place pour faire face aux défis du logement à Bruxelles".

### INTERPELLATION JOINTE DE M. MICHEL COLSON,

concernant "le Plan logement".

### INTERPELLATION JOINTE DE M. VINCENT DE WOLF,

concernant "l'avenir du Plan logement".

### INTERPELLATION JOINTE DE MME MARION LEMESRE,

concernant "la poursuite des projets d'implantation massive de logements sociaux à Neder-Over-Heembeek et Haren initiés par le précédent gouvernement".

**TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN  
MEVROUW MARIE NAGY,**

**betreffende "de ontwikkeling van huisvesting in Neder-over-Heembeek en Haren".**

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

**De heer Alain Hutchinson (in het Frans).-** *Ik feliciteer u met uw nieuwe verantwoordelijkheid. Ik kan u alvast geruststellen. Ik zal geen lokale kwesties aankaarten maar vragen stellen in het kader van het globale probleem van de Brusselse huisvesting.*

*De zoektocht van vele Brusselaars naar een degelijke woning is een schrijnend probleem. Om hiervoor een oplossing aan te reiken, beschikt het gewest niet alleen over te weinig middelen, het beschikt evenmin over een instrument om de prijzen in de immobiliënsector (in het bijzonder de huurprijzen) te beheersen.*

*Het regeerakkoord plant de uitwerking van roosters met huurrichtprijzen, wat zeker nuttig is. Nog belangrijker is echter om die huurprijzen op middellange termijn ook een verplichtend karakter te geven. De maatschappij ondergaat crisis na crisis, en het zijn de armste Brusselaars die daar het ergst onder lijden.*

*Volgens een recente studie van de Europese Commissie kennen de prijzen op de immobiliënmarkt een merkwaardige evolutie. Sinds de crisis tuimelen de prijzen in vele landen naar beneden (in Groot-Brittannië zelfs met 30%), terwijl de prijzen in België met meer dan 4% stijgen.*

*Aangezien meer dan 30.000 Brusselse gezinnen op een sociale woning wachten, wil ik weten welke prioriteiten u vooropstelt en welke maatregelen u in de nabije toekomst wilt treffen.*

*Recentelijk kondigde u aan dat u het Huisvestingsplan zou wijzigen. Enerzijds hoop ik dat u voor de wijzigingen in compensaties zult voorzien, anderzijds ben ik blij dat er een echt en open debat komt. Communicatie met de burger en*

**INTERPELLATION JOINTE DE MME  
MARIE NAGY,**

**concernant "le développement des logements à Neder-Over-Heembeek et Haren".**

**Mme la présidente.-** La parole est à M. Hutchinson.

**M. Alain Hutchinson.-** M. le secrétaire d'Etat, je voudrais vous féliciter pour votre accession à cette responsabilité qui m'a passionné pendant cinq années autrefois. Je vous souhaite de travailler efficacement au problème du logement. Rassurez-vous, je n'ai pas l'intention de vous interpeller sur des questions locales. Je voudrais plutôt essayer d'aborder globalement ce problème majeur pour les Bruxellois.

Bon nombre de nos concitoyens ont des difficultés à trouver un logement adapté et décent à Bruxelles. Ce combat me semble être quotidien et difficile, vous vous en rendez compte. Outre les capacités budgétaires étroites dans lesquelles nous naviguons pour l'instant, il faut bien dire aussi que nous ne nous disposons pas d'un outil majeur, à savoir le contrôle des prix de l'immobilier et plus particulièrement du prix des loyers. Je n'entrerai pas dans les détails de cette situation dont nous connaissons les raisons, mais je pense qu'il faudra continuer à tenter de la changer.

Ceci étant, la mesure que j'ai trouvée dans l'accord de gouvernement et qui vise à élaborer des grilles de référence me semble être une étape non négligeable, l'important étant de les imposer à moyen terme. Aujourd'hui, les pouvoirs publics et les citoyens font face à des crises multiples et, une fois de plus, ce sont les plus précarisés qui seront les victimes les plus touchées. Le logement ne sera pas épargné, loin de là.

Une étude récente de la Commission européenne fait état d'une évolution que je trouve étonnante. L'évolution des prix de l'immobilier est en effet assez surprenante. On assiste depuis la crise à une chute spectaculaire de ces prix dans certains pays européens, comme le Royaume-Uni, avec moins 30%, ou l'Espagne et le Portugal, ou encore l'Allemagne, avec moins 4%. Chez nous, les prix

*met de gemeentebesturen is immers noodzakelijk om een plan van een dergelijke omvang te doen slagen.*

*Ik heb ook gehoord dat u zich niet wilt vastpinnen op het aantal woningen dat in het Huisvestingsplan staat ingeschreven. Maar waar komt dat cijfer van 5.000 vandaan? Op het einde van de vorige zittingsperiode waren de huurprijzen aan het stijgen. Ik heb toen aan Dulbea, studiecentrum van de faculteit economie van de ULB, gevraagd hoe die evolutie kan worden afgeremd. Een van de voorstellen van het studiecentrum was om een paar duizenden sociale woningen en woningen voor de middenklasse te bouwen. Met de bouw van 5.000 woningen zou het gewest de stijging van de huurprijzen kunnen tegenhouden.*

*U plant ook een verhoging van de solidariteitsbijdrage. Tegenwoordig heeft een aantal huurders een te hoog inkomen om in aanmerking te komen voor een sociale woning.*

*We hebben echter nooit beslist om deze huurders automatisch aan de deur te zetten. Om te beginnen wil dit immers nog niet zeggen dat ze welgesteld zijn. Bovendien streven we ook naar een gezonde sociale mix.*

*De solidariteitsbijdrage past in het plan om huurcontracten van bepaalde duur in te voeren in de sociale huisvesting. Dat wordt een complexe aangelegenheid. Als het systeem enkel toegepast wordt op nieuwe huurders, zal het ook lang duren voor het volledig ingevoerd is, gezien het beperkte verloop in de sociale huisvesting.*

*Wanneer wordt de solidariteitsbijdrage verhoogd en met welk bedrag?*

continuent à augmenter, avec plus 4%. On aurait pu croire que la crise aurait eu un effet plus positif sur les prix de l'immobilier que ce n'est le cas aujourd'hui.

Face à ces constats, et sachant que plus de 30.000 familles attendent un logement social dans notre Région, j'aurais voulu savoir si vous pouviez nous faire part des priorités qui sont celles du gouvernement et les vôtres, ainsi que des mesures que vous envisagez de mettre en place le plus rapidement possible.

J'aurais aussi voulu vous entendre sur le Plan logement. Vous avez récemment annoncé des révisions de ce dernier, ce qui a provoqué chez moi une double réaction. Tout d'abord, j'espère que vous allez compenser la disparition de ce projet, mais je me réjouis aussi de ce qu'un vrai débat s'ouvre. Si on veut réussir une opération de cette envergure, il faut avoir un débat franc, ouvert et sérieux avec les citoyens et les pouvoirs locaux.

J'ai aussi entendu dire que vous n'étiez pas fétichiste du nombre de logements prévu par ce Plan logement. Je voudrais profiter de cette interpellation pour en rappeler la genèse, lorsqu'en fin de législature, je me suis rendu compte que, tous les outils mis en place, il manquait encore certaines choses.

Nous assistions déjà à l'ascension des prix de l'immobilier et j'ai demandé au Dulbea, le centre d'études de sciences économiques de l'ULB, de faire une étude sur les mesures à prendre pour essayer de freiner cette évolution à la hausse du marché. Cette étude a fixé un certain nombre de propositions, dont l'une visait à construire, dans des délais relativement rapides, plusieurs milliers de logements moyens et sociaux.

Avec 5.000 logements en cinq ans, nous arriverions à peser sur l'évolution des prix. Cela n'allait pas provoquer un recul spectaculaire des prix de l'immobilier, mais cela permettait d'en arrêter la hausse. C'est de là que vient ce chiffre de 5.000. Il ne s'agit pas d'une fixation, ni d'un chiffre imaginé au coin d'une table. Il provient de cette étude du Dulbea.

Par ailleurs, j'ai aussi remarqué - et ce sera la deuxième question de mon interpellation - que vous aviez prévu une augmentation de la cotisation



**Mevrouw de voorzitter.-** De heer Colson heeft het woord voor zijn toegevoegde interpellatie.

**De heer Michel Colson (in het Frans).-** *Het regeerakkoord drukt inderdaad op het belang van nieuwe woningen op het grondgebied van het gewest.*

*Volgens de tekst moet het gewest zijn inspanningen voortzetten voor de bouw en de renovatie van sociale en middelgrote woningen. De crisis in de huisvesting is recent nog verergerd en dat rechtvaardigt een krachtadig beleid. Ik heb geruchten gehoord over een uitbreiding met 3 of 4%. Wij kunnen daar in deze commissie over debatteren.*

*Ik wil het hebben over het project van uw voorganger, mevrouw Dupuis, voor 5.000*

de solidarité. Nous savons qu'aujourd'hui les revenus d'un certain nombre de locataires dépassent les revenus d'admission au logement social.

Même ainsi, nous avons toujours voulu les garder ; nous n'avons jamais décidé de les expulser automatiquement et ce, pour plusieurs raisons. D'abord, parce que même si leurs revenus sont supérieurs à ceux établis pour accéder au logement social, ce ne sont généralement pas pour autant des gens aisés. Ensuite, parce que se posait et se pose encore la question d'une certaine mixité sociale dans ces grandes cités que nous avons à gérer aujourd'hui.

Cette question de la cotisation de solidarité est donc importante. Elle s'inscrit de plus dans la perspective annoncée d'un contrat de bail à durée déterminée dans le logement social ; ce qui non seulement s'annonce complexe, mais va porter des effets à long ou moyen terme, étant donné le taux de rotation très faible des locataires. Ainsi, si ce système n'est appliqué qu'aux nouveaux locataires, il faudra un certain temps pour le mettre en place, d'autant que la mesure n'est pas encore prise. Quand elle sera mise en oeuvre, elle suivra le rythme du renouvellement des locataires.

Par conséquent, où en êtes-vous actuellement ? Quand allez-vous mettre en oeuvre cette mesure d'augmentation de la cotisation de solidarité ? De quel montant ce plafond sera-t-il relevé ?

**Mme la présidente.-** La parole est à M. Colson pour son interpellation jointe.

**M. Michel Colson.-** Comme l'a souligné M. Hutchinson, l'accord de gouvernement, "Un développement régional durable au service des Bruxellois", met en évidence l'importance de continuer la production de nouveaux logements sur le territoire de notre Région.

Selon ce texte, il est primordial de poursuivre notre effort en matière de financement de logements sociaux, de construction et de rénovation de logements sociaux et de logements moyens. La crise du logement s'est encore aggravée récemment. Ceci justifie une politique forte en la matière, même si dans certains quartiers on a observé pour les loyers une pression à la baisse. J'ai entendu, sans pouvoir le valider, le

woningen.

*Het Huisvestingsplan is eigenlijk het geesteskind van Jacques Simonet en Alain Hutchinson, al heeft mevrouw Dupuis dat nooit willen toegeven.*

*Ik heb er reeds eerder op gewezen dat de doelstelling om in de tijdsspanne van een regeerperiode 5.000 woningen te realiseren, onrealistisch was. Tijdens de periode 1989-2006 zijn er slechts 2.137 sociale woningen gebouwd. Ik beschik echter niet over de Dulbea-studie waar de heer Hutchinson naar verwijst.*

*In 2009 werden er 5.000 woningen "geïdentificeerd". Daarvan waren er in oktober 2008 slechts 5 klaar en bewoond. Sindsdien zijn er gelukkig nog een aantal andere huisvestingsprojecten voltooid.*

*Mijnheer Doukeridis, ik heb in de krant gelezen dat u de zaken enigszins anders wilt aanpakken dan uw voorgangster. Bepaalde huisvestingsprojecten, zoals dat in Haren, worden opgegeven. Andere worden bijgestuurd.*

*In een interview met Le Soir zei u dat de doelstelling van de vorige regering onrealistisch was, en dat een andere methode het mogelijk moet maken om efficiënter en sneller woningen te bouwen. Ik heb er ook altijd op aangedrongen om onredelijke huisvestingsprojecten te schrappen.*

*Hoeveel woningen zijn er gebouwd en toegewezen? Welke woningen zijn bijna klaar?*

*Hoe zit het met het bouwproject "Witte Vrouwen" in Sint-Pieters-Woluwe, en "Ernotte" in Elsene? Zijn er nog andere terreinen beschikbaar? Waar liggen die?*

*De problematiek van de "Groenweg" laat ik over aan mijn twee collega's.*

*Ik heb nog een aantal vragen met betrekking tot een soort verdwyntruc. Het Huisvestingsplan van mevrouw Dupuis voorzag onder meer in de aankoop van 500 woningen op de private vastgoedmarkt om die als middelgrote woningen te verhuren. De prijs van dit initiatief riep vragen op, maar had als voordeel dat het sneller was dan te bouwen.*

chiffre d'une augmentation de 3 ou 4% ; nous pourrions en débattre dans cette commission.

Je souhaiterais plus particulièrement évoquer l'ambitieux projet de construction de 5.000 logements initié par votre devancière, Mme Françoise Dupuis.

Même si Mme Dupuis ne l'a jamais admis, c'est sous le gouvernement précédent de Jacques Simonet et sous l'impulsion d'Alain Hutchinson que ce plan a été adopté.

Lors de mes interventions précédentes sur le sujet, j'avais mis en évidence que si l'objectif de 5.000 logements ne manquait pas d'ambition, il était cependant irréalisable, du moins sur une législature. M. Hutchinson pourrait-il me communiquer l'étude Dulbea, car je n'en dispose pas. La difficulté d'atteindre un tel objectif apparaît d'autant plus lorsque l'on sait que, sur la période 1989-2006, seuls 2.137 logements sociaux ont été construits.

En 2009, les 5.000 logements ont été identifiés, à défaut d'avoir été construits. En octobre 2008, seuls 5 étaient effectivement construits, attribués et occupés. Depuis lors, fort heureusement, des projets ont suivi leur cours. C'est notamment le cas du projet "Scheutbosch" (58 logements) à Molenbeek-Saint-Jean, du projet "Lahaye" (65 logements moyens) à Jette ou du projet "Craetbosch" à Neder-Over-Heembeek.

On apprend dans la presse que vous souhaitez quelque peu vous démarquer, non pas de l'objectif, mais de la manière dont le plan a été mis en oeuvre. Certains projets sont entièrement remis en cause, comme les 200 logements sociaux situés sur le territoire de Haren, pour lesquels le terrain ne serait pas "viable". D'autres doivent être améliorés, comme le projet du "Chemin Vert" à Neder-Over-Hembeek.

Je me permets de citer une déclaration du secrétaire d'Etat parue dans "Le Soir" : "Le gouvernement précédent s'est enfermé dans un objectif chiffré non sensé. En changeant de méthode, on peut peut-être être plus efficace et plus rapide dans la construction de logements. L'objectif reste inchangé, même s'il faut retirer certains projets déraisonnables." Je n'ai d'ailleurs jamais rien dit d'autre lors de mes interventions

*Wat is er op dit vlak reeds verwezenlijkt? Werden er woningen aangekocht? Tegen welke prijs? Zijn ze reeds verhuurd?*

**Mevrouw de voorzitter** (in het Frans).- *Het is niet onmogelijk dat de studie van Dulbea binnen de regering en de commissie Huisvesting aan bod kwam. Dit zal nader worden onderzocht om uw initiatief te steunen.*

De heer De Wolf heeft het woord voor zijn toegevoegde interpellatie.

**De heer Vincent De Wolf** (in het Frans).- *Vijf samengevoegde interpellaties voor de eerste vergadering van de commissie Huisvesting mag een succes worden genoemd.*

*Het plan van de heer Doulkeridis, dat trouwens zijn plan niet is, heeft een ruime weerklank gekregen in de media.*

*Hij verklaart bovendien ongeveer hetzelfde als*

sous la précédente législature.

Actuellement, combien de logements sont construits et attribués dans le cadre du Plan logement initié par M. Alain Hutchinson et mis en oeuvre par Mme Françoise Dupuis ? Quels sont les projets en voie de finalisation ?

En outre, et au vu de ce qui est paru dans la presse, je souhaiterais faire le point sur l'ensemble des projets en cours. Où en sont, par exemple, les projets "Dames Blanches" à Woluwe-Saint-Pierre et la deuxième phase du projet "Ernotte" à Ixelles ? D'autres terrains sont-ils disponibles ? Où se situent-ils ?

Je laisserai la problématique du "Chemin vert" à mes deux collègues.

Ma troisième série de questions a trait à une sorte de tour de passe-passe : le Plan logement de Mme Dupuis prévoyait également l'acquisition de 500 logements sur le marché immobilier privé afin de les louer en guise de logements moyens. Ce volet n'avait pas manqué de surprendre, notamment au vu du coût financier que représentait une telle opération. Cette opération avait au moins le mérite d'être plus rapide que la construction.

Où en est cet aspect du Plan logement ? Quel est l'état d'avancement de ces acquisitions ? Combien de logements ont-ils été achetés ? Pour quels montants ? Ces logements sont-ils déjà occupés ?

**Mme la présidente.**- Il n'est pas du tout impossible que l'étude Dulbea ait été présentée au sein du gouvernement et de la commission Logement. Nous allons faire des recherches pour vous soutenir dans cette action.

La parole est à M. De Wolf pour son interpellation jointe.

**M. Vincent De Wolf.**- Pour cette première réunion de la commission Logement, vous avez cinq interpellants groupés, M. le secrétaire d'Etat. Quel succès !

J'ai également lu la presse et le titre "Ceux torpille Dupuis", que n'auront pas compris ceux qui ne suivent pas la politique. Sous ce titre figure le sous-titre suivant : "Que fera Doulkeridis de son plan ?". Bien qu'il ne s'agisse pas de "son" plan,

*mevrouw Dupuis deed. Hij heeft kritiek op de vorige regering, inzonderheid op het beleid van zijn voorganger en de door haar gebruikte methode.*

*We zijn blij vandaag met u te kunnen samenwerken. Tijdens de vorige zittingsperiode raakte de regering het intern niet eens over het dossier van de "Witte Vrouwen". De heer Cerexhe, verhinderd schepen, stond achter een project van 150 woningen, terwijl mevrouw Dupuis 1.500 vooropstelde. In het kader van het project van de Groenweg in Haren zijn er 200 woningen gepland. Wat bent u met beide projecten van plan?*

*Mevrouw Dupuis vond tijdens de vorige zittingsperiode een nieuw begrip uit: dat van de "geïdentificeerde woning". Ik ken enkel "gebouwde" of "nog te bouwen" woningen. Mevrouw Dupuis "identificeerde" op het einde van de zittingsperiode 4.800 woningen maar ik weet volstrekt niet waar die zich bevinden.*

*Zou u me kunnen meedelen hoeveel woningen in aanbouw zijn, hoeveel vergunningen er in voorbereiding zijn en tegen wanneer de eerste werven van start zullen gaan?*

**Mevrouw de voorzitter.-** Mevrouw Lemesre heeft het woord voor haar toegevoegde interpellatie.

nous verrons ce qu'il en fera.

Certains passages me font sourire, car Mme Dupuis - qui traitait avec dédain les petits députés de l'opposition que nous sommes - disait à peu près la même chose que vous aujourd'hui : "Je ne dirai pas que cette législature a mal commencé, vu que la précédente s'est mal terminée. [...] Je ne veux pas jeter la pierre à ma prédécesseur. [...] Le gouvernement précédent, dont ECOLO faisait partie, s'est engagé dans une politique chiffrée qui n'était pas raisonnable. [...] C'est la méthode précédente qui était paralysante. Je vais précisément agir autrement, parce qu'elle n'a pas fonctionné."

Nous lisons cela avec grand plaisir et sommes contents de faire équipe avec vous. Je rappelle qu'une certaine cacophonie régnait dans le gouvernement précédent à propos des "Dames Blanches", où, dans le même gouvernement, M. Cerexhe, échevin empêché, disait qu'on pouvait construire 150 logements et Mme Dupuis 1.500. Aujourd'hui, Mme Lemesre en parlera mieux que moi, on retrouve la même situation au sujet du "Chemin vert" à Haren, ce qui fait 200 logements en cause. Je me joins donc à ce qui sera dit après sur le plan particulier d'aménagement en vous demandant ce que vous allez faire concernant ces projets.

Le Bureau élargi compte quatre anciens secrétaires d'Etat au Logement : la présidente du parlement, M. Hutchinson, M. Tomas et M. Gosuin. Il y en a peut-être aussi de futurs, nous le découvrirons plus tard... Mme Dupuis avait inventé une nouvelle notion : les "logements identifiés". Je ne connais pas de locataires habitant dans des logements identifiés. Il y a des logements construits, ou à construire, ou en construction,... Mais je n'ai jamais trouvé ces logements identifiés ! Comme elle devait en construire 5.000 sur la législature et qu'en fin de législature elle avait identifié 4.800 logements, je souhaiterais savoir où ils sont.

Pourriez-vous me dire combien de logements sont en cours de construction, combien de permis sont en cours de délivrance et si vous avez un planning raisonnable des poses de premières pierres ?

**Mme la présidente.-** La parole est à Mme Lemesre pour son interpellation jointe.

**Mevrouw Marion Lemesre** (*in het Frans*).- *Ik ben erg geïnteresseerd in uw standpunt over de massale bouw van sociale woningen in Neder-over-Heembeek en Haren in het kader van het gewestelijke Huisvestingsplan en van het plan voor duizend woningen van Brussel-Stad. Ik heb de gewestregering en het Brusselse schepencollege verscheidene keren gevraagd om dergelijke projecten, die het leefmilieu en de levenskwaliteit van de buurtbewoners allerminst respecteren, te laten vallen.*

*Met dergelijke projecten begaan we immers dezelfde fout als in het verleden: ze werken gettovorming in de hand en worden door de buurtbewoners unaniem verworpen wegens de te dichte bebouwing en het gebrek aan stedenbouwkundige visie.*

*Op 12 mei 2009 vroeg de Brusselse regering bij de stad Brussel stedenbouwkundige vergunningen aan voor twee sociale huisvestingsprojecten: "Kleine Groenweg" in Neder-over-Heembeek (199 woningen, 154 ondergrondse en 20 bovengrondse parkeerplaatsen) en langs de Wilgeroosjestraat en de Parochiestraat in Haren (86 woningen en 76 bovengrondse parkeerplaatsen).*

*Het is onaanvaardbaar dat een regering van lopende zaken dergelijke grote projecten onderneemt, ondanks de grote weerstand die ertegen bestaat. Ze had dit beter overgelaten aan de volgende regering, maar natuurlijk had de meerderheid al besloten om met dezelfde coalitie voort te gaan.*

*Op 20 augustus werden de aankondigingen voor de openbare onderzoeken uitgehangen, een beetje weggestopt en op een moment dat veel mensen nog met vakantie waren. Ook die manier van werken roept vragen op.*

*Op 25 september stond in de pers dat het project "Parochie" afgevoerd werd. De omwonenden zijn daar heel tevreden over, maar ondertussen heeft de regering hier wel heel wat tijd en geld aan verspild.*

*Wij hebben hier vaak over gediscussieerd met uw voorgangster. Op een vraag over het Molenblok, antwoordde de toenmalige staatssecretaris dat het ondenkbaar was om alle individuele woningen en behoeften te identificeren. Zij hield dus geen*

**Mme Marion Lemesre**.- *C'est avec une attention toute particulière que j'ai suivi ces dernières semaines vos déclarations, M. le secrétaire d'Etat, relatives au projet initié par le précédent gouvernement concernant l'implantation massive de logements sociaux plus particulièrement à Neder-Over-Heembeek et Haren. En effet, depuis leur annonce dans le cadre d'une part du plan de 5.000 logements de la Région bruxelloise et d'autre part du plan de mille logements de la Ville de Bruxelles, j'avais exhorté le gouvernement et le collègue d'abandonner de tels projets aussi peu respectueux de l'environnement et de la qualité de vie des habitants.*

*Ces projets de construction répètent les erreurs du passé en termes d'architecture ghettoïsante et sont rejetés à l'unanimité par les habitants des quartiers concernés, non pas en tant qu'implantation de logements sociaux - car ces personnes, et nous aussi d'ailleurs, sont conscientes du problème et de la nécessité d'en construire et plus particulièrement d'en rénover -, mais bien à cause de la densification et de l'absence de qualité urbanistique des projets présentés.*

*Dois-je vous rappeler que c'est en date du 12 mai 2009 que le gouvernement bruxellois a introduit deux demandes de permis d'urbanisme à la Ville de Bruxelles, l'une pour la construction de 199 logements sociaux, 154 places de parking en sous-sol et vingt places de parking à ciel ouvert au "Petit Chemin Vert" à Neder-Over-Heembeek, et l'autre pour la construction de 86 logements sociaux en quatre blocs de trois étages, avec 76 emplacements de parking à ciel ouvert, rue de l'Osier fleuri et rue de la Paroisse à Haren ?*

*Un gouvernement en affaires courantes qui se permet cela, concernant deux projets aussi importants et ayant suscité autant d'opposition, commet un acte totalement inadmissible sur le plan de la correction politique et du respect des procédures démocratiques. Il aurait été beaucoup plus simple que le gouvernement sortant ne s'engage pas plus avant dans ces dossiers et accepte d'en laisser la gestion au gouvernement suivant. Mais dès lors que le gouvernement "Olivier bis" était déjà mis en place, rien ni personne n'empêchait les dossiers d'avancer ; c'est le constat que je dresse, tout comme les habitants concernés.*

*rekening met de mate waarin het levenskader van de omwonenden aangetast werd door al deze projecten. In feite speelde zij met de levenskwaliteit van de mensen en met het geld van de belastingbetaler.*

*De Raad van State gaf overigens in het geval van het Molenblok (bouw van 31 sociale woningen in Neder-over-Heembeek) een duidelijk signaal door de vergunning die het gewest had afgeleverd, te vernietigen. "Parochie" en "Groenweg" zijn vergelijkbare projecten: de bouw van sociale woningen op vraag van de stad Brussel (in het kader van het project "1000 woningen") en op een terrein dat de stad daarvoor heeft afgestaan aan het gewest.*

*Een regering en een gemeentebestuur hebben aangekondigd dat ze samen bouwprojecten willen realiseren. Er wordt altijd dubbelzinnige taal gebruikt in dergelijke dossiers, de bevolking wordt misleid en men probeert de bevolking wijs te maken dat de regering niet verantwoordelijk is.*

*Het overlegcomité van 18 maart 2008 heeft een eerder negatief advies opgeleverd, ook van Brussel-Stad. Daarna heeft het Brusselse College van burgemeester en schepenen toch een gunstig advies gegeven op 3 april, zij het dat er een aantal voorwaarden werden gesteld, waaronder de aanleg van een ondergrondse parking. Volgens de vorige staatssecretaris is dat financieel onhaalbaar.*

*Op 10 september 2008 leverde de Brusselse regering een positief advies. Ze beweerde dat aangezien het Brusselse College van burgemeester en schepenen de termijn van 30 dagen na de afsluiting van het openbare onderzoek had laten verstrijken, automatisch wordt verondersteld dat het zonder meer een positief advies heeft gegeven.*

*Dergelijke zaken ondermijnen de geloofwaardigheid van de politiek. Het is volledig terecht dat de burgers zich over die manier van werken beklagen.*

*De Brusselse schepenen van Stedenbouw en de OCMW-voorzitter hebben tijdens een vergadering met buurtbewoners beloofd om beroep aan te tekenen bij het stedenbouwkundig college als de Brusselse regering een vergunning aflevert. Die belofte werd herhaald toen ik de schepenen vragen*

En date du 20 août dernier, alors que les habitants n'étaient pas encore rentrés de vacances, les affiches rouges des enquêtes publiques apparaissaient au "Petit Chemin Vert" à Neder-Over-Heembeek, ainsi que dans les champs à Haren. De façon d'ailleurs assez discrète : dans des bosquets, clouées derrière des arbres, etc. Encore une fois, une procédure qui pose question !

Le 25 septembre 2009, nous avons appris par la presse, au grand soulagement des habitants, que vous renonciez à la construction des logements sur le site dit "Paroisse". Enfin, mais quelle perte de temps et de moyens ! Il aura fallu près de deux ans à l'Olivier pour réagir à une situation que nous avons été nombreux ici à dénoncer depuis le départ.

Oui, M. le secrétaire d'Etat, les arguments qui vous poussent maintenant à réagir sont exactement ceux que nous avons exposés patiemment, régulièrement, à votre prédécesseur. A l'époque, la secrétaire d'Etat m'avait répondu en cette même commission, quand j'évoquais le Molenblok, avoir essuyé les plâtres de cette grande campagne, et plus grave encore, qu'il n'était pas pensable d'identifier chaque logement et tous les besoins de manière exhaustive - sans se rendre compte à quel point chaque projet était pour les riverains une remise en cause de leur cadre de vie et de leur bonheur au quotidien. En effet, c'est cela qui est choquant dans tous ces dossiers : on joue avec la qualité de vie des gens. Et, accessoirement, avec l'argent du contribuable, parce que cela a un coût.

Pourtant, dans un autre projet régional, à savoir la construction de 31 logements sociaux rue du Molenblok, également à Neder-Over-Heembeek, le Conseil d'Etat avait donné un sévère avertissement aux exécutifs régional et communal, en annulant le permis que la Région s'était délivré et en donnant raison aux habitants qui avaient introduit le recours. Je reviens à cet exemple, car nous sommes avec les projets "Paroisse" et "Chemin Vert" dans le même cas de figure : un projet de construction de logements sociaux - dû à la secrétaire d'Etat en charge du Logement - , fait à la demande du Collège de la Ville de Bruxelles dans le cadre du plan "1000 logements", sur un terrain cédé dans ce but par la Ville à la Région.

Un gouvernement et une majorité communale ont indiqué dans leur programme de majorité respectif

*stelde over de kwestie.*

*(Rumoer)*

*Op 13 oktober, tijdens een wijkvergadering, zei de bewuste schepen dat het een goede zaak was dat buurtbewoners beroep hadden aangetekend bij de Raad van State. Dat is surrealistisch! Die mensen hebben zelf geld moeten inzamelen om de advocatenkosten te betalen!*

*Ik heb veel details vermeld omdat ze erop wijzen dat veel mensen worden bedrogen met het Huisvestingsplan.*

*Ik neem geen genoegen met intentieverklaringen. U maakte samen met uw partij deel uit van de vorige regering. Waarom hebt u niet vroeger geprotesteerd tegen deze knoeiboel?*

*U hebt verklaard dat u gekant bent tegen het project aan de Parochiestraat. Vertolkt u hier een beslissing van de regering? Wie heeft de aanvraag tot bouwvergunning ingetrokken? U verklaart dat u op zoek bent naar andere gronden als alternatief. Kan u hierover toelichting verschaffen?*

*Bent u nog steeds geïnteresseerd in de gronden van de stad of van het OCMW om de geplande woningen te bouwen? Het is immers duidelijk dat de stad en het OCMW drie onbruikbare bouwgronden ter beschikking hebben gesteld, meer bepaald het terrein van de Molenblok dat is ingesloten en geen wegeaanleg heeft, het terrein van Haren dat geklemd zit tussen de luchthaven en de spoorweg en geen riolering heeft, en de Kleine Groenweg die het voorwerp is van een verkavelingsvergunning die in oktober 1997 door het gewest aan de stad werd toegekend. Die vergunning betrof individuele woningen rond een gezellige en veilige openbare ruimte die geen afbreuk zou doen aan de levenskwaliteit van de buurt.*

leur intention commune de porter ensemble de telles réalisations. Ces projets utilisent le même double langage, les mêmes faux semblants, où le politique laisse courir des délais administratifs, donnant l'impression aux habitants qu'il n'est pas responsable.

Ainsi, la commission de concertation du 18 mars 2008 avait rendu un avis majoritairement défavorable, y compris celui de la Ville de Bruxelles. Le Collège avait quand même rendu un avis favorable le 3 avril, mais en l'assortissant de conditions importantes, notamment l'aménagement d'un parking en sous-sol. Conditions impraticables sur le plan budgétaire, d'après la réponse à ma question de la secrétaire d'Etat de l'époque.

Le gouvernement a délivré le permis d'urbanisme le 10 septembre 2008, sous les termes suivants : "Attendu que le collège des bourgmestre et échevins n'a pas émis son avis dans les 30 jours de la date de clôture de l'enquête publique, que cet avis est donc réputé favorable...".

Quelle duplicité ! Les représentants du collège donnent un avis défavorable en commission de concertation, le collège dans son ensemble donne un avis favorable, en l'assortissant de conditions qui répondent à l'attente des habitants, mais ne transmet pas cette décision au gouvernement. Le permis est dès lors délivré par le fonctionnaire délégué. Cela met en cause toute la crédibilité du milieu et du monde politique. Les critiques des citoyens sur de telles matières sont tout à fait fondées.

Plus fort encore, l'échevin de l'Urbanisme et le président du CPAS s'étaient engagés, lors d'une réunion publique avec les habitants, à introduire un recours au Collège d'Urbanisme si le gouvernement bruxellois délivrait le permis. Ce même engagement a été reformulé à deux reprises par l'échevin de l'Urbanisme en séance publique du conseil communal du 21 avril et du 22 septembre, en réponse à mes interpellations.

*(Rumeurs)*

Toujours plus fort, le lundi 13 octobre, en réunion publique de quartier, en présence de l'échevin des Propriétés communales, du président du CPAS, etc., l'échevin de l'Urbanisme a déclaré aux habitants, qui l'informaient de leur recours au

Conseil Etat : "Vous avez bien fait de le faire vous-mêmes". Cette situation est surréaliste ! Ces mêmes habitants recevaient du Collège, le week-end suivant, le prêt de tentes chauffées, pour y organiser leur souscription à une "Fête de la soupe", afin de récolter des fonds pour payer les frais d'avocat nécessaires au recours contre la Région.

J'ai évoqué tous les détails de cette affaire, car ceux-ci ont leur importance. Ils démontrent en effet à quel point le Plan logement est souvent un plan de dupes.

Vous comprenez aussi que je ne me contenterai pas de déclarations d'intention. Votre parti et vous-même participiez à la majorité précédente, responsable de tout ce gâchis. Pourquoi n'avoir pas réagi plus tôt ?

Concernant votre déclaration publique d'abandonner le projet "Paroisse", celle-ci se fait-elle l'écho d'une décision du gouvernement ? Qui a retiré la demande de permis de bâtir introduite à la Ville ?

Ensuite, vous avez affirmé être à la recherche d'autres terrains à Haren ou ailleurs, pour trouver une alternative au site Paroisse. Pourriez-vous m'apporter plus de précisions ? Quelles possibilités s'offrent à vous ?

Etes-vous toujours prêt à recevoir les terrains de la ville ou du CPAS pour réaliser les logements projetés par la Région ? En effet, il ne faut pas être un grand architecte-urbaniste pour se rendre compte que la Région s'était laissé "fourguer" par la Ville et son CPAS trois terrains totalement inexploitable pour les projets envisagés, à savoir le terrain du Molenblok enclavé et ne disposant pas de voirie, le terrain de Haren coincé entre l'aéroport et le chemin de fer et ne disposant pas d'égout, et enfin le Petit Chemin Vert sans voirie et qui a fait l'objet d'un permis de lotir octroyé par la Région à la Ville en octobre 1997. Ce permis de lotir imposait "une implantation équilibrée de logements individuels autour d'un espace public convivial et sécurisant, qui ne porte pas préjudice aux qualités résidentielles du voisinage". Vous voyez à quel point le projet de la Région s'éloigne du permis de lotir.

**Mevrouw de voorzitter.-** Uw tijd zit erop, gelieve te besluiten.

**Mme la présidente.-** Votre temps de parole étant écoulé, pouvez-vous clôturer ?



**Mevrouw Marion Lemesre** (in het Frans).- *Het gaat hier dus om drie belangrijke projecten van de stad Brussel die het voorwerp uitmaken van een reorganisatie.*

*Ook de vorige sprekers hadden vragen bij het Huisvestingsplan. Welke projecten komen nu precies op de helling te staan?*

*Is het niet eenvoudiger om alle projecten van de vorige regering in de koelkast te stoppen, ze aan een grondig onderzoek te onderwerpen en de hele procedure vanaf nul over te doen? Wat zou dat kosten, rekening houdend met de architectenbureaus die hieraan reeds hebben gewerkt?*

**Mevrouw de voorzitter**.- Mevrouw Nagy heeft het woord voor haar toegevoegde interpellatie.

**Mevrouw Marie Nagy** (in het Frans).- *Het Huisvestingsplan is van cruciaal belang voor de Brusselaars.*

*Ik vind het een goede zaak dat de regering het huisvestingsproject in de Parochiestraat heeft opgegeven. Het terrein in Haren was ter beschikking gesteld door de stad Brussel, maar het is niet geschikt om er sociale woningen te bouwen. Eigenlijk heeft de stad Brussel geprobeerd om het Brussels Gewest in een valstrik te lokken, maar u bent er niet ingetrapt. Iedereen kan ter plaatse vaststellen dat het terrein niet geschikt is.*

*Mijnheer Doukeridis, de buurtbewoners kunnen getuigen dat u aandachtig naar hen hebt geluisterd en toegegeven dat het terrein ongeschikt is, want het is ook vervuild.*

*Ook het bouwproject aan de Groenweg kampt met heel wat problemen. Wat bent u ermee van plan?*

*De buurtbewoners pleiten voor betere informatieverstrekking en meer inspraak in de bouwprojecten van de stad Brussel en het Brussels Gewest. Ze willen de architecten ontmoeten, de plannen inkijken en adviezen geven.*

*Ik heb me laten vertellen dat buurtbewoners pas*

**Mme Marion Lemesre**.- Mon temps de parole a été limité en interpellation jointe parce que j'ai été jugée peut-être plus localiste, mais il est un fait que les projets de la Ville de Bruxelles sont trois projets importants, qui font l'objet de votre premier remaniement.

Ma proposition et ma question étaient celles largement développées par mes prédécesseurs, par rapport à l'ensemble du Plan logement. Par ailleurs, quels sont les projets identifiés et abandonnés ?

Ne serait-il pas plus simple de réaliser un moratoire sur l'ensemble des projets du gouvernement précédent, d'en réexaminer le bien-fondé, le respect de l'environnement, le respect du cadre de vie et de redémarrer toute cette procédure à zéro ? Quel en est le coût, étant donné les bureaux d'architectes qui ont travaillé sur le projet ?

**Mme la présidente**.- La parole est à Mme Nagy pour son interpellation jointe.

**Mme Marie Nagy**.- Le Plan logement est un élément crucial dont l'importance est soulignée par le nombre d'interpellations des différents groupes. Celui-ci constitue en effet un des éléments le plus attendus de cette législature étant donné les engagements, les besoins, et la situation difficile rencontrée par les Bruxellois dans ce domaine.

Les situations diverses et localisées vont permettre à la Région de progresser dans la réalisation de ce projet soutenu par la majorité. Je tiens à saluer votre décision d'abandonner le projet "Paroisse" à Haren. Ce terrain proposé par la Ville de Bruxelles, non viabilisé, localisé sous le chemin de fer, est en effet inadapté pour y accueillir du logement social. Il s'agit d'un piège posé par la Ville à l'égard de la Région, que vous êtes parvenu à éviter. Toute personne sensée aurait pu également constater l'impossibilité de créer du logement sur ce terrain, même en tenant compte de la forte pression dans le secteur du logement social.

Les habitants que vous avez rencontrés sur le terrain "Paroisse" peuvent témoigner de l'intérêt que vous leur avez manifesté, en reconnaissant l'impossibilité de convertir ce terrain pour y accueillir du logement, détérioré notamment par la pollution des sols. Je salue la sagesse du

*op de hoogte waren van het bestaan van het bouwproject in de Groenweg toen het overlegcomité vergaderde, waardoor ze onvoldoende tijd hadden om te reageren en alle informatie te verwerken.*

*Bent u van plan om werk te maken van goede informatieverstrekking en participatie van de burgers, al brengt dat een risico op vertraging van bepaalde bouwprojecten met zich mee?*

*Aan welke stedenbouwkundige voorwaarden moet het terrein voldoen om er te kunnen bouwen? Tijdens het overlegcomité verwezen veel inwoners naar een overeenkomst met de stad Brussel. Is die ook van toepassing op het terrein dat de stad Brussel heeft overgedragen aan het Brussels Gewest?*

*Ik hoop dat u uit de problemen met het bouwproject in de Groenweg lessen kunt trekken voor toekomstige projecten, zodat u de oorzaken van de vertragingen kunt aanpakken.*

gouvernement à cet égard.

Concernant le terrain dit du "Chemin vert", puisque la commission de concertation a eu lieu, que l'avis de la Ville a été reporté, et vu les nombreux problèmes inhérents à ce projet - la Ville de Bruxelles n'avait pas émis de conditions, ni prévu la viabilisation de ce terrain dans son budget ni dans son plan d'épuration -, comment entendez-vous poursuivre ce projet ?

Par ailleurs, les habitants plaident pour une information et une participation accrue à la plupart des projets de la Ville et de la Région. La plupart des associations et des comités souhaitent la mise en place d'un processus leur permettant de rencontrer les architectes, de disposer des plans, et d'émettre des avis quant aux projets.

Je me suis laissé dire que les habitants avaient découvert l'existence du projet "Chemin vert" au moment de la commission de concertation, ce qui les a empêchés de réagir et de digérer toute l'information donnée au moment où le projet se termine, excluant toute possibilité d'aménagement.

Entendez-vous poursuivre votre ligne, qui est celle de l'information et de la participation, sachant que cela entraîne le risque de retarder certains projets qui apparaissaient pour d'autres comme prêts à être réalisés ?

Quelles sont les conditions urbanistiques qui déterminent la possibilité de construire sur ce terrain ? Il a été fait état de conditions de lotissement, qui avaient été imposées aux voisins directs, en termes de hauteur et de typologie de logements. Lors de la commission de concertation, de nombreux habitants ont évoqué une convention qui les liait à la Ville. Cette convention s'applique-t-elle également au terrain cédé par la Ville à la Région, laquelle est en contradiction avec les projets présentés à la commission de concertation ?

J'espère que ce projet "Chemin vert" sera matière à réflexion pour les projets à venir, notamment en termes de participation et de relation de travail entre la Région et les communes, pour tenter d'enrayer ces mécanismes à l'origine de la lenteur de projets de construction de logements cruciaux pour faire face aux besoins de nos concitoyens.

*Samengevoegde bespreking*

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

**De heer Alain Maron (in het Frans).- Zelfs binnen de verschillende fracties zijn de meningen verdeeld. Zo moedigt binnen de MR-fractie een lid de regering aan om het Huisvestingsplan voort te zetten, terwijl een ander lid tot een bouwstop voor sociale woningen oproept.**

*(Rumoer)*

*Onze fractie is totaal tegen een dergelijke bouwstop gekant. Brussel is een van de steden met het minst aantal sociale woningen. De huisvestingscrisis blijft voortduren. De financiële crisis heeft de huurprijzen niet echt doen dalen. Bovendien zal de komende jaren de demografische druk nog toenemen. Het gewest moet zijn aanbod sociale en andere woningen blijven uitbreiden.*

*In het kader van het Huisvestingsplan moeten de nieuwe woningen nog beter in de wijken worden geïntegreerd, om een nimby-effect te vermijden. Zowel de milieu- en de mobiliteitsaspecten als de dienstverlening aan de bevolking moeten grondig worden onderzocht.*

*Het zou ook een vergissing zijn om het huisvestingsbeleid enkel toe te spitsen op de bouw van sociale woningen. De regering moet vernieuwende initiatieven steunen die alle sociale categorieën ten goede komen en niet alleen diegenen die het zwaarst door de economische crisis worden getroffen.*

*Ik denk bijvoorbeeld aan de initiatieven van de sociale vastgoedkantoren, die met de steun van privé-investeerders coöperatieven oprichten om hun woningpark uit te breiden. Sommige verenigingen of privépersonen maken gebruik van het opstalrecht, vaak in het kader van akkoorden met de overheid, die bijzondere voorwaarden kan opleggen. Daarnaast richten heel wat privépersonen collectieven op om ecologische nieuwbouwprojecten te verwezenlijken. Nog andere actiemogelijkheden zijn de strijd tegen leegstand en de omvorming van kantoren tot woningen.*

*Discussion conjointe*

**Mme la présidente.-** La parole est à M. Maron.

**M. Alain Maron.-** Au même titre qu'elles se distinguent des différentes interventions, les divergences d'interprétation et de vision existent aussi au sein même des groupes politiques. Au sein du groupe MR, on entend un député pointer la difficulté d'atteindre les objectifs chiffrés et encourager le gouvernement à tout mettre en oeuvre pour faire progresser le plan, et une députée qui ne propose rien de moins qu'un moratoire sur les constructions de logements sociaux. Si les deux visions ne sont pas nécessairement incompatibles, vous admettrez de nettes divergences de vue ou d'opinion au sein même de certains groupes politiques.

*(Rumeurs)*

Pour notre part, nous sommes opposés à l'idée d'un moratoire total. En effet, Bruxelles est une des villes les plus mal dotées en logements sociaux. La crise du logement persiste. Bien que la crise financière relâche un peu la pression sur le marché locatif, celui-ci reste tendu et les prix ne baissent pas véritablement. Par ailleurs, la pression démographique sur la Région va s'accroître dans les prochaines années. Il serait regrettable que la Région ne promeuve pas une extension de l'offre de logement social comme non social.

Concernant le Plan logement, les projets de logements neufs doivent, plus et mieux qu'avant, intégrer des éléments de participation de la population et d'inscription dans les quartiers, tout en essayant au maximum d'éviter les inévitables effets nimby. Pour nous, les liens avec les associations, la prise en compte des éléments environnementaux au sens large, l'existence de services à la population dans les quartiers, les questions de mobilité, etc. sont d'une extrême importance dans les réflexions liées à l'implantation des logements neufs.

Au-delà du Plan logement, une autre erreur serait de considérer que la politique du logement de la Région bruxelloise doit se focaliser uniquement sur la construction de logements neufs à vocation sociale, implantés de surcroît dans des conditions

*Wij moeten dus het Huisvestingsplan voortzetten door de nadruk te leggen op overleg en participatie, maar vooral door nieuwe initiatieven te steunen.*

parfois peu favorables. Nous encourageons le gouvernement à promouvoir des actions novatrices concernant l'accès au logement pour toutes les catégories sociales et singulièrement pour celles qui subissent de plein fouet la crise économique.

On voit ainsi des agences immobilières sociales créer ensemble, avec le soutien d'investisseurs privés ayant compris leur responsabilité sociale, des coopératives qui se donnent les moyens de devenir propriétaires de logements et d'étendre ainsi leur parc. On voit encore des projets divers portés par des associations ou des privés, qui s'appuient sur le droit de superficie, souvent dans le cadre d'accords avec les pouvoirs publics qui peuvent édicter des conditions particulières. On voit enfin - la liste n'est pas limitative - des collectifs d'individus soutenus par des associations et des pouvoirs locaux, par exemple dans le cadre du volet II des contrats de quartier, faire aboutir des projets d'éco-construction neufs, comme le projet porté par les associations Bonnevie, Ciré et le Fonds du Logement à Molenbeek. Il faut aussi citer la politique de lutte contre les logements inoccupés et celle de la conversion de bureaux en logements.

Il faut donc avancer sur le Plan logement en mettant l'accent sur la concertation et la participation, mais aussi et surtout soutenir des initiatives nouvelles, au-delà du Plan logement.

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

**Mme la présidente.-** La parole est à M. Doulkeridis.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** *Ik merk dat alle partijen het recht op huisvesting belangrijk vinden. Dit is niet de gemakkelijkste bevoegdheid. Ik zal het parlementaire werk constructief benaderen en aandacht schenken aan het algemeen belang.*

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'Etat.-** J'ai bien entendu l'intérêt que chaque formation porte à cet enjeu du droit au logement en Région bruxelloise, où cette priorité est martelée à chaque élection par l'ensemble des groupes politiques. Je remercie mes prédécesseurs qui rappellent dans leurs interventions que cette compétence n'est pas la plus évidente, bien que la plus criante. Dans le cadre des travaux de cette commission, j'essaierai d'aborder ce travail parlementaire de la plus constructive des manières. Nous devons être attentifs aux principaux concernés et non pas à nos propres intérêts.

*De regeringsverklaring omvat een aantal hoofdlijnen van mijn beleid. Ik wil de greep van de overheid vergroten en evenwichtiger spreiden over het stadsweeffel. Binnen tien jaar moet 15% van de woningen in openbaar eigendom in alle gemeenten uit sociale woningen bestaan. Daarvoor mikken we ook op leegstaande woningen, verdiepingen boven winkels en kantoren.*

Cette première interpellation s'inscrit dans un cadre général. Je me permettrai dès lors de revenir quelque peu sur la déclaration gouvernementale

*Alle overheidsdiensten die zich met huisvesting bezighouden, zullen investeren in energiebesparende maatregelen. Er komen instrumenten om ook de minst kwaliteitsvolle woningen energie-efficiënter te maken. Wat dat betreft zet ik de inspanningen van mijn voorganger voort.*

*Ik zet ook het Huisvestingsplan voort, eventueel met de nodige aanpassingen. Daarvoor zal ik samenwerken met de plaatselijke besturen en aansturen op "duurzame huisvesting".*

*Ik zal gemeenschappelijke diensten blijven aanbieden in de sociale huisvestingssector. De grootte van de woningen wordt beter afgestemd op de vraag. Er komt een huurcontract van bepaalde duur en een maandelijkse solidariteitsbijdrage die niet geplafonneerd is.*

*(verder in het Nederlands)*

Wat de toegang tot eigendom betreft, zal het gewest de actie van het Woningfonds verder steunen zodat het de komende jaren evenveel kan doen als de afgelopen jaren. De toegang tot eigendom zal ook voor de middelgrote inkomens behouden blijven. De ontwikkeling van de sector van de SVK's die tijdens de vorige regeerperiode op gang gebracht werd, wordt voortgezet via gecoördineerde acties met de sector. De Brusselse regering zal nadenken en overleggen over manieren om de regionalisering van de huurovereenkomsten te voorkomen en de juridische omkadering van de huurprijzen op de privéhuurmarkt te garanderen. Dit zijn sine qua non-voorwaarden om de ontwikkeling van het systeem van huurtoelagen verder te kunnen ontwikkelen.

*(verder in het Frans)*

*De verenigingen worden aangemoedigd om zich te richten op nieuwe vormen van huisvesting voor de meest kwetsbare Brusselaars. Ik denk bijvoorbeeld aan gemeenschapshuizen.*

*Er wordt nagegaan of er nog voldoende middelen zijn om extra te investeren in steunmaatregelen, zoals de huurtoelage, een verzekering voor gewaarborgd inkomen voor huurders en de verhuis-, installatie- en huurtoelage (VIHT).*

qui, dans son chapitre consacré au logement, dresse des axes d'intervention qui guideront mon action durant cette législature.

L'objectif est d'élargir l'emprise publique et de l'équilibrer davantage dans le tissu urbain. La déclaration évoque la nécessité d'un taux de 15% de logements publics à finalité sociale dans l'ensemble des communes à terme de dix ans. A cet effet, la Région développera les collaborations entre opérateurs publics et entre acteurs publics et privés. Des formes complémentaires d'action seront initiées pour élargir la palette des dispositifs publics mobilisés, notamment en ce qui concerne les immeubles vides, le dessus des commerces et la réaffectation des bureaux. J'établis actuellement les premiers contacts pour instruire chacun de ces dossiers.

La nouvelle législature valorisera chez l'ensemble des opérateurs publics de la politique de l'habitat des opérations d'investissement soucieuses des économies d'énergie tout en préservant la facture des locataires et des propriétaires-occupants. Ce souci s'accompagnera de la mise en place d'instruments permettant d'améliorer les performances énergétiques des segments les moins qualitatifs du marché du logement. Cette préoccupation était déjà celle de ma prédécesseure, sur laquelle bon nombre d'entre vous avaient insisté lors de la précédente législature. Cet objectif est confirmé et amplifié dans la nouvelle déclaration.

Le Plan logement sera poursuivi et éventuellement amendé après évaluation. Il s'inscrira dans une logique de collaboration avec les pouvoirs locaux et intégrera l'approche "logement durable" pour ses nouveaux projets tout en respectant les métiers respectifs des différents opérateurs.

La mise à disposition de ressources et de services communs sera soutenue dans le secteur du logement social. Sa politique locative sera adaptée afin d'améliorer l'adéquation de la taille des logements à la demande. Un bail à durée déterminée sera initié et la cotisation mensuelle de solidarité déplafonnée.

*(poursuivant en néerlandais)*

*Concernant l'accès à la propriété, la Région soutiendra davantage l'action du Fonds du*

*Bij mijn aantreden als staatssecretaris heb ik eerst alle betrokken instanties ontmoet om de huidige situatie zo goed mogelijk in te schatten voordat ik hervormingen heb overwogen. Er zijn heel wat partijen bij het huisvestingsbeleid betrokken. Ik ben van plan om met alle gemeenten te spreken om na te gaan wat mogelijk is.*

*Ik wil lessen trekken uit het verleden en rekening houden met de moeilijke begroting, die me ertoe zal dwingen om de middelen zo efficiënt mogelijk aan te wenden. Als ik bepaalde zaken bijstuur, zullen sommige politici dat uitleggen alsof ik het beleid van mijn voorgangers desavoueer. Mijn opvolgers zullen ongetwijfeld ook een aantal zaken anders aanpakken dan ik.*

*Het belangrijkste is om de doelstellingen te blijven nastreven en de efficiëntie van de middelen te evalueren.*

*Uit een eerste analyse blijkt dat het essentieel is dat synergieën ontwikkeld moeten worden tussen de verschillende openbare instanties, zodat de overheidsinitiatieven meer slagkracht krijgen. Tijdens de vorige zittingsperiode hebben gewestelijke instellingen, zoals het Woningfonds en de sociale verhuurkantoren (SVK's), betere resultaten geboekt.*

*De schaarse beschikbare middelen moeten beter worden besteed. Daarom heb ik een vergelijkende studie besteld die de kostprijs van de verschillende gewestelijke instrumenten en initiatieven inzake huisvesting zal vergelijken. Het is een eerste aanzet tot een sterkere evaluatiecultuur binnen het huisvestingsbeleid.*

*Het Huisvestingsplan dat de vorige regering heeft uitgetekend, beoogde de bouw van 5.000 nieuwe woningen. Dat is slechts een manier om de doelstelling van het gewest te halen, namelijk het recht op een degelijke woning voor elke Brusselaar.*

*Maar het Huisvestingsplan is niet het enige werkinstrument. Mijnheer Hutchinson, het is inderdaad zo dat een studie van het DULBEA aantoonde dat de gelijktijdige bouw van 5.000 woningen een positieve invloed kan hebben op de huurprijzen. De studie heeft het echter niet over de voorwaarden en de tijd die nodig zijn om een dergelijk initiatief te doen slagen. Ik heb dan ook*

*logement, de manière à stabiliser son intervention des années précédentes. L'accès à la propriété sera également maintenu pour les revenus moyens.*

*Le développement du secteur des AIS sera prolongé dans la foulée de la précédente législature grâce à des actions coordonnées avec le secteur. Le gouvernement bruxellois étudiera comment éviter la régionalisation des contrats de location et garantir le cadre juridique des locations sur le marché privé. Telles sont les conditions indispensables pour continuer à développer le système des allocations-loyer.*

*(poursuivant en français)*

Le secteur associatif sera encouragé à développer son action sur de nouveaux créneaux qui lui permettront de déployer la mise à disposition de logements pour les publics plus fragiles : habitat groupé, logements communautaires ou intergénérationnels.

La possibilité d'améliorer les instruments régionaux de soutien de la demande de logements existants sera examinée sous réserve des moyens financiers : l'allocation-loyer, une assurance perte d'emploi pour les locataires et les ADILs (allocations au déménagement, installation et loyer).

Depuis mon entrée en fonction, ma première tâche a été de rencontrer l'ensemble des acteurs afin d'apprécier la situation actuelle de la manière la plus précise possible, avant d'envisager la mise en place des réformes prévues par la déclaration. Les acteurs sont nombreux dans ce secteur, parmi lesquels les communes. Je compte bien faire le tour de l'ensemble des communes pour aborder avec elles, projet par projet, la façon dont nous pourrions collaborer pour mener à bien l'objectif de la politique du logement.

J'entends aborder ces différents axes de travail en tenant compte des leçons que l'on peut tirer ensemble des politiques menées à ce jour dans la Région et de la situation budgétaire qui obligera à utiliser au mieux les moyens affectés par le budget régional à la politique de l'habitat. Chaque fois que je tirerai un constat impliquant un recadrage, je donnerai forcément des arguments aux uns et aux autres pour y voir une négation de la politique de mes prédécesseurs. Or, on ne peut réclamer une

*een stedenbouwkundige en financiële doorlichting van het Huisvestingsplan opgestart. Zodra die evaluatie achter de rug is, zal ik over de projecten overleg plegen met alle betrokkenen: gemeenten, inwoners, wijkcomités en de publieke en private huisvestingssector.*

*De grootste problemen kan ik vandaag al opsommen:*

- de kwaliteit van sommige terreinen;*
- hun integratie in de wijk;*
- hun feitelijke of rechtstoestand die niet erkend wordt ;*
- hun afstemming op de gemeentelijke projecten.*

*Het ligt niet in mijn bedoeling, mevrouw Lemesre, om het Huisvestingsplan te bevriezen of om het helemaal te herschrijven. Toch meen ik dat alle dossiers geëvalueerd moeten worden en eventueel bijgewerkt moeten worden.*

*Mevrouw Dupuis, de vorige staatssecretaris voor Huisvesting, had 42 woonprojecten geïdentificeerd. Daarvan zijn er 3 volledig klaar (Scheutbos, Lahaye en Kweeperenboom, met respectievelijk 58, 65 en 30 sociale woningen). Het woonproject Versailles met 58 sociale woningen, zal klaar zijn in november. Dat brengt ons op een totaal van 211 afgewerkte sociale woningen, waarvan 65 middelgrote.*

*Aan de volgende vijf woonprojecten wordt nog gewerkt: het project Beheerstraat in Sint-Agatha-Berchem, het project Modelwijk in Laken, Ernotte in Elsene, Stiénon in Jette en Stokkel in Sint-Lambrechts-Woluwe. Het gaat over een totaal van 718 woningen, waarvan 604 sociale woningen en 112 middelgrote woningen. Als we die optellen bij de reeds afgewerkte woningen, komen we aan 929, en dat is een vijfde van de doelstelling van mijn voorgangster.*

*Voor tien woonprojecten is de aanvraagprocedure voor de stedenbouwkundige vergunning lopende. Het gaat over 669 woningen, maar de realisatie ervan is onzeker.*

*Vier huisvestingsprojecten zitten in de ontwerpfase. Die zouden in totaal 844 woningen moeten opleveren.*

*De vier voornoemde categorieën zijn goed voor een totaal van 2.442 woningen, waarvan er 929*

politique d'évaluation pour revoir, à la lumière des expériences, une série d'objectifs, et en même temps en profiter pour "flinger" ceux qui ont essayé de les mettre en place. Ce sort me sera sans doute aussi réservé par mes successeurs qui critiqueront certaines mesures que j'aurais essayé de mettre en place avec la meilleure volonté du monde.

L'important est de poursuivre l'objectif, tout en réévaluant les moyens visant son efficacité. Chaque conclusion d'évaluation que je tirerai ne consistera pas à simplement dénoncer les erreurs de mes prédécesseurs.

D'une première analyse, il m'apparaît essentiel de décroiser les actions des différents acteurs publics et de développer les synergies entre les opérateurs, si on entend favoriser une montée en puissance des dispositifs publics. A côté des logements sociaux construits et rénovés, la dernière législature a également permis d'enregistrer une évolution à la hausse des réalisations des opérateurs régionaux, tels que le Fonds du Logement ou les agences immobilières sociales (AIS). Cette politique a livré des résultats concrets.

Il est impératif de veiller à la meilleure affectation possible des ressources budgétaires. On le sait, la situation budgétaire est extrêmement défavorable. Il est d'autant plus important d'être attentif à la meilleure adéquation entre l'affectation des moyens budgétaires et leurs résultats. A cet égard, je mènerai une étude comparative afin d'évaluer le coût des différents dispositifs et formes d'action régionale en matière de logement. Cette étude doit être le prélude à une affirmation plus prégnante d'une culture d'évaluation en matière de politique de l'habitat.

J'en viens à présent aux questions plus précises posées par Mmes Lemesre et Nagy et MM. Hutchinson, Colson et De Wolf. Le Plan logement initié sous la précédente législature, qui ambitionnait la construction de 5.000 logements neufs, est l'un des moyens pour atteindre cet objectif régional de consacrer concrètement le droit au logement pour l'ensemble des habitants de la Région.

J'ai déjà dit qu'il ne faut pas lire la politique du logement à travers ce seul instrument. Il est vrai,

*afgewerkt zijn of waarvan de bouw bezig is.*

*Er zijn nog zeventien andere huisvestingsprojecten mogelijk, maar hun technische, financiële en juridische haalbaarheid moet nog worden nagegaan.*

*In overleg met de meeste betrokkenen hebben we besloten om de woonprojecten in de Parochiestraat in Haren op te geven. Het ging over 203 woningen.*

*Mijnheer Colson, het Woningfonds is van plan om 500 middelgrote woningen te kopen om te verhuren. Er is al een gebouw met 33 woningen in Molenbeek aangekocht en er wordt onderhandeld over de aankoop van andere gebouwen. Gelet op de huidige financiële toestand zullen we nagaan of het aangewezen is om het programma voort te zetten.*

*In Neder-Over-Heembeek en Haren gaat het om vier projecten: Groenweg (199 sociale woningen), Middelweg (22 sociale woningen en 33 woningen voor middelgrote woningen), Parochie I (86 sociale woningen) en Parochie II (117 sociale woningen).*

*Al die terreinen zijn voor een bepaalde periode door de stad Brussel of het OCMW van Brussel-Stad aan het gewest overgedragen voor de verwezenlijking van het Huisvestingsplan. Voor zover ik weet is die overdracht eenparig goedgekeurd in de gemeenteraad. Die terreinen zijn bovendien expliciet overgedragen met het oog op de bouw van woningen.*

*De terreinen voor de projecten Parochie I en II zijn gelegen tussen drie spoorwegen en vlak onder het punt waar de vliegtuigen die van baan 25R zijn opgestegen, een bocht maken. Bovendien zijn er in de Parochiestraat en de Wilgeroosjesstraat nog geen nutsvoorzieningen (riolering, water, gas of elektriciteit). Het gaat om veldwegen zonder bermen, trottoirs of rooilijnen die het openbaar domein van het privédomein scheiden.*

*De Stad Brussel voorziet niet in het bouwrijp maken van die wegen, waardoor een eventuele stedenbouwkundige vergunning de facto onuitvoerbaar is. Men kan zich afvragen wie precies in de maling is genomen.*

M. Hutchinson, que durant la troisième législature, une étude du DULBEA de l'ULB avait mis en évidence l'effet positif que pouvait avoir, sur les prix pratiqués et le marché locatif privé, la livraison concomitante de 5.000 unités de logements publics. Cette étude n'avait cependant pas anticipé les conditions positives à créer, afin de rendre praticable cette opération sur un laps de temps garantissant son efficacité. Je suis donc occupé à procéder à une évaluation du Plan logement, tant sur le plan opérationnel qu'urbanistique et financier. A la suite de cette évaluation, les projets, qu'ils soient nouveaux, relancés ou poursuivis, le seront systématiquement d'une manière concertée et participative avec les communes, les habitants, les associations riveraines et les acteurs immobiliers publics et privés.

A ce stade, j'identifie les principales difficultés suivantes :

- le déficit de qualité de certains terrains (viabilisation, obstacles urbanistiques, pollution du sous-sol) ;
- le déficit d'intégration dans l'environnement, le tissu urbain et social ;
- la méconnaissance de la situation de fait ou de droit ;
- l'articulation avec des projets communaux.

Cependant, il n'est pas dans mes intentions, Mme Lemesre, d'appliquer un moratoire a priori sur le Plan logement, ni de le reprendre à zéro. Je suis toutefois d'accord qu'il faut poursuivre un objectif d'évaluation de l'ensemble des dossiers et éventuellement les recadrer.

Sur les 42 projets du Plan logement identifiés par ma prédécesseure :

- 3 projets sont réalisés : le projet "Scheutbos" à Molenbeek (58 logements sociaux), le projet "Lahaye" à Jette (65 logements moyens) et le projet "Cognassier" à Berchem-Sainte-Agathe (30 logements sociaux) ;
- un quatrième projet "Versailles" (58 logements sociaux) sera terminé dans le courant de novembre et les logements seront occupés dès le 1er janvier 2010.

Ceci nous amène à un total de 211 logements terminés, dont 65 moyens.



*Sommigen hebben de methode van mijn voorganger bekritiseerd, anderen zullen mijn methode bekritisieren. Het is mijn bedoeling om in de eerste plaats het overleg met de gemeenten, de buurtbewoners en de projectontwikkelaars beter te organiseren. Aan de standpunten van sommige commissieleden kan ik horen dat de gemeenteraadsverkiezingen naderen, maar de projecten kunnen pas slagen als wij constructief te werk gaan en rekening houden met de belangen van alle betrokken partijen.*

*Sommige volksvertegenwoordigers hadden het daarnet over bedrog. Welnu, in één geval heeft een gemeente terreinen afgestaan zonder die bouwrijp te maken, waardoor de realisatie van het project in het gedrang kwam.*

*Enkel via overleg heeft het huisvestingsbeleid kans op slagen. Geen enkele staatssecretaris, wat zijn of haar politieke kleur ook is, heeft voldoende bewegingsruimte om helemaal alleen de doelstellingen inzake sociale huisvesting te halen.*

*De gemeenten hebben de mogelijkheid om een project tegen te houden. Soms doen ze dit om verbeteringen aan te brengen, in andere gevallen spelen electorale overwegingen.*

*Voor het terrein "Parochie" te Haren heeft Brussel-Stad geen wegennet voorzien, waardoor het project niet kan worden uitgevoerd. Na overleg met het wijkcomité, de Brusselse schepen van Stedenbouw en de OCMW-voorzitter, en na een plaatsbezoek met de bouwheer, werd beslist de vergunningsaanvraag in te trekken. Natuurlijk betreur ik dat er op die manier 200 woningen uit het Huisvestingsplan verdwijnen! Als u zich ter plaatse zou begeven, zou u evenwel beseffen dat het niet redelijk zou zijn om daar sociale woningen te bouwen. De overlegcommissie zou trouwens geen gunstig advies hebben gegeven, aangezien de werkzaamheden om de terreinen bouwrijp te maken nog langer zijn uitgesteld dan bij de andere projecten.*

*Ik heb het Brussels schepencollege en de OCMW-voorzitter gevraagd om samen op zoek te gaan naar andere terreinen, bij voorkeur waar woningen beter gespreid kunnen worden.*

*Voor het project Middelweg (55 woningen) is de situatie heel wat gunstiger: de nodige*

Cinq projets sont en construction : les projets "Gérance" à Berchem (80 logements), "Cité modèle" à Bruxelles (142 logements), "Ernotte" à Ixelles (316 logements), "Stiénon" à Jette (80 logements) et "Stockel" à Woluwe-Saint-Lambert (100 logements). Ils totalisent 718 logements, soit 604 logements sociaux et 112 logements moyens.

Total de ces neuf projets : 929 logements, dont 177 moyens, soit près d'un cinquième de l'objectif initial.

Dix projets sont en cours de procédure de permis d'urbanisme (pour 669 logements) et l'issue est incertaine pour certains d'entre eux, dont le projet "Chemin Vert" et le projet "Molenblok" (un recours au Conseil d'Etat a cassé le permis délivré).

Pour quatre projets, le marché de conception a été attribué, avec une estimation de 844 logements, parmi lesquels le projet "Dames Blanches" et ses 592 logements.

Ces quatre premières catégories, qui concernent au total 23 projets, représentent potentiellement 2.442 logements, dont 929 achevés ou en construction.

Par ailleurs, dix-sept projets sont identifiés, dont la faisabilité technique, financière et /ou légale doit être vérifiée. Le nombre total de logements de ces projets est spéculatif à ce stade.

Enfin, comme vous l'avez lu dans la presse, deux projets ont été abandonnés, en concertation avec la plupart des acteurs, à savoir les projets "Paroisse I et II", qui concernaient 203 logements.

Par ailleurs, M. Colson, le Fonds du Logement a finalisé récemment sa première opération d'acquisition de logements moyens locatifs sur le programme de 500 unités qui lui a été fixé. L'immeuble acheté, comportant 33 logements, est situé à l'angle des rues Nicolas Doyen et d'Enghien à Molenbeek-Saint-Jean. D'autres projets pourraient être concernés, des contacts sont en cours. Cependant, dans le contexte budgétaire actuel et dans le cadre de l'évaluation globale qui nous occupe aujourd'hui, nous examinons l'opportunité de poursuivre ce programme.

*nutsvoorzieningen zijn aanwezig en er staan reeds een aantal woningen. Er is ook een treinhalte en er zal een bushalte komen. Het gaat om een kwaliteitsvol project dat goed in de omgeving is ingepast. De overlegcommissie heeft op 29 september 2009 dan ook een positief advies zonder opmerkingen uitgebracht. Er kan dus met de concrete uitvoering worden gestart.*

*Het project Groenweg betreft 199 sociale woningen. De terreinen zijn door de stad Brussel ter beschikking gesteld, maar zijn nog niet bouwrijp gemaakt. De stad Brussel heeft geen plannen in die zin, waardoor het hele project in het gedrang komt. Het lijkt mij niet onmogelijk om woningen op die terreinen te bouwen, maar dan moet het huidige project wel worden verbeterd. Ik heb geluisterd naar de argumenten van de stad Brussel en het wijkcomité en ben zelf ter plaatse geweest. Ik wacht nu op het advies van de overlegcommissie om een aantal beslissingen te nemen.*

*Die overlegcommissie heeft haar advies uitgesteld, omdat er tijdens de lange vergadering heel wat opmerkingen ten aanzien van het voorgelegde project werden geformuleerd. Ik zal zoveel mogelijk overleg plegen met de buurtbewoners en de stad Brussel om een evenwichtig voorstel uit te werken dat rekening houdt met de wettelijke en stedenbouwkundige kenmerken van de wijk, zodat de integratie van de nieuwe inwoners op een harmonieuze manier gebeurt.*

*Voor de Witte-Vrouwendreef in Sint-Pieters-Woluwe stelt de stedenbouwkundige studie van de BGHM een nieuwe wijk met 592 woningen voor. Er bestaat reeds een bijzonder bestemmingsplan voor de site, maar dat voorziet slechts in 150 woningen, voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen. Dat lijkt mij niet erg redelijk, aangezien het om een van de grootste grondreserves in Brussel gaat. Ik zal ook hier overleg plegen met de gemeente en de buurtbewoners. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het project zeker nog voor verbetering vatbaar, zodat het nog beter in de wijk kan worden geïntegreerd.*

*De grondreserve van het Brussels Gewest moet bijdragen tot de realisatie van het Huisvestingsplan. Ik kan niet aanvaarden dat bepaalde gemeenten enkel vrijstaande woningen*

En ce qui concerne plus spécifiquement les questions relatives aux projets situés à Neder-Over-Heembeek et à Haren, il s'agit des quatre projets suivants : "Chemin vert" avec 199 logements sociaux ; "Middelweg" avec 55 logements dont 22 logements sociaux et 33 logements moyens ; "Paroisse I" avec 86 logements sociaux et "Paroisse II" avec 117 logements sociaux.

L'ensemble de ces terrains ont été cédés, pour une période déterminée, en vue de la réalisation du Plan logement, par la Ville de Bruxelles ou par son CPAS. A ma connaissance, ces terrains ont été cédés à l'unanimité des groupes de la Ville de Bruxelles. D'autre part, ils ont été cédés dans l'objectif explicite d'y réaliser du logement. En effet, les arguments invoqués donnent parfois l'impression que certains, à la Ville de Bruxelles, s'étonnent que l'on veuille y construire du logement.

Concernant les deux projets "Paroisse", le terrain est situé entre trois lignes de chemin de fer, sans murs anti-bruits et dans l'axe de la piste de décollage 25R de l'aéroport de Bruxelles-National toute proche, quasi exactement à l'endroit où les avions opèrent un virage. Cette situation est déjà en soi assez défavorable à l'implantation de logements. Il faut ajouter à cela que les rues de la Paroisse et de l'Osier fleuri ne sont, à cet endroit, absolument pas viabilisées, c'est-à-dire qu'elles ne sont équipées ni d'égouts, ni de réseau de distribution d'eau, de gaz ou d'électricité. De surcroît, il s'agit de chemins de campagne sans accotement ni trottoir et sans autre alignement connu que les limites cadastrales des terrains. Pour rappel, l'alignement constitue la ligne de séparation entre le domaine public et le domaine privé.

La Ville de Bruxelles n'a prévu aucune viabilisation de ces voiries, rendant de facto un éventuel permis d'urbanisme non exécutable, comme ce fut le cas dans le cadre du "Molenblok". Mme Lemesre comparait tout à l'heure le Plan logement à un "jeu de dupes". On peut se demander ici qui a dupé qui.

Certains ont critiqué la méthode de ma prédécesseure, d'autres critiqueront la mienne. J'ai annoncé d'emblée que l'objectif est d'organiser au mieux la concertation avec les autorités

*op hun grondgebied willen.*

*Het overleg met de gemeente Sint-Pieters-Woluwe en de buurtbewoners moet leiden tot een zekere vooruitgang waardoor we een aanzienlijk aantal woningen kunnen realiseren. Er moet een duurzaam woonproject komen, waarbij sociale gemengdheid hoog in het vaandel wordt gedragen. Het is evenwel niet de bedoeling om enkel sociale woningen te bouwen.*

*Aan de 316 woningen van het project Ernotte wordt gewerkt. De werf ging van start op 4 mei 2009 en zou na 31 maanden klaar moeten zijn. Ik ben van plan om binnenkort te overleggen met alle gemeenten om het Huisvestingsplan bij te sturen. Het huisvestingsprobleem moet worden opgelost.*

*Mijnheer Hutchinson, ik kom tot de maandelijkse solidariteitsbijdrage voor sociale huurders die een te hoog inkomen hebben. Er staan heel wat mensen op de wachtlijst voor een sociale woning en zij hebben vaak kritiek op huurders met een te hoog inkomen.*

*De manier waarop de solidariteitsbijdrage wordt berekend, is zeer ingewikkeld en heeft te maken met de verhouding van het inkomen van de huurder tot de kostprijs van de woning.*

*Bovendien gelden er bijkomende regels voor de berekeningsmethode. De solidariteitsbijdrage mag bijvoorbeeld niet hoger zijn dan 10 tot 12% van de gemiddelde kostprijs voor huisvesting in het Brussels Gewest.*

*Volgens een rondzendbrief van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) mag de som van de huurprijs en de solidariteitsbijdrage niet hoger zijn dan 24% van het inkomen van de huurder, op voorwaarde dat deze een aangepaste woning betreft.*

*De solidariteitsbijdrage is ook verschuldigd door huurders die geen documenten hebben ingediend om hun inkomen te bewijzen. Zij moeten de maximale solidariteitsbijdrage betalen.*

*In 1993 werd de solidariteitsbijdrage ingevoerd, omdat de beleidsmakers geen voorstander waren van huurcontracten van bepaalde duur.*

*In 1998 werd beslist om de solidariteitsbijdrage*

communales, les riverains, les auteurs de projet, etc. Mais, à analyser l'attitude des uns et des autres, on se rend compte que les élections communales ne sont pas loin. Le seul moyen de faire aboutir des projets est de s'inscrire dans une dynamique constructive et à l'écoute des intérêts des uns et des autres.

On a cité les mots de "jeu de dupes". Cette expression peut être interprétée en l'occurrence de différentes manières. Que dire du processus par lequel une commune prête des terrains qu'elle n'a pas viabilisés, ce qui peut casser la dynamique d'un projet et empêcher sa réalisation.

En conséquence, cela ne peut fonctionner que dans la concertation. La responsabilité de l'exécution de ces plans ne peut être portée uniquement par celle ou celui qui est en charge de l'exécution de ceux-ci au niveau régional. En effet, aucun secrétaire d'Etat de la Région, quelle que soit sa couleur politique, n'aura suffisamment de marge de manoeuvre dans ses outils pour pouvoir réaliser le plan tout seul.

Au niveau communal notamment, les responsables disposent de moyens pour bloquer la réalisation d'un certain nombre de projets. Il arrive que ceux-ci soient bloqués pour être améliorés ou reportés, mais parfois aussi pour des raisons purement électoralistes.

Pour le terrain "Paroisse", la Ville n'avait prévu aucune viabilisation de ses voiries, ce qui rend le projet non exécutable.

Après consultation du comité de quartier des habitants de Haren, visite sur place avec le maître d'ouvrage et concertation avec l'échevin de l'Urbanisme et le président du CPAS de la Ville de Bruxelles, il a été décidé de commun accord de retirer cette demande de permis. Comme l'a souligné M. Hutchinson, la situation est quelque peu délicate, car j'hérite d'un Plan Logement qui prévoit un certain nombre de projets en cours et un certain nombre de logements. Ce n'est évidemment pas de gaieté de coeur que je décide de retirer un projet qui prévoit sur papier l'aménagement de 200 logements !

J'invite très sincèrement la commission, si elle le souhaite, à effectuer une visite sur place. En concertation avec tous les acteurs que je viens de

*tot 40% te beperken tot eind 2009. Het is de bedoeling dat dat percentage in 2010 wordt opgetrokken tot 60%, tenzij de regering een besluit neemt om die verhoging uit te stellen. In de regeringsverklaring staat echter duidelijk dat de solidariteitsbijdrage moet worden verhoogd.*

*Ongeveer 4.000 gezinnen, of 11% van de sociale huurders, betalen een solidariteitsbijdrage. De geplande verhoging zou de gezinnen 3 tot 33 euro kosten, en gemiddeld 13 euro.*

*Er zijn grote verschillen tussen de openbare vastgoedmaatschappijen. Sommige hebben veel huurders die sociale bijdragen moeten betalen, andere niet.*

*In de regeringsverklaring wordt zowel verwezen naar een huurcontract van bepaalde duur als naar het verhogen van de solidariteitsbijdrage. Ik heb nog niet beslist of er een besluit komt om de verhoging van de solidariteitsbijdrage uit te stellen.*

*Eerst wil ik de gevolgen laten onderzoeken. Ik zal u op de hoogte houden.*

citer, il était totalement déraisonnable de maintenir la construction de ce type de projet à cet endroit. Le maître d'ouvrage, la Ville de Bruxelles et le président du CPAS s'accordaient tous sur ce point. Ce projet n'aurait de toute façon pas recueilli un avis favorable auprès de la commission de concertation, compte tenu du fait que les travaux de viabilisation sont davantage reportés aux calendes grecques que d'autres projets, sur lesquels nous aurons l'occasion de revenir.

J'ai pris l'initiative de contacter la Ville de Bruxelles et le président de CPAS pour leur proposer de travailler ensemble sur des projets alternatifs qui devraient permettre, dans les mois qui viennent, d'identifier de nouveaux terrains répondant à l'objectif de construire du logement, si possible de façon un peu plus dispersée que dans une concentration telle qu'elle était prévue à Haren.

Le projet "Middelweg" de 55 logements, également situé à Haren, bénéficie d'une meilleure situation : la voirie est équipée, des maisons d'habitation y sont déjà construites et le projet en sera le prolongement. D'autre part, une halte ferroviaire se trouve à proximité (juste en face) et un arrêt de bus est prévu devant le bâtiment. Il s'agit d'un projet qualitatif et correctement intégré dans son environnement, qui a reçu un avis favorable sans remarque lors de la commission de concertation de l'urbanisme le 29 septembre 2009. Ce projet est donc en bonne voie de concrétisation.

Pourquoi n'avoir pas arrêté plus tôt certains projets ? Cela ne changeait pas grand-chose. Au contraire, le fait de ne pas intervenir pendant l'enquête publique donnait aux habitants l'occasion de s'exprimer. Vous soulignez que les concertations n'ont pas eu lieu dans des conditions idéales. Cela dit, en permettant à certains projets d'avancer, le "Middelweg" évolue aujourd'hui sur la voie de la concrétisation, sans poser de problème à personne. Il était relativement sain de laisser les choses suivre leur cours, tout en annonçant parallèlement, après les concertations nécessaires, des propositions relatives aux projets "Paroisse" et "Chemin Vert".

Ce dernier projet "Chemin Vert" concerne 199 logements sociaux. Il s'agit de terrains mis à la disposition du Plan logement par la Ville de Bruxelles. Ce terrain n'est pas viabilisé

actuellement et n'est pas équipé d'égouts. A ce stade, la Ville n'a pas engagé de projet de viabilisation, sous peine d'hypothéquer la réalisation du projet pour lequel elle a cédé ses propres terrains.

S'il me paraît déraisonnable de ne pas construire du logement à cet endroit - le terrain ayant été cédé à cette fin - il me paraît tout aussi déraisonnable de vouloir y réaliser le projet tel quel. J'ai bien entendu les arguments de la Ville et du comité de quartier. Je me suis moi-même rendu sur place et je considère que ce projet doit être amélioré. J'attendrai donc l'avis de la commission de concertation pour décider de l'évolution du projet.

La commission a décidé de reporter son avis vu l'heure tardive, après une très longue séance au cours de laquelle de nombreuses observations et critiques ont été formulées à l'égard du projet présenté. A présent, j'ai l'intention de concerter autant que possible les habitants et les autorités de la Ville de Bruxelles pour aboutir à une proposition équilibrée qui respecte les caractéristiques du quartier, urbanistiques et légales, et qui permette d'y accueillir de nouveaux habitants de manière harmonieuse.

M. Colson, en ce qui concerne le projet "Dames Blanches" à Woluwe-Saint-Pierre, une étude urbanistique commandée par la SLRB y propose la création d'un quartier résidentiel de 592 logements. Un plan particulier d'affectation du sol couvre actuellement le site et y prévoit quelque 150 logements, dont une majorité de villas unifamiliales de type quatre façades. Je défendrai ici aussi une concertation avec la commune de Woluwe-Saint-Pierre et avec les habitants, qui sont très dynamiques. Il s'agit d'un des plus grands terrains disponibles en Région bruxelloise. Au stade de l'étude urbanistique, le projet reste améliorable en vue de s'intégrer au mieux dans le quartier. Le PPAS remis, qui ne table que sur 150 logements dans cette zone, me paraît déraisonnable.

Il importe de réunir les meilleures conditions afin de réaliser en tout ou en partie le Plan logement sur un des fonds de réserve de la Région bruxelloise. Il n'est pas acceptable qu'une zone de la Région bruxelloise soit essentiellement dédiée à accueillir des maisons de type quatre façades. Il convient d'éviter ce genre de caricature.

La concertation prévue avec la commune de Woluwe-Saint-Pierre et ses habitants devrait nous permettre d'avancer sur des bases correctes, qui concernent également la réalisation d'un nombre important de logements. Ce projet doit être durable et suivre la logique la plus mixte possible. Comme le définit l'étude urbanistique de départ, il ne s'agit pas de construire à cet endroit du logement social exclusivement. D'une part, construire du logement social n'est pas une tare en soi, d'autre part, il convient de relégitimer cette option. Chacun des groupes réfléchit en ce sens. La construction de grandes unités doit s'inscrire dans une logique la plus mixte possible. Telle sera d'ailleurs la préoccupation majeure de ce gouvernement.

En ce qui concerne le projet "Ernotte", les 316 logements composés de 234 logements sociaux et de 82 logements moyens sont actuellement en construction. Le chantier a débuté le 4 mai 2009 et a une durée estimée de 31 mois. Je compte entreprendre prochainement un tour des communes qui sont actuellement concernées par un plan et celles qui ne le sont pas de manière à définir en fonction de leurs caractéristiques propres, une amélioration du Plan logement et la situation du logement en général. Il convient d'offrir aux Bruxellois, quels que soient leurs revenus, une solution au logement, associée à un Plan logement ou à d'autres mécanismes et outils mis en place par la Région.

Enfin, M. Hutchinson, j'en arrive à la cotisation mensuelle de solidarité qui est d'application dans le secteur du logement social pour les ménages dont les revenus sont supérieurs au revenu d'admission. Cette cotisation est dite de « solidarité » parce qu'elle organise une contribution complémentaire pour les personnes et ménages dont les revenus dépassent le revenu d'admission dans le logement social. Nombreuses sont les personnes en attente d'un logement social qui émettent des remarques à ce propos. Il s'agit d'un a priori prétendant que certaines personnes n'étant pas dans les conditions occuperaient un bien de manière incorrecte. Il importe dès lors de souligner cet effort d'équité prévu par les mécanismes d'organisation du loyer. Les personnes jouissant de revenus supplémentaires et gagnant des montants déraisonnables sont généralement écartées de ce type de logement.

Le mode de calcul de la cotisation de solidarité est

très complexe. Il est composé de tranches du prix de revient équivalant à 1/10.000ème de ce dernier. Plus le revenu est élevé, plus le nombre de tranches qui composent la cotisation de solidarité est important.

A ce mode de calcul viennent aussi s'ajouter des plafonds définis par l'ordonnance. Ainsi, la cotisation de solidarité ne peut dépasser 10 à 12% de la valeur régionale moyenne du logement, valeur qui est spécialement calculée pour la cotisation de solidarité par la SLRB et transmise par circulaire aux SISP.

Dans la circulaire 307 de la SLRB, le loyer et la cotisation de solidarité ne peuvent dépasser 24% du revenu du locataire, pour autant que ce dernier occupe un logement adapté. Il s'agit là de deux plafonds définis clairement, d'une part dans la circulaire, et d'autre part dans l'ordonnance.

On notera que cette cotisation est aussi d'application pour les locataires qui n'ont pas remis les documents concernant leur revenu et qui doivent payer la cotisation de solidarité maximum à titre de sanction. Cette dernière s'élève alors de 10 à 12% de la valeur régionale moyenne du logement. Dans ce cas, la cotisation de solidarité ne peut pas être plafonnée à 24% du revenu du locataire.

Pour rappel, à l'époque, en 1993, ce mécanisme de cotisation de solidarité avait été préféré à la mise en place d'un bail à durée déterminée. Ce système de bail est maintenant en vigueur depuis deux ans en Région wallonne. L'accord de majorité de cette législature y fait également référence.

Depuis 1998, soit deux ans après son installation, par arrêtés successifs, le montant de la cotisation de solidarité a été maintenu à 40%, et ce jusqu'à la fin de 2009. Le pourcentage du montant total de la cotisation de solidarité devra correspondre - compte tenu de l'article 23, § 3 de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 - à 60% du montant total en 2010, à moins que le gouvernement ne prenne un arrêté reportant une nouvelle fois l'augmentation. La déclaration gouvernementale prévoit de relever ce plafond.

Au total, sur la base des données transmises par les SISP à la SLRB pour l'année 2008, environ 4.000

ménages sont concernés par cette cotisation, soit 11% des locataires sociaux. Selon les données de la SLRB, les hausses engendrées par le passage du plafond de 40 à 60% vont de 3 à 33 euros, avec une moyenne générale de 13 euros.

Cela reflète une très grande diversité entre SISF, dont certaines s'adressent à un public réellement concerné par ces cotisations mensuelles de solidarité, tandis que d'autres ne sont pratiquement pas concernées car leur public est beaucoup plus homogène et proche des revenus d'admission dans le logement social.

Compte tenu du fait que la déclaration mentionne à la fois la question du bail à durée déterminée de neuf ans et l'objectif de pouvoir relever le plafond, je n'ai toujours pas à ce stade-ci tranché la question de savoir si j'allais proposer au gouvernement un nouvel arrêté qui bloquerait à 40% le mécanisme de cotisation de solidarité.

Je suis ouvert à cet enjeu, y compris pour une question d'équité. Je souhaiterais toutefois, avant de pouvoir l'actionner, disposer de l'évaluation la plus précise possible sur son impact et son utilisation. Je vous tiendrai bien entendu informés le plus rapidement possible de la mise en oeuvre et de son délai.

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

**De heer Alain Hutchinson** (*in het Frans*).- *Men moet ophouden met kritiek te spuien op mevrouw Dupuis. Het Huisvestingsplan is complex en moeilijk uit te voeren, in het bijzonder omdat de MR er in bepaalde gemeenten niets aan doet om dit plan vooruit te helpen.*

*Het project "Witte Vrouwen" is een schandaal. Hoewel het terrein al jaren voor sociale huisvesting is bestemd, heeft de gemeente onze voorstellen gewoonweg naast zich neergelegd. Volgens het schepencollege zou sociale huisvesting een storend element zijn in deze rijke buurt.*

(*Rumoer*)

*Het is een belangrijk feit dat de nieuwe staatssecretaris het Huisvestingsplan niet laat*

**Mme la présidente.-** La parole est à M. Hutchinson.

**M. Alain Hutchinson.-** Il importe de cesser les critiques faciles a posteriori personnalisées à l'égard de Mme Dupuis. Le Plan logement est une opération complexe et difficile à mettre en oeuvre, d'autant plus qu'un certain nombre de municipalistes, issus notamment du groupe MR, n'ont rien fait pour favoriser le développement de ce plan.

Le projet "Dames Blanches" est un scandale. Ce terrain appartient au logement social depuis de nombreuses années. Lorsque nous avons voulu associer ce terrain naguère à des propositions en matière de logement social, nous avons obtenu une fin de non-recevoir de la part de la commune, pour laquelle il n'était pas question de créer du logement social, car cela risquerait de gêner les rupins du quartier.



*vallen. De realisatie van 1.000 woningen stemt wel niet overeen met de geplande 5.000 woningen, maar betekent toch al een stap vooruit. Het beleid moet dus worden voortgezet.*

*Overleg is inderdaad de sleutel tot het welslagen van het Huisvestingsplan. Sommigen zijn niet happig op nieuwe sociale woningen naast hun deur. Toch moeten ze leren leven met anderen.*

*Een van de grootste problemen is de integratie van de projecten in de wijk en de sociale gemengdheid. Het Huisvestingsplan moet daarmee absoluut rekening houden. Het tijdperk van de grote woningcomplexen is voorbij. Als wij voldoende geld hadden, zouden wij zelfs een aantal van die complexen moeten afbreken, zoals de Krakeelwijk in Kuregem, die een echt armoedegetto is geworden.*

*Het verbaast mij dat in sommige projecten wordt overwogen om nog sociale woningen toe te voegen aan bestaande sociale woningcomplexen. Het is beter om op dergelijke plaatsen woningen voor middeninkomens te bouwen.*

*Het verheugt mij dat u bijzonder voorzichtig bent met betrekking tot de verhoging van de solidariteitsbijdrage voor mensen met een bescheiden inkomen die een sociale woning hadden gekregen, omdat zij aan de voorwaarden voldeden en wiens levensomstandigheden daardoor iets zijn verbeterd.*

*Uw antwoord is bijzonder bemoedigend voor de toekomst.*

*(Rumeurs)*

Ceci démontre la difficulté supplémentaire à laquelle se confronte un ministre pour la mise en oeuvre d'un Plan logement.

Je tiens à souligner la volonté du gouvernement et celle du secrétaire d'Etat à poursuivre ce Plan logement comme un des moyens de la politique du logement. Il s'agit d'un instrument important dont nous disposons. Bien que les 5.000 logements prévus n'aient pas tous été concrétisés, les 1.000 logements réalisés permettront à autant de familles de bénéficier d'un logement, dans le contexte bruxellois difficile que nous connaissons. Il convient de poursuivre cette politique.

Je tiens également à souligner votre volonté de concertation, laquelle constitue un élément clé de la réussite du Plan logement. Il s'agit d'une concertation, d'une part avec les communes, les CPAS et les pouvoirs publics et, d'autre part, avec le secteur associatif, les comités de quartier et les représentants des habitants. Bien que certains ne soient pas toujours favorables à la construction de logements à proximité de chez eux, il importe néanmoins que nous apprenions à vivre ensemble.

Parmi les difficultés dont vous avez fait état, l'une a particulièrement retenu mon attention. Il s'agit du déficit d'intégration, c'est-à-dire du problème de la mixité. Le développement du logement social et du logement moyen, tel que nous l'avons prévu et que vous allez le poursuivre au cours de cette législature, doit absolument tenir compte de cette question de la mixité.

Le temps des grands ensembles est terminé. Si nous disposons de moyens financiers abondants, nous devrions même prévoir de raser un certain nombre de grands ensembles, comme les barres de Cureghem et de la rue de la Querelle, qui sont devenus de véritables ghettos de pauvreté, ce qui est insupportable. Il faut penser le Plan logement dans la perspective de cette mixité indispensable dans notre Région.

Certains projets m'ont un peu surpris, qui prévoient d'accoler des logements sociaux à des cités existantes. Il vaudrait mieux prévoir du logement moyen que du logement social à cet endroit.

Je me réjouis de ce que vous soyez extrêmement

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

**De heer Michel Colson** *(in het Frans).*- *Net als mijn collega Hutchinson dank ik de staatssecretaris voor zijn antwoord. Het was nuttig om vandaag een stand van zaken op te maken. Ik denk niet dat ik mij schuldig heb gemaakt aan valse of slechte kritiek op mevrouw Dupuis. Ik hoop dan ook dat men ophoudt valse of slechte kritiek op de MR te leveren.*

*Tot nu toe zijn er 211 woningen verwezenlijkt. Tijdens de vorige legislatuur stonden er 643 sociale woningen leeg wegens renovatiewerken. Dat betekent dat de balans van de voorbije 5 jaar negatief is. Dat is geen kritiek, maar een vaststelling.*

*Ik ben er niet tegen gekant dat sociale woningen moeten worden gerenoveerd, maar bij een sociale huisvestingsmaatschappij in mijn gemeente staat één sociale woning op vier leeg. Wij moeten de inspanningen dus opvoeren.*

*Volgens de staatssecretaris zijn er nog eens 718 woningen in uitvoering. Dat verheugt mij, voorzover dat in goede omstandigheden gebeurt.*

*Daarnaast heeft de staatssecretaris een overzicht gegeven van de projecten waarvoor een stedenbouwkundige procedure aan de gang is, waaronder het project Witte Vrouwen. Wat de bouwrijpheid van bepaalde terreinen betreft, ligt de oplossing in de integratie in de wijk en de*

prudent par rapport à la cotisation de solidarité. Nous visons par là des gens aux revenus peu importants, qui sont rentrés dans le logement social parce qu'ils réunissaient les conditions nécessaires et pour lesquels la vie s'est, de ce fait, un peu améliorée.

Il faut se montrer extrêmement prudent sur ce plan et réfléchir à la perspective du bail à durée déterminée de neuf ans, qui viendrait se superposer à une augmentation de la cotisation de solidarité et pourrait avoir des effets inattendus, mais douloureux pour un certain nombre de ménages bruxellois.

Je vous remercie pour cette réponse très complète, qui m'encourage pour l'avenir.

**Mme la présidente.-** La parole est à M. Colson.

**M. Michel Colson.-** Je m'associe à Alain Hutchinson pour remercier le secrétaire d'Etat. Nous avons aujourd'hui fait le point sur la question, ce qui était utile. Je ne pense pas faire de faux et mauvais procès à Mme Dupuis, et souhaiterais que l'on cesse de faire de faux et mauvais procès au MR.

Comme l'a signalé le secrétaire d'Etat, 211 logements sont actuellement terminés. Il ne faut pas oublier les 643 logements sociaux qui, sous la législature précédente, sont restés vides pour y effectuer des rénovations. Cela signifie que le nombre de logements sociaux occupés en cinq ans a diminué. Ce n'est pas une critique par rapport à qui que ce soit, mais une réalité chiffrée.

Je ne condamne évidemment pas le fait qu'il faille rénover les logements sociaux. Dans ma commune, une société de logements sociaux compte un logement vide sur quatre. Il faut pouvoir acter ce type de réalité, sans souci polémique, mais en soulignant que l'effort doit être continu.

Je note que 718 logements sont en cours de construction. Je m'en réjouis, si cela se passe dans de bonnes conditions.

Je remercie le secrétaire d'Etat d'avoir fait le point sur les logements sociaux qui sont en cours de procédure urbanistique, y compris le projet

*aansluiting op de gemeentelijke projecten.*

*De staatssecretaris kondigt aan dat hij het Woningfonds en de aankoop van 500 woningen zal bekijken in het licht van de budgettaire toestand. Velen vonden het project destijds al te belastend voor de begroting.*

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

**De heer Vincent De Wolf (in het Frans).-** *Mijnheer Hutchinson, u vindt dat we mevrouw Dupuis niet mogen bekritisieren. Zij vond dat we moesten zwijgen, omdat wat we zeiden zogenaamd niet waar was. De staatssecretaris geeft tenminste toe dat onze kritiek klopt.*

*Mevrouw Dupuis zei dat ze 2.000 woningen gecreëerd had via de SVK's. De SVK's zijn echter privé-vzw's of vzw's van de plaatselijke besturen.*

*U wil dat binnen 10 jaar 15% van de woningen sociale woningen zijn. Nu is dat in Brussel gemiddeld 8% en dat wisselt nogal van gemeente tot gemeente. Etterbeek, waar de MR de volstrekte meerderheid heeft, doet het erg goed. Dat steekt u misschien.*

*Hoe zal de minister zijn beleid aanpassen aan de situaties in de verschillende gemeenten? Zult u sommige gemeenten aansporen met subsidies?*

*Het is een schandaal dat het OCMW een terrein "schenkt" zonder elektriciteit, water of riolering, onder een vliegroule en naast een spoorweg. De heer Doulkeridis heeft zich dit pas gerealiseerd toen hij het terrein bezocht.*

*Wie is er verantwoordelijk voor dit politiek schandaal? De heer Mayeur en de vorige regering, aangevoerd door mevrouw Dupuis.*

*Toen ik een interpellatie richtte tot uw voorganger, waarin ik de mislukking van het*

"Dames Blanches", qui est un enjeu fondamental. Par rapport aux difficultés évoquées par le secrétaire d'Etat au niveau de l'évaluation qu'il mène concernant la viabilité de certains terrains, c'est bien entendu au niveau de l'intégration dans le quartier et de l'articulation avec les projets communaux que se trouve la solution.

Concernant le Fonds du logement et l'acquisition de 500 logements, je note que le ministre annonce avec beaucoup de prudence qu'il examine l'opportunité de poursuivre cette opération dans le contexte budgétaire actuel. Je n'avais pas été le seul à la dénoncer à l'époque, notamment pour son impact budgétaire.

**Mme la présidente.-** La parole est à M. De Wolf.

**M. Vincent De Wolf.-** M. le secrétaire d'Etat, votre intervention était de qualité et honnête, ce dont je n'ai pas eu l'habitude au cours des cinq dernières années. Il est trop facile, M. Hutchinson, de s'insurger, après cinq années passées à l'Europe, contre le fait qu'on critique Mme Dupuis. Avec elle, on devait se taire car ce qu'on disait était prétendument faux. Aujourd'hui, le secrétaire d'Etat dit que c'est bel et bien vrai, mais qu'on ne peut pas le dire.

Pourtant, c'est ce que nous allons faire. Mme Dupuis disait avoir créé 2.000 logements dans cette Région grâce aux AIS. Mais que sont les AIS ? Ce sont essentiellement des asbl privées et des asbl locales publiques, dont des communes et des CPAS.

Quand vous parlez des 15% de l'objectif à 10 ans, je rappelle que la moyenne des logements sociaux à Bruxelles est de 8%. Certaines communes atteignent 2 ou 3%, d'autres 15%. Je rappelle aussi qu'Etterbeek, une commune à majorité absolue MR, a également urbanisé la caserne Rollin, en plus des nombreux logements sociaux déjà présents. Cette commune vous ennuie peut-être parce qu'elle est un contre-exemple de ce qui se fait par ailleurs, mais elle ne peut être suspectée d'esquiver les logements sociaux.

Que compte faire le ministre par rapport à ces divergences ? Selon le pourcentage de départ des communes, la politique doit suivre des inflexions différenciées. Allez-vous collaborer au niveau des

*Huisvestingsplan aantoonde met het grote aantal geweigerde vergunningen, verkondigde ze dat de Raad van State beter geen advies zou geven over projecten waarbij overheden het algemeen belang verdedigen. Gelukkig bent u uit ander hout gesneden.*

*Ik behoor niet tot de rijkelui waar de heer Hutchinson het over heeft, en de heer Cerexhe is geen lid van de MR. Ook ik vind het onaanvaardbaar dat 150 vrijstaande woningen zouden worden gebouwd op een terrein dat oorspronkelijk voor sociale woningen bedoeld is. Als lid van de voormalige regering en als verhinderde schepen in Sint-Pieters-Woluwe heeft de heer Cerexhe zich in dit dossier afgezet tegen staatssecretaris Dupuis.*

*Als u het BBP wilt wijzigen, zult u er jammer genoeg niet bij zijn om de eerste steen te leggen van de 600 sociale woningen van het project "Witte Vrouwen". De procedure voor de aanpassing van het BBP vergt twee jaar, zonder rekening te houden met beroepsprocedures, met de nodige vergunningen en met andere problemen die kunnen opduiken.*

subsidies pour tenter d'inciter certaines communes à bouger ?

En ce qui concerne plus spécifiquement ce que je qualifie de scandale politique, je suis outré d'entendre ce que j'entends. Le CPAS fait "cadeau" d'un terrain sans électricité, sans eau, sans égouttage, avec le survol des avions et le chemin de fer à proximité. Il a fallu que M. Doulkeridis visite les lieux pour se rendre compte que cela ne va pas et qu'il faut arrêter !

Qui est responsable de cette situation ? Ce sont la majorité précédente, M. Mayeur, un socialiste, et le gouvernement précédent sous la houlette de Mme Dupuis. Il s'agit là d'un réel scandale politique.

Je vous rappelle également que les citoyens ont le droit d'introduire des recours en justice. En réponse à mon interpellation, dans laquelle je soulignais l'échec du Plan logement compte tenu du nombre important de permis annulés ou suspendus, votre prédécesseure a crié au scandale, et déclaré qu'il serait souhaitable que le Conseil d'Etat ne soit plus compétent pour statuer dès lors que des pouvoirs publics défendent des projets d'intérêt public. Je constate néanmoins qu'il y a une influence positive de votre part.

Par ailleurs, je ne fais pas partie des rupins auxquels fait référence M. Hutchinson. M Cerexhe n'est pas MR et l'échevin du Logement à Woluwe-Saint-Pierre n'appartient pas non plus à ce parti. Je suis personnellement choqué. Il ne serait en effet pas acceptable de construire 150 villas de type quatre façades sur un terrain initialement à vocation sociale.

M. Cerexhe faisait partie du gouvernement précédent, fait partie du gouvernement actuel, et en qualité d'échevin du Logement empêché de Woluwe-Saint-Pierre, il s'est opposé à la précédente secrétaire d'Etat au Logement concernant les 1.500 logements.

Puisque vous déclarez vouloir modifier le PPAS, ce n'est pas à vous qu'incombera la pose de la première pierre. La modification d'un PPAS requiert un délai de deux ans, ceci sans compter les recours, les problèmes qui surgiront et les permis. Il importe dès lors de ne pas déjà identifier les 600 logements aux "Dames Blanches" au cours de

**Mevrouw de voorzitter.-** Mevrouw Lemesre heeft het woord.

**Mevrouw Marion Lemesre (in het Frans).-** *Ik dank de nieuwe staatssecretaris voor zijn antwoord, dat niet alleen over de grote principes ging, maar ook zeer nauwkeurig was. Elk dossier is immers een concreet project dat het leven van heel wat mensen beïnvloedt.*

*Sommige gezinnen geven veel geld uit om een beroep in te dienen. Het siert een overheid niet dat zij knipperlichtsignalen uitzendt en haar inwoners ertoe aanzet een beroep tegen het gewest in te dienen, door hun te zeggen dat zij zullen winnen omdat de terreinen niet bouwrijp zijn.*

*Wij delen uw mening dat het Huisvestingsplan slechts één van de middelen is om het huisvestingsbeleid te verwezenlijken. Wij mogen niet in een marxistische, karikaturale ideologie vervallen waarin wij woningen bouwen en mensen verplichten erin te gaan wonen, ook al gaat het om terreinen naast autosnelwegen, spoorwegen, enzovoort.*

*Wij zijn het met u eens dat het Huisvestingsplan moet worden aangevuld met andere maatregelen, zoals de huurtoelage, de SVK's, het Woningfonds, enzovoort.*

*Zoals de heer Colson heeft onderstreept, zijn ook de renovaties een belangrijk aspect in dit dossier. In de Parochiestraat in Haren hebt u zelf kunnen vaststellen hoe erg de woonwijk aan het verkrotten is.*

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** *Dat lijkt mij niet het meest prioritaire renovatieproject.*

**Mevrouw Marion Lemesre (in het Frans).-** *De bewoners hebben opgevangen dat de Brusselse Haard geen geld heeft om die sociale woonwijk te*

cette législature, car ce projet risque de se muer en "Dames Noires".

**Mme la présidente.-** La parole est à Mme Lemesre.

**Mme Marion Lemesre.-** Je m'associe à mon collègue pour remercier le jeune et nouveau secrétaire d'Etat. En effet, le ton a changé au niveau de l'honnêteté intellectuelle et de la volonté d'être précis et d'identifier projet par projet.

Vous nous avez répondu non seulement au niveau des principes, mais de manière précise. Il ne faut effectivement jamais oublier que chaque dossier reflète un projet concret derrière lequel il y a des vies, des familles, des gens qui s'inquiètent, qui dépensent beaucoup d'argent pour introduire des recours.

L'autorité publique ne se grandit pas lorsqu'elle donne un signal clignotant et incite les citoyens à aller en recours contre la Région, en leur affirmant qu'ils gagneront parce que les terrains ne sont pas viabilisés au niveau des voiries. Je reviendrai plus loin sur ce jeu de dupes.

Je partage votre analyse en trois points. Le Plan logement n'est que l'un des moyens. Il faut sortir d'une idéologie marxisante, trop caricaturale, qui construit du logement que l'on force les gens à occuper, quitte à les reléguer sur des terrains en bout d'autoroute.

Nous vous suivons tout à fait lorsque vous parlez de compléter ce Plan logement par d'autres moyens tels que l'allocation-loyer, les AIS, le Fonds du logement...

Comme l'a souligné M. Colson, les rénovations sont elles aussi un aspect important de ce dossier. Vous vous êtes rendu à Haren, rue de la Paroisse, et avez donc pu voir la cité sociale abandonnée, le taudis qui est en train de s'y développer, avec les dépôts clandestins, etc.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'Etat.-** Il ne s'agit pas du meilleur exemple de priorité à la rénovation.

**Mme Marion Lemesre.-** Les habitants ont entendu que le Foyer bruxellois n'avait plus les moyens de rénover cette cité sociale. Je vous invite

*renoveren. Sommige woningen staan al meer dan 12 jaar leeg. Ik hoop dat u dit dossier van nabij zult opvolgen.*

*Het woord "moratorium" was misschien te sterk gekozen. Het verheugt mij dat u eerst de situatie zult evalueren alvorens een beslissing te nemen, maar wij moeten situaties zoals het Molenblok vermijden: de stad Brussel stelt haar advies uit, gaat dan misschien een gunstig advies geven onder bepaalde voorwaarden, maar laat uiteindelijk de termijn verlopen, zodat de gedelegeerd ambtenaar niets anders meer kan doen dan de vergunning toekennen. Dit soort scenario's moet absoluut worden vermeden.*

*Zet het project Groenweg stop en ga na wat er kan gebeuren. Wij zouden bijvoorbeeld de verkaveling kunnen uitbreiden en een aantal woningen kunnen verkopen. Als wij een stabiele bevolking willen, moeten wij ervoor zorgen dat de mensen eigenaar kunnen worden.*

*Alle mogelijkheden moeten zonder taboe ter sprake kunnen komen.*

*Een groot probleem is het steekspel tussen de stad Brussel en het gewest, waarvan uiteindelijk de inwoners de dupe worden. Zij maken zich ongerust over de aangekondigde projecten en sommigen stellen daarom hun woning te koop. Dergelijke projecten versterken nog meer de stadsvlucht van de middenklasse.*

*Uw analyse van het werk van de vorige regering komt overeen met die van de oppositie: sommige terreinen zijn totaal ongeschikt, de projecten zijn onvoldoende in de wijk geïntegreerd, de rechtssituatie is nog niet in orde en de projecten zijn slecht afgestemd op de gemeentelijke plannen. Ik hoop dat wij op het einde van deze legislatuur een heel andere beoordeling zullen kunnen maken.*

**Mevrouw de voorzitter.-** Mevrouw Nagy heeft het woord.

à suivre ce dossier pour que cette jolie cité sociale, dont certains logements sont vides depuis plus de douze ans, soit rénovée. Ce chancre défigure tout le quartier.

Le terme "moratoire" que j'ai utilisé est peut-être trop fort. Vous m'avez répondu que vous évaluez et examinez avant de décider d'abandonner ou de reprendre le dossier. J'approuve cette démarche, bien qu'il faille éviter de tomber dans un stratagème de type "Molenblok" : la Ville reporte son avis, puis va peut-être donner son avis favorable mais l'assortir de conditions, puis laisse passer les délais, de telle sorte que le fonctionnaire délégué signe le permis. Je refuse ce jeu de dupes.

Arrêtez le projet du "Chemin Vert", voyez ce qu'il est possible d'y faire. Les logements sont nécessaires à cet endroit, mais on pourrait éventuellement y étendre le lotissement, quitte à mettre des logements en vente. Pour stabiliser une population, il faut lui permettre de devenir propriétaire. De jeunes ménages ont envie de construire et de s'installer durablement en Région bruxelloise.

Toutes les possibilités doivent être évoquées, sans tabou.

Le troisième point sur lequel je vous rejoins est le jeu de dupes entre la Ville et la Région. A t-il ou non fait l'objet d'un consentement mutuel ? Ce qui est certain, c'est que c'est l'habitant qui est le dupe dans cette situation, qui s'inquiète des projets annoncés. C'est pour cela que commencent à fleurir les petites affiches sur les maisons mises en vente. Ce type de projet provoque l'exode des classes moyennes, qui se poursuit dans notre Région, notamment par crainte de ce que va devenir le quartier.

Vous avez fait une analyse dure du précédent gouvernement, qui rejoint celle de l'opposition : déficit de certains terrains, déficit d'intégration, déficit de la situation de fait et de droit et mauvaise articulation avec les projets communaux. J'espère que nous pourrions procéder à une autre analyse en fin de législature.

**Mme la présidente.-** La parole est à Mme Nagy.

**Mevrouw Marie Nagy** (in het Frans).- *Mijnheer Doulkeridis, uw beleid ziet er veelbelovend uit.*

*U bent van plan om het Huisvestingsplan te evalueren en eventueel bij te sturen.*

*ECOLO hecht veel belang aan de verlaging van het energieverbruik en de energiefactuur voor sociale huurders. Ik ben verheugd dat u daaraan aandacht zult besteden.*

*Ik sluit me ook aan bij de heer Hutchinson: het is belangrijk om sociale huisvestingsprojecten beter te integreren met de andere woningen. De weerstand tegen sociale woningbouw is immers grotendeels te verklaren door de problemen ten gevolge van de grootschalige sociale woonprojecten uit de jaren zestig en zeventig.*

*We moedigen u aan om in uw beleid rekening te blijven houden met het milieu en de integratie van deze projecten.*

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

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris** (in het Frans).- *We moeten inderdaad voorzichtig zijn met een verhoging van de solidariteitsbijdrage. Ik zal nagaan voor welke huurders dat gevolgen zou hebben en daarbij rekening houden met hun inkomen.*

*In het Brussels Gewest wachten zo veel mensen op een sociale woning, dat we een duidelijk signaal moeten geven aan sociale huurders met een te hoog inkomen. Ik vraag nog wat tijd om over deze*

**Mme Marie Nagy.**- Je remercie le secrétaire d'Etat pour ses réponses très complètes et ses clarifications sur de nombreuses questions. Je voudrais l'encourager à poursuivre dans la démarche qu'il nous a annoncée, qui nous semble digne d'être appréciée, constructive, et prometteuse de projets mieux réalisés dans l'avenir, sans être pour autant en rupture avec sa prédécesseure.

Comme il l'a expliqué avec beaucoup de philosophie, il s'efforcera de mettre en oeuvre dans le cadre du Plan logement une politique tout à fait essentielle et extrêmement novatrice, c'est-à-dire d'évaluation et de recadrage.

Pour les écologistes, le deuxième élément important dans le recadrage est le lien avec les défis d'avenir : la réduction de la consommation d'énergie et la réduction de la facture énergétique pour les locataires et les futurs occupants, qui est un facteur essentiel en cette période. Je me réjouis d'entendre cette nouvelle inflexion dans le Plan logement.

Je souhaiterais également soutenir l'intervention de mon collègue Alain Hutchinson sur la nécessité de mieux intégrer ces projets avec d'autres types de logements. En effet, la plupart des critiques à l'encontre des logements sociaux sont liées à la gestion difficile des projets réalisés dans les années '60 et '70.

Nous saluons cette inflexion nouvelle, plus attentive à l'environnement et à l'intégration. Cette politique trouve une concrétisation qui, du point de vue d'ECOLO, nous satisfait énormément. Nous vous encourageons vraiment à poursuivre en ce sens.

**Mme la présidente.**- La parole est à M. Doulkeridis.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'Etat.**- Certains points ont été soulevés sur lesquels je voudrais revenir brièvement.

A propos de la cotisation de solidarité, il faut effectivement être prudent. Je voudrais avoir une idée précise de qui serait concerné par cette mesure, avec quel type de moyens.

Tout le monde a droit à l'équité sociale, y compris ceux qui sont en attente. Dans notre Région, le

*kwestie na te denken.*

*Mijnheer Hutchinson, u hebt gelijk. Het is niet netjes om te doen alsof alle huisvestingsproblemen te wijten zijn aan mijn voorgangster, mevrouw Dupuis.*

*Mevrouw Lemesre en de heer De Wolf beschuldigen mijn voorgangster, maar ook andere instanties. Er zijn inderdaad heel wat partijen die het dossier kunnen tegenhouden en ik kan dus niet garanderen dat ik het er beter vanaf zal brengen.*

*De heer Colson onderstreept terecht het belang van renovatie. De huisvestingsmaatschappijen zijn verspreid over het gewest. Om hen in staat te stellen vlotter te werken en betere aanbestedingen te doen, moet er regionale steun komen. Dit is geen kwestie van budget, maar van organisatie. We moeten bepaalde bevoegdheden hergroeperen om renovaties te stimuleren.*

*We moeten niet op zoek gaan naar schuldigen, maar naar mensen die oplossingen aanreiken. Daarvoor moeten we open en eerlijk met elkaar spreken. Ik beloof dat te doen.*

nombre de familles en attente est tellement important que la correction nous impose de lancer un signal à ceux qui occupent les logements et qui dépassent parfois les seuils de revenus. Nous devons objectiver au maximum, ne pas travailler sur des fantasmes. J'avoue n'être pas tout à fait au clair sur cette question. C'est pourquoi je prendrai le temps de la réflexion.

Vous avez raison, M. Hutchinson. J'insiste sur ce point, pas seulement parce que vous êtes socialiste et appartenez au même groupe que ma prédécesseure, mais parce qu'il n'est pas correct de faire un bilan de la législature passée en disant que tout est de la faute de Mme Dupuis.

Lorsque Mme Lemesre ou M. De Wolf insistent sur l'éventuelle responsabilité de ma prédécesseure, ils désignent aussi d'autres responsabilités. Je ne suis pas certain a priori de faire nettement mieux qu'elle en matière de politique de logement. Je tiens à souligner que l'évolution du dossier est conditionnée par un certain nombre d'interlocuteurs qui ont la possibilité de le bloquer. Les responsabilités sont, par conséquent, largement et extrêmement partagées dans le bilan dressé.

M. Colson, vous soulignez qu'il importe d'être attentif à la rénovation. Certes, on va y revenir dans les mois qui viennent. Elle soulève la question des moyens ainsi que celle de la maîtrise. Les sociétés de logement, dispersées comme elles le sont sur le territoire régional, par cette maîtrise, pourraient oeuvrer dans les meilleurs délais et faire appel aux meilleurs marchés publics afin de gérer ce type de rénovation. Il importe de soutenir les acteurs en rénovation à une échelle plus régionale afin de réaliser ces rénovations dans les meilleures conditions possible. Il ne s'agit pas d'une question de budget, mais d'organisation. Il convient de regrouper certaines compétences pour permettre aux différents acteurs de réaliser ces rénovations. Ne pas rénover le patrimoine existant serait choquant. Celui-ci n'induit pas les mêmes questions de voisinage, vu qu'il est déjà intégré. Cette question mérite notre attention.

Concernant le jeu de dupes, il serait vain de chercher des coupables. Il convient néanmoins de compter sur des hommes et des femmes pour trouver des solutions et éviter que ce jeu de dupes devienne durable. Nous devons sortir de ce type de



- De incidenten zijn gesloten.

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

## INTERPELLATIE VAN MEVROUW CAROLINE DÉSIR

**TOT DE HEER CHRISTOS  
DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS  
VOOR HET BRUSSELS HOOFD-  
STEDELIJK GEWEST, BEVOEGD VOOR  
HUISVESTING, BRANDBESTRIJDING  
EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,**

**betreffende "het kraken van gebouwen".**

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

**Mevrouw Caroline Désir** (in het Frans).- *In Brussel worden de laatste jaren steeds meer gebouwen gekraakt. Veel verenigingen wijzen erop dat huisvesting een grondwettelijk recht is en vinden het geoorloofd om leegstaande gebouwen te kraken.*

*Ik verwijs bijvoorbeeld naar de krakers van hotel Tagawa. Sommige organisaties bezetten zelfs leegstaande sociale woningen.*

*Krakersorganisaties zijn vaak heterogeen samengestelde groepen van politieke activisten, kunstenaars, daklozen, gezinnen, mensen zonder papieren, enzovoort. Ze richten vaak comités op om het samenleven in de kraakpanden te organiseren. In veel gevallen bestaat er bijvoorbeeld een huishoudelijk reglement.*

*Kraken kan uiteraard als burgerlijke ongehoorzaamheid worden beschouwd, omdat krakers zich op illegale wijze gebouwen toeëigenen. Toch verdedigen ze ook de belangen van de gemeenschap, die ze belangrijker vinden dan individueel belang en eigendomsrecht.*

*Krakers houden de beleidsmakers en de publieke opinie alert. Ze verzetten zich tegen marginalisering en uitsluiting van kwetsbare*

logique et construire des rapports plus francs. Je m'engage personnellement à l'être le plus possible.

- Les incidents sont clos.

(M. Vincent Lurquin, deuxième vice-président,  
prend place au fauteuil présidentiel)

## INTERPELLATION DE MME CAROLINE DESIR

**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 "les occupations précaires".**

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

**Mme Caroline Désir.-** A Bruxelles, comme dans d'autres villes européennes, émergent depuis plusieurs années des mouvements d'occupation d'immeubles. Face à la crise du logement et au constat que de très nombreux logements ou immeubles de bureaux sont à ce jour inoccupés à Bruxelles, les associations de terrain sont de plus en plus nombreuses à brandir des slogans tels que "c'est vide, donc j'occupe". Ils estiment ainsi faire valoir leur droit au logement garanti par la Constitution.

On se souviendra d'épisodes d'occupations organisées qui ont ainsi vu le jour à Bruxelles à la rue des Drapiers, dans l'hôtel Tagawa ou plus récemment à la place Morichar, pendant plusieurs mois. Certaines associations ont également été frapper à la porte des Sociétés immobilières de service public (SISP) pour occuper des logements sociaux vides.

Ces mouvements ne sont en général pas homogènes. Ils sont politiques, artistiques, parfois les deux réunis, et sont composés tant de familles, que de sans-papiers, de sans-abri, de militants, d'artistes ou de précarisés du marché de l'emploi et du logement. En général, ils se structurent en comités et associations et organisent la vie du squat, avec bien souvent un règlement d'ordre

personen.

*De krakers van het Moricharplein hebben op 21 september hun gebouw verlaten en vervolgens het gebouw in de Belliardstraat 45 bezet.*

*Enkele dagen later ontvingen ze een nieuw uitzettingsbevel, waarin de eigenaars van het gebouw uitlegden dat hun stedenbouwkundige vergunning weldra in orde zou zijn.*

*De bewoners waren verrast, omdat ze wisten dat ze drie dagen later een onderhoud zouden hebben met de vertegenwoordigers van de eigenaar. Ik heb in de pers gelezen dat die ontmoeting inderdaad heeft plaatsgevonden en dat de onderhandelingen tussen bewoners en eigenaars nog steeds lopen. Welke richting gaat de zaak vandaag concreet uit?*

*Hoe ziet u uw rol in dergelijke dossiers, die in Brussel steeds vaker voorkomen? Wanneer het om een privé-eigenaar gaat, kan hij naar het gerecht stappen. Welke rol is er in dat geval voor de overheid weggelegd?*

*In andere Europese steden zijn krakers nog slagvaardiger dan in Brussel. Weet u hoe de overheden in steden aldaar reageren?*

*Bent u voorstander van een kadaster van gebouwen die ter beschikking zouden kunnen worden gesteld voor het afsluiten van een overeenkomst van tijdelijke bezetting? In het geval van uitzetting moeten de mensen toch op zoek naar een nieuwe woonruimte. Moet de overheid volgens u daarbij een rol spelen?*

intérieur, des responsables affectés aux diverses tâches que requiert l'occupation. Ils constituent à brève échéance une véritable communauté de vie, aussi temporaire soit-elle.

Le squat peut certes être assimilé à un acte de désobéissance civile, puisque les squatteurs décident de s'approprier illégalement un immeuble pour répondre à un besoin de logement. Toutefois, par ce geste, c'est aussi l'intérêt général ou collectif que les occupants décident de faire passer avant l'intérêt individuel et le droit de propriété.

Le rôle de ces occupations est évidemment important, car non seulement elles maintiennent la vigilance des responsables politiques et de l'opinion publique constamment en éveil, mais elles évitent également la marginalisation, la relégation et enfin l'exclusion de nombreuses personnes en situation de grande précarité.

Les occupants de la Place Morichar, qui se définissent comme des "mal logés", ont quitté leur occupation le 21 septembre dernier et se sont installés au 45, rue Belliard.

Quelques jours plus tard, ils recevaient un nouvel avis d'expulsion, les propriétaires du bâtiment expliquant que la délivrance de leur permis d'urbanisme par la ville était imminente.

Les occupants se sont dit surpris de ce nouvel avis d'expulsion, puisqu'ils avaient obtenu un rendez-vous trois jours plus tard avec vous-même ainsi qu'avec les représentants du propriétaire, dans l'espoir de signer une convention d'occupation provisoire précaire. J'ai lu dans la presse que cette rencontre avait bien eu lieu et je crois savoir, d'autre part, que vos contacts avec les occupants et les propriétaires se poursuivent. A cet égard, pouvez-vous nous dire quelles pistes sont maintenant concrètement envisagées ?

Plus généralement, pouvez-vous nous dire comment, en tant que secrétaire d'Etat au Logement, vous envisagez votre rôle dans ce type de problématique, qu'on retrouve de plus en plus fréquemment à Bruxelles ?

La question se pose de manière encore plus aiguë quand il s'agit d'un propriétaire privé, qui peut légitimement faire valoir son droit en justice. Quel est alors le rôle du politique ?

*Bespreking*

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

**Mevrouw Céline Fremault (in het Frans).- Al tijdens de vorige zittingsperiode uitte mijn partij haar bezorgdheid over de leegstand van gebouwen.**

*Dit fenomeen is onlosmakelijk verbonden met de woningcrisis die het gewest nu al vele jaren tekent. De vele bezettingen van leegstaande panden vervullen vanuit democratisch oogpunt een belangrijke rol, namelijk die van alarmbel: ze wijzen op het spanningsveld tussen de hoge, stijgende waarde van gebouwen en de gebruikswaarde, die in het geval van leegstand nul is.*

*Gezien de Brusselse woningnood is het onaanvaardbaar dat grote oppervlakten ongebruikt blijven, onder het mom van het eigendomsrecht. Staat het recht op een behoorlijke huisvesting niet in de Grondwet ingeschreven?*

*Mijn fractie zal alles in het werk stellen om het eigendomsrecht en het recht op een behoorlijke huisvesting met elkaar te verzoenen. Ook tijdens de vorige zittingsperiode hebben we dat gedaan, meer bepaald tijdens de besprekingen over de ordonnantie inzake leegstand.*

*Het is in eenieders belang dat er duidelijkheid*

Dans d'autres villes européennes, ces organisations sont encore plus structurées et revendicatrices que chez nous. Avez-vous des exemples d'accompagnement, par les pouvoirs publics, de ce type d'initiatives en Belgique ou dans d'autres pays ?

Enfin, l'établissement d'un cadastre des immeubles ou logements susceptibles de faire l'objet d'une convention d'occupation temporaire vous semble-t-il envisageable ? En effet, en cas d'expulsion, ce sont des dizaines de familles - comme dans le cas de l'occupation Morichar - qui partiront de toute façon en quête d'un nouvel espace à occuper. Les pouvoirs publics doivent-ils, selon vous, jouer un rôle d'encadrement à cet égard ?

*Discussion*

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

**M. Céline Fremault.-** Je voulais rebondir sur l'interpellation de Mme Désir et rappeler à quel point la question de la vacance immobilière a préoccupé sous la précédente législature et préoccupe encore aujourd'hui mon groupe politique.

Elle est indissociable de la crise du logement que la Région bruxelloise traverse depuis plusieurs années. Les associations et différentes personnes qui sont à la base des nombreuses occupations qui ont eu lieu ou sont en cours - on a évoqué la rue Belliard, la place Morichar, l'hôtel Tagawa, le cloître du Jésus ou encore le boulevard de Waterloo - jouent d'un point de vue démocratique un rôle fondamental, celui d'une alarme publique qui attire régulièrement notre attention sur un problème majeur à Bruxelles : une dichotomie extrêmement marquée, dans l'esprit de certains, entre la valeur foncière d'un bien, forte et croissante, et sa valeur d'usage, qui serait nulle et inexploitée.

Dans le contexte de pénurie de logements que nous connaissons aujourd'hui à Bruxelles, il n'est pas admissible qu'un nombre hallucinant de mètres carrés soient laissés vides sous le couvert unique du droit de propriété. Le droit au logement étant constitutionnellement consacré, il nous semble indécent de laisser pourrir des bâtiments sur pied

*komt over de situatie van de krakers. Ik doe dan ook een oproep tot uw juridische creativiteit om inhoud te geven aan het begrip tijdelijke bezetting.*

*De eigenaar kan er belang bij hebben dat zijn goed gebruikt wordt, bijvoorbeeld terwijl hij wacht op een stedenbouwkundige vergunning. Zo is de veiligheid en een minimaal onderhoud verzekerd. Kan het gewest niet bemiddelen tussen de verenigingen die op zoek zijn naar beschikbare ruimten en deze eigenaars?*

*Volgens het regeerakkoord wil de regering kaderovereenkomsten afsluiten over elementaire veiligheidsnormen en hygiënische normen bij tijdelijk gebruik van leegstaande gebouwen. Dat is uitstekend. Wie zal die normen controleren en volgens welke criteria? Beschikt u reeds over modelovereenkomsten?*

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

**De heer Michel Colson (in het Frans).-** *Mevrouw Désir, dit is inderdaad een belangwekkend thema. Afhankelijk van de positie waarin men zich plaatst,*

sous prétexte qu'on en aurait le "droit".

Toutefois, le droit est heureusement une science humaine évolutive et mouvante. Nous mettrons tout en oeuvre, mon groupe et moi-même, pour que droit de propriété et droit au logement soient envisagés tout au long de cette législature dans une perspective de conciliation. Nous avons essayé de le faire lors de la précédente législature, notamment lors de la dernière année, dans la précédente commission du Logement - je pense notamment aux longs travaux sur l'ordonnance "immeubles inoccupés".

Il est urgent, dans l'intérêt de tous, de trouver une solution qui puisse offrir une stabilité aux occupants des lieux investis. Ne pas avancer sur cette question dans la législature à venir est inimaginable. Je fais donc appel à votre créativité juridique et à celle de vos collaborateurs pour donner corps à cette notion d'occupation précaire.

Il peut également être dans l'intérêt du propriétaire de voir son bien occupé, si par exemple il est en attente d'un permis d'urbanisme qui tarde à arriver. Cela sécurise l'accès d'un bien et permet un entretien minimum de ce bien. Est-ce qu'il ne serait pas utile que la Région puisse servir d'intermédiaire entre ces associations à la recherche d'espaces disponibles et des propriétaires qui seraient intéressés par une occupation provisoire de leur bien ?

Enfin, l'accord de gouvernement prévoit explicitement que "dans le respect d'exigences élémentaires de sécurité et de salubrité, des conventions d'encadrement d'initiatives d'occupation à titre précaire des bâtiments vides seront développées". Je pense que c'est une excellente chose. Avez-vous déjà envisagé comment ces exigences élémentaires de sécurité et de salubrité seront contrôlées ? Par qui et sur la base de quels critères le seront-elles ? Avez-vous déjà des modèles de convention d'encadrement à proposer, puisqu'elles existent déjà dans certains cas et qu'elles sont courantes dans d'autres pays de l'Union européenne ?

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

**M. Michel Colson.-** Je voudrais remercier et féliciter Caroline Désir pour avoir inscrit cette question à l'ordre du jour et surtout pour la

*kan men een ander standpunt innemen. Ik heb dit besproken met een aantal OCMW-voorzitters. Als men verantwoordelijkheid heeft voor concrete situaties, volgt men toch een andere logica. Mevrouw Désir heeft dat goed begrepen.*

*De bewoners waarvan sprake in de interpellatie waren verbaasd dat ze een nieuw uitzettingsbevel kregen, omdat ze een afspraak hadden met de staatssecretaris. Ik beschuldig de staatssecretaris nergens van, maar hieruit blijkt de hoop die hij met dergelijke stappen opwekt bij een bevolking die op zichzelf is aangewezen.*

*Er is een verantwoordelijke ethische houding nodig die ook praktische oplossingen biedt.*

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

**De heer Alain Maron** *(in het Frans).*- De ECOLO-fractie is het eens met mevrouw Désir en mevrouw Fremault. Ze heeft wel nog een aantal technische vragen.

*Hoe staat het met de openbare gebouwen? Er is nood aan verschillende oplossingen naargelang de aard van de gebouwen (sociale woningen, administratieve gebouwen, enzovoort).*

manière dont elle l'a abordée. C'est un sujet particulièrement sensible et délicat qui mérite vraiment notre attention. En fonction du point de vue dont on se place, on peut considérer ce phénomène tout d'abord comme interpellant - ce qui met tout le monde d'accord - et ensuite, soit on le voit avec sympathie et on le soutient, soit on défend à tout prix le droit de propriété.

Le regard change quand on est - c'est mon cas - confronté à une situation locale. J'en veux pour preuve les conversations que j'ai eues avec mes collègues présidents de CPAS : Jean Spinette à Saint-Gilles pour la place Morichar, Philippe Brunelli pour la chaussée d'Ixelles. Objectivement, tous les démocrates sont sensibles à la problématique posée par l'interpellation, mais lorsqu'on doit la vivre sur le terrain, quelles que soient ses opinions, le regard change parce qu'on est dans une logique de responsabilité.

C'est pourquoi j'apprécie la manière dont Caroline Désir a abordé la question. Je ne fais pas de procès d'intention à M. le secrétaire d'Etat, mais, dans l'interpellation, il est dit que les occupants ont été surpris par un nouvel avis d'expulsion parce qu'ils avaient obtenu un rendez-vous avec celui-ci. Je ne vous soupçonne de rien, M. le secrétaire d'Etat. Toutefois, cela démontre bien l'espoir que ce genre de démarches suscite auprès d'une population livrée à elle-même, malgré un encadrement très bien mené place Morichar. M. Spinette n'a pas eu la tâche facile tous les jours.

Il faut avoir une attitude responsable et inattaquable sur le plan de l'éthique, qui apporte aussi des solutions pratiques. Et je ne crois pas qu'on y arrivera en surfant sur ce type de sujet. Pour le reste, j'entendrai vos réponses avec beaucoup d'intérêt.

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

**M. Alain Maron.-** Le groupe ECOLO s'inscrit pleinement dans les interventions de Mmes Désir et Fremault. Je ne répèterai donc pas ce qu'elles ont dit avec pertinence et brio. J'aimerais toutefois revenir sur quelques points techniques.

Qu'en est-il, sur la même question, concernant les immeubles publics ? Des solutions différenciées doivent être trouvées, qu'il s'agisse d'immeubles sociaux vides, d'immeubles publics non sociaux,

*De gemeenten kunnen belasting heffen op leegstand. Door de toepassing van de ordonnantie kunnen een aantal leegstaande gebouwen geïdentificeerd en belast worden.*

*Het beleid van de overheid biedt zeker mogelijkheden om actie te ondernemen. Mevrouw Désir heeft in haar interpellatie verwezen naar de kadastrering en identificatie van de betrokken gebouwen.*

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

**De heer Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** *Ik kan hier niet op alle aspecten van het probleem ingaan.*

*Dit onderwerp heeft de actualiteit gehaald door het kraken van een gebouw op het Moricharplein en daarna in de Belliardstraat. Hoe de toestand zal evolueren is nog onduidelijk.*

*Dit probleem moet in de context van de eerste interpellatie worden geplaatst. Het kraken van leegstaande gebouwen is een gevolg van de woningnood in het gewest.*

*De beslissing om een gebouw te kraken is meestal het gevolg van een groepsdynamiek die gedragen wordt door een of andere vereniging.*

*Daarbij staat niet alleen een dringend menselijk probleem voorop, maar de actie dient ook vaak als alarmbel met betrekking tot de overheid en de houding en de verantwoordelijkheid van een aantal actoren en eigenaars. De krakers vinden geen woning en stellen vast dat in hun omgeving woningen en kantoren leegstaan.*

*Toen de vereniging van deze krakers contact heeft opgenomen met de minister-president en mezelf, was het uitzettingsbevel nog niet verlopen. De vereniging heeft ons toen gevraagd om het advies van uitzetting uit te stellen of een alternatief voor te stellen.*

*Het is niet de taak van de regering om oplossingen te zoeken voor krakers. Er gelden precieze criteria*

voire de bâtiments administratifs.

Quelle est l'articulation avec les pouvoirs locaux ? Les communes disposent d'un certain nombre d'outils, notamment ceux qui relèvent de la taxation sur les immeubles inoccupés. Celles qui mettent en oeuvre l'ordonnance, qui l'utilisent et qui l'activent, identifient un certain nombre d'immeubles vides pour les taxer.

Une articulation peut certainement être trouvée au niveau des éléments qui relèvent de la politique publique. Une partie de l'interpellation de Mme Désir portait d'ailleurs sur le cadastrage et l'identification des immeubles en question.

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'Etat.-** Vous m'excuserez si je ne réponds pas sur tous les aspects liés à la créativité. Mes collaborateurs et moi-même avons disposé de peu de temps pour préparer une déclaration sur notre manière de réagir face à ce type de situation.

Néanmoins, je ferai le point sur les premières initiatives que j'ai prises et sur la façon dont j'ai réagi jusqu'à présent. Ce sujet a surtout été évoqué dans l'actualité à travers l'occupation précaire place Morichar, qui s'est déplacée à la rue Belliard, et attend maintenant de voir comment les choses vont évoluer.

Il importe de replacer cette question dans le contexte de la première interpellation. Si une partie du public des "mal-logés" en vient aujourd'hui à choisir l'occupation précaire d'un bâtiment, c'est parce que tous les dispositifs mis en place n'apportent pas une réponse à l'ensemble du public qui cherche à se loger dans cette Région.

Les personnes qui ont fait le choix de l'occupation précaire sont, la plupart du temps, des groupes - c'est-à-dire des personnes qui ont fait le choix de se regrouper, de travailler ensemble - qui bénéficient généralement de l'encadrement d'une association.

Ces groupes font de l'occupation précaire à la fois un enjeu d'urgence personnelle, mais aussi un enjeu de sonnette d'alarme par rapport aux pouvoirs publics ou à l'attitude et la responsabilité des acteurs et des propriétaires privés. Ils sont

*om in aanmerking te komen voor een sociale woning. We kunnen niet zomaar aanvaarden dat krakers voorrang krijgen op de wachtlijsten.*

*Het zou echter onverantwoord zijn om de situatie te negeren. Daarom heb ik bemiddeld tussen de partijen. In het regeerakkoord staat dat er een juridische regeling moet komen voor krakers, want in de nabije toekomst zullen er allicht nog gebouwen worden bezet.*

*Toen de krakers van het Moricharplein het bevel kregen om het gebouw te verlaten, hebben ze een leegstaand gebouw in de Belliardstraat bezet en contact opgenomen met de eigenaar. Ik heb laten weten dat ik bereid was om een ontmoeting tussen de eigenaars en de bezetters te organiseren. De eigenaars beslisten echter om de krakers op 26 september, drie dagen voor de geplande overlegvergadering, een bevel te bezorgen om het gebouw dringend te verlaten. Ik heb de eigenaars verzocht om de vergadering bij te wonen voordat ze het bevel zouden laten uitvoeren en dat hebben ze gedaan. De vergadering heeft een akkoord opgeleverd. Om humanitaire redenen moeten de krakers het pand niet voor 18 oktober verlaten.*

*De krakersverenigingen hielden rekening met het argument dat er een goede reden is waarom de gebouwen in de Belliardstraat leegstaan: ze worden gerenoveerd. De vergunning voor de werken wordt binnenkort verstrekt.*

*De krakers hebben een akkoord met de eigenaars aanvaard om een krachtmeting te vermijden. Het is belangrijk om ook in de toekomst confrontaties tussen krakers en eigenaars te vermijden.*

*Ik wil nog steeds bemiddelen, op voorwaarde dat eigenaars bereid zijn om de dialoog aan te gaan.*

*Ik verwijs ook naar de overeenkomst tussen het Waals Gewest en de vzw Woningen 123 Logements, over het gebouw in de Koningsstraat 123.*

*Om tot een vergelijk te komen is het belangrijk dat eigenaars willen deelnemen aan een overleg met geïnteresseerde bewoners. Een en ander moet worden ondersteund door een vereniging die toeziet op de eerbiediging van de clausules, de voorwaarden en de termijnen.*

confrontés à une situation où, d'un côté ils ont des difficultés à trouver un logement et, de l'autre côté, ils constatent qu'il y a énormément d'immeubles d'habitations ou de bureaux vides autour d'eux.

Lorsque le ministre-président et moi-même avons été sollicités par l'association qui chapeaute ces "mal-logés" de la place Morichar, l'ordre d'expulsion n'était pas encore arrivé à échéance. L'association nous a demandé de trouver une solution soit pour retarder l'avis d'expulsion, soit pour proposer une alternative.

Déterminer des alternatives, ou user de ses moyens pour intervenir au niveau des groupes en situation d'urgence n'incombe pas directement au gouvernement. Les listes d'attente établies dans le cadre du logement social répondent à des critères très précis, ceci en vertu d'une exigence démocratique sociale et équitable. Il n'y a pas de raison a priori de procéder autrement ni de considérer que les groupes qui travaillent sur l'urgence puissent bénéficier d'un ordre de priorité différent.

Ne pas s'en occuper serait par contre irresponsable. Ceci explique la raison de mon intervention dans ce dossier en tant que facilitateur. Il s'agit, à partir de cet exemple concret, de réaliser la partie de l'accord de gouvernement visant à définir un cadre juridique relatif à ce type d'occupation, qui risque de se reproduire dans les mois et années à venir.

Lorsqu'ils ont reçu l'ordre de quitter la place Morichar, les "mal-logés" ont choisi un autre immeuble apparemment à l'abandon - un immeuble de bureaux situé rue Belliard - et pris contact avec le propriétaire. Je leur ai signalé que j'étais prêt à organiser une rencontre entre les propriétaires et les occupants à condition d'avoir l'accord des trois parties concernées. L'intervention de la Région est en effet possible pour autant que le propriétaire soit favorable à la discussion. Les propriétaires ont néanmoins signifié aux occupants trois jours avant le 29 septembre, date de la réunion fixée de commun accord, un ordre de quitter le bâtiment en urgence. Je les ai incités à attendre la réunion avant de rendre cet ordre exécutoire, ce qui a été fait. La réunion entre les occupants, les propriétaires et la Région a permis de dégager un accord. Mon rôle de facilitateur visait à soutenir la discussion entre les parties afin que l'injonction de quitter les lieux ne soit

*Niet alle eigenaars staan afkerig tegenover een dergelijk initiatief. De sector beseft ook wel dat de leegstand van kantoren buitensporig hoog is en dat zelfs een economische heropleving dit probleem niet zal oplossen.*

*In de regeringsverklaring wordt ook gepleit voor een structurele maatregel waarbij kantoren tot woningen kunnen worden verbouwd. In dit verband moet grondig worden nagedacht over de financiële en technische aspecten, zoals de vastgoedwaarde en de stedenbouwkundige voorschriften. Er is ook nood aan meer structurele oplossingen. Ik ben echter bereid om mee te werken aan het zoeken naar een oplossing, zoals tijdelijke contracten op middellange of lange termijn, in samenwerking met een vereniging die bemiddelt met de krakers.*

*Mevrouw Fremault vroeg naar creativiteit. De regering inspireert zich momenteel op buitenlandse experimenten om vooruitgang te boeken in deze problematiek.*

effective qu'après le 18 octobre, pour des raisons humanitaires.

Soulignons la responsabilité des associations encadrant les "mal-logés", lesquelles ont pris en considération le critère selon lequel les bâtiments de la rue Belliard ne sont pas abandonnés. Un projet de rénovation les concernant fait en effet l'objet d'un permis d'urbanisme sur le point d'être délivré. Le bâtiment n'est donc pas à l'abandon. Ce qui est une bonne chose du point de vue des pouvoirs publics. Il ne serait pas souhaitable que ce dossier soit freiné par une occupation d'urgence.

Les associations ont donc intégré ce critère et demandé un délai de manière à éviter d'entrer dans une logique de rapport de forces, entre d'un côté, un groupe de "mal-logés", occupant de force un bien privé et de l'autre, le propriétaire privé qui recourt à la force publique pour déloger ces occupants. Il importe d'éviter un cercle infernal qui risque de se reproduire continuellement à l'avenir.

Je tiens donc à préserver mon rôle de facilitateur à la condition que les propriétaires concernés acceptent le dialogue. Il s'agit de propriétaires disposant de biens inoccupés, de type bureaux, prêts à accepter à terme l'occupation de leur bien.

A titre d'exemple, je vous réfère à la convention signée pour le 123, rue Royale entre la Région wallonne et l'association Woningen 123 Logements. Il importe d'être plus créatif encore.

Il me semble en tout cas important que, dans le cadre global auquel nous pourrions essayer d'aboutir, il y ait un propriétaire qui accepte de participer à ce genre de discussion, les personnes qui veulent éventuellement occuper ce type de bien, et aussi une association qui puisse encadrer et faire respecter les clauses, conditions et délais pour que le bien puisse être retrouvé.

Après en avoir parlé avec des propriétaires d'immeubles, je constate qu'il n'y a pas une attitude de fermeture totale. Il y a aussi la prise en considération, de l'aveu même du secteur, que la proportion de bureaux vides en Région bruxelloise, en fonction des taux de vacance et de remplacement qui peuvent exister, dépasse actuellement très largement la norme logique. Il y a aussi la conscience qu'un certain nombre d'immeubles vides resteraient vides, même si nous



étions dans une situation économique plus favorable. Même dans le cas d'une reprise économique, les propriétaires reconnaissent qu'ils sont un peu en difficulté quant à ce type de biens.

Une autre partie de la déclaration demande qu'on puisse avancer sur la rénovation structurelle de biens de bureaux en logements. C'est un enjeu auquel il va falloir réfléchir, pour lequel nous devons pouvoir répondre à des préoccupations financières - estimation de la valeur foncière selon la localisation, par exemple - et techniques, les règlements d'urbanisme pour le logement et les bureaux n'étant pas tout à fait identiques. La hauteur de plafond des bureaux, par exemple, ne permet pas forcément des rénovations aux normes actuelles. Il faut, là aussi, pouvoir être créatif et réfléchir à des solutions plus structurelles. Cependant, si, en attendant, il est possible, techniquement, d'y conclure des contrats temporaires à moyen ou à long terme - toujours en collaboration avec une association jouant le rôle d'intermédiaire avec les occupants -, je jouerai volontiers un rôle de facilitateur.

Mme Fremault nous demandait de la créativité. Nous nous inspirons actuellement d'expériences menées à l'étranger pour essayer d'avancer sur cette problématique.

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

**Mevrouw Caroline Désir** (in het Frans).- *Als staatssecretaris bent u de aangewezen gesprekspartner voor deze verenigingen en dat hebt u goed begrepen. De rol van de overheid is inderdaad niet evident. De verenigingen klagen een systeem aan dat niet werkt. Het is niet duidelijk in welke mate we dit soort initiatieven moeten steunen.*

*Het is inderdaad niet onbelangrijk dat de verenigingen niet weten of een gebouw wel volledig ongebruikt is. Zij bezetten een gebouw en contacteren daarna pas de eigenaar. Misschien moeten we een lijst opstellen van gebouwen waarvan de eigenaars bereid zijn om een overeenkomst af te sluiten. Dat kan tijd en energie besparen en de problemen voor de betrokken gezinnen verminderen. Ik begrijp dat u hiervoor allemaal wat tijd nodig hebt.*

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

**Mme Caroline Désir.-** Je voudrais vous remercier pour votre réponse. Il est important que vous soyez présent en tant que secrétaire d'Etat. Vous êtes un interlocuteur pour ces associations et vous avez répondu présent tout de suite dans le cas qui nous occupe. Il est vrai que le rôle des pouvoirs publics n'est pas évident. Nous sommes face à des associations contestataires, qui dénoncent un système qui ne fonctionne pas. Il n'est pas évident de savoir jusqu'à quel point il faut soutenir ces initiatives.

Comme vous l'avez dit, les associations ne savent pas dans quelle mesure un immeuble est inoccupé, et ce n'est pas un détail. Ici, dans le cas de la rue Belliard, elles ne connaissaient pas la situation. Elles prennent d'assaut un immeuble et contactent ensuite le propriétaire. C'est peut-être à ce niveau que nous pouvons agir en dressant un état des lieux des bâtiments publics et privés dont les

- *Het incident is gesloten.*

## MONDELINGE VRAGEN

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

### MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER VINCENT DE WOLF

**AAN DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VOOR HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING, BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,**

**betreffende "de problematiek van de begrenzing van bepaalde huurprijzen".**

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

**De heer Vincent De Wolf** (*in het Frans*).- *De minister van Hoger Onderwijs van de Franse Gemeenschap, Jean-Claude Marcourt, wil een einde stellen aan de uitbuiting van studenten, die hoge prijzen moeten betalen voor ongezonde studentenkamers. Hij wil daarvoor samenwerken met zijn Waalse en Brusselse collega's bevoegd voor huisvesting.*

*De heer Marcourt wil de huurprijzen begrenzen. De vorige meerderheid heeft daarover een resolutie goedgekeurd, in de verwachting dat de federale regering de bevoegdheden ter zake zou doorschuiven naar de gewesten.*

*Ik ben het eens met de MR-jongeren, die zich tegen de plannen van de heer Marcourt hebben uitgesproken. Als er enkel een beperking van de huurprijzen van studentenkamers komt, zullen eigenaars er gewoon voor kiezen om niet langer*

propriétaires sont volontaires et qui pourraient faire l'objet de cette convention. Cela permettrait de gagner du temps et de l'énergie, cela éviterait des ennuis aux familles aussi. Ceci dit, je comprends qu'il vous faut un peu de temps pour être créatif.

- *L'incident est clos.*

## QUESTIONS ORALES

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

### QUESTION ORALE DE M. VINCENT DE WOLF

**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 du plafonnement de certains loyers".**

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

**M. Vincent De Wolf.-** Bien que nous ne soyons pas en Wallonie, je voudrais vous parler de M. Marcourt, qui a déclaré dans une interview à "La Dernière Heure" qu'il ne voulait plus que certains puissent jouer sur la pénurie pour exploiter les jeunes et leur offrir des conditions sanitaires déplorables pour des prix excessifs. Cela ne nous concerne pas, si ce n'est que le ministre de l'Enseignement supérieur, M. Marcourt, a annoncé son intention de travailler en concertation avec ses collègues en charge du Logement en Wallonie et à Bruxelles.

Effectivement, M. Marcourt a annoncé sa volonté de réglementer et plafonner les loyers. Nous savons que vous avez passé un accord lors de la précédente législature, que nous avons d'ailleurs dénoncé, sur la base de la volonté du gouvernement fédéral de renvoyer la matière du loyer vers les Régions. Dans ce cadre-là, la

*aan studenten te verhuren.*

*Bovendien zijn er ook fatsoenlijke huisbazen die geld hebben geleend om renovatiewerken uit te voeren. Zij zorgen voor een belangrijk aanbod van studentenkamers. Dat is nodig, want in de omgeving van de ULB en de VUB is er een tekort.*

*Bent u van plan om het voorstel van minister Marcourt te volgen als de huurwetgeving wordt geregionaliseerd?*

*Zo ja, welke criteria zult u hanteren om de maximale huurprijs van een studentenkamer te bepalen?*

*Zou er een algemene beperking van de huurprijzen komen, of geldt die maatregel enkel voor studentenkamers?*

*Bestaan er wetenschappelijke studies over de huurprijzen van studentenkamers in het Brussels Gewest?*

*Zal er in het Huisvestingsplan specifieke aandacht worden besteed aan studentenkamers?*

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

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** Meneer De Wolf, minister Marcourt heeft me niet gecontacteerd. Ik heb zijn voorstellen in de pers gelezen en vond het een beetje raar dat hij zich bemoeit met gewestbevoegdheden.

précédente majorité - qui est restée la même - a voté une résolution qui tend à encadrer les loyers.

C'est encore pire à nos yeux ! Je soutiens les étudiants libéraux dans leur dénonciation de cette idée de M. Marcourt. Si vous deviez emboîter le pas à votre collègue et envisager un encadrement des loyers limité aux kots étudiants, les propriétaires de ceux-ci choisiraient de ne plus les louer à des étudiants, pour éviter d'être frappés par la mesure d'encadrement des loyers. Par conséquent, vous feriez pire que bien.

Sans oublier qu'il existe aussi des propriétaires convenables, qui ont contracté un emprunt pour effectuer des travaux de rénovation. Ceux-ci participent à l'offre de logements valables pour les étudiants, qui sont en pénurie dans certaines communes comme Ixelles et Etterbeek, vu l'implantation de l'ULB et de la VUB.

Entendez-vous répondre favorablement à l'initiative de votre collègue de la Communauté française en charge de l'Enseignement supérieur, pour autant que notre Région devienne compétente pour les baux locatifs ?

Le cas échéant, sous quelle forme et compte tenu de quels critères envisageriez-vous de plafonner les loyers des kots ?

Cette mesure concernerait-elle, par la suite, l'ensemble des baux, et pas seulement les baux étudiants ?

Disposez-vous d'études scientifiques pour les baux étudiants, qui sont un domaine particulier dans notre Région ?

Le Plan logement prévoira-t-il un volet spécifique pour le logement étudiant ?

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'Etat.-** J'aurais pu répondre très rapidement à votre question, M. De Wolf, puisque le ministre Marcourt ne m'a pas contacté pour me faire part de quoi que ce soit directement. Comme vous, j'ai lu ses déclarations dans la presse et ai été surpris qu'il s'exprime sur les compétences des ministres des

*Uit mijn contacten met de academische wereld blijkt dat studenten moeilijk een studentenkamer vinden. Ik wil tijdens de komende maanden zeker aandacht besteden aan het probleem.*

*Uw vraag gaat over het regelen en niet over het plafonneren van de huurprijzen.*

*De informatie over de huurprijzen voor studenten is niet overzichtelijk. Volgens het Observatorium van de huurprijzen bedroeg de gemiddelde huurprijs van een kot in 2008 310 euro, tegenover 341 euro in 2006. Studentenwoningen maakten in 2008 ongeveer 4% van het totale aantal huurwoningen uit. In 2006 lag dat percentage nog gevoelig lager. Een aantal gegevens kunnen we ook halen uit de statistieken over de gemeubelde woningen, die grotendeels overeenstemmen met de studentenwoningen. Een gemeubelde huurwoning zou gemiddeld slechts 12% duurder zijn dan een gewone huurwoning.*

*In de stadswijken nabij een universitaire campus moeten de overheidsprojecten een deel studentenwoningen opnemen: zo zal het aantal studentenwoningen stijgen en het gemengde karakter van de overheidsprojecten verbeteren.*

*Ik citeer de beleidsverklaring: "Na raadpleging van de vertegenwoordigers van de huurders, eigenaars en sociale partners zullen roosters worden opgesteld met huurrichtprijzen per wijk. Er zal rekening gehouden worden met de proefprojecten die gevoerd werden op federaal niveau. In het vooruitzicht van de regionalisering van de bevoegdheid inzake de reglementering van de huurprijzen, zal de regering onmiddellijk het wetgevend en reglementair kader voorbereiden dat het mogelijk maakt deze roosters vast te leggen. De huurrichtprijzen moeten meer bepaald en geleidelijk rekening houden met de energetische kwaliteit van de voorgestelde panden. Wonen is een grondwettelijk recht en een fundamentele behoefte met zo'n grote betekenis dat de markt hier niet alleen over kan beslissen. In die geest zal de overheid aandacht hebben voor de overdreven huurprijzen die gevraagd worden door sommige eigenaars.*

*In functie van de budgettaire beschikbaarheid zullen (onder meer fiscale) stimuli worden bestudeerd die de eigenaars begunstigen die meewerken aan de sociale en milieudoelstellingen*

autres Régions.

Par ailleurs, différents contacts avec des interlocuteurs du milieu académique, ou proches, m'ont alerté sur la difficulté pour les étudiants à trouver un logement. Nous devons certainement nous attarder dans les mois qui viennent sur cette préoccupation tout à fait légitime.

Votre question porte sur un des points qui figurent dans la déclaration de politique régionale, qui aborde la question de l'encadrement des loyers, pas celle de leur plafonnement. Le plafonnement n'est donc pas à l'ordre du jour.

Par ailleurs, l'information relative aux loyers pour les étudiants est peu systématisée. L'Observatoire des loyers établissait que le loyer moyen associé aux kots s'élève en 2008 à 310 euros, contre 341 euros deux ans auparavant, ce qui indique un certain fléchissement des valeurs sur ce segment-là. De manière générale, quelque 4% du parc locatif sont des kots, ce qui constitue une augmentation sensible depuis 2006. Par ailleurs, nous pouvons connaître certains éléments de cette problématique des logements pour étudiants par l'entremise des statistiques afférentes aux logements meublés, lesquels correspondent majoritairement à des logements destinés à des étudiants. Toutefois, selon l'Observatoire des loyers, le fait pour un logement d'être meublé n'a qu'une influence marginale de l'ordre de 12% sur le montant du loyer.

Dans les zones urbaines proches des campus universitaires, il convient d'envisager pour les projets initiés par les pouvoirs publics une part de logements destinée aux publics étudiants. Cette approche renforcera l'offre pour ce public et participera également à l'affirmation de la mixité sociale. Il serait souhaitable dans cette perspective de favoriser la mixité des projets qui pourraient se présenter en fonction de leur localisation et de réfléchir à l'intégration de logements affectés à des logements étudiants.

La déclaration stipule que : "Des grilles de référence de loyers par quartier seront établies après consultation des représentants des locataires, propriétaires et des partenaires sociaux. Pour ce faire, il sera tenu compte des expériences-pilotes menées au niveau fédéral. Dès à présent et dans la perspective de la régionalisation de la compétence sur la réglementation des loyers, le gouvernement

*van de Regering."*

*Een en ander zal opnieuw aan bod komen bij de bespreking van de omkadering van de huurprijzen. Ik hoop dat ik de heer De Wolf heb gerustgesteld.*

**De heer Vincent De Wolf** (*in het Frans*).- *Dat is niet zo gemakkelijk, maar ik heb het antwoord van de staatssecretaris met interesse beluisterd.*

*- Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER  
MAMPAKA MANKAMBA**

**AAN DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VOOR HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING, BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,**

**betreffende "de toekomstige verkiezingen van de Adviesraden van de Huurders".**

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

**De heer Bertin Mampaka Mankamba** (*in het Frans*).- *De heren Hutchinson en De Wolf hebben een grote bijdrage geleverd aan de totstandkoming van de Huisvestingscode, een belangrijk instrument in de organisatie van de sociale huisvesting.*

préparera le cadre législatif et réglementaire permettant de valider ces grilles. Ces loyers de référence tiendront notamment et progressivement compte de la qualité énergétique des biens proposés. Le logement est un droit constitutionnel et un besoin fondamental à ce point prégnant qu'il ne peut être laissé à la seule détermination du marché. Dans cet esprit, le gouvernement sera attentif aux loyers démesurés qui sont demandés par certains propriétaires.

Seront étudiés, en fonction des disponibilités budgétaires, des incitants notamment fiscaux favorisant les propriétaires qui coopèrent aux objectifs sociaux et environnementaux du gouvernement."

J'imagine bien que nous reparlerons de cet enjeu de l'encadrement des loyers qui dépasse la question des étudiants, mais j'espère avoir ainsi répondu à la question et peut-être avoir rassuré M. De Wolf.

**M. Vincent De Wolf.**- Je suis difficile à rassurer, mais j'ai écouté avec intérêt la réponse du secrétaire d'Etat.

*- L'incident est clos.*

**QUESTION ORALE DE M. BERTIN  
MAMPAKA MANKAMBA**

**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 "les prochaines élections des Commissions consultatives du logement (Cocolos)".**

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

**M. Bertin Mampaka Mankamba.**- Après un débat très nourri ce matin sur le Plan régional des cinq mille logements et le Plan des mille logements de la Ville de Bruxelles, il est temps de conclure cette journée avec des questions concrètes qui concernent la vie de tous les jours.

*De artikelen 71 tot 79 van de Huisvestingscode regelen de werking van de Adviesraden van de Huurders. Ze verstrekken adviezen en verlenen hun medewerking aan animatieactiviteiten in sociale woonwijken.*

*In de loop van de vorige zittingsperiode vonden tweemaal verkiezingen plaats om de leden van deze adviesraden te benoemen. In januari 2004 namen 18,5% van de huurders deel aan deze verkiezingen en werden 23 Adviesraden ingesteld bij de 33 OVM's. Aan de verkiezingen van januari 2007 nam slechts 10,5% van de huurders deel en werden er 21 Adviesraden opgericht. In maart 2009 waren nog 17 adviesraden actief.*

*De Adviesraden van huurders krijgen niet bepaald massaal veel belangstelling. Ik vind dat zorgwekkend, want ze zijn noodzakelijk. In het regeerakkoord staat dat de participatie van sociale huurders moet worden verbeterd.*

*De volgende verkiezingen voor Adviesraden van huurders vinden plaats in januari 2010, maar als we er niet voor kunnen zorgen dat er iets verandert, zullen de Adviesraden uiteindelijk verdwijnen. Welke maatregelen zult u nemen om sociale huurders warm te maken voor de Adviesraden van huurders?*

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

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** Ik sta achter de oprichting van Adviesraden van huurders. Ze zijn bedoeld om

MM. Hutchinson et De Wolf ont contribué largement à l'élaboration du Code bruxellois du logement par le passé. C'est un outil très important qui concerne l'organisation du logement social dans notre Région.

Les articles 71 à 79 du Code bruxellois du logement régissent le fonctionnement des Commissions consultatives du logement (Cocolos), conseils consultatifs des locataires institués auprès des sociétés immobilières de service social. Elles ont compétence, d'une part, pour émettre divers avis et, d'autre part, pour initier ou collaborer à des activités d'animation au sein des sites de logements sociaux.

Sous la précédente législature, deux élections eurent lieu afin de désigner les membres de ces Cocolos. En janvier 2004, 18,5% des locataires participèrent à l'élection de leurs représentants et 23 Cocolos furent mises en place sur les 33 SISF. Lors des élections de janvier 2007, 10,5 % des locataires seulement prirent part au scrutin et 21 Cocolos seulement furent créées. En mars 2009, seules 17 Cocolos étaient encore actives. Voyez la réponse de Mme Françoise Dupuis à M. Fouad Ahidar.

Vous le voyez: l'implication des locataires en la matière n'est pas encore franchement massive. Je m'en inquiète, car ceux qui ont pensé à la création de ces instances connaissent leur nécessité. Or, l'accord de gouvernement de juillet 2009 précise, dans son chapitre relatif à la préservation et au développement du logement social, que la participation des locataires devrait être améliorée, ce qui ne semble pas un objectif impossible à atteindre.

La prochaine élection des Cocolos aura lieu en janvier 2010, mais si nous ne pouvons infléchir la tendance actuelle, ces conseils consultatifs finiront par disparaître. Pouvez-vous m'indiquer quelles sont les mesures concrètes que vous entendez mettre en oeuvre afin de stimuler à cette occasion l'engagement des locataires sociaux ?

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'Etat.-** Je peux vous confirmer, comme je l'ai annoncé publiquement en raison de l'actualité, que

*sociale huurders te betrekken bij de gang van zaken in sociale huisvestingsmaatschappijen en kunnen adviezen verstrekken over alle aspecten van het dagelijkse reilen en zeilen, renovatiewerken, onderhoud enzovoort.*

*Elk initiatief dat bedoeld is om de inspraak van burgers te stimuleren, dient te worden ondersteund. Inspraak speelt een belangrijke rol in een beleid dat steunt op duurzame ontwikkeling. De mogelijkheid tot inspraak is ook bevorderend voor het samenhorigheidsgevoel onder de sociale huurders.*

*Ik heb een brief geschreven naar de 33 sociale huisvestingsmaatschappijen met het verzoek om maatregelen te nemen opdat de verkiezingen van de Adviesraden voor huurders een succes worden en heb een persconferentie georganiseerd.*

*Doel was eraan te herinneren dat de kandidaturen voor 7 oktober dienden te worden ingediend. Er zullen vermoedelijk nog andere communicaties volgen in aanloop naar de verkiezingen in januari 2010.*

*Overeenkomstig de regelgeving heeft de BGHM op 22 september 2009 een brochure naar de 60.000 betrokken huurders gestuurd. In die brochure wordt meer uitleg gegeven over de rol van de Adviesraden, de procedure voor de indiening van de kandidaturen en het verloop van de verkiezingen.*

*De BGHM heeft op 27 augustus 2009 ook een informatie- en begeleidingsovereenkomst met FEBUL gesloten. FEBUL zal een aantal foldertjes, affiches en diashows uitwerken ten behoeve van de bestaande Adviesraden, de OVM's en andere verenigingen. Er zullen ook ontmoetingen met de actoren op het terrein en opleidingen worden georganiseerd.*

*Om een Adviesraad te kunnen instellen, moeten er zich minstens 5 personen kandidaat stellen. Op basis van de kandidaturen die op 7 oktober 2009 werden ingediend, zullen 21 van de 33 OVM's over een Adviesraad beschikken als er voldoende huurders aan de verkiezingen deelnemen. Dat is iets minder dan twee derde van de OVM's, maar wij mogen niet vergeten dat daar 9 coöperatieven tussen zitten, waar de huurders reeds inspraak hebben via hun vertegenwoordigers in de raad van*

j'encourage l'initiative et le développement des conseils consultatifs de locataires - lancés par M. Hutchinson en 2004 - au sein des SISP. Ils ont pour vocation d'impliquer les locataires des sociétés de logements sociaux dans la gestion de ces sociétés. En pratique, les Cocolos peuvent donner leur avis sur tous les aspects quotidiens de la vie en logement social, sur les programmes de rénovation, d'entretien ou d'aménagement des immeubles et de leurs abords, mais aussi sur les charges et les programmes d'équipement collectif.

Toute initiative qui vise à augmenter la participation citoyenne doit être soutenue et amplifiée. La participation citoyenne est au coeur de la réflexion et de l'action des politiques de développement durable. Elle ne remet pas en cause le principe de démocratie participative, mais le consolide en devenant outil d'évaluation, d'aide à la décision et de suivi. Cette possibilité offerte aux locataires est aussi un facteur positif de cohésion sociale au sein de ces sociétés. Tout ceci se trouve confirmé par les premières évaluations que nous avons réalisées.

Pour ces raisons, j'ai envoyé un courrier aux 33 sociétés de logement social, les encourageant à prendre leurs dispositions pour garantir le succès de ces élections. En concertation avec la Société du Logement de la Région Bruxelles-Capitale (SLRB), la Fédération bruxelloise des unions de locataires (FÉBUL) et le Syndicat des locataires, j'ai donc organisé une conférence de presse au Home familial, un lieu où la participation fonctionne extrêmement bien.

L'objectif était de rappeler l'échéance du 7 octobre, date de la remise des candidatures. Il est vraisemblable que d'autres médiatisations auront lieu d'ici janvier 2010, au moment où les prochaines élections auront lieu.

Conformément à la réglementation, le 22 septembre 2009, la SLRB a envoyé une brochure aux 60.000 locataires sociaux qui devront aller voter. Ce document a pour vocation d'expliquer le rôle des Cocolos, les modalités de dépôt de la candidature et le déroulement des élections.

La SLRB a également signé une convention avec la FEBUL pour une mission d'information et d'accompagnement à mener en vue des élections Cocolo. Cette convention a été signée le 27 août

*bestuur. Als wij die coöperatieven niet meerekenen, is voor 19 van de 24 OVM's het minimum aantal kandidaturen ingediend, of 80%.*

*Dit is een groot succes, al kan het inspraakproces vermoedelijk na evaluatie nog worden verbeterd. In dit stadium lijkt het mij nuttig om twee kwesties uit te diepen.*

*Ten eerste de kwestie van de termijnen. Momenteel passen wij de ordonnantie strikt toe. Die bepaalt wanneer de oproep tot kandidaatstelling moet worden verstuurd, wanneer de kandidaturen moeten worden ingediend en wanneer de verkiezingen plaatsvinden. Is het niet mogelijk om wat soepeler te zijn?*

*Misschien worden die folders te laat verstuurd en is er onvoldoende tijd om nog een campagne te organiseren teneinde voldoende kandidaten voor de Adviesraden aan te trekken.*

*Ik verwijs naar de overeenkomst van de BGHM en FEBUL, de Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen. Had het lastenboek niet wat ambitieuzer en duidelijker gekund? We moeten zo ver mogelijk gaan.*

*We zullen een evaluatie organiseren om na te gaan hoe we de Adviesraden van huurders nog meer kunnen ontwikkelen. In de meeste gevallen zijn de Adviesraden bevorderlijk voor de sociale samenhang.*

2009. Il a été convenu que cette association devait produire un certain nombre d'outils visant la promotion de ces conseils consultatifs - des dépliants, affiches et diaporamas à destination des Cocolos existants, des SISP et associations diverses. Des rencontres et des formations avec les acteurs de terrain doivent également être organisées.

Un premier sondage a été réalisé sur le nombre de candidatures qui ont été remises le 7 octobre 2009. Il en ressort que, pour autant que le taux de participation minimum des locataires aux élections du 30 janvier soit atteint, il y aura 21 SISP qui compteront un Cocolo. Il semblerait en effet que dans ces 21 SISP, le minimum légal de cinq candidats fixé pour pouvoir bénéficier de cette représentation ait été atteint. Dans l'absolu, cela représente un peu moins de deux tiers par rapport aux 33 SISP que compte le secteur.

Toutefois, il ne faut pas oublier qu'il y a parmi elles neuf coopératives dans lesquelles les locataires sont déjà inclus dans le processus de décision avec une représentation au conseil d'administration. Les élections Cocolos n'y sont donc pas autant nécessaires. Sur ces neuf coopératives, seules deux ont marqué leur volonté de participer à ce conseil consultatif des locataires. Par conséquent, si on relit le résultat en retirant les coopératives, on peut se dire que, sur 24 SISP, 19 ont reçu le nombre minimum de candidatures, soit 80%.

Je ne dis pas cela pour relativiser ou donner plus d'importance au succès de cette démarche, mais pour être le plus objectif possible. Je suis convaincu qu'il y a certainement moyen, après évaluation, d'améliorer le processus et le dispositif. A ce stade, deux questions me semblent devoir être approfondies.

Les temporalités organisées dans la législation actuelle sont-elles les bonnes ? Actuellement, nous appliquons l'ordonnance telle qu'elle a été fixée, qui détermine les délais, le moment où on remet les candidatures, le moment où ont lieu les élections, le moment où a lieu l'appel à candidatures. Ainsi la date du 22 septembre comme date d'envoi de la brochure de la SLRB est la date prévue dans l'arrêté. Peut-être pourrait-on être plus souple ?



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

**De heer Bertin Mampaka Mankamba** (*in het Frans*).- *Uw antwoord is geruststellend. Heel wat Adviesraden van huurders hebben in het begin problemen gekend en zijn teleurgesteld in openbare vastgoedmaatschappijen, die niet blij waren met hun inmenging in het bestuur.*

*Ik wist niet dat het BGHM zo'n uitgebreide campagne had gevoerd. Dat is een goede zaak.*

*We moeten aandacht blijven besteden aan de Adviesraden, want ze zijn bevorderlijk voor de levenskwaliteit en helpen om sociale conflicten te vermijden.*

*- Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER  
WALTER VANDENBOSSCHE**

**AAN DE HEER CHARLES PICQUÉ,  
MINISTER-PRESIDENT VAN DE  
BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RE-**

N'est-elle pas trop proche de la date de remise des candidatures ? Il n'y a pas suffisamment de temps pour organiser une campagne afin de susciter des vocations et d'attirer suffisamment de candidats.

D'autre part, la convention signée par la SLRB avec la FÉBUL n'aurait-elle pas dû avoir un cahier des charges plus ambitieux et plus précis ? Il faudrait aller le plus loin possible dans le cadre cette procédure pour que cette opération remporte le plus grand succès possible, à l'intérieur du cadre dans lequel elle s'inscrit.

Parallèlement, nous organiserons une évaluation, qui portera tant sur le dispositif que sur des questions plus structurelles. Ces dernières viseront, notamment, à examiner les conditions positives à mettre en place pour le développement de la participation et des Cocolos au sein de ces sociétés. Dans la plupart des cas, celle-ci a un impact extrêmement positif en termes de cohésion sociale.

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

**M. Bertin Mampaka Mankamba.-** Je suis rassuré par la réponse du secrétaire d'Etat, qui a examiné la question en profondeur. De nombreuses Cocolos ont eu des difficultés à exister lors des premières éditions et ont été démotivées par certaines administrations de SISF, qui n'appréciaient pas leur participation et leur immixtion dans leur gestion.

J'ignorais l'existence d'une campagne aussi largement menée par la SLRB, et vous en félicite.

Il faut rester très attentif au maintien de cette participation, qui est indispensable pour améliorer la qualité de vie et les divers conflits sociaux qu'on constate aujourd'hui sur les sites des logements sociaux.

*- L'incident est clos.*

**QUESTION ORALE DE M. WALTER  
VANDENBOSSCHE**

**À M. CHARLES PICQUÉ, MINISTRE-  
PRÉSIDENT DU GOUVERNEMENT DE  
LA RÉGION DE BRUXELLES-**

**GERING, BELAST MET PLAATSELIJKE  
BESTUREN, RUIMTELIJKE ORDENING,  
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN,  
OPENBARE NETHEID EN  
ONTWIKKELINGSSAMENWERKING,**

**EN AAN MEVROUW EVELYNE  
HUYTEBROECK, MINISTER VAN DE  
BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RE-  
GERING, BELAST MET LEEFMILIEU,  
ENERGIE EN WATERBELEID,  
STADSVERNIEUWING, BRAND-  
BESTRIJDING EN DRINGENDE  
MEDISCHE HULP EN HUISVESTING,**

**betreffende "de modernisering van liften in  
Brusselse appartementsblokken".**

**De voorzitter.-** Minister Evelyne Huytebroeck zal de mondelinge vraag beantwoorden.

De heer Vandenbossche heeft het woord.

**De heer Walter Vandenbossche.-** Het probleem van de uitvoering van het koninklijk besluit van 30 april 2003 betreffende de beveiliging van liften begint meer en meer te wegen bij de Brusselse bevolking. De nieuwe normen brengen met zich mee dat in heel wat appartementsgebouwen de liftkooi moet worden vervangen, wat een zware financiële last vormt voor de eigenaars. In een gebouw met 8 appartementen gaat het al gauw om een kost tussen 75.000 en 150.000 euro. Vele mensen zien zich genoodzaakt om een lening aan te gaan. Zeker voor oude mensen is dit een ramp. Zij zien het vaak niet meer zitten om nog zo'n investering te doen. Ik vrees dan ook dat de uitvoering van het koninklijk besluit tot een sociaal drama zal leiden.

Een lift is belangrijk in een gebouw om de toegang tot de appartementen te vergemakkelijken. De veiligheid van dit soort mobiliteit moet worden gewaarborgd, maar heel wat mensen kunnen die aanpassing niet betalen. Mijn fractie vraagt zich dan ook af of er binnen bepaalde criteria geen steun kan worden verleend aan eigenaars die deze financiële last niet kunnen dragen.

**CAPITALE, CHARGÉ DES POUVOIRS  
LOCAUX, DE L'AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE, DES MONUMENTS ET  
SITES, DE LA PROPRIÉTÉ PUBLIQUE  
ET DE LA COOPÉRATION AU  
DÉVELOPPEMENT,**

**ET À MME EVELYNE HUYTEBROECK,  
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE  
LA RÉGION DE BRUXELLES-  
CAPITALE, CHARGÉE DE  
L'ENVIRONNEMENT, DE L'ÉNERGIE,  
DE LA POLITIQUE DE L'EAU, DE LA  
RÉNOVATION URBAINE, DE LA  
LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET  
L'AIDE MÉDICALE URGENTE ET DU  
LOGEMENT,**

**concernant "la modernisation des  
ascenseurs dans les immeubles à  
appartements bruxellois".**

**M. le président.-** La ministre Evelyne Huytebroeck répondra à la question orale.

La parole est à M. Vandenbossche.

**M. Walter Vandenbossche (en néerlandais).-** *Le problème de l'exécution de l'arrêté royal du 30 avril 2003 relatif à la sécurité des ascenseurs commence à peser de plus en plus sur la population bruxelloise. Les nouvelles normes imposent le remplacement de la cage d'ascenseur dans de nombreux immeubles à appartements, ce qui représente une lourde charge financière pour les propriétaires, souvent obligés de contracter un emprunt pour effectuer ces travaux. L'exécution de l'arrêté royal risque donc d'aboutir à un drame social, nonobstant l'utilité des ascenseurs et l'importance des normes de sécurité.*

*Ne pourriez-vous envisager d'octroyer, sous certains critères, une aide aux propriétaires qui ne peuvent supporter cette charge financière ?*

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

**Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister.-** Mijnheer Vandenbossche, u hebt terecht opgemerkt dat dit dossier een federale bevoegdheid betreft. De federale overheid heeft op 9 maart een Koninklijk Besluit aangenomen waardoor de veiligheidsmaatregelen voor liften worden uitgebreid. Ik ben het eens met uw analyse van de situatie, die erin bestaat dat de nieuwe reglementering niet te verwaarlozen financiële gevolgen zal hebben voor heel wat eigenaars. Overigens wil ik voor verduidelijking zorgen over de conformeringstermijnen die u vermeldde. De federale overheid heeft bij K.B. van 17 maart 2005 de uiterste confirmeringsdatum uitgesteld van 2008 naar 2013, of van 2013 naar 2018, afhankelijk van de vereiste veiligheidsmaatregelen.

Vermits deze nieuwe financiële last voor eigenaars wordt veroorzaakt door een initiatief van de federale overheid, lijkt het logisch dat de federale overheid ook voor begeleidingsmaatregelen en een eventuele financiële compensatieregeling zorgt. Wat de regelingen van het Brussels Gewest betreft, en in het bijzonder de renovatiepremies waarvoor ik bevoegd ben, wijs ik erop dat dergelijke premies niet gebruikt kunnen worden voor de renovatie van liften. Ze zijn immers bestemd voor werken ter verbetering van de gezondheid en het comfort van woningen, en niet voor gemeenschappelijke delen van gebouwen. Bijgevolg is het ook onmogelijk om renovatiepremies aan te vragen voor trappenhallen en gemeenschappelijke ruimten.

Ik moet echter nog iets nuanceren. Er kan een premie van 7.500 euro worden toegekend voor aanpassingswerken in een woning en voor de installatie van specifieke uitrustingen voor gehandicapten. Werken om liften voor personen met mobiliteitsproblemen aan te passen, kunnen eventueel met die premie worden gefinancierd. Tot op heden heeft mijn administratie echter nog geen enkele aanvraag voor een dergelijke premie gekregen. Misschien is de premie onvoldoende bekend.

Wat de bevoegdheid voor monumenten en landschappen betreft, meldt mijn administratie me dat werken voor de restauratie van een lift die door monumentenzorg wordt beschermd, in aanmerking

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

**Mme Evelyne Huytebroeck, ministre (en néerlandais).-** *Le gouvernement fédéral a adopté le 9 mars 2003 un arrêté royal visant à renforcer les mesures de sécurité relatives aux ascenseurs. Cette nouvelle réglementation aura en effet des répercussions financières non négligeables pour bon nombre de propriétaires. Par arrêté royal du 17 mars 2005, le fédéral a reporté la date maximale de mise en conformité de 2008 à 2013 et de 2013 à 2018, selon les mesures de sécurité requises.*

*Cette nouvelle charge financière pour les propriétaires étant une initiative du pouvoir fédéral, il semble logique que les mesures d'accompagnement nécessaires et les mécanismes éventuels de compensation pécuniaire soient pris en charge par lui. En ce qui concerne les mécanismes régionaux, et plus particulièrement les primes à la rénovation, ces primes ne couvrent pas la rénovation des ascenseurs.*

*Toutefois, une prime de 7.500 euros peut être octroyée pour les travaux d'adaptation d'un logement et l'installation d'équipements spécifiques pour des personnes handicapées. Les travaux de mise en conformité d'un ascenseur destiné à une personne à mobilité réduite peuvent s'inscrire dans ce cadre.*

*En ce qui concerne la compétence relevant des Monuments et Sites, les travaux de restauration d'un ascenseur classé peuvent bénéficier d'un subside. Celui-ci ne vise toutefois pas en principe les travaux de mise en conformité à la nouvelle réglementation fédérale.*

*Les dispositifs régionaux actuels ne permettent donc pas, ou du moins très peu, d'offrir une compensation financière aux propriétaires concernés par la mise en conformité des ascenseurs. Et le contexte budgétaire actuel ne nous permet pas une extension des primes régionales dans ce sens.*

*Je vais me concerter avec le ministre-président pour qu'il aborde ce point au niveau fédéral.*

komen voor een toelage. Deze toelage is echter niet bedoeld voor werken om een lift in regel te brengen met de nieuwe federale regeling, ook al zouden in bepaalde gevallen bepaalde werken, meer bepaald op het gebied van brandveiligheid, toch in aanmerking kunnen komen .

Samengevat, voorzien de huidige gewestelijke regelingen niet of in slechts zeer beperkte mate in toelagen voor eigenaars die verplicht zijn om hun lift in regel te brengen met de federale wetgeving. Gelet op de huidige financiële toestand is het duidelijk niet mogelijk om de regeling op het gebied van gewestelijke premies uit te breiden. Zoals ik reeds zei, vind ik dat de federale overheid die de nieuwe lasten oplegt, moet zorgen voor begeleiding en financiële compensatie. Mijnheer Vandebossche, ik hoop dat u uw partijgenoten in de federale regering kunt overtuigen om iets aan het probleem te doen.

Ik zal van mijn kant overleg plegen met de minister-president opdat het gewest dit probleem op federaal niveau zou aankaarten.

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

**De heer Walter Vandebossche.-** Het verheugt mij dat u bereid bent dit probleem op federaal niveau aan te kaarten. De Brusselaars dreigen immers het zwaarst door de maatregel te worden getroffen, niet alleen wegens het profiel van de Brusselse bevolking (Brussel telt heel veel jonge en heel veel oude mensen), maar ook wegens de typologie van onze stedenbouw.

Misschien is het niet nodig om nieuwe middelen te zoeken, maar volstaat het om een aantal middelen te heroriënteren. Zo zouden bepaalde premies die niet of onvoldoende worden gebruikt, voor deze prioriteit kunnen worden aangewend zonder dat hierdoor het begrotingsevenwicht in het gedrang komt. Ik hoop dat wij hierop tijdens de begrotingsbesprekingen zullen terugkomen. Het drama zou immers wel eens groter kunnen zijn dan wij vandaag inschatten.

- *Het incident is gesloten.*

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

**M. Walter Vandebossche (en néerlandais).-** *Il est positif que vous soyez prêts à aborder le sujet au fédéral. Les Bruxellois risquent en effet d'être touchés plus durement par la mesure.*

*Plutôt que de rechercher de nouveaux moyens, il serait judicieux de réorienter ceux dont nous disposons. Certaines primes, peu ou pas utilisées, pourraient être affectées à cette priorité, sans pour autant compromettre l'équilibre budgétaire. J'espère que nous reviendrons sur ce point lors des discussions budgétaires.*

- *L'incident est clos.*