



**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 25 OCTOBRE 2011**

—

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
PARLEMENT**

—

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

—

**Commissie voor de Huisvesting  
en Stadsvernieuwing**

—

**VERGADERING VAN  
DINSDAG 25 OKTOBER 2011**

—

---

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.

Publication éditée par le  
Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale  
Service des comptes rendus  
tél 02 549 68 02  
fax 02 549 62 12  
e-mail [criv@parlbru.irisnet.be](mailto:criv@parlbru.irisnet.be)

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse  
<http://www.parlbruparl.irisnet.be/>

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.

Publicatie uitgegeven door het  
Brussels Hoofdstedelijk Parlement  
Dienst verslaggeving  
tel 02 549 68 02  
fax 02 549 62 12  
e-mail [criv@bruparl.irisnet.be](mailto:criv@bruparl.irisnet.be)

De verslagen kunnen geconsulteerd worden op  
<http://www.parlbruparl.irisnet.be/>

**SOMMAIRE****INHOUD**

INTERPELLATIONS	7	INTERPELLATIES	7
- de Mme Carla Dejonghe	7	- van mevrouw Carla Dejonghe	7
à M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,		tot de heer Christos Doukeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
concernant "les problèmes de santé des habitants de logements passifs".		betreffende "de gezondheidsproblemen van de inwoners bij passiefwoningen".	
<i>Discussion – Orateurs : M. Alain Maron, M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État, Mme Carla Dejonghe.</i>	9	<i>Bespreking – Sprekers: de heer Alain Maron, de heer Christos Doukeridis, staatssecretaris, mevrouw Carla Dejonghe.</i>	9
- de Mme Fatoumata Sidibe	15	- van mevrouw Fatoumata Sidibe	15
à M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,		tot de heer Christos Doukeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
concernant "l'état des lieux de la question du logement pour les victimes de violences conjugales et intrafamiliales".		betreffende "de stand van zaken van de problematiek van de huisvesting van de slachtoffers van huiselijk en intrafamiliaal geweld".	
- de Mme Bianca Debaets	16	- van mevrouw Bianca Debaets	16
à M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,		tot de heer Christos Doukeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
concernant "la création d'un service régional 'inoccupation'".		betreffende "de oprichting van een gewestelijke leegstandsdienst".	

<p><i>Discussion – Orateurs :</i> <b>Mme Elke Van den Brandt, M. Fouad Ahidar, M. Alain Maron, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, Mme Bianca Debaets.</b></p>	17	<p><i>Bespreking – Sprekers:</i> <b>mevrouw Elke Van den Brandt, de heer Fouad Ahidar, de heer Alain Maron, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, mevrouw Bianca Debaets.</b></p>	17
<p>- de M. Michel Colson</p> <p>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,</p> <p>concernant "la réduction du nombre de SISP".</p>	26	<p>- van de heer Michel Colson</p> <p>tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,</p> <p>betreffende "de vermindering van het aantal OVM's".</p>	26
<p>Interpellation jointe de M. Mohamed Ouriaghli,</p> <p>concernant "le projet de fusion des SISP".</p>	26	<p>Toegevoegde interpellatie van de heer Mohamed Ouriaghli,</p> <p>betreffende "het project voor de fusie van de OVM's".</p>	26
<p>Interpellation jointe de M. Fouad Ahidar,</p> <p>concernant "l'accélération du programme d'investissement des SISP".</p>	26	<p>Toegevoegde interpellatie van de heer Fouad Ahidar,</p> <p>betreffende "de versnelling van het investeringsprogramma van de OVM's".</p>	26
<p>Interpellation jointe de M. Bertin Mampaka Mankamba,</p> <p>concernant "l'adoption du contrat de gestion de second niveau".</p>	26	<p>Toegevoegde interpellatie van de heer Bertin Mampaka Mankamba,</p> <p>betreffende "de goedkeuring van de beheersovereenkomst van het tweede niveau".</p>	26
<p><i>Discussion conjointe – Orateurs :</i> <b>M. Vincent Lurquin, Mme Carla Dejonghe, Mme Elke Van den Brandt, Mme Bianca Debaets, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, M. Michel Colson, M. Mohamed Ouriaghli, M. Fouad Ahidar, M. Bertin Mampaka Mankamba.</b></p>	33	<p><i>Samengevoegde bespreking – Sprekers:</i> <b>de heer Vincent Lurquin, mevrouw Carla Dejonghe, mevrouw Elke Van den Brandt, mevrouw Bianca Debaets, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, de heer Michel Colson, de heer Mohamed Ouriaghli, de heer Fouad Ahidar, de heer Bertin Mampaka Mankamba.</b></p>	33

<p>- de M. Joël Riguelle</p> <p>à M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,</p> <p>concernant "les travaux de rénovation de la Cité Moderne à Berchem-Sainte-Agathe".</p>	54	<p>- van de heer Joël Riguelle</p> <p>tot de heer Christos Doukeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,</p> <p>betreffende "de renovatiewerken aan de 'Cité Moderne' in Sint-Agatha-Berchem".</p>	54
<p>QUESTIONS ORALES</p>	54	<p>MONDELINGE VRAGEN</p>	54
<p>- de Mme Céline Fremault</p> <p>à M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,</p> <p>concernant "l'attribution des logements communaux".</p>	54	<p>- van mevrouw Céline Fremault</p> <p>aan de heer Christos Doukeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,</p> <p>betreffende "de toewijzing van de gemeentelijke woningen".</p>	54
<p>- de Mme Gisèle Mandaila</p> <p>à M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,</p> <p>concernant "les mutations dans les logements sociaux".</p>	59	<p>- van mevrouw Gisèle Mandaila</p> <p>aan de heer Christos Doukeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,</p> <p>betreffende "de overplaatsingen in sociale woningen".</p>	59
<p>- de M. Emmanuel De Bock</p> <p>à M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,</p> <p>concernant "la centralisation des candidats locataires à un logement moyen".</p>	63	<p>- van de heer Emmanuel De Bock</p> <p>aan de heer Christos Doukeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,</p> <p>betreffende "de centralisatie van de kandidaat-huurders van een middelgrote woning".</p>	63

- de M. Michel Colson 69

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 coûts des certificats PEB  
supportés par les AIS".

- van de heer Michel Colson 69

aan de heer Christos Doulkeridis, staats-  
secretaris van het Brussels Hoofdstedelijk  
Gewest, belast met Huisvesting en Brand-  
bestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "de kosten van de EPB's voor  
de SVK's".

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

## INTERPELLATIONS

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

### INTERPELLATION DE MME CARLA DEJONGHE

**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 problèmes de santé des habitants de logements passifs".**

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

**Mme Carla Dejonghe** *(en néerlandais).*- *Notre groupe approuve la décision du gouvernement bruxellois de recourir désormais au standard passif pour la construction des logements sociaux et moyens. L'habitat passif est écologique et économique à moyen terme.*

*L'isolation des logements passifs a toutefois des inconvénients, outre le danger potentiel d'incendie dont nous avons déjà discuté.*

*Ainsi, aux Pays-Bas, les systèmes de ventilation de tels logements ont causé des problèmes de santé chez de nombreux habitants : infections aux yeux, à la gorge et aux poumons, fatigue, troubles de l'équilibre et maladies cutanées.*

*Selon une étude néerlandaise, si le bilan des logements passifs est globalement positif, les habitants soulignent cependant que la température constante dans l'ensemble du logement les oblige à installer des équipements supplémentaires à leurs frais. En raison du niveau élevé d'isolation, les*

## INTERPELLATIES

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

### INTERPELLATIE VAN MEVROUW CARLA DEJONGHE

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

**betreffende "de gezondheidsproblemen van de inwoners bij passiefwoningen".**

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

**Mevrouw Carla Dejonghe.-** De Brusselse regering heeft beslist om voor de bouw van sociale woningen en middenklassewoningen voortaan in te zetten op passiefwoningen. Onze fractie schaart zich daar graag achter vanuit milieuperspectief, maar ook omdat passiefbouw op middellange termijn kostenbesparend is.

De isolatie van passiefwoningen heeft voornamelijk voordelen, maar ook enkele nadelen. We hebben in de commissie al de discussie gevoerd over het potentiële brandgevaar. Er zijn echter nog een aantal andere aandachtspunten.

Tijdens de zomer verscheen in het weekblad Knack een reportage over problemen die zich in Nederland op grote schaal voordoen met passief- en energiezuinige woningen. Daar kregen sinds 2000 hele wijken een energiezuinig ventilatiesysteem. Dat zorgde voor problemen. De bewoners klagen er over ontstoken ogen, keel- en longontstekingen, vermoeidheid, evenwichtsstoornissen en huidaandoeningen. Volgens de

*bruits intérieurs sont également plus perceptibles, tandis que les ventilateurs provoquent des nuisances sonores.*

*Dans les logements plus petits avec davantage d'occupants, les habitants se plaignent souvent de la mauvaise ventilation, une information dont devrait tenir compte la Région bruxelloise dans le cadre de ses projets de logements sociaux.*

*Le succès des logements passifs ou peu énergivores dépend notamment de la capacité de ses habitants à en gérer la technicité. On peut supposer que c'est plus difficile dans le cas de plusieurs petits logements dans un même bâtiment. Que fait-on du besoin naturel d'air et d'espace des gens qui vivent dans un petit volume ?*

*Notre groupe soutient la décision du gouvernement, mais nous voulons débattre de la manière dont Bruxelles avancera dans ce domaine. Le défi pour l'avenir consiste à concilier de manière harmonieuse faible consommation énergétique et santé. Peut-être serait-il indiqué de fonctionner par tâtonnements et par étapes.*

*Le choix d'un modèle passif à grande échelle et la technicité de ces logements impliquent un investissement considérable dans l'accompagnement des locataires sociaux. En outre, les logements passifs impliquent un surcoût initial. Vu les besoins actuels en termes de logements sociaux à Bruxelles, c'est le logement qui doit être notre priorité.*

*De quelle manière le concept de logement passif tient-il compte d'aspects comme la santé et le bruit, mais aussi du besoin naturel d'espace et d'air des personnes qui vivent dans des petits logements, comme c'est le cas dans les logements sociaux ?*

*Le gouvernement a-t-il pris connaissance des problèmes qui se sont posés dans des logements à faible consommation d'énergie aux Pays-Bas ? De quelle manière le gouvernement tient-il compte du fait que la construction passive pourra poser des problèmes dans les logements sociaux ? Comment les surcoûts seront-ils pris en considération ?*

Nederlandse staatssecretaris voor Infrastructuur en Milieu zou het gaan over duizenden zieke bewoners en meer dan een miljoen woningen.

Nederlands onderzoek naar passiefwoningen bevestigt dit. Er werden in het onderzoek een aantal concrete projecten bezocht en er werd naar de ervaringen gepeild. Die waren over het algemeen positief. Toch stelden de bewoners enkele problemen vast. Door de constante binnentemperatuur bleek voor velen de temperatuur te hoog te zijn in de slaapkamer en te laag in de badkamer. Daardoor moesten extra voorzieningen worden geïnstalleerd, wat een meerkost met zich brengt. Ook op akoestisch vlak waren er klachten. Door de sterke isolatie bleek het binnengeluid sterker waarneembaar en zorgden de ventilators voor geluidsoverlast.

Bij kleinere woningen met meerdere bewoners werd er vaak geklaagd over slechte ventilatie. Daar lag de vervuilingconcentratie van de binnenlucht ook beduidend hoger dan in ruimere woningen met minder bewoners. Dat is logisch en het is ook een vaststelling die niet zonder belang is voor de plannen van het Brussels Gewest, vooral dan in het kader van de sociale huisvesting.

De slaagkansen van energiezuinig of passief wonen worden mede bepaald door de mate waarin bewoners erin slagen om te gaan met de hogere techniciteit van een passiefwoning in vergelijking met een niet-passiefwoning. Bij meerdere kleinere woningen in hetzelfde gebouw kan men zich voorstellen dat zich problemen zullen voordoen. Wat doet men immers met de volstrekt natuurlijke behoefte aan lucht en ruimte van mensen die op een kleine oppervlakte leven?

Onze fractie staat achter de beslissing van de regering, maar wij willen, met het Nederlandse probleem in het achterhoofd, wel graag het debat voeren over de beste manier waarop Brussel de grote vlucht vooruit op dit vlak wil realiseren. De uitdaging voor de toekomst zal erin bestaan om energiezuinigheid en gezondheid harmonieus met elkaar te verzoenen. Misschien is een gefaseerde, trial-and-errormethode daarbij aangewezen.

Een keuze voor het passiefmodel op grote schaal brengt immers met zich mee dat er fors geïnvesteerd moet worden in extra begeleiding van de sociale huurders. Die bewoners moeten immers



begeleid worden in het omgaan met, of het leven in een woning waarvan de 'techniciteit' ingewikkelder is dan in een conventionele woning. Gezien de noden die er momenteel bestaan op het vlak van de sociale huisvesting in Brussel, zijn wij er niet zeker van of de extra - waarschijnlijk structurele - kosten die aan deze begeleiding gekoppeld zijn, momenteel de grootste prioriteit moeten zijn van ons sociaal huisvestingsbeleid. Vooral aangezien er al een initiële meerkost verbonden is aan passiefbouwen.

Op welke manier houdt het concept van de passiefwoning rekening met aspecten zoals gezondheid en lawaai, maar ook met de natuurlijke behoefte aan ruimte en lucht bij mensen die klein wonen, zoals in het geval van de sociale huisvesting?

Heeft de regering kennis genomen van de problemen die zich in Nederland stellen met energiezuinige woningen? Op welke manier houdt de regering rekening met het feit dat er zich mogelijk problemen voordoen met passiefbouw in de sociale huisvesting?

Heeft de regering al een zicht op de potentiële meerkosten van de extra voorzieningen die gepaard gaan met de bouw van sociale passiefwoningen? Op welke manier zal die meerkost opgevolgd worden?

### *Discussion*

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

**M. Alain Maron.-** Nous avons déjà évoqué ce sujet un certain nombre de fois, mais l'intervention de Mme Dejonghe dépasse cette fois le cadre du passif et du social. Pour nous, de prime abord, il est plus qu'indispensable de réduire la dépendance aux coûts énergétiques, qui explosent depuis un certain nombre d'années et risquent, selon toute vraisemblance, de continuer à emprunter ce chemin.

Si l'on y ajoute l'explosion des coûts de l'immobilier, nous constatons que nous risquons d'aller dans le mur : les Bruxellois, en effet, doivent consacrer une part de plus en plus importante de leurs revenus au logement et à

### *Bespreking*

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

**De heer Alain Maron (in het Frans).-** *Het betoog van mevrouw Dejonghe gaat veel verder dan het aanstippen van sociale problemen in passiefwoningen. Ecolo vindt het van prioritair belang dat de Brusselaars niet langer afhankelijk zijn van hoge energiekosten, aangezien die blijven stijgen. Daar komen nog de stijgende immobielienprijzen bij. Het deel van de Brusselse inkomens voor energie- en huurkosten gaat in stijgende lijn. Uiteraard treft die situatie in de eerste plaats de kansarmen.*

*Passiefwoningen moeten de norm worden. De regering heeft beloofd de nodige maatregelen te nemen op het vlak van de publieke woningen.*

l'énergie. La situation est évidemment plus dramatique encore pour les personnes à faibles revenus.

Logement passif et haute énergie doivent donc devenir la norme. C'est dans cette direction que s'est engagé le gouvernement, en tout cas dans le domaine du logement public. Nous ne pouvons que nous en réjouir.

Les technologies employées - double flux d'air, échangeur thermiques, systèmes de régulation, etc. - sont utilisées depuis des dizaines d'années dans le bâtiment et notamment dans les bureaux. Même si cela nécessite un suivi technique, cela ne semble pas poser d'énormes problèmes de gestion.

Par ailleurs, le logement passif présente des simplifications techniques par rapport au logement normal : on n'y trouve plus de chaudière, ou alors seulement un système très basique. Les chaudières à gaz actuelles sont devenues des systèmes électroniques complexes : en tant que propriétaire depuis cinq ans d'une maison rénovée, j'ai bien souvent des problèmes avec la mienne !

Normalement, dans un logement passif, ces problèmes sont réduits. Il faut juste un peu modifier ses habitudes, puisque celui-ci n'est pas chauffé et régulé comme un immeuble traditionnel.

Vous avez déjà expliqué ce que vous comptez mettre en place dans le cadre du logement social. Où en êtes-vous avec ces nouveaux logements, soit basse énergie, soit passifs ? Comment informer les habitants pour qu'ils puissent bénéficier au mieux du système, en en diminuant les éventuels désagréments ?

Y a-t-il d'autres mesures d'information prévues, à destination des professionnels et du grand public, sur ce type de logements ? Ou bien n'est-ce pas de votre ressort ?

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- Pour des raisons tant environnementales que sociales, la Région a choisi de s'investir de manière ambitieuse, en particulier dans le logement social. J'ai déjà eu l'occasion de m'en

*Technieken als dubbele luchtstroom, warmte-wisselaars en reguleringsystemen worden al tientallen jaren toegepast, vooral in kantoor-gebouwen. Hoewel die technieken een technische follow-up vereisen, zorgt dat niet voor grote problemen.*

*Passiefwoningen zorgen ook voor technische vereenvoudiging in vergelijking met traditionele woningen: er is geen verwarmingsketel aanwezig. De verwarming van een passiefwoning verloopt anders, waaraan de bewoner zijn of haar gewoontes moet aanpassen.*

*U hebt uw plannen in het kader van de sociale huisvesting al bekendgemaakt. Hoe ver staat de realisatie van die nieuwe woningen? Hoe zult u de bewoners inlichten over het systeem, zodat ze geen ongemakken ondervinden? Komen er ook maatregelen om de mensen uit de sector en het grote publiek in te lichten? Of valt dat niet onder uw bevoegdheid?*

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

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).**- *De keuze van de regering om in te zetten op sociale huisvesting, is zowel door sociale als ecologische redenen ingegeven.*

expliquer.

*(poursuivant en néerlandais)*

*Comme tout logement en Région de Bruxelles-Capitale, les logements passifs doivent bien évidemment satisfaire aux normes élémentaires de salubrité du Code du logement. L'isolation thermique et la ventilation assurent la salubrité et la qualité du climat intérieur d'une habitation, en confortant notamment l'étanchéité du bâtiment. Que ce soit dans une maison ancienne non isolée, dans une maison conventionnelle respectant la législation PEB, ou dans une maison passive, un air de bonne qualité est une exigence fondamentale nécessaire à un climat intérieur sain. Ce qui implique un système de ventilation performant, qu'il soit naturel ou mécanique.*

*Celui-ci est indispensable pour évacuer les substances gênantes et nocives provenant des matériaux de construction et des équipements intérieurs. En évitant l'humidité excessive de l'air, la ventilation prévient la dégradation des murs et des plafonds, la condensation, le développement des moisissures et la pollution de l'air.*

*Dans les habitations basse énergie et passives, la ventilation est assurée par la circulation de l'air pulsé dans des gaines de ventilation pouvant être équipées de filtres. Ce système crée donc un climat intérieur sain débarrassé de polluants atmosphériques, tels que les pollens et les particules fines, et assure une distribution permanente d'air frais sans devoir ouvrir les fenêtres pour aérer, ce qui permet d'éviter les nuisances acoustiques extérieures et les pertes de chaleur importantes.*

*Du côté des inconvénients, relevons que du fait de la distribution de l'air, la température est pratiquement identique dans toutes les pièces, ce qui peut induire une sensation d'inconfort dans la salle de bain, par exemple, où l'on aime en général avoir un peu plus de chaleur.*

*Enfin, des problèmes de bruit, d'odeurs, de courants d'air ou de condensation peuvent apparaître lorsque le système de ventilation est mal conçu, mal mis en œuvre ou mal entretenu, notamment au niveau du nettoyage et du remplacement périodique des filtres.*

*(verder in het Nederlands)*

Mevrouw Dejonghe, ik begrijp uw bekommernis dus volledig en ben blij dat u mij interpelleert over de recente publicatie van een artikel in het weekblad Knack, waarvan de inhoud op zijn minst verontrustend kan worden genoemd. Ik zal hier dan ook later op terugkomen.

Het feit dat een woning ziektes veroorzaakt bij haar bewoners is absoluut onaanvaardbaar. De gezondheid van woningen wordt geregeld door artikel 4 van de Huisvestingscode en zijn uitvoeringsbesluiten tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake de veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen. De in artikel 4, § 1, 2°, van de Code opgenomen verplichting inzake de elementaire gezondheid omvat minimale normen betreffende de aanwezigheid van vocht, parasieten, verlichting en ventilatie. Een passiefwoning moet net als elke andere woning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aan deze elementaire gezondheidsnormen voldoen.

Om een goed begrip te waarborgen binnen dit redelijk technisch vakgebied, lijkt het me nuttig de begrippen isolatie en ventilatie even kort toe te lichten. De thermische isolatie en ventilatie hebben een verschillende, maar aanvullende functie met het oog op het waarborgen van de gezondheid en leefkwaliteit binnen een woning.

Voor een goede thermische isolatie, die een woning beschermt tegen koude of warmte, heeft men een goed ventilatiesysteem nodig. Een kwaliteitsvolle isolatie maakt een woning namelijk meer luchtdicht. Indien men de vervuilde lucht daarentegen afvoert en vervangt door verse lucht, treden er vochtigheids-, condensatie- en schimmelproblemen op die de gezondheid van de bewoners in gevaar brengen. Deze problemen zijn echter nooit te wijten aan een buitensporige isolatie, maar wel aan een gebrekkige ventilatie, eventueel in combinatie met een slecht geplaatste isolatie.

Zowel in oude en slecht geïsoleerde woningen als in passiefwoningen en conventionele woningen met een EPB-certificaat is een goede luchtkwaliteit een noodzakelijke voorwaarde voor een gezond binnenklimaat. Hiervoor is een performant natuurlijk of mechanisch ventilatiesysteem nodig.

Een ventilatiesysteem is noodzakelijk voor de

*Dans le logement social, nous veillons à accompagner les nouveaux locataires de ces logements passifs et basse énergie pour leur permettre de s'approprier les caractéristiques de leur logement et d'en faire un usage et un entretien adéquats.*

*Les critiques formulées dans l'article de l'hebdomadaire Knack reviennent en fait, pour prendre une comparaison imagée, à accuser les tuiles lorsque la toiture fuit. Ce n'est évidemment pas le principe de couvrir une toiture avec des tuiles qui est critiquable, mais bien le choix du modèle et la manière dont elles ont été posées, ou l'absence d'entretien du toit. L'auteur de l'article se trompe donc complètement de cible, ce qui lui a d'ailleurs valu une réaction écrite de la part de la famille qui s'y trouve citée.*

*Par ailleurs, vous présumez que les surfaces des logements sont plus petites dans le logement social. Ceci n'est vrai que dans les logements les plus anciens, qui ne sont évidemment pas passifs.*

*Alors que le Règlement régional d'urbanisme ne prévoit que des minima absolus pour la superficie de pièces d'habitation, dans le secteur du logement social, la taille des pièces de séjour est bien plus souvent proportionnée au nombre de chambres que dans le marché résidentiel privé.*

*En réponse à votre deuxième question, pour prévenir le risque de problèmes de qualité des constructions passives tels qu'ils se sont produits aux Pays-Bas, les logements sociaux neufs produits en Région bruxelloise doivent être certifiés, ce qui implique un contrôle très strict de leurs performances et caractéristiques réelles.*

*Concernant le surcoût passif pour la construction neuve, de nombreux chiffres ont circulé, parfois très fantaisistes. Les premières expériences témoignent d'un surcoût à l'investissement oscillant entre 0 et 10%.*

*À propos de la méthode 'cut and try', nous sommes attentifs aux enseignements que nous pouvons tirer des expériences menées en Belgique et à l'étranger.*

*Deux des quatorze familles qui occupent les logements passifs du projet Espoir à Molenbeek ont choisi de devenir des ambassadrices du*

afvoer van storende en schadelijke stoffen die afkomstig zijn van bouw materiaal, verf, lijm, tapijten, meubelen, sigarettenrook, schoonmaakproducten enzovoort. Door het vermijden van een te hoge luchtvochtigheid voorkomt een goede ventilatie onder andere de aantasting van de muren en plafonds en de ontwikkeling van schimmels die tot luchtvervuiling kunnen leiden.

Indien zoals bij lage-energie- of passiefwoningen de ventilatie gebeurt via een gedwongen luchtcirculatie door ventilatiekokers, kunnen er filters worden geïnstalleerd op de plaatsen waar er verse lucht binnenstroomt om kokers schoon te houden en de verse lucht te zuiveren.

Dit systeem creëert dus een gezond binnenklimaat met minder luchtverontreinigende elementen, zoals pollen en fijn stof. Mensen met allergieën en jonge kinderen varen hier dus wel bij.

Andere voordelen van een mechanische ventilatie zijn onder meer de permanente verspreiding van verse lucht, de snelle verwijdering van onaangename geuren en de beperking van de hoeveelheid stof. Bovendien moeten er voor de verluchting geen ramen worden opengezet, waardoor geluidsoverlast van buiten kan worden vermeden en er minder warmte verloren gaat.

Een goede ventilatie kan er tijdens de zomer voor zorgen dat de warmte die zich tijdens de dag in een woning heeft opgestapeld, systematisch wordt afgevoerd.

Wat de nadelen betreft, wijs ik erop dat de verspreiding van de lucht ertoe leidt dat de temperatuur in elke kamer bijna gelijk blijft. Dat kan een zeker ongemak veroorzaken in de badkamer, waar de meeste mensen het graag iets warmer hebben. Aan dat ongemak kan eenvoudig worden verholpen met een extra verwarming die enkel op bepaalde tijdstippen energie zal verbruiken. Als je bepaalde ruimten tot een specifieke temperatuur wilt verwarmen, moet de verwarmingsinstallatie daarop worden afgestemd.

Tot slot kom ik even terug op het door u geciteerde artikel, waarin wordt verwezen naar geluidsoverlast van ventilatoren en de luchtcirculatie in kokers, mufte geuren, koude luchtstromen en condensatie die kunnen voorkomen als het ventilatiesysteem op gebrekkige wijze werd

*logement passif et organisent des visites de leur appartement.*

ontworpen, geïnstalleerd of onderhouden, met name wat de reiniging en de regelmatige vervanging van de filters betreft.

Binnen de sociale huisvesting besteden we enorm veel aandacht aan de begeleiding van nieuwe huurders van lage-energie- en passiefwoningen om hen vertrouwd te maken met de kenmerken van hun woning en om een correct gebruik en onderhoud te waarborgen. De kritiek geformuleerd in het artikel van Knack kan het best vergeleken worden met een situatie waarbij men de oorzaak van een lekkend dak toeschrijft aan de dakpannen. Het gebruik van dakpannen voor de dakbedekking is hier uiteraard niet voor kritiek vatbaar. De oorzaak ligt bij de keuze van de dakpannen - waarbij men aan de kust bijvoorbeeld het best kiest voor stormbestendige dakpannen -, in de plaatsingswijze, bijvoorbeeld met een te kleine hellingsgraad, of in een gebrekkig onderhoud.

Het artikel van 9 augustus mist dus volledig zijn doel. Dat werd bovendien bekritiseerd in een brief van 30 augustus 2011 van de in het artikel geciteerde familie. Die heeft de onvolledigheid en onjuistheid van de informatie uit het artikel en de daarop volgende VTM-reportage aangekaart met het oog op een reconstructie van de feiten. Die reacties brengen wel de ernstige gebreken aan het licht bij de uitvoering van de werken, die aan de oorzaak liggen van het onbehagen van de bewoners van het in vraag gestelde huis.

Hetzelfde fenomeen heeft zich begin 2000 op veel grotere schaal voorgedaan in Nederland. Het betrof hier een erg groot vastgoedschandaal waarbij een gebrekkig ontwerp, een slechte uitvoering en een zware tekortkoming op de controle van de werf hand in hand gingen. Opnieuw wordt niet het beginsel van de passiefconstructie in vraag gesteld, maar wel de slechte uitvoering van de werken, zoals die bij elke constructie kan voorkomen.

Op uw eerste vraag heb ik in mijn technische uiteenzetting al een antwoord gegeven over de manier waarop passiefwoningen een oplossing kunnen bieden voor de vraagstukken over ongezondheid, de geluidsoverlast en het gebrek aan verse lucht.

Wat de concrete nood aan ruimte betreft veronderstelt u dat de oppervlakte van de woningen

beperkt is binnen de sociale huisvestingssector. Dat geldt echter enkel voor de oudste woningen, die uiteraard geen passief karakter hebben.

In tegenstelling tot de situatie in Nederland betekent het betrekken van een sociale nieuwbouwwoning of sociale woning van minder dan 30 jaar oud in Brussel niet dat men genoeg moet nemen met een kleine woning. Waar het Gewestelijk Stedenbouwkundig Reglement slechts voorziet in absolute minima voor de oppervlakte van woonruimten van bijvoorbeeld 28 m<sup>2</sup> voor een woonkamer met keuken, is de omvang van de woonruimten binnen de sociale huisvestingssector veel vaker afgestemd op het aantal kamers dan wat het geval is op de private residentiële markt.

In antwoord op uw tweede vraag over kwaliteitsproblemen bij passiefwoningen zoals deze zich in Nederland hebben voorgedaan, kan ik u meedelen dat de nieuwe sociale woningen in het Brussels Gewest gecertificeerd moeten zijn. Dit impliceert een strikte controle van hun prestaties en reële kenmerken en dus niet van hun theoretische en planmatige kenmerken.

Deze controle krijgt vorm via de 'blowerdoor test' waarbij onder meer het werkelijke debiet aan iedere ventilatie-uitgang wordt gemeten, de continuïteit van de isolatie nader wordt bepaald en het niet aanwezig zijn van thermische bruggen wordt nagegaan.

Wat uw derde vraag inzake de passieve meerkost voor een nieuwe woning betreft, werden erg vage en onrealistische cijfers opgegeven. De eerste ervaringen op het vlak van passiefconstructies wijzen uit dat de investeringsmeerkost tussen 0% en 10% schommelt.

Uw vierde vraag ging over de cut and try-methode. Wij besteden al volop aandacht aan de lessen die we kunnen trekken uit de ervaringen in België en vooral in het buitenland.

Ik nodig u uit om de passiefwoningen van het project Espoir in de Finstraat te bezoeken. Ze werden opgericht door het Woningfonds. Van de veertien gezinnen met vluchtelingen die hierin hun intrek hebben genomen, hebben er twee besloten om ambassadeur van het passief wonen te worden. Zij ontvangen graag bezoekers om hen de voordelen uit te leggen van een woning zonder

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

**Mme Carla Dejonghe** (*en néerlandais*).- *La visite d'un logement passif serait, de fait, intéressante pour les membres de cette commission.*

*La réalisation de logements sociaux passifs est une excellente chose, à condition de familiariser les habitants à ces nouvelles techniques.*

*Même si les problèmes évoqués dans la presse sont liés à des manquements relatifs à l'exécution du chantier, il faut en tirer les enseignements qui s'imposent.*

*- L'incident est clos.*

#### **INTERPELLATION DE MME FATOUMATA SIDIBE**

**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 "l'état des lieux de la question du logement pour les victimes de violences conjugales et intrafamiliales".**

**M. le président.-** À la demande de l'auteure, excusée, l'interpellation est reportée à une prochaine réunion.

centrale verwarmingsinstallatie, al was het ongelooft ook bij hen in eerste instantie erg groot.

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

**Mevrouw Carla Dejonghe.-** Het zou inderdaad interessant zijn om een passiefwoning te bezoeken. Misschien kan de commissiesecretaris dat organiseren.

Mijn fractie is zeker voorstander van passiefwoningen in de sociale huisvesting. Het is belangrijk om de energiekosten te drukken. De bewoners moeten wel met die nieuwe technieken leren omgaan. Daarom ben ik blij dat er begeleiding is gepland om hen vertrouwd te maken met het correct gebruik van de nieuwe installaties.

Het artikel in Knack stemt tot nadenken. Ook al hebben de problemen te maken met een slechte uitvoering van de werken, het blijft belangrijk om daaruit lessen te trekken. Een gewaarschuwd man telt voor twee.

*- Het incident is gesloten.*

#### **INTERPELLATIE VAN MEVROUW FATOUMATA SIDIBE**

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

**betreffende "de stand van zaken van de problematiek van de huisvesting van de slachtoffers van huiselijk en intrafamiliaal geweld".**

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

**INTERPELLATION DE MME BIANCA DEBAETS**

**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 création d'un service régional 'inoccupation'".**

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

**Mme Bianca Debaets** (*en néerlandais*).- *L'ordonnance d'avril 2009 visant à lutter contre l'inoccupation prévoyait la création, au sein du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, d'un service chargé du contrôle de sa mise en œuvre.*

*Tant que ce service n'est pas opérationnel, la Région ne peut ni percevoir la taxe d'inoccupation, ni harmoniser la politique communale en la matière.*

*Comment expliquez-vous le retard pris dans le recrutement des cinq agents qui assureront le fonctionnement de ce service ? Quand celui-ci sera-t-il opérationnel ?*

*Le recrutement des cinq personnes a-t-il été confié au Selor ? Quelles sont les catégories d'agents du personnel recherchées pour remplir ces fonctions ?*

*Quelles initiatives avez-vous prises afin d'associer plus étroitement les communes à la mise en œuvre de cette ordonnance ? Certaines communes sont-elles disposées à troquer leur propre règlement de lutte contre l'inoccupation contre la taxe régionale d'inoccupation ?*

*Dans quelle mesure considèrent-elles le versement de 85% du montant de l'amende régionale comme une incitation à changer de système ?*

**INTERPELLATIE VAN MEVROUW BIANCA DEBAETS**

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

**betreffende "de oprichting van een gewestelijke leegstandsdienst".**

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

**Mevrouw Bianca Debaets.-** Het thema is al meermaals in de commissie besproken. Dat toont zonodig het belang van het onderwerp aan.

De ordonnantie betreffende de bestraffing van woningleegstand van april 2009 bepaalde dat de regering binnen het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een dienst zou oprichten die belast wordt met de controle van de naleving van die ordonnantie. Ook het regeerakkoord van juli 2009 sprak zich in die zin uit en bepaalde dat de ordonnantie zou worden toegepast.

Ongeveer twee jaar na datum stellen we vast dat de effectieve opstart van de nieuwe gewestelijke leegstandsdienst op zich laat wachten. Zolang die dienst niet actief is, kan er niet begonnen worden met de inning van een gewestelijke leegstandsboete en het harmoniseren van het gemeentelijke leegstandsbeleid.

De gemeenten blijven intussen hun eigen beleid ontwikkelen. De ene gemeente is al wat gemotiveerder dan de andere. Uit cijfers van februari 2011 blijkt bijvoorbeeld dat Brussel-Stad en Schaarbeek in 2008 en 2009 een actief beleid voerden. Maar bij andere gemeenten staat de teller van de leegstandsheffing nog altijd op nul. Dat zijn toch wel bijzonder grote verschillen.

Vorig jaar liet u weten dat er bij de regering een voorstel werd ingediend om vijf ambtenaren aan te werven voor de gewestelijke leegstandsdienst. Die aanwervingen zouden begin 2011 plaatsvinden, maar in de laatste Woonbarometer deelde de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen mee dat



de aanwerving flinke vertraging heeft opgelopen.

Hoe verklaart u dat de opstart van de gewestelijke leegstandsdienst zoveel vertraging oploopt? Op welke termijn zal die dienst operationeel zijn?

Wat is de stand van zaken betreffende de indienstneming van de vijf personeelsleden? Wordt die aanwerving uitbesteed aan Selor? Welke categorieën van personeelsleden wilt u in dienst nemen om de functies in te vullen?

Welke initiatieven heeft u genomen om de gemeenten nauwer te betrekken bij de uitvoering van de ordonnantie? Zijn er al gemeenten die interesse hebben getoond om hun eigen leegstandsreglement in te ruilen voor de gewestelijke leegstandsheffing? Hebt u daarover al overleg gehad met de gemeenten?

In welke mate beschouwen de gemeenten het doorstorten van 85% van het gewestelijke boetebedrag als een stimulans om hun leegstandsreglement te schrappen ten voordele van een gewestelijke heffing?

#### *Discussion*

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

**Mme Elke Van den Brandt** (*en néerlandais*).- *Le service sera opérationnel pour autant que son cadre soit suffisamment étoffé. Qu'en est-il du recrutement ? Où en est la concertation avec les communes concernant leur adhésion au système régional ?*

*Les communes peinent à passer du système de la taxe communale à celui de l'amende régionale. Je suis pourtant convaincue qu'un service juridique régional efficace sera mieux armé pour intervenir que ne l'est chaque commune séparément. La capacité d'action et l'expertise d'un tel service peuvent inciter les communes à adhérer au système.*

*La coexistence des deux systèmes est possible. La Région ne peut pas contraindre les communes à abandonner une taxe. Une commune qui opte pour*

#### *Bespreking*

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

**Mevrouw Elke Van den Brandt.-** Een eerste voorwaarde om de leegstandsboete te doen werken, is uiteraard dat er voldoende personeel aangeworven wordt voor de leegstandsdienst. Hoever staat het met die aanwerving?

Ik begrijp dat heel wat gemeenten niet staan te springen om van een gemeentelijke heffing naar een gewestelijke boete over te schakelen. Hoever staat het met het overleg? De meeste gemeenten hebben een leegstandsheffing, maar het probleem ligt vaak bij de inning. Ik ga ervan uit dat een goed werkende gewestelijke juridische dienst veel beter gewapend is om de strijd tegen de achterpoortjes te voeren dan de gemeenten apart. Naast de bijkomende middelen kan vooral de capaciteit en expertise van zo'n dienst de gemeenten aansporen om in het systeem te stappen.

*le maintien de la taxe ne perçoit aucune rentrée grâce aux paiements des amendes, mais bien de sa propre taxe. Elle doit en outre prévoir du personnel pour en organiser la perception.*

*L'objectif de la Région est de remplacer la taxe par une amende. Même si le montant est identique, il y a une différence symbolique, car l'amende induit la notion d'infraction. Elle donne un signal beaucoup plus fort que la taxe. Pour mon groupe, l'occupation de logements à long terme relève de l'infraction et doit être verbalisée.*

*Il s'agit d'une question majeure que la Région, par son expertise juridique, et les communes, par leur connaissance du terrain, peuvent résoudre efficacement en unissant leurs points forts.*

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

**M. Fouad Ahidar.**- Je souhaite paraphraser Mme Bianca Debaets lorsqu'elle dit qu'après deux ans, nous attendons toujours : ce gouvernement est en quelque sorte une salle d'attente interminable !

*(poursuivant en néerlandais)*

*Le parc de logements bruxellois comporte 8% de logements sociaux, dont 7% sont inoccupés.*

*L'un des objectifs de l'accord de gouvernement est la mise en œuvre de l'ordonnance du 30 avril 2009, qui prévoit la création d'un service régional de perception de l'amende pour les logements inoccupés, ainsi que la reconnaissance d'une association entamant des actions en cessation à l'encontre de propriétaires d'immeubles inoccupés.*

*Le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) indique que le gouvernement a approuvé le recrutement de cinq personnes le 3 juin 2010. Or, un an plus tard, il apparaissait que la procédure avait pris du retard.*

*Le budget 2011 prévoit 2 millions d'euros de*

Beide systemen kunnen naast elkaar bestaan. Het gewest kan de gemeenten niet dwingen om een belasting af te schaffen. Een gemeente die kiest voor het behoud van de heffing, ontvangt uiteraard geen inkomsten uit de boete, maar enkel uit haar eigen heffing en moet ook zelf personeel inzetten voor de inning.

Het is in elk geval de bedoeling van het gewest om de heffing te vervangen door een boete. Al gaat het om hetzelfde bedrag, er is toch een symbolisch verschil. Bij een boete wordt je niet gewoon belast, maar is er sprake van een overtreding. Een boete geeft dus een veel sterker signaal dan een heffing en terecht, want leegstand zonder project op lange termijn, is voor Groen! inderdaad een overtreding die beboet moet worden.

Mijnheer de staatssecretaris, de leegstand is voor u een belangrijke kwestie, die bovendien de sterke punten kan verenigen van het gewest, namelijk juridische expertise, en de gemeenten, namelijk terreinkennis. Met die twee elementen samen kunnen we de leegstand eindelijk op een correcte manier aanpakken.

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

**De heer Fouad Ahidar** *(in het Frans).*- *Ik parafraseer mevrouw Debaets. Na twee jaar wachten we nog altijd. Deze regering lijkt wel een eindeloze wachtkamer!*

*(verder in het Nederlands)*

De Brusselse huisvesting telt slechts 8% sociale woningen, waarvan er nog eens 7% leegstaat. Dat blijkt uit de cijfers die ik eind 2010 heb opgevraagd.

Een van de doelstellingen uit het regeerakkoord is de uitvoering van de ordonnantie van 30 april 2009. Die houdt de oprichting in van een gewestelijke dienst voor de inning van de leegstandsboete, evenals de erkenning van een vereniging om eigenaars van leegstaande panden tot staking te vorderen.

U kondigde de oprichting van een gewestelijke leegstandsdienst aan tegen eind 2010. Volgens de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW) heeft de regering op 3 juni 2010 de indienstneming van vijf personeelsleden goed-

*recettes provenant de l'amende sur les logements inoccupés, ce qui correspond à 200 logements incriminés. Nous n'avons toutefois aucune information concernant la création de cette cellule régionale.*

*Le 5 mai 2011, le RBDH a été reconnu en tant qu'association œuvrant contre l'inoccupation des logements, habilitée à poursuivre les propriétaires devant le tribunal et à porter plainte auprès de la Région ou des communes.*

*En réplique, lors de la déclaration de politique générale 2011-2012, le ministre-président a indiqué qu'il doutait des indications selon lesquelles la Région compterait entre 15.000 et 30.000 logements inoccupés.*

*Comment le logement inoccupé est-il mesuré ? De quand datent les derniers chiffres ? Avez-vous créé un observatoire du logement inoccupé ?*

*Puisque je me joins à une interpellation, je comprends que vous ne pourrez pas me répondre aujourd'hui. Je déposerai une série de questions écrites.*

*Je suis préoccupé par le budget 2011, qui prévoit des rentrées à hauteur de 2 millions d'euros. Ne risquons-nous pas d'être confrontés à des difficultés si ce montant n'est pas atteint ?*

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

**M. Alain Maron.-** Je remercie Mme Bianca Debaets d'avoir initié ce débat important. Il faut en effet constater que les différents outils régionaux mis en œuvre dans le cadre de la lutte contre les logements inoccupés ne produisent actuellement que peu d'effets. C'est par exemple le cas du droit de gestion publique, qui n'a pas ou peu été mis en œuvre. En effet, même s'il a été amélioré en début de législature, il reste complexe à mettre en œuvre.

De même, le système d'amende ne peut

gekeurd, maar werd in juni 2011 duidelijk dat de procedure vertraging had opgelopen.

De begroting 2011 voorziet in 2 miljoen euro inkomsten uit leegstandsboetes. Dat stemt overeen met 200 beboete woningen. Tot op vandaag heb ik nog niets vernomen over de gewestelijke leegstandsdienst.

Op 5 mei 2011 werd de BBROW als vereniging erkend om verzoekschriften tot stopzetting van de leegstand in te dienen bij de rechtbank. Ze kan ook klacht indienen bij het gewest of de gemeenten.

In een repliek naar aanleiding van de beleidsverklaring 2011-2012 zei de minister-president dat de cijfers inzake woningleegstand waardeloos zijn. Hij had het over de cijfers in het ontwerp van Gewestelijk Plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO), dat 15.000 à 30.000 leegstaande woningen vermeldt.

Hoe wordt de woningleegstand gemeten? Is de huidige manier van werken, die door de minister-president op de korrel wordt genomen, betrouwbaar? Uit welk jaar dateren de laatste cijfers? Hebt u een observatorium voor de woningleegstand opgericht?

Aangezien ik me bij de interpellatie van mevrouw Debaets heb aangesloten, begrijp ik dat u al mijn vragen vandaag niet kunt beantwoorden. Ik zal u een reeks vragen schriftelijk overmaken.

De essentie van mijn betoog is mijn bezorgdheid over de begroting 2011. Die voorziet in inkomsten ter waarde van 2 miljoen euro. Wat met onze begroting als dat bedrag er nooit komt? Geraken we dan niet in moeilijkheden?

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

**De heer Alain Maron (in het Frans).-** *De instrumenten die het gewest heeft ingezet om de leegstand aan te pakken hebben niet veel opgeleverd. Het openbaar beheersrecht is bijvoorbeeld niet vaak aangewend, omdat het te complex is.*

*Bovendien werken boetes enkel als er ook een dienst is om die op te leggen.*

*Soms werkt het systeem van gemeentelijke*

fonctionner que s'il y a un service pour le mettre en œuvre.

Ce qui fonctionne parfois, ce sont les taxes communales. Or, le problème c'est que la gestion diffère selon les communes. Certaines ne font rien, tandis que d'autres sont extrêmement actives. Parmi ces dernières, il peut y avoir des différentiels inexpliqués sur le montant des taxes.

Pourquoi sont-elles plus importantes dans certaines communes ? Si cela peut s'expliquer objectivement dans certains quartiers que l'on ciblerait, à l'échelle communale, ces différences sont assez étranges.

Néanmoins, il faut reconnaître que les communes, davantage sans doute que la Région, disposent de la connaissance du terrain. Elles sont également intéressées financièrement, puisqu'elles perçoivent directement les taxes, alors qu'elles ne perçoivent qu'indirectement une bonne partie des amendes régionales. Comment les convaincre alors de rejoindre le système régional ?

Pour ce faire, ce dernier doit fonctionner ! Que mettez-vous en œuvre pour accélérer quelque peu le processus ? On a bien compris que c'était compliqué d'engager des personnes au sein de l'administration. Cela ne relève d'ailleurs pas entièrement de votre responsabilité.

Réfléchissez-vous à d'autres pistes dans le cadre de cette lutte ? Vous savez que vous ne pouvez contraindre les communes à rejoindre le système. On peut donc imaginer que certaines d'entre elles continueront à mener leur propre politique en la matière.

Dans le contexte de la contractualisation de la problématique du logement avec les communes, serait-il possible d'imaginer une activation des taxes communes ou, du moins, d'avoir leur promesse de le faire ?

Par ailleurs, serait-il possible de concevoir une uniformisation des taxes afin d'aboutir à une politique un tant soit peu cohérente à l'échelon régional ?

Enfin, qu'en est-il de l'accès aux données indispensables dans cette lutte que sont celles relatives à la consommation d'eau ? Que ce soit

*heffingen wel, maar de gemeenten pakken de leegstand niet eensgezind aan. Sommige gemeenten zijn heel actief, terwijl andere niets ondernemen. De tarieven van de heffingen variëren ook naar gelang van de gemeenten en zelfs binnen de gemeenten.*

*Gemeenten kennen het terrein beter dan het gewest en hebben er financieel belang bij om zelf een leegstandsheffing te innen. Ze innen immers onrechtstreeks slechts een deel van de gewestelijke boetes.*

*We kunnen ze enkel overtuigen om het gewestelijk systeem te vervoegen, als het systeem werkt. Gemeenten kunnen niet verplicht worden toe te treden en sommige zullen hun eigen beleid blijven voeren. Wat onderneemt u om dat op gang te trekken? Het is blijkbaar moeilijk om personeelsleden van de administratie daarvoor aan het werk te zetten.*

*Overweegt u andere methoden om de leegstand te bestrijden?*

*Kan in het raam van de contractualisering van de huisvestingsproblematiek met de gemeenten, het activeren van gemeentelijke heffingen een mogelijke uitweg bieden?*

*Kunnen deze heffingen niet uniform worden opgelegd, teneinde een coherent gewestbeleid te voeren?*

*De gewestelijke dienst en/of gemeentediensten moeten aan de hand van gegevens over het water- en elektriciteitsverbruik kunnen vaststellen welke gebouwen onbewoond zijn. Hoe zit het daarmee? De toegang tot deze gegevens wordt alsmoer moeilijker gemaakt, onder meer omwille van de bescherming van de privacy.*

pour les communes ou le service régional, c'est un atout indispensable, car il permet d'identifier facilement les immeubles abandonnés. On pourrait également se baser sur les données relatives à l'électricité.

Or, l'accès à ces données est de plus en plus compliqué pour des raisons relatives à la protection de la vie privée. Vous avez annoncé que vous avanciez dans ce dossier. Où en est-on en la matière ?

Le service régional et/ou les services communaux devraient à nouveau avoir accès aux données permettant d'identifier les immeubles abandonnés de manière sûre et ce, sans devoir arpenter les rues, sonner à toutes les portes et mener des enquêtes de proximité pour pouvoir déterminer quels sont les immeubles effectivement abandonnés.

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- Je dois en effet reconnaître que cet enjeu constitue l'un des dossiers les plus difficiles à débloquer. Je reviendrai sur les engagements et procédures, ainsi que sur leurs avancées. J'aborderai aussi les dispositifs légaux mis en place à l'initiative parlementaire ou gouvernementale et qui, jusqu'à présent, malgré notre volonté d'efficacité, ne produisent pas les résultats escomptés.

Je développerai enfin des pistes envisagées pour l'avenir. La situation est choquante et l'attente, dénoncée par l'opposition, est trop longue.

J'apporterai une nuance : dans le patrimoine public, où nous sommes directement responsables, nous nous sommes donné les moyens d'un comportement exemplaire pour nous attaquer à cette situation. Si ceci n'est pas une réponse à vos questions, c'est pour le moins une preuve de proactivité, qui montre que nous utilisons tous les moyens dont nous disposons pour y mettre un terme.

*(poursuivant en néerlandais)*

*La procédure de recrutement du Selor est très lente. Le choix du gouvernement et de l'administration est de privilégier le recrutement*

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

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ik erken dat dit een moeilijk dossier is. Het wettelijke arsenaal dat is uitgewerkt, heeft niet de verhoopte resultaten opgeleverd. De wachttijden die de oppositie aanklaagt, zijn inderdaad te lang.*

*Toch een kleine nuance: inzake het openbaar erfgoed waarvoor we rechtstreeks verantwoordelijk zijn, hebben we ons voorbeeldig, zo niet proactief, opgesteld en zetten we alle middelen in om de situatie te verhelpen.*

*(verder in het Nederlands)*

Uw interpellatie heeft enerzijds betrekking op de moeilijkheden inzake de inwerkingstelling van de dienst en anderzijds op de mogelijke reacties van de gemeenten op deze nieuwe gewestelijke maatregel.

De wervingsprocedure van Selor neemt heel wat tijd in beslag. De regering en administratie geven de voorkeur aan de aanwerving van statutaire personeelsleden, maar wij hebben hieraan noodgedwongen geen gevolg kunnen geven voor de indienstneming van een attaché-projectleider.

Momenteel zijn drie van de vijf toegelaten

*d'agents statutaires, mais nous avons été obligés d'y renoncer pour l'attaché chef de projet.*

*Actuellement, sur les cinq recrutements autorisés, il y a trois statutaires : une assistante juridique francophone, une assistante comptable néerlandophone et une adjointe administrative francophone.*

*L'administration est en cours de recrutement de l'attaché, responsable de la cellule, sous forme contractuelle. Nous avons retenu cinq candidats et les interviews de ceux-ci ont eu lieu ce 2 octobre. L'entrée en fonction du candidat retenu se fera le 1<sup>er</sup> décembre au plus tôt.*

*L'administration est aussi en cours de recrutement d'un adjoint administratif néerlandophone. Là également, il a fallu contractualiser le poste faute de candidats valables en procédure statutaire. La sélection des candidats et l'entretien de d'embauche devraient avoir lieu à la fin de ce mois.*

*La volonté de l'administration est que le service soit opérationnel en 2012 et que la procédure d'amende soit effective la même année.*

*Le fonctionnaire dirigeant de la Direction de l'inspection du logement a rencontré plusieurs communes, en vue de bien connaître les diverses méthodes de perception des taxes communales et de mettre sur pied une procédure régionale dans laquelle les communes pourront s'imbriquer le plus aisément et rapidement possible.*

*Les communes rencontrées n'ont pas encore pris de décision de renoncer éventuellement à la perception d'une taxe, ce qui est tout à fait normal puisque le service et la procédure ne sont pas encore totalement en place. Quel que soit leur choix, cela ne freinera pas la Région dans son action de lutte contre les infractions administratives, qui peut parfaitement se superposer à l'action fiscale des communes.*

*Mon cabinet est également associé à la mise en place de la procédure. Nous sommes tout à fait disposés à soumettre au gouvernement et au parlement les clarifications de texte nécessaires, suggérées par l'administration, les pouvoirs locaux et le secteur associatif.*

aanwervingen statutairen: een Franstalige juridische assistente (sinds 1 september), een Nederlandstalige boekhoudkundige assistente (sinds 28 maart) en een Franstalige bestuurs-assistente (sinds 1 september).

De administratie werft momenteel een attaché aan die verantwoordelijk zal zijn voor de cel en contractueel te werk zal worden gesteld, aangezien de statutaire procedure vruchteloos is gebleken. In het kader van deze nieuwe procedure hebben wij vijf kandidaten geselecteerd die op 2 oktober laatstleden aan een sollicitatiegesprek werden onderworpen. Ik heb er goede hoop op dat één van deze vijf kandidaten zal voldoen aan de verwachtingen. De indiensttreding zal ten vroegste op 1 december kunnen plaatsvinden.

De administratie werft voorts een Nederlandstalige bestuursassistent aan, waarbij zij opnieuw een beroep heeft moeten doen op een contractuele functie omdat er geen geldige kandidaten waren in het kader van de statutaire procedure. De selectie van de kandidaten en het sollicitatiegesprek moeten nog plaatsvinden, maar dat zou mogelijk op het einde van deze maand kunnen gebeuren.

De administratie wil de dienst in 2012 operationeel maken en de boeteprocedure in datzelfde jaar effectief invoeren, ondanks het feit dat de aanwervingen nog lopende zijn en de invoering van deze procedure erg complex is, zoals de ervaring met de Gewestelijke Huisvestings-inspectiedienst heeft uitgewezen.

De leidende ambtenaar van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie heeft mij ervan op de hoogte gebracht dat hij contact heeft opgenomen met verschillende gemeenten. Deze ontmoetingen zijn voornamelijk gericht op een goed begrip van de verschillende methoden om de gemeentelijke taksen te innen, met de bedoeling een gewestelijke procedure in te stellen waaraan de gemeenten zo gemakkelijk en zo snel mogelijk kunnen deelnemen.

De geraadpleegde gemeenten hebben vandaag nog geen beslissing genomen over de vraag of ze al dan niet een taks willen. Dat lijkt mij volledig normaal, aangezien de dienst en de procedure nog niet volledig op punt staan.

De standpunten van de gemeenten zijn erg

*Par ailleurs, des échanges sont en cours avec la Commission de la vie privée sur la question de l'accès aux données relatives aux consommations d'eau et d'électricité, qui constituent un indice fondamental de non-occupation.*

*Un premier avis informel, qui répondait favorablement à cette demande, a été rendu par le secrétariat de la Commission le 23 mars 2011 et a été suivi par une demande d'avis formel le 7 avril 2011.*

*Dans l'avis qu'elle m'a finalement adressé le 9 août, la Commission confirme d'une part que les information de consommation d'eau ou d'électricité sont tout à fait exploitables dans le cadre de la lutte contre l'innoculation. D'autre part, elle estime ne pas pouvoir apprécier aujourd'hui le traitement effectif des données qui sera réalisé. Elle s'interroge notamment sur l'identification du titulaire de droit réel par l'identification du titulaire des compteurs et l'éventuelle nécessité d'interroger le registre national.*

*Je n'ai pas manqué d'adresser à la Commission des éclaircissements sur cette procédure expressément mise en place par les parlementaires bruxellois dans leur ordonnance du 30 avril 2009.*

*La rétrocession de 85% de l'amende est de nature incitative, puisqu'elle permet aux communes d'obtenir un budget affecté à la politique du logement en percevant des montants soit identiques, soit supérieurs à ceux des taxes, en faisant l'économie d'une procédure administrative lourde et de nombreuses heures de travail, tant pour les agents communaux que pour les échevins dans le cadre des taxes de recours.*

*(poursuivant en français)*

Mme Van den Brandt, je pense effectivement qu'il est important de distinguer taxe et amende. Une taxe peut s'apparenter à un impôt, tandis qu'une amende vient sanctionner un comportement illicite. Instaurer une amende régionale offre l'avantage de libérer les communes de toutes les fastidieuses procédures de recours qui accompagnent ce dispositif, et d'alléger ainsi leur charge de travail, tout en bénéficiant de 85% de l'amende récoltée.

verschillend en gaan van een volledige weigering van de taks op onroerende goederen, tot een taksheffing op uitsluitend verlaten gebouwen of het handhaven van een taks op leegstaande gebouwen die niet als woning worden gebruikt. Wat de keuzes van de gemeenten ook mogen zijn, dit zal het gewest niet afremmen in zijn strijd tegen administratieve inbreuken, die de fiscale maatregelen van de gemeenten perfect aanvullen.

Mijn kabinet is eveneens betrokken bij de invoering van de procedure. Enerzijds heb ik in het verleden al gezegd dat ik bereid ben om de regering en het parlement de nodige teksten voor te leggen die gevraagd worden door de administratie, de lokale overheden en de verenigingen. Het gaat daarbij onder meer om het begrip 'leegstand', het vertrouwen dat werd geschonken aan de informatie die de gemeenten leverden en de aanpassing van de beroepsprocedure die de rechtbank van eerste aanleg eist.

Anderzijds zijn er uitwisselingen aan de gang met de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer over het vraagstuk van de toegang tot de gegevens met betrekking tot het water- en elektriciteitsverbruik, een fundamentele factor in het opsporen van leegstand.

Op 23 maart 2011 heeft het secretariaat van de Commissie een eerste informeel advies verleend dat een gunstig antwoord inhield op mijn vraag om de dienst toegang te verlenen tot dergelijke gegevens. Dat advies werd op 7 april 2011 gevolgd door een aanvraag tot formeel advies.

Die aanvraag werd aan de Commissie voorgelegd op haar plenaire zitting van 25 mei en op 9 augustus heb ik uiteindelijk een advies ontvangen. Enerzijds bevestigt de Commissie dat de gegevens inzake het water- en elektriciteitsverbruik perfect gebruikt kunnen worden in het kader van de strijd tegen de woningleegstand.

In dat verband sluit zij zich aan bij het duidelijke standpunt dat het Grondwettelijk Hof heeft ingenomen in zijn arrest van 20 april 2005 alsook bij de analyse die het secretariaat van de Commissie op 23 maart laatstleden heeft geformuleerd.

Anderzijds is de Commissie echter van mening dat zij de effectieve behandeling van de gegevens niet

M. Ahidar, une ordonnance, abrogée en 2002, imposait aux communes de dresser un inventaire des logements inoccupés sur leur territoire. Je dois vous avouer que j'ignore les raisons de cette annulation, mais je songe à réintroduire une obligation de ce type dans le Code bruxellois du logement, après avoir pris connaissance des motifs de sa suppression.

Pour sortir de cette situation, nous n'avons jusqu'à présent envisagé que des solutions contraignantes. Un certain nombre d'interventions se font sans l'accord ou, en tout cas, en lieu et place des propriétaires.

Pour remettre sur le marché des logements inoccupés, il faudra peut-être réfléchir à un système incitatif, à l'instar de ce qui se fait en Région wallonne ou de la formule que j'ai retenue pour reconvertir les bureaux en logements. L'expérience de reconversion, qui vient de s'achever, semble avoir donné des résultats positifs. On pourra donc en tirer des enseignements.

Par ailleurs, sans attendre l'installation du nouveau service administratif dont je vous ai parlé, les asbl agréées peuvent déjà agir en cessation devant les tribunaux. Toutefois, seul le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) a demandé et obtenu son agrégation. Je regrette que d'autres associations n'intègrent pas le système pour améliorer la situation.

kan beoordelen.

Zij stelt zich met name vragen bij de identificatie van de houder van de zakelijke rechten door middel van de identificatie van de titularis van de tellers en de eventuele noodzaak om het nationaal register te raadplegen.

In dit stadium zal ik echter niet te veel in detail treden, aangezien er nog gesprekken aan de gang zijn met de Commissie. Ik heb aan de Commissie namelijk een aantal verduidelijkingen voorgelegd over deze procedure die uitdrukkelijk door de Brusselse parlementsleden werd ingesteld bij ordonnantie van 30 april 2009.

Tot slot heb ik me in het verleden al uitgesproken over het vanzelfsprekende belang voor de gemeenten van het stimulerende aspect van de terugbetaling van 85% van de boete. Op die manier wordt er een budget verkregen dat aangewend wordt voor het huisvestingsbeleid door het ontvangen van bedragen die gelijk zijn aan, of hoger liggen dan die van de taksen. Daarbij wordt er bespaard op een zware administratieve procedure die veel arbeidsuren vereist zowel voor de gemeentelijke personeelsleden als voor de schepenen in het kader van de beroepstaksen. Het is echter te vroeg om de exacte mening van de gemeenten te kennen. We hebben vastgesteld dat de gemeentelijke taks slechts in een aantal gemeenten naar behoren werkt en dat de overgrote meerderheid dus een voordeel haalt uit een tussenkomst van de gewesten.

*(verder in het Frans)*

*Mevrouw Van den Brandt, heffingen en boetes zijn twee verschillende zaken. Een boete is een sanctie voor een overtreding van de wet. Als het gewest een boete voor leegstand zou opleggen, worden de gemeenten lastige procedures uit handen genomen en innen ze toch 85% van de boete.*

*Mijnheer Ahidar, een ordonnantie die in 2002 nietig is verklaard, verplichtte de gemeenten alle leegstaande gebouwen op te lijsten. Ik zal natrekken waarom de ordonnantie toen is vernietigd, want ik denk erover een gelijkaardige verplichting in de Huisvestingscode op te nemen.*

*Tot nu toe hebben we enkel gezocht naar oplossingen onder dwang. Sommige tussenkomsten*



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

**Mme Bianca Debaets** (en néerlandais).- *Je retiens plusieurs éléments positifs de votre réponse, en particulier le fait que la procédure de recrutement est en cours et que le service sera opérationnel en 2012. Il reste à espérer que les communes seront enclines à collaborer et à mener une politique uniforme dans ce domaine.*

*Les données objectives dont nous disposons sont insuffisantes pour inventorier les logements inoccupés, qui devraient être répertoriés dans un inventaire.*

*Selon moi, c'est bel et bien le titulaire de droit réel qui doit être tenu pour responsable de la consommation d'eau et d'électricité.*

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** Je propose de revenir ultérieurement sur ce point, qui concerne une différence d'interprétation avec la Commission. Au préalable, nous devons éclaircir ce point avec la Commission, afin de voir où se situe exactement la difficulté.

*gebeuren zonder het akkoord van de eigenaar of in plaats van de eigenaar.*

*Misschien is een aanmoedigingssysteem nodig. Ook kantoorgebouwen omvormen in woningen levert goede resultaten op. We kunnen er alleszins lessen uit trekken.*

*In afwachting van een nieuwe administratieve dienst kunnen erkende vzw's al gerechtelijk optreden. Enkel de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW) is daarvoor erkend. Ik betreur dat andere verenigingen niet van deze mogelijkheid gebruikmaken.*

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

**Mevrouw Bianca Debaets.-** Ik dank u voor uw uitgebreide antwoord, dat onmiskenbaar een aantal positieve elementen bevat. Het belangrijkste is dat de aanwervingsprocedure loopt. In 2012 zal de dienst operationeel zijn. Ik hoop dat de gemeenten gemotiveerd zullen zijn om mee te werken en een eenvormiger beleid zullen voeren. Ik sluit me aan bij de heer Maron, want ik begrijp eerlijk gezegd ook niet waarom er zulke grote verschillen zijn tussen de gemeenten.

Ik ben er steeds meer van overtuigd dat we een inventaris van de leegstaande woningen in Brussel nodig hebben. We werken nog altijd met schattingen. Vaak zegt men dat er ongeveer 30.000 woningen leegstaan in Brussel. Klopt dat?

We hebben te weinig objectieve gegevens om de leegstand in kaart te brengen. Blijkbaar wordt nu toch de mogelijkheid geopperd om aan de hand van het water- en elektriciteitsverbruik de leegstand na te gaan. Ik begrijp dat het overleg nog aan de gang is, maar u zei dat er onenigheid is over de vraag of de verbruikers of de houders van het zakelijk recht aansprakelijk kunnen worden gesteld. Volgens mij zijn wel degelijk de houders van het zakelijk recht aansprakelijk. Ik begrijp dan ook het probleem niet goed.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris** (in het Frans).- *Ik kom later op dat punt nog terug. We zullen eerst met de Commissie nagaan waarin de moeilijkheid precies schuilt.*

**Mme Bianca Debaets** (*en néerlandais*).- *Avez-vous une idée du délai dans lequel ce point s'éclaircira ?*

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État**.- Je ne peux pas vous le dire maintenant. Je vous tiendrai au courant.

- *L'incident est clos.*

*(Mme Michèle Carthé, première vice-présidente, prend place au fauteuil présidentiel)*

**INTERPELLATION DE M. MICHEL COLSON**

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

concernant "la réduction du nombre de SISP".

**INTERPELLATION JOINTE DE M. MOHAMED OURIAGHLI,**

concernant "le projet de fusion des SISP".

**INTERPELLATION JOINTE DE M. FOUAD AHIDAR,**

concernant "l'accélération du programme d'investissement des SISP".

**INTERPELLATION JOINTE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA,**

concernant "l'adoption du contrat de gestion de second niveau".

**Mevrouw Bianca Debaets**.- Weet u wanneer u daar zicht op zult hebben? Gaat het om enkele weken, dagen of maanden?

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris** (*in het Frans*).- *Ik kan het u nu nog niet zeggen, maar ik houd u op de hoogte.*

- *Het incident is gesloten.*

*(Mevrouw Michèle Carthé, eerste ondervoorzitter, treedt als voorzitter op)*

**INTERPELLATIE VAN DE HEER MICHEL COLSON**

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

betreffende "de vermindering van het aantal OVM's".

**TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI,**

betreffende "het project voor de fusie van de OVM's".

**TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER FOUAD AHIDAR,**

betreffende "de versnelling van het investeringsprogramma van de OVM's".

**TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA,**

betreffende "de goedkeuring van de beheersovereenkomst van het tweede niveau".

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

**M. Michel Colson.-** Les 33 sociétés immobilières de service public (SISP) que compte actuellement la Région bruxelloise varient considérablement en fonction du nombre de logements qu'elles gèrent, mais aussi de leur situation financière, de leur forme juridique et de leur localisation. Ce nombre important de SISP pose question, notamment pour certains responsables politiques.

L'accord de majorité de 2009 mentionnait déjà : "Un travail sera entamé par la Région en collaboration avec la SLRB, les SISP et les dix-neuf communes en vue d'une rationalisation du nombre de SISP." Plus récemment, on a pu lire dans la presse que, dans le cadre des négociations institutionnelles, il est effectivement question de diviser le nombre de sociétés de logement social par deux sur le territoire de la Région bruxelloise.

En tant que secrétaire d'État en charge du logement, vous avez également émis certaines déclarations dans lesquelles vous plaidez fermement pour une "véritable rationalisation du secteur des sociétés de logements sociaux". "Afin d'améliorer la gouvernance et la gestion des ressources, un effort de mutualisation des moyens est nécessaire. (...) Cette logique de mutualisation des ressources est d'ailleurs maintenant clairement inscrite dans le nouveau contrat de gestion qui lie la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB) à l'ensemble des sociétés de logement social à Bruxelles (SISP)."

En effet, le contrat de gestion de la SLRB y faisait mention dans son article 53, "Objectif stratégique 7 : Renforcer la gouvernance du secteur et l'efficacité de l'action des SISP en s'assurant du respect de leurs obligations", qui prévoit d'entamer une réflexion sur la rationalisation du nombre de SISP.

Au final, vous vous prononcez bel et bien pour une réduction de moitié des SISP bruxelloises. Les membres de mon groupe ne sont à, cet égard, pas en reste puisque nous nous sommes aussi prononcés pour une rationalisation des acteurs locaux, notamment par des fusions de certaines SISP. Nous privilégions cependant l'aspect local et de proximité, une piste qui ne semble toutefois pas avoir été suivie. M. Hutchinson avait d'ailleurs

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

**De heer Michel Colson (in het Frans).-** *De 33 openbarevastgoedmaatschappijen (OVM) verschillen sterk van elkaar naar gelang van het aantal woningen dat ze beheren, hun financiële situatie, hun rechtspersoonlijkheid en hun locatie. Veel beleidsverantwoordelijken hebben ernstige vragen.*

*In het regeerakkoord van 2009 stond al dat er overleg zou worden gepleegd over de vermindering van het aantal OVM's. Ik las onlangs in de krant dat er plannen bestaan om het aantal tot ongeveer de helft te herleiden.*

*U pleitte ook al voor een rationalisering van de sector. Om het bestuur te verbeteren en de middelen beter te beheren, moeten de OVM's volgens u op bepaalde gebieden samenwerken. Dat staat trouwens ook in het nieuwe beheerscontract van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) met de socialehuisvestingsmaatschappijen.*

*Ook mijn fractie staat achter de fusie van een aantal OVM's. Toch hechten wij ook belang aan een lokale werking.*

*Blijkbaar is er nu voldoende politieke wil om werk te maken van een reorganisatie van de Brusselse OVM's, maar de criteria liggen nog niet vast.*

*Hoe vordert het overleg met de vertegenwoordigers van de OVM's? Wat is hun standpunt? De sector is opgedeeld in twee groeperingen: de Vereniging voor Sociale Huisvesting (VSH) en de Fédération des sociétés coopératives de logement à Bruxelles (Fésocolab).*

*Is de sector er voorstander van om het aantal OVM's te beperken? Wat zijn de belangrijkste hindernissen? Op welke basis zal het aantal OVM's worden verminderd? Volgens welke criteria zullen ze worden samengevoegd?*

évoqué ce sujet qui lui tient particulièrement à cœur.

Il semble que toutes les conditions soient réunies dans le monde politique pour entamer une réorganisation des SISP bruxelloises, mais il reste à en étudier les critères.

L'objet de mon interpellation est de savoir où en sont vos discussions avec les représentants des différentes sociétés. Une table ronde a-t-elle été organisée ? Dans l'affirmative, quels en sont les résultats ? Quelle est la vision du secteur ? Celui-ci, on le sait, est structuré en deux associations : l'Association du logement social (ALS) et la Fédération des sociétés coopératives de logement à Bruxelles (Fésocolab).

Ce secteur est-il favorable à une rationalisation et une réduction du nombre de SISP ? Quels sont les principaux freins auxquels vous devez faire face ? Sur quelle base sera effectuée la réduction du nombre de SISP ? Sur quels critères (nombre de logements, situation financière, situation géographique, origine coopérative ou non...) certaines SISP intégreront-elles le giron d'autres ?

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

**M. Mohamed Ouriaghli.-** M. Hutchinson avait effectivement prôné la rationalisation des SISP. Il était le seul à le faire à l'époque et son projet avait été abandonné. Le sujet est revenu à l'ordre du jour aujourd'hui.

L'accord de gouvernement prévoit qu'un travail sera mené par la Région bruxelloise en vue d'une limitation du nombre de SISP. Ce point figurait également dans la note du formateur. Ainsi, lorsqu'un accord a pu être dégagé sur le volet bruxellois des négociations institutionnelles fédérales, cet objectif a été confirmé une fois de plus.

Reste la mise en œuvre concrète. Vous avez annoncé vouloir réduire de moitié le nombre de sociétés, afin que chacune gère au minimum 2.500 logements. Si, comme nous tous, je partage ce souci de meilleure gouvernance et de baisse des coûts par la mutualisation des moyens, je m'interroge sur les marges de manœuvre dont dispose le gouvernement pour rallier le secteur à

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

**De heer Mohamed Ouriaghli (in het Frans).-** *De heer Hutchinson was destijds de enige die voor een rationalisering van de OVM's pleitte.*

*Het regeerakkoord voorziet in een vermindering van het aantal OVM's. Dat beleidspunt staat ook in de nota van de formateur. In het akkoord inzake de interne Brusselse hervormingen werd die doelstelling nogmaals bevestigd.*

*Nu moet de beslissing worden uitgevoerd. U zei het aantal maatschappijen met de helft te willen reduceren, zodat elke maatschappij minstens 2.500 woningen beheert. Ook ik draag goed bestuur en besparingen door schaalvergroting hoog in het vaandel, maar weet niet of de regering de sector warm zal kunnen maken voor het project. Vergeten we niet dat de OVM's een zekere onafhankelijkheid genieten door hun statuut van handelsvenootschap.*

*Op basis van welke criteria zal het gewest de OVM's vragen zich te herstructureren (territorium,*

son projet. Je rappelle en effet que les sociétés immobilières de service public (SISP) jouissent d'une certaine autonomie liée à leur statut de société commerciale.

Sur quelles bases les SISP sont-elles invitées à se regrouper : territoire, affinités, typologie, actionnariat ? Vous avez récemment déclaré que "cette réforme, pour être réussie, devait aussi tenir compte des spécificités d'un secteur marqué par, d'un côté, des sociétés coopératives et, de l'autre, des sociétés à ancrage plus communal".

Par ailleurs, avez-vous d'ores et déjà établi un calendrier ? Dans l'affirmative, quel est-il ? Quels incitants et quelles sanctions avez-vous prévus pour concrétiser cette intention ? Le gain escompté a-t-il été chiffré ? Quel sera l'impact de ces fusions sur la tutelle régionale ?

Qu'advient-il des mécanismes propres à chaque société, comme le contrat de gestion, les contractualisations d'attribution, etc. ? Quelles obligations de maintien de services décentralisés avez-vous prévues pour les nouvelles entités, afin que locataires et candidats ne perdent pas en termes de proximité les gains d'efficacité et de rentabilité attendus ?

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

**M. Fouad Ahidar (en néerlandais).-** *La part actuelle de 8% de logements sociaux recensée à Bruxelles diminue chaque année, alors que l'accord de gouvernement vise 15% de logements sociaux à l'horizon 2020. Compte tenu de l'explosion démographique annoncée, les sociétés de logement sont face à un défi colossal.*

*Les Sociétés immobilières de service public (SISP) ne parviennent pourtant pas à inverser cette tendance à la baisse. La cellule d'accompagnement que vous annoncez pour accélérer l'exécution des marchés publics des SISP n'a toujours pas été créée. Les résultats de l'étude de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) concernant la rationalisation du nombre de SISP, attendus en juin 2011, ne sont pas connus. Nous apprenons cependant que le nombre de SISP sera réduit de moitié dans le cadre de l'accord bruxellois.*

*werkwijze, typologie, aandelen)? U zei onlangs dat de hervorming pas zal lukken als men er rekening mee houdt dat de sector bestaat uit coöperatieve venootschappen enerzijds en gemeentelijk verankerde maatschappijen anderzijds.*

*Hebt u al een planning opgesteld? Welke stimulerende maatregelen of sancties zult u nemen om de hervorming door te voeren? Hebt u laten berekenen hoeveel besparingen de hervorming zal opleveren en welke impact ze heeft op de toezicht-houdende overheid?*

*Hoe zal men omgaan met de verschillende werkwijzes van de OVM's (beheerscontract, toewijzing van sociale woningen, enzovoort)? Zult u de OVM's verplichten een aantal gedecentraliseerde diensten te behouden?*

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

**De heer Fouad Ahidar.-** Vandaag heeft Brussel slechts 8% sociale woningen. Dat aandeel daalt nog elk jaar, hoewel het regeerakkoord 15% sociale woningen tegen 2020 vooropstelt. Met deze doelstelling wordt gestreefd naar een aanvaardbaar aandeel dat vergelijkbaar is met andere steden als Antwerpen, Amsterdam en Parijs. Rekening houdende met de verwachte bevolkingsexplosie en deze doelstelling staan de huisvestingsmaatschappijen voor een enorme uitdaging.

De OVM's slagen er vandaag niet in om de dalende trend in het aandeel sociale woningen om te buigen. U kondigde een begeleidingscel aan om de uitvoering van de overheidsopdrachten van de OVM's te versnellen. Deze begeleidingscel is nog altijd niet opgericht. In juni 2011 werd een studie verwacht van de BGHM met betrekking tot het rationaliseren van het aantal OVM's. De resultaten hiervan zijn niet bekend. We hebben wel

*Le contrat de gestion pour les SISP a été publié le 5 octobre. Il prévoit notamment d'élever la performance énergétique à la norme passive pour les nouvelles constructions et à la norme basse énergie pour les rénovations.*

*Il prévoit surtout d'accélérer le programme d'investissement, avec un délai strict de 24 mois entre l'initiative et le début des travaux. Vous avez également déclaré que le contrat de gestion anticipe l'accord bruxellois.*

*Sur quoi se base la réduction de moitié du nombre de SISP ? Pourquoi pas une réduction de deux tiers ? Quand leur nombre sera-t-il effectivement diminué ? Sera-t-on plus efficace avec moins de SISP ?*

*Dans quelle mesure le nouveau contrat de gestion anticipe-t-il l'accord bruxellois ? Quels budgets supplémentaires prévoit-on ? La cellule d'accompagnement annoncée fera-t-elle partie des services communs des SISP ?*

*Quand cette cellule d'accompagnement sera-t-elle créée ? Quel impact aura-t-elle sur les délais d'exécution ?*

*Quels paramètres ont amené à définir le délai de 24 mois ? Quels sont les délais actuels ? A-t-on fait une distinction entre les grands et petits projets, entre les rénovations et les nouvelles constructions ? Si oui, en quoi consiste-t-elle ? Le délai est-il réaliste ? N'est-il pas trop long ? Comment ce délai de 24 mois sera-t-il garanti ? Son non-respect sera-t-il sanctionné ou, au contraire, son respect sera-t-il récompensé par l'octroi de primes ?*

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

**M. Bertin Mampaka Mankamba.-** Le 5 octobre dernier, vous avez présenté à la presse les grandes

vernomen dat het aantal OVM's zal gehalveerd worden in het kader van het Brusselakkoord.

Op 5 oktober 2011 werd het beheerscontract voor de OVM's bekendgemaakt. Hierin wordt onder meer de energetische performantie verhoogd tot de passiefnorm voor nieuwbouw en lage energie voor renovatie. De heer Maron zal daar blij mee zijn.

Er wordt vooral een versnelling van het investeringsprogramma ingezet. Deze versnelling houdt een strikte termijn van 24 maanden in tussen het initiatief en het effectieve begin van de werken. In uw persbericht maakte u bovendien kenbaar dat het beheerscontract anticipeert op het Brusselse akkoord.

Waarop is de aangekondigde halvering van het aantal OVM's gebaseerd? Waarom werd er niet uitgegaan van een vermindering met twee derden? Wanneer zal het aantal OVM's effectief verlaagd zijn? Zal er met minder OVM's efficiënter worden gewerkt? Die laatste vraag is de belangrijkste.

In welke mate anticipeert het nieuwe beheerscontract op het Brusselse akkoord? In welke extra budgetten wordt er voorzien? Behoort de aangekondigde begeleidingscel tot de gemeenschappelijke diensten van de OVM's?

Wanneer wordt deze begeleidingscel van de OVM's voor versnelde uitvoering van de overheidsopdrachten opgericht? Welke impact zal deze begeleidingscel hebben op de uitvoeringstermijnen?

Aan de hand van welke parameters werd de termijn van 24 maanden bepaald? Wat zijn de huidige termijnen? Werd er een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine projecten, tussen renovatie en nieuwbouwprojecten? Zo ja, wat houdt dat onderscheid in? Is de termijn realistisch? Is hij niet te lang? Hoe wordt de vastgelegde termijn van 24 maanden afgedwongen? Worden er sancties en premies toegekend aan de OVM's indien de termijnen al dan niet worden gehaald?

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

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (in het Frans).-** Op 5 oktober stelde u aan de pers de

lignes du contrat de gestion dit de second niveau, qui sera ou a été conclu entre la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et les sociétés immobilières de service public (SISP), afin de traduire les objectifs et les modalités du contrat de gestion souscrit par la SLRB avec la Région.

Je voudrais tout d'abord vous féliciter pour l'adoption de ce contrat de gestion de niveau 2 qui me semble, au vu de ce que j'ai pu en lire dans la presse et sur votre site internet, aller dans le sens des objectifs définis par l'accord de gouvernement. J'avoue toutefois ne pas en avoir une vue d'ensemble. Pourriez-vous nous en présenter brièvement les grandes lignes ?

Selon les informations réduites dont je dispose pour l'instant, ce contrat de gestion de niveau 2 met en particulier l'accent sur la nécessité d'une meilleure gestion des finances des SISP. Cet objectif se traduit au travers de diverses mesures : il est notamment question de centraliser la trésorerie des SISP auprès de la SLRB.

Entre-temps, la réforme institutionnelle a décidé de la fusion des SISP : il y a donc une incidence. Cela signifie-t-il que les SISP n'auraient plus aucune maîtrise de leurs finances ? Pourriez-vous nous expliquer les modalités de cette centralisation ?

Afin d'améliorer la politique d'investissement des sociétés de logement social et d'accélérer les programmes d'investissements, le contrat prévoit également :

- l'obligation pour les SISP de soumettre tout nouvel avant-projet de chantier à la SLRB dans un délai de 24 mois. Les SISP devront en outre avoir entamé de manière effective les chantiers dans les quatre ans ;
- le raccourcissement des délais de tutelle pour les projets dont le montant des travaux est inférieur à 500.000 euros.

Quelles sont les conséquences d'un dépassement du délai de quatre ans dont jouissent les SISP pour mettre en œuvre leurs chantiers ?

Certaines SISP, comme par exemple les Habitations à bon marché (HBM) à Saint-Josse-

*grote lijnen voor van het beheerscontract van het tweede niveau tussen de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM), dat de doelstellingen moet vertalen van het beheerscontract tussen de BGHM en het gewest.*

*Het beheerscontract lijkt in de richting te gaan van de doelstellingen uit het regeerakkoord. Kunt u ons de grote lijnen kort uiteenzetten?*

*Het contract zou een bijzondere klemtoon leggen op een beter financieel beheer van de OVM's, via verschillende maatregelen, zoals een centralisering van de kas van de OVM's bij de BGHM.*

*Ondertussen houdt de institutionele hervorming in dat de OVM's moeten fuseren. Betekent het dat zij hun eigen financiën niet meer zullen kunnen beheren? Hoe zal de centralisering verlopen?*

*Om het investeringsbeleid van de sociale-huisvestingsmaatschappijen te verbeteren en de programma's te versnellen, bevat het beheerscontract volgende maatregelen:*

- *de OVM's moeten elk voorontwerp van werken binnen de 24 maanden voorleggen aan de BGHM. Ze moeten de werken ook starten binnen de vier jaar;*
- *voor projecten onder de 500.000 euro worden de termijnen voor het toezicht korter.*

*Wat gebeurt er als de termijn van vier jaar overschreden wordt?*

*Sommige OVM's, zoals Habitations à bon marché in Sint-Joost of Cité moderne in Sint-Agatha-Berchem, hebben het moeilijk om de renovatiewerken uit te voeren die al enkele jaren gepland zijn. Zullen zij op termijn gestraft worden voor de blokkeringen, waarvoor zij niet verantwoordelijk zijn?*

*Betekenen de kortere termijnen voor het toezicht ook dat er meer personeel komt om de dossiers te behandelen? Is er voldoende personeel om alles binnen een redelijke tijd af te handelen?*

*Een belangrijk onderdeel van het beheerscontract zijn de maatregelen om de onderbezetting van de sociale woningen tegen te gaan, de verplichtingen*

ten-Noode ou la Cité moderne à Berchem-Sainte-Agathe, connaissent des difficultés pour réaliser les travaux de rénovation dans lesquels elles sont engagées depuis quelques années. Est-ce que celles-ci seraient pénalisées à terme pour ces blocages, dont elles ne sont pas responsables ?

Le raccourcissement des délais de tutelle s'accompagnera-t-il d'un renforcement des effectifs du personnel devant traiter les dossiers ? En d'autres termes, les effectifs actuels sont-ils suffisants pour traiter l'ensemble des dossiers dans un délai raisonnable ?

Un pan important du contrat de gestion concerne les mesures visant à améliorer la situation des locataires sociaux :

- les mesures prises pour résoudre le problème de la sous-occupation des logements sociaux ;
- l'imposition d'obligations aux sociétés de logement social en termes de gestion saine des arriérés locatifs et des charges locatives ;
- l'adaptation de la politique des SISP aux nouveaux besoins sociaux des locataires ;
- la redynamisation des processus participatifs pour inciter les locataires à s'investir dans leurs cités.

Concernant la lutte contre la sous-occupation, alors que vous dénoncez l'inefficacité des mécanismes actuels, quelles mesures portez-vous via ce nouveau contrat de gestion pour répondre à ce constat ?

Concernant la gestion des arriérés locatifs, quelles sont exactement les demandes faites aux SISP ? S'agit-il uniquement de resserrer la vis à l'égard des locataires défaillants ?

En quoi consistent les nouveaux besoins sociaux des locataires dont vous faites mention ? Par quels moyens ceux-ci seront-ils mieux pris en compte par les SISP ?

Concernant l'amélioration des processus participatifs, quelles mesures soutenez-vous ? S'agit-il de redynamiser les conseils consultatifs des locataires (Cocolo) ? Si oui, par quels biais ?

*voor de socialehuisvestingsmaatschappijen inzake het beheer van huurachterstanden en -lasten, de aanpassing van het beleid van de OVM's aan de nieuwe sociale behoeften van de huurders en de maatregelen om de betrokkenheid van de huurders te stimuleren.*

*Welke maatregelen plant u om de onderbezetting tegen te gaan?*

*Hoe moeten de OVM's voortaan omgaan met huurachterstanden?*

*Wat zijn die nieuwe sociale behoeften van de huurders? Hoe zullen de OVM's daarmee rekening houden?*

*Hoe wilt u de betrokkenheid van de huurders vergroten? Zult u de adviesraden van de huurders nieuw leven inblazen? Hoe wilt u dat doen?*

*Hebben alle OVM's het beheerscontract ondertekend of aangekondigd dat ze dat zullen doen? Wie heeft eventueel geweigerd en waarom?*



Enfin, j'aimerais savoir si l'ensemble des SISP ont conclu ou annoncé qu'elles concluraient ce contrat de gestion. Le cas échéant, quelles sont les SISP qui s'y refusent et pourquoi ? J'ai cru entendre que cette question provoque des remous au sein de la SLRB.

*Discussion conjointe*

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

**M. Vincent Lurquin.**- Je comprends l'impatience et la curiosité de mes collègues à connaître les contours de cette décision de rationalisation des SISP. Le premier constat qui s'impose est celui de l'unanimité qui entoure cette décision : M. Colson souligne que tous les voyants sont au vert, M. Ouriaghli partage ce souci de meilleure gouvernance et rappelle même l'esprit de M. Hutchinson, qui avait déjà envisagé cette rationalisation il y a longtemps. En conséquence, vous ne serez pas étonné que le groupe Ecolo rejoigne ce bel unanimisme !

La question de la rationalisation de la gestion des 33 SISP présentes sur le territoire des dix-neuf communes bruxelloises se posait comme une évidence depuis de nombreuses années. Si chacun s'accordait sur cette nécessité, les études et les réflexions aboutissaient toutes au même constat : aucune décision politique n'avait été prise. Jusqu'au moment où vous avez pu, dans le cadre des réformes institutionnelles intrabruelloises, obtenir cette réforme fondamentale de la gestion du logement social en Région bruxelloise.

Il importe de reprendre la genèse de cette décision et de ne pas faire d'idéologie là où elle n'a pas sa place : cette décision est prise à partir des réalités de terrain et donc des besoins des locataires sociaux. C'est par rapport à ces éléments que la réforme devra se construire, en dialogue avec la SLRB, les SISP et la fédération du secteur.

Cette construction de la décision n'est pas anodine. Certains considèrent que la participation de tous les acteurs serait un frein à l'efficacité des prises de décision. Elle est, au contraire, l'une des conditions essentielles de la réussite de votre projet. Un

*Samengevoegde bespreking*

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

**De heer Vincent Lurquin** (*in het Frans*).- *Iedereen is het erover eens dat het aantal OVM's omlaag moet. Ecolo sluit zich daarbij aan.*

*Het is al jaren duidelijk dat 33 OVM's voor 19 gemeenten overdreven veel is. Een politieke beslissing bleef echter uit. Naar aanleiding van de institutionele hervormingen werd uiteindelijk afgesproken om de sector te hervormen.*

*De beslissing werd genomen op grond van de situatie op het terrein en in het belang van sociale huurders. Daar moet rekening mee worden gehouden bij de hervorming van de sector, in samenwerking met de BGHM, de OVM's en de federatie van de sector.*

*Sommigen vinden dat het enkel de besluitvorming zou vertragen als alle betrokken instanties bij de hervormingen werden betrokken. Overleg is nochtans van essentieel belang om de hervorming te doen slagen. De huisvestingssector kan men niet zomaar hervormen met decreten. De beslissing om de sector te hervormen, is ook geen antwoord op de oekazen van Bart De Wever, maar is gewoon een kwestie van goed bestuur.*

*Nu moet de hervorming nog worden gerealiseerd. Het is niet enkel de bedoeling om de kosten te drukken. De hervorming moet ook leiden tot een meer samenhangend sociaalhuisvestingsbeleid, met een betere verdeling van sociale huurders, meer gemengdheid enzovoort.*

*Het beheerscontract moet leiden tot een moderner bestuur van de OVM's, met meer aandacht voor de sociale huurders. Andere doelstellingen zijn de snellere vrijmaking van middelen voor nieuwe*

secteur aussi multiforme que celui du logement social ne se régit pas par décrets. La décision de rationalisation du secteur du logement social n'est pas une réponse aux ukases de M. De Wever, mais elle s'inscrit dans une politique de bonne gouvernance, dont les effets directs seront ressentis par les locataires sociaux eux-mêmes.

Reste, comme le dit M. Ouriaghli, la mise en œuvre concrète de la réforme. La rationalisation envisagée ne peut être uniquement une rationalisation des coûts. Elle doit également permettre une meilleure cohérence de la politique sociale des logements, avec ses avantages collatéraux quant à la meilleure participation des locataires, une meilleure unicité de la politique de dérogations, une mixité accrue, une décentralisation possible de services de taille suffisante pour produire une réelle efficacité.

M. Mampaka a exprimé quelques craintes à propos du contrat de gestion. Ce contrat fait entrer la gestion des SISP dans une modernité, centrée sur une plus grande préoccupation du locataire social. Les règles mises en place, sans exclure les exceptions qui ont été citées, doivent aussi faire l'unanimité au sein de cette commission :

- l'accélération des moyens pour les nouveaux projets et les rénovations ;
- les conditions concrètes des délais de soumission des projets à la SLRB ;
- la mise en place d'un cadastre sur l'état des immeubles ;
- l'allègement des délais de tutelle.

Toutes ces dispositions vont dans le sens d'une meilleure gouvernance et d'une plus grande efficacité.

L'insertion des codes environnementaux dans le cahier des charges permettrait également de faire baisser les surcharges énergétiques des locataires, qui pèsent souvent plus lourdement que le loyer lui-même.

Enfin, la mutualisation des ressources et des services et leur meilleure évaluation permettraient une meilleure efficacité du bien-être locatif.

*projecten en renovaties, het opstellen van concrete voorwaarden inzake de termijnen voor het voorleggen van projecten aan de BGHM, de invoering van een overzicht van de toestand van de gebouwen enzovoort.*

*Het is steeds de bedoeling om naar een beter bestuur en meer efficiëntie te streven.*

*Er komen ook milieuclausules in de bestekken om ervoor te zorgen dat sociale huurders minder geld moeten uitgeven aan energiekosten, die vaak hoger zijn dan de huur.*

*De mutualisering van de middelen en diensten en een betere evaluatie zijn bevorderlijk voor het welzijn van de sociale huurders.*

*Sommige parlementsleden vragen zich af of het huisvestingsbeleid deugt. De beslissing om de OVM's te hervormen, en het beheersplan wijzen erop dat er een nieuwe wind waait door het Brusselse huisvestingsbeleid en dat er meer rekening wordt gehouden met sociale huurders.*

*Ik zal bijzondere aandacht besteden aan de antwoorden, met name over de criteria inzake de rationalisering van de OVM's.*

En résumé, certains s'interrogeaient sur l'efficacité de la politique menée en matière de logement. On a connu des frémissements positifs, constatés par le baromètre du logement. Les mesures prises aujourd'hui concernant la rationalisation des SISP et le plan de gestion prouvent que ce frémissement est devenu aujourd'hui une ligne de force d'une nouvelle politique de logement en Région bruxelloise, en prise directe avec ceux qui sont le plus concernés, à savoir les locataires sociaux.

Je serai extrêmement attentif aux réponses apportées aux questions de mes collègues, en pointant essentiellement les critères utilisés pour la rationalisation des SISP, et peut-être l'ébauche d'un calendrier.

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

**Mme Carla Dejonghe (en néerlandais).-** *Mon groupe se réjouit de la rationalisation du secteur du logement social. Le nouveau contrat de gestion entre la Région et les 33 SISP appelle à plus de collaboration. Afin de stimuler celle-ci, toutes les sociétés gérant plus de 2.500 logements peuvent faire appel à une personne à temps plein supplémentaire. Cependant, il convient de se demander s'il existe une corrélation entre personnel supplémentaire et bonne administration. En effet, les problèmes se posent essentiellement en termes de spécialisation.*

*Le but est de professionnaliser et de rationaliser les SISP. Il nous paraît dès lors important de lier cette collaboration à des obligations de résultats claires et à des objectifs contraignants qui permettraient de lutter contre les problèmes inhérents aux SISP. À défaut d'atteindre ces objectifs, les SISP pourraient être contraintes de collaborer ou de fusionner. Nous voulons encourager, voire imposer, les fusions, propices à une politique du logement social efficace à Bruxelles.*

*La Région flamande a, pour sa part, procédé en deux phases. Dans un premier temps, elle a tenté de professionnaliser les sociétés par le biais de mesures politiques, telles qu'un plafond pour la construction et la rénovation des logements, une norme pour les frais de fonctionnement et d'entretien, ou encore la révision du calcul des*

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

**Mevrouw Carla Dejonghe.-** Mijn fractie verheugt zich over de rationalisering van de sociale huisvestingssector. Wij waren al langer vragende partij. De nieuwe beheersovereenkomst tussen het gewest en de 33 openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) roept op tot meer samenwerking. Om die samenwerking te stimuleren, zullen alle maatschappijen die meer dan 2.500 woningen beheren een beroep kunnen doen op een extra voltijdse kracht.

De vraag is evenwel of er per definitie een correlatie bestaat tussen extra personeel en goed bestuur, omdat de maatschappijen immers al over behoorlijk wat personeel beschikken en de problemen zich vooral voordoen op het vlak van specialisatie en niet zozeer op het vlak van personeelsaantal.

Het is de bedoeling om de maatschappijen te professionaliseren en te rationaliseren. Uw voorstel houdt de maatschappijen een wortel voor de neus, maar volgens ons is het minstens even belangrijk om een aantal duidelijke resultaatsverbintenissen aan die samenwerking te koppelen. Ik denk dan bijvoorbeeld aan maximale werkingskosten, een maximum voor leegstand en huurachterstallen, bepaalde termijnen om investeringsprogramma's te realiseren, betere financiële cijfers, enzovoort.

Afdwingbare doelstellingen zijn een manier om

loyers.

*Dans un deuxième temps, les sociétés de logement ont été soumises à un système de mesure des prestations, dans le cadre duquel divers objectifs doivent être atteints. Si ce n'est pas le cas, des mesures sont prises, pouvant aller jusqu'à une fusion forcée.*

*Envisage-t-on à Bruxelles d'associer des objectifs contraignants au nouveau contrat de gestion des SISP ?*

**Mme la présidente.-** La parole est à Mme Van den Brandt.

**Mme Elke Van den Brandt** (en néerlandais).- *L'unanimité au sein d'une commission me préoccupe toujours.*

*Groen! se réjouit de la sixième réforme de l'État et de la rationalisation des SISP.*

*Il ne faut pas perdre de vue que cette rationalisation a pour objectif de rendre l'administration plus efficace, grâce à des échanges de moyens et des économies d'échelle.*

*L'objectif concret est évidemment d'accélérer le*

die problemen bij de OVM's tegen te gaan. OVM's die deze doelstellingen niet halen, kunnen dan bijvoorbeeld verplicht worden om samen te werken of met andere huisvestingsmaatschappijen te fuseren.

De vermindering van het aantal vastgoedmaatschappijen is geen obsessie, maar we willen fusies wel sterk aanmoedigen en indien nodig zelfs verplicht maken om tot een goed functionerend sociaal woningbeleid in Brussel te komen. Schaalvoordelen spelen een belangrijke rol, maar wat ons betreft blijven fusies een middel, geen doel.

In Vlaanderen is men in twee fases tewerkgegaan. In de eerste fase heeft de Vlaamse regering via een aantal beleidsmaatregelen getracht om de maatschappijen te professionaliseren. Zo werd er een kostprijsplafond voor de bouw en de renovatie van de woningen ingevoerd. Er werd een norm voor de werkingskosten en onderhoudskosten van de maatschappij ingesteld en de huurprijsberekening werd herzien.

Indien de maatschappijen binnen de norm werkten, werd hun deficit volledig gedekt door de Vlaamse regering. In een tweede fase werd een prestatie-meetsysteem uitgewerkt voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. Een aantal doelstellingen moeten worden gehaald, anders worden er maatregelen genomen, waaronder een verplichte fusie.

Werd er in Brussel overleg gepleegd over het toevoegen van een aantal afdwingbare doelstellingen aan het nieuwe beheerscontract voor de openbare vastgoedmaatschappijen?

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

**Mevrouw Elke Van den Brandt.-** Als er unanimité is in een commissie, maak ik me altijd zorgen!

Ook Groen! is blij met de zesde staatshervorming en de rationalisering van de OVM's. Het is ook goed dat u niet hebt gewacht tot de beslissing werd genomen om al een en ander voor te bereiden.

Het blijft uiteraard belangrijk om het uiteindelijke doel voor ogen te houden. Rationaliseren om te rationaliseren heeft geen zin. Het moet de bedoeling zijn om het bestuur efficiënter te maken

*programme d'investissement par la diminution des délais d'obtention d'un permis, la fixation d'un délai maximum entre la préparation d'un projet et le début des travaux, et l'obligation de réaliser un cadastre reprenant l'état des bâtiments. Peu importe la réduction totale du nombre de logements de SISP que cela entraînera. In fine, ce qui est primordial, c'est la qualité du service aux utilisateurs et l'augmentation de l'offre de logements sociaux.*

*Je me joins aux nombreuses questions qui ont été posées. Pourriez-vous me donner un aperçu de ce qui a déjà été entrepris et de ce qui sera réalisé à court terme ? Dans quelle mesure vous attendez-vous à rencontrer de la résistance et comment vous y prendrez-vous ?*

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

**Mme Bianca Debaets (en néerlandais).-** *Selon vous, la rationalisation du secteur passe par une réduction de moitié du nombre de SISP et la mise en place de "pôles de compétences" qui regrouperont des techniciens auxquels plusieurs SISP pourront faire appel. Pourquoi n'optez-vous pas pour une fusion pure et simple ?*

*La collaboration sur une base volontaire ne me semble pas non plus être l'option la plus efficace au niveau local.*

*J'ai également des doutes quant à la nécessité d'instaurer un système d'incitants financiers. Celui-ci doit en tout cas être couplé à une obligation de résultat. Partagez-vous ce point de vue ? Comment comptez-vous le mettre en œuvre ? Pourquoi ne pas envisager une fusion pure et*

door middelen uit te wisselen en te werken via schaalvergroting.

Dat is ook ingeschreven in de beheerscontracten. De concrete doelstelling is natuurlijk het versnellen van het investeringsprogramma door een verkorting van de termijn voor het afleveren van een vergunning, door een maximumtermijn tussen het voorbereiden van het project en de effectieve opstart van de werken, door een verplicht kadaster met informatie over de staat van de gebouwen. Ik heb begrepen dat u tot een effectieve vermindering van 2.500 OVM-woningen wilt komen. Over het aantal kunnen we natuurlijk discussiëren. Dat is niet de belangrijkste inzet. Het is vooral belangrijk ervoor te zorgen dat de rationalisering werkt en dat één plus één effectief drie is.

De kern van de zaak is dat de gebruikers en de kandidaat-gebruikers kunnen rekenen op een goede dienstverlening en op een toenemend aanbod van sociale woningen. Ik begrijp uiteraard dat er behoefte is aan objectieve criteria om alles ook te verwezenlijken.

Ik sluit me aan bij de vele vragen die al gesteld zijn. Ik had graag een overzicht van de stappen die al genomen zijn en die u op korte termijn nog gaat zetten. In welke mate verwacht u weerstand en hoe gaat u daarmee om?

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

**Mevrouw Bianca Debaets.-** Ook mijn fractie is verheugd over het goede nieuws dat de sector eindelijk wordt gerationaliseerd. Het is me nog niet helemaal duidelijk hoe dat in zijn werk zal gaan. Ik las in de pers dat u het aantal OVM's tot ongeveer de helft wilt terugbrengen, tot ongeveer 15. U had het over "competentiepools", waarin een aantal technici zouden worden gegroepeerd en voor meerdere OVM's kunnen worden ingeschakeld. Ik vraag me af waarom u niet voor een fusie in de strikte zin van het woord kiest.

Ik lees ook dat u de samenwerking of rationalisatie op vrijwillige basis wilt doorvoeren. Eerlijk gezegd houd ik dan mijn hart vast, want samenwerking op vrijwillige basis lukt niet altijd zo goed op lokaal niveau. Ik heb ook bedenkingen over de financiële stimulansen. U wilt de rationalisatie niet

*simple ? Qu'est-ce qui vous empêche d'opter pour une politique plus contraignante ?*

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** Il me faut répondre à quatre interpellations qui, dans une logique de cohérence et de globalité, concernent des domaines complémentaires, quoique différents. Je me réjouis à l'idée d'établir des relations entre ces différentes questions.

Pour donner un résumé de la réponse, nous avons affaire à une situation dans laquelle des gouvernements successifs développent des moyens extrêmement importants dans le cadre de la politique de construction de nouveaux logements et de rénovation de logements existants dans le domaine social. Si l'on additionne ces montants investis depuis plusieurs années, on en arrive à dépasser les 1,2 milliard d'euros d'investissement en programmes quadriennaux de rénovation ou en programmes de construction.

Parallèlement demeure le constat d'une difficulté à exécuter la plupart des engagements existants. Ceux-ci s'accompagnent, dans certains cas, de délais extrêmement longs suivis d'années d'attente avant qu'une décision de construction ou de rénovation ne soit concrétisée. De même, dans certains cas, on se trouve dans une situation de base supportée, comme on le sait, par les 33 SISP qui travaillent sur le territoire de la Région bruxelloise et gèrent ensemble, selon un dernier rapport de statistiques en 2010, près de 39.000 biens.

Parmi ces 33 sociétés, onze ont un statut juridique de coopérative de locataires et gèrent environ le

van hogerhand opleggen, maar de OVM's aanmoedigen en financieel stimuleren. Hebben die OVM's een extra financiële stimulans nodig?

We beseffen toch allemaal dat het verminderen van het aantal OVM's noodzakelijk is en al jaren geleden had moeten gebeuren. Ik sluit me dus aan bij mevrouw Dejonghe: als er dan toch een financiële stimulans komt om de OVM's over de streep te trekken, moeten daar resultaten tegenover staan. Deelt u dat standpunt? Hoe zult u het in de praktijk brengen? Waarom overweegt u geen fusie in de strikte betekenis van het woord? Wat houdt u tegen om iets dwingender te werk gaan?

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

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** *Mijn antwoord op deze vier interpellaties toont meteen het onderling verband ervan aan.*

*De opeenvolgende regeringen hebben de laatste jaren heel wat middelen voor nieuwbouw en renovatie van sociale woningen vrijgemaakt. Alles samen is meer dan 1,2 miljard euro in vierjarenplannen voor nieuwbouw en renovatie geïnvesteerd.*

*Tegelijk raken bestaande contracten maar moeilijk uitgevoerd. Dikwijls gaat er heel wat tijd overheen vooraleer een beslissing concreet wordt uitgevoerd. Aan de basis werken we met 33 OVM's die volgens statistieken uit 2010 samen 39.000 goederen beheren.*

*Elf daarvan zijn huurderscoöperatieven. Zij beheren ongeveer een zesde van het gewestelijk patrimonium. De beheerskwaliteiten van deze OVM's beoordelen, is bijna onmogelijk. Soms zijn het grote en soms kleine maatschappijen, soms zijn ze verankerd binnen de gemeente.*

*We weten met welke moeilijkheden sommige OVM's te kampen hebben. Waarschijnlijk zijn deze het gevolg van hun eigen manier van werken. In ieder geval kunnen we de opgelopen vertragingen niet aanvaarden.*

*Dat heeft ons ertoe genoopt de bestaande procedure - in casu de eerste en tweede*

sixième du patrimoine régional. Il n'est pas évident de classer la qualité de gestion de ces sociétés, petites ou grandes, tantôt coopératives au public, tantôt totalement localisées (au sein d'une commune par exemple) ou alors transversales... Aucune règle ne permet d'établir une classification.

Nous n'avons pu aujourd'hui - mais ce n'est que partie remise - entendre une interpellation sur la situation à Berchem. Celle-ci nous aurait éclairés. Pour l'heure, il s'agit d'une déclaration sur la situation réelle de certaines coopératives et des difficultés de gestion qu'elles rencontrent. Ces difficultés émanent sans doute du contexte dans lequel elles se sont habituées à travailler, en prenant des retards qui ne sont, selon moi, pas acceptables.

Ces difficultés nous ont contraints de travailler sur les procédures existantes, traduites via le premier et le deuxième contrat de gestion, qui lient d'une part la Région à la SLRB et, d'autre part, la SLRB aux SISP, ce qui entraîne une série de modifications sur lesquelles je reviendrai.

Je suis heureux de pouvoir dire, aujourd'hui, que tout le monde est d'accord avec cette proposition de fusion et soutient cette idée. Il y a peu, j'entendais un homme politique d'envergure, et que par ailleurs je respecte, dire que, de son vivant, il n'y aurait pas de fusion. Mais il se trompait... La situation est désormais clarifiée, puisque ce dossier a fait l'objet d'un accord engageant huit formations politiques démocratiques de cette Région.

Le paragraphe 1 de l'article 44 du Code bruxellois du logement prévoit que les SISP sont régies par le Code des sociétés, sous réserve des dispositions dudit Code bruxellois du logement. M. Colson l'a rappelé, l'accord de majorité ouvre la porte à un travail de rationalisation des SISP mené en collaboration avec la SLRB, lesdites SISP et les dix-neuf communes.

Depuis le dépôt de votre interpellation, l'accord institutionnel a clarifié les choses. Il précise que le nombre de Sociétés immobilières de service public sera réduit d'environ 50%, en tenant compte des spécificités communales. Une marge de manœuvre est donc permise.

*beheersovereenkomst die enerzijds het gewest aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en anderzijds de BGHM aan de OVM's verbindt - onder handen te nemen.*

*Vandaag kan ik stellen dat iedereen het met de fusie eens is. Laatst hoorde ik een gerespecteerd politicus nog zeggen dat er tijdens zijn leven van fusie geen sprake kon zijn. Maar hij vergiste zich. De zaak is opgelost. Er is een akkoord dat door acht democratische partijen wordt gesteund.*

*Paragraaf 1 van artikel 44 van de Brusselse Huisvestingscode stipuleert dat OVM's onder het Wetboek van Vennootschappen vallen voor alles wat niet door de Huisvestingscode wordt geregeld. De heer Colson heeft het meerderheidsakkoord al aangehaald waarin sprake is van rationalisatie bij de OVM's, in samenspraak met de BGHM en de negentien gemeenten.*

*Sinds de indiening van de interpellatie, is er een institutioneel akkoord en dat verschaft al meer duidelijkheid. Het aantal OVM's wordt gehalveerd, maar er wordt wel rekening gehouden met de gemeentelijke context.*

*Schaalbesparingen zijn mogelijk via pooling van middelen en diensten binnen de BGHM maar ook tussen de OVM's onderling. Dat staat in de beheersovereenkomst van niveau 2 die de BGHM aan de OVM's verbindt. Dat dossier wordt door het gewest afgerond, met de steun van de acht partijen die het akkoord hebben gesloten.*

*De heer Ouriaghli vraagt welke middelen het gewest ter beschikking stelt. Wij rekenen op wat in de Huisvestingscode is voorzien, maar ook op politieke inzet. In de meeste raden van bestuur van OVM zetelen immers gemeentelijke en gewestelijke afgevaardigden. Het institutioneel akkoord laat Brussel een zekere manoeuvreerruimte toe om deze rationalisatie door te voeren en uiteindelijk tot 50% minder OVM's te komen.*

*Het akkoord draagt duidelijk de stempel van de contacten die de laatste maanden binnen de sector in Brussel hebben plaatsgevonden. Ik had namelijk het initiatief genomen om de afgevaardigden van twee federaties informeel op de hoogte te brengen van de politieke beslissingen die eraan zaten te komen.*

Par ailleurs, des économies d'échelle seront réalisées par la mutualisation de moyens et de services au sein de la SLRB ou entre SISP. Ces éléments sont contenus dans le contrat de gestion de niveau 2 qui lie la SLRB aux SISP. J'y reviendrai. Ce dossier sera réglé à l'échelon régional, avec l'appui des huit partis participant à l'accord institutionnel.

M. Ouriaghli m'interroge sur les moyens dont dispose la Région. Nous nous appuyons sur les mesures prévues dans le Code du logement et sur l'engagement politique du secteur, puisque la plupart des conseils d'administration des SISP comptent des représentants des communes et des Régions. L'accord institutionnel laisse une marge de manœuvre aux acteurs bruxellois pour définir les modalités de cette rationalisation, soit une diminution de 50% du nombre de SISP.

Les termes de cet accord ont été clairement influencés par les réflexions et les contacts initiés dans le secteur bruxellois ces derniers mois. J'avais un peu anticipé cette question, étant donné qu'elle faisait partie des discussions institutionnelles en cours depuis plusieurs mois. J'avais aussi pris la peine de rencontrer de manière informelle les représentants des deux fédérations pour leur faire part des directions qui allaient être prises, y compris par le biais de décisions politiques.

Il était nécessaire d'encourager le secteur à entamer des réflexions pour que cette rationalisation puisse se faire dans les meilleures conditions possibles, au lieu d'attendre le couperet d'un autre niveau de pouvoir. À défaut, il risquait de se voir imposer une rationalisation schématique et caricaturale, sans cohérence avec nos objectifs de meilleure gouvernance au profit des locataires actuels et à venir.

Rappelons que certaines sociétés travaillent très bien, mais n'augmentent pas leur capacité d'accueil. Elles ont une bonne situation de trésorerie, mais manquent à leur rôle social, puisqu'elles ne prennent par leurs responsabilités quand 37.000 familles attendent un logement. Cet élément doit être également pris en compte dans l'évaluation.

De mes premiers contacts, il ressort que les SISP ne sont pas fermées à l'idée de rationalisation. À l'occasion des 90 ans de la plus ancienne société

*De sector moest absoluut over deze rationalisering zelf het nodige denkwerk verrichten. Zo niet zouden ze allicht van bovenaf een rationalisatieschema opgelegd krijgen dat geen rekening houdt met de belangen van de huidige en toekomstige huurders.*

*Sommige maatschappijen leveren heel degelijk werk, maar verhogen hun capaciteit niet. Hun financiën zitten goed maar ze schieten tekort in hun sociale rol als men weet dat er 37.000 families op een woonst wachten. Met dat aspect moet immers ook rekening worden gehouden.*

*Al van bij mijn eerste contacten was het duidelijk dat de OVM's niet tegen rationalisatie zijn gekant. Tijdens de viering van 90 jaar Les Foyers collectifs in Moortebeek, de oudste coöperatieve vereniging van Brussel, hebben de vertegenwoordigers van deze maatschappij samen met de Federatie van de Coöperatieve Huisvestingsmaatschappijen van Brussel, nog voor rationalisatie gepleit. Ze weten heel goed dat dit het beste middel is om de toekomst veilig te stellen.*

*Het is alleszins de bedoeling dat er ook na de rationalisering coöperatieven kunnen blijven bestaan.*

*Ook de Vereniging voor Sociale Huisvesting (VSH), die de maatschappijen met een overheids-participatie vertegenwoordigt, heeft op een constructieve manier gereageerd op de aangekondigde rationalisering.*

*Hoe die precies zal verlopen, kan ik nog niet zeggen. Ik zal onderhandelen met de maatschappijen op basis van duidelijke doelstellingen, maar hun voldoende manoeuvreerruimte laten in verband met de wijze waarop ze die doelen kunnen halen.*

*Dit mag wel niet eindeloos lang duren. Ik zal niet toestaan dat bepaalde maatschappijen de zaak blokkeren om niet-objectieve redenen.*

*Het recente nieuwe beheerscontract was ook de aanleiding om een meer dynamische samenwerking en mutualisering van investeringen en personeel in de sector te bekijken.*

*Maatschappijen die hun personeel niet het hele jaar door nodig hebben, kunnen misschien mensen*



des coopératives de Bruxelles, les Foyers collectifs à Moortebeek, les représentants de cette société, en collaboration avec la Fédération des sociétés coopératives de logement à Bruxelles, ont plaidé pour une rationalisation, constatant que c'était en s'engageant dans cette voie qu'ils avaient les meilleures chances de garantir l'esprit et l'avenir du secteur.

C'est un élément très important qui m'encourage à veiller à ce qu'à Bruxelles, comme en Flandre ou en Région wallonne, des sociétés coopératives puissent subsister après la rationalisation. Ce sentiment est donc partagé.

Par ailleurs, l'Association du logement social (ALS) qui représente les sociétés à participation publique, a aussi accueilli de manière responsable et constructive l'annonce d'une rationalisation à venir. Elle participe aux réflexions visant la réalisation de ce travail dans les meilleures conditions.

Aujourd'hui, je ne pourrai pas détailler avec précision les modalités qui seront mises en œuvre pour atteindre cette rationalisation. À l'instar des mesures qui se sont concrétisées dans le dialogue et la négociation - les réformes de la SLRB, celles concernant la relation de cette dernière avec les SISP -, je pourrai travailler avec les sociétés dans une logique de dialogue, sur la base d'un accord ferme qui précise la direction à suivre, tout en leur laissant une marge de manœuvre importante dans la réalisation de cet objectif.

Le temps de réalisation ne sera pas indéfini. Pour concrétiser l'accord politique conclu au niveau institutionnel, si l'on s'aperçoit que certaines sociétés restent sur le côté ou bloquent le processus pour des raisons non objectives, nous passerons à une autre étape.

La récente mise en place de la troisième génération du contrat de gestion a aussi été l'occasion d'aborder la question d'une organisation du secteur, en particulier en matière de politique d'investissements, à travers la mise en place d'une dynamique de collaboration et de mutualisation encouragée par l'affectation de moyens humains.

Il ne s'agit pas d'une logique de fusion, mais, dans le cas de sociétés qui n'utilisent pas leur personnel toute l'année, il est intéressant d'essayer de

*delen, zonder dat daarvoor een fusie nodig is.*

*Het gewest geeft bijkomende middelen: veertien voltijdse equivalenten voor maatschappijen die minstens 2.500 woningen beheren. Het is beter om de broodnodige mensen met hoge technische vaardigheden (architecten en ingenieurs) ter beschikking te stellen van de maatschappijen dan dat zij elk apart zulke mensen moeten aanwerven, wat een verspilling van krachten kan inhouden.*

*Dit getal 2.500 is gebaseerd op de gemiddelde grootte van de maatschappijen wanneer het aantal gehalveerd wordt. Door de mutualisering leren deze maatschappijen ook samenwerken, wat onontbeerlijk is. Het beheerscontract van niveau 2 werd overigens opgesteld voordat er beslist werd over de rationalisering.*

*In Wallonië startte de rationalisering in 2002, in het kader van de gemeentelijke verankering van het huisvestingsbeleid. Het aantal OVM's daalde van 105 naar 68 en de gemeenten werden de bevoorrechte gesprekspartners van het gewest.*

*Vlaanderen wil al sinds het begin van de jaren 2000 het aantal maatschappijen verminderen, maar doet dat minder systematisch dan Wallonië, al zijn ook hier de gemeenten de voornaamste actoren geworden. In de grote steden (Antwerpen, Gent...) vonden onlangs grote fusies plaats. In Antwerpen beheert één maatschappij 14.000 woningen. Het gemiddelde in beide gewesten bedraagt 1.500 woningen.*

*In Brussel zal het gemiddelde na de rationalisering stijgen tot 2.500 à 3.000. Dat is beheersbaar en levert voldoende schaalvoordelen op. Het aantal OVM's halveren is dus een goed idee.*

*Velen van u merkten terecht op dat de rationalisering geen doel is, maar een middel, net zoals bijvoorbeeld de passiefwoningen. De rationalisering behoedt ons voor slechte beslissingen die een goed beheer van de sector verhinderen.*

*(verder in het Nederlands)*

Die dynamiek moet rekening houden met de specificiteit van de sociale huisvestingssector in Brussel. In tegenstelling tot de andere gewesten

mutualiser une partie de celui-ci. L'idée est de travailler avec des sociétés qui partagent une partie du personnel ou de collaborer entre sociétés.

Les moyens complémentaires viendraient de la Région. Il s'agit de quatorze équivalents temps plein, pour des sociétés qui accueilleraient une gestion de 2.500 logements. Chaque société ne peut en effet disposer individuellement de compétences techniques très élevées (des architectes et des ingénieurs), pourtant nécessaires aujourd'hui pour gérer efficacement ce secteur. L'idée est de ne pas disperser ces compétences extrêmement qualifiées, mais qu'elles soient disponibles, pour éviter de devoir en pourvoir chacune des sociétés. Dans certains cas, cela constituerait un gaspillage.

Cette taille a également une logique par rapport à la moyenne que l'on pourrait atteindre dans le cadre d'une rationalisation de ce secteur si l'on diminuait de moitié le nombre de sociétés. C'est également un moyen pour les sociétés de pouvoir de se tester, de "faire connaissance" et d'apprendre à travailler avec d'autres, ce qui me semble indispensable. Je rappelle que, chronologiquement, le contrat de niveau 2 avait été négocié avant la décision de rationalisation, telle que prise en septembre dernier.

Rappelons également la situation dans les deux autres Régions. En Wallonie, en 2002, on a observé la mise en place d'une dynamique de rationalisation à l'occasion de l'affirmation de l'ancrage communal de la politique du logement ou de son remembrement. Cette dynamique a repositionné les communes comme les interlocutrices privilégiées de la Région en la matière. Le nombre des SISF est donc passé de 105 à 68.

En Flandre, depuis le début des années 2000, il y a une volonté de réduire le nombre de sociétés. En revanche, cela ne se fait pas de manière aussi systématique qu'en Wallonie et ce, même si les communes ont été également repositionnées comme actrices de la politique du logement. Il y a eu récemment, dans les grandes villes (Anvers, Gand...), des sortes de mégafusions. C'est ainsi que certaines sociétés totalisent jusqu'à 14.000 logements, comme c'est le cas à Anvers. Si j'étudie la situation dans les autres Régions, on est actuellement à une moyenne de 1.500 logements

heeft de sector van de huurderscoöperatieven hier een belangrijke historische waarde. Die moet gerespecteerd en herontwikkeld worden, zoals trouwens de volledige sector een nieuwe impuls moet krijgen.

*(verder in het Frans)*

*De Federatie van Coöperatieve Huisvestingsmaatschappijen heeft een voorkeur voor fusies tussen coöperatieve vennootschappen, wegens de parallellen op het vlak van statuut en werkmethode.*

*(verder in het Nederlands)*

Op advies van de BGHM kan de regering voorstellen om meerdere OVM's tot één nieuwe maatschappij samen te voegen, of één van de maatschappijen door een andere te laten overnemen, of diensten van verschillende OVM's die gelijkaardige taken vervullen, samen te voegen.

Met uitzondering van de fusie van ambtswege bedoeld in artikel 68, § 2 (fusie als sanctie), mag de fusie of overname enkel worden doorgevoerd als de algemene vergadering van elke betrokken OVM een gunstig advies heeft uitgebracht met de in de statuten vereiste meerderheid.

Vennoten die binnen drie maanden na de fusie of overname hun verzet hiertegen bekendmaken, krijgen hun bijdragen of aandelen uitbetaald tegen de waarde die zou zijn vastgesteld in geval van ontbinding, met toepassing van de statuten.

*(verder in het Frans)*

*Behalve in het geval van een sanctie kan een fusie tussen verschillende OVM's slechts op vrijwillige basis gebeuren. Dat verklaart het belang van een politiek akkoord om de hervorming te kunnen doorvoeren. Moest de situatie geblokkeerd raken, zullen we niet aarzelen om het wetgevend kader aan te passen.*

*Vandaag ijver ik ervoor om de sector van het nut van een hervorming te overtuigen. De ligging van de OVM's is een interessant, maar zeker niet het enige criterium voor de fusie.*

*Uit mijn contacten met de sector en het studiewerk van mijn kabinet blijkt dat men van het gewest*

par SISP en Flandre et en Wallonie.

À Bruxelles, une fois la rationalisation opérée, nous aboutirions à une moyenne de 2.500 ou de 3.000 logements par société. Ces chiffres semblent raisonnables en termes de gestion, permettraient de réaliser une économie d'échelle intéressante et de ménager des compétences adéquates pour gérer ce type de patrimoine. C'est la raison pour laquelle diminuer de moitié le nombre de SISP me semblait une idée cohérente.

Je suis heureux d'entendre de la bouche de la plupart d'entre vous que la rationalisation est bien un moyen et non un objectif. Mme Bianca Debaets l'a relevé à juste titre. Ce fut le cas également à propos du débat de tout à l'heure portant sur le logement passif. Pour moi, le logement passif est un moyen, pas un objectif. Il permet de diminuer les différentes consommations des usagers et de moins polluer.

Si, un jour, d'autres techniques se révélaient meilleures, il faudrait évidemment les adopter. Dans le dossier de la rationalisation, il est important de ne pas s'écarter de cette voie. À défaut, on risquerait de prendre de mauvaises décisions qui iraient à l'encontre de la bonne gestion du secteur.

*(poursuivant en néerlandais)*

*Cette dynamique doit tenir compte des spécificités du secteur bruxellois du logement social, dans lequel les coopératives de locataires possèdent une réelle valeur historique, qu'il convient de respecter et de redévelopper.*

*(poursuivant en français)*

La fédération des coopératives, sans s'enfermer dans un schéma clos, préférerait pouvoir organiser des fusions entre coopératives, d'une part en raison du caractère statutaire de la société, d'autre part parce que c'est une culture différente des autres sociétés, même si l'objectif est évidemment commun.

Mais là encore, toutes les sociétés coopératives ne sont pas exactement sur cette ligne-là. De manière générale, c'est plutôt l'esprit tel qu'il en ressort.

*verwacht dat het de hervorming in goede banen leidt. De begroting 2012 moet in de nodige middelen voorzien om de begeleiding van de OVM's op gewestelijk niveau te organiseren. Er zal in verscheidene stadia, waaronder de evaluatie van de waarde van de maatschappijen, nood zijn aan juridische expertise.*

*Ook al is de medewerking van de maatschappijen essentieel, toch is het belangrijk het doel niet uit het oog te verliezen, namelijk goed bestuur op financieel, sociaal, ecologisch en patrimoniaal vlak. Uiteindelijk zijn het de huidige en toekomstige huurders die er beter van moeten worden.*

*De prioritaire doelstelling is niet om te besparen, maar wel om efficiënter beheer evenals een verbreding van de werking mogelijk te maken.*

*Het beheerscontract van niveau 2 tussen de BGHM en de OVM's werd begin september goedgekeurd en zal op vrijdag 28 oktober 2011 worden ondertekend. Het contract ligt in de lijn van het beheerscontract tussen het Brussels Gewest en de BGHM van midden 2010.*

*Het bepaalt het werkkader van de OVM's en beschrijft de maatregelen om de uitdagingen inzake huisvesting in het Brussels Gewest aan te pakken. De tien strategische doelstellingen die in het beheerscontract staan opgesomd, zijn de volgende:*

- de programmering afstemmen op de noden van de OVM's;*
- investeringsprogramma's uitwerken om de gebouwen aan te passen aan de normen van de Huisvestingscode en om de energie-efficiëntie te verbeteren;*
- het Huisvestingsplan bekrachtigen;*
- de programmering en het onderhoud organiseren op sectoraal vlak;*
- de verhuur van degelijke en veilige woningen, en het vermijden van leegstaande woningen;*
- een klantvriendelijke dienst ontwikkelen op sectorale schaal;*

*(poursuivant en néerlandais)*

*Sur avis de la SLRB, le gouvernement peut proposer la fusion de plusieurs SISP en une nouvelle, l'absorption d'une SISP par une autre, ou la fusion de services de plusieurs SISP exerçant des missions similaires.*

*À l'exception de la fusion d'office visée à l'article 68, § 2, la fusion ou absorption ne peut être opérée que si l'assemblée générale de chaque SISP concernée a rendu un avis favorable.*

*Les associés qui s'opposeront à l'opération dans les trois mois suivant la fusion ou l'absorption se verront rembourser leurs parts ou actions à la valeur qui aurait été déterminée en cas de dissolution.*

*(poursuivant en français)*

Hormis le cas de sanctions, la fusion de plusieurs SISP en une nouvelle SISP ou une absorption ne peut se faire, dans le cadre légal actuel, que sur une base volontaire des SISP concernées. C'est la raison pour laquelle il fallait au moins un accord politique pour pouvoir avancer dans cette voie. Je répète aussi qu'il n'est toutefois pas exclu de faire évoluer ce cadre législatif si nous nous retrouvions dans une situation de blocage.

Ma priorité aujourd'hui est de travailler à l'adhésion des acteurs à la démarche. La proximité territoriale des patrimoines et des actions des SISP peut être un critère relevant des scénarii envisagés, mais ne pourra en aucun cas constituer l'unique base des regroupements envisagés.

Des différents contacts pris à ce jour avec le secteur et de l'étude menée au sein de mon cabinet, il ressort une demande légitime que la Région mette en place l'accompagnement nécessaire en termes d'expertise pour accompagner les fusions.

Ce n'est évidemment pas la première tâche des sociétés de logement social d'avoir les compétences pour organiser ce type de démarche. Nous avons donc proposé, dans le cadre du budget 2012, des moyens pour pouvoir accompagner ce processus au service des sociétés. C'est une expertise juridique qui nécessitera plusieurs étapes, parmi lesquelles l'évaluation de la valeur de chacune des sociétés, pour réaliser la fusion. Nous

*- sociale beleidsmaatregelen en participatie bevorderen;*

*- een transparant en evenwichtig financieel beheer garanderen;*

*- goed bestuur bevorderen door een krachtige strategische visie op de OVM en de BGHM.*

*Die doelstellingen kunnen op hun beurt worden gebundeld rond drie aandachtspunten:*

*- de investeringen versnellen;*

*- de energieprestatie van de sociale woningen verbeteren;*

*- werken aan goed bestuur in de sector.*

*Er komen bijkomende middelen voor de BGHM en de OVM's, maar er komt meteen ook een striktere timing bij het op poten zetten en opvolgen van de projecten.*

*Alle projecten moeten als voorlopig bestek aan de BGHM voorgelegd worden binnen de 24 maanden na de vastlegging van de kredieten en binnen de 4 jaar moeten de bouwwerken aanvangen. Voorheen waren dergelijke normen onbestaande.*

*(verder in het Nederlands)*

Wat het vastleggen van de termijnen betreft, mag men niet vergeten dat het om maximumtermijnen gaat. Het is logisch dat eenvoudige projecten op kortere termijn worden gepland en dat elke maatschappij de projecten in functie van haar strategie en prioriteiten aan het opvolgingscomité van de investeringen zal voorleggen. De plannen zullen ook ter goedkeuring worden voorgelegd aan de raad van bestuur van de BGHM.

*(verder in het Frans)*

*Het beheerscontract regelt het inzetten van de beleidsinstrumenten die de socialehuisvestingsmaatschappijen moeten helpen om hun middelen zo efficiënt mogelijk te gebruiken.*

*De BGHM verbetert haar organisatie en de ondersteuning van de OVM's, zowel inzake strategie als op het gebied van investeringen. Zo wordt er een centrale expertisecore opgericht met*

aurons l'occasion d'en débattre lors des discussions budgétaires prochaines.

S'il faut tenir compte de l'adhésion des acteurs, les propositions de réorganisation retenues devront garantir l'objectif visé, à savoir permettre au secteur un meilleur fonctionnement et une meilleure gouvernance en créant les conditions de gestion financière, sociales, patrimoniales, environnementales et organisationnelles ad hoc. L'objectif est d'obtenir une meilleure gestion au service des locataires actuels et futurs.

J'insiste sur ce point, car il ne s'agit pas de rationaliser pour simplement faire des économies, mais bien pour améliorer l'efficacité et pour avoir la possibilité de s'étendre, compte tenu des besoins. Le secteur et le personnel m'ont déjà exprimé leurs craintes et je souligne une fois de plus que nous ne réfléchissons pas à cette question dans le but de faire des économies.

Le contrat de gestion de niveau 2 qui lie la SLRB aux SISP, adopté début septembre, fera l'objet d'une séance de signatures ce vendredi 28 octobre 2011. Il s'inscrit dans la lignée du contrat de gestion signé entre la Région bruxelloise et la SLRB à la mi-2010.

Ce texte fixe le cadre de travail des sociétés de logement social et décrit également les moyens mis en place pour répondre aux défis du logement en Région bruxelloise. Le contrat de gestion est le fruit d'un riche travail de collaboration avec la société régionale et le secteur des sociétés.

Les dix objectifs stratégiques développés par le contrat de gestion de niveau deux sont :

- assurer la bonne adéquation entre la programmation et les besoins du patrimoine des SISP ;
- définir et mettre en place des programmes d'investissement afin de mettre le patrimoine régional en conformité avec le Code bruxellois du logement et les réglementations, et afin de contribuer à la réduction des émissions de gaz à effets de serre par l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- consolider le Plan régional du logement ;

*cellen voor strategische en operationele begeleiding, kan de BGHM occasioneel en voor bepaalde duur een expert naar een OVM sturen om bijvoorbeeld een bepaald project in goede banen te leiden, komt er een enkele referentiepersoon per OVM bij de BGHM om informatie te centraliseren en slechte communicatie te vermijden, wordt er een systeem ingevoerd om de strategische hulpmiddelen van de sector te coördineren, en komt er een overlegplatform voor het delen van kennis.*

*De BGHM vermindert de termijnen van 240 tot 140 dagen voor projecten die minder dan 500.000 euro kosten. Er wordt in maximaal vier fasen gewerkt.*

*Voor projecten die meer dan 500.000 euro kosten, wordt de termijn ingekort van 240 tot 200 dagen, met acht fasen, namelijk de opmaak van het aanbestedingsdossier, de selectie van de ontwerpers van het project, de opmaak van de bijakten bij het contract, de opmaak van het voorontwerp, de opmaak van het aanbestedingsdossier voor de werken, de selectie van het bedrijf dat het project uitvoert, het aanbrengen van de wijzigingen tijdens de werken en de uiteindelijke afrekening.*

*Voor projecten die minder dan 25.000 euro kosten, wordt het toezicht minder strak.*

*Samenwerking tussen OVM's wordt aangemoedigd. Ze krijgen extra personeel, namelijk veertien voltijdse werknemers. Dat zal 980.000 euro per jaar kosten.*

*Er wordt een comité voor de begeleiding van investeringen opgericht, dat de uitvoering van de plannings zal volgen. Die plannings worden het belangrijkste hulpmiddel inzake de uitvoering van de investeringen. Door die manier van werken zullen er problemen zoals die met een OVM in Sint-Agatha-Berchem, worden vermeden.*

*Mevrouw Debaets, u had het over stimuleringsmaatregelen en de situatie in Vlaanderen. Stimuleringsmaatregelen worden voortaan genomen naar gelang van de resultaten van de OVM's. Zo wordt 40% van het bedrag van de stimuleringsmaatregelen verstrekt op grond van de vooruitgang van de investeringsplannen.*

- assurer la programmation et la réalisation des entretiens à l'échelle sectorielle ;
- assurer une gestion des locations de logements dans le but de garantir le droit à un logement décent et sécurisé pour tous, en évitant les vacances locatives ;
- développer une approche orientée usager du service public à l'échelle sectorielle ;
- maintenir, développer et mettre en œuvre la politique d'actions sociales sectorielle et encourager les processus participatifs ;
- garantir une gestion financière transparente
  - pour au moins connaître le nombre de logements vides ! - et contribuer à l'équilibre financier du secteur ;
- renforcer et soutenir les capacités de la SISP en matière de gestion ;
- renforcer la bonne gouvernance dans le secteur en consolidant la vision stratégique de la SISP et de la SLRB, ainsi que sa mise en œuvre.

On peut regrouper ces objectifs autour de trois axes prioritaires :

- accélérer les investissements ;
- améliorer la performance énergétique du bâti social ;
- assurer une meilleure gouvernance dans le secteur.

Concrètement, la stratégie d'amélioration de la politique d'investissement et d'accélération des programmes d'investissement se traduit par des moyens supplémentaires pour la SLRB et les SISP, en contrepartie de l'imposition de délais plus stricts dans la mise en route des projets et des moyens de suivi.

Désormais, tous les projets devront arriver au stade d'avant-projet à soumettre à la SLRB dans un délai de 24 mois après la notification des crédits et tous les chantiers devront être entamés effectivement dans un délai de quatre ans. Avant, il n'y avait aucun délai normé.

*Er komen ook sancties in geval van ernstige vertragingen of als de voorwaarden voor de toekenning van kredieten niet worden nageleefd. De raad van bestuur van de BGHM kan bijvoorbeeld het toezicht op een project van een OVM overnemen of beslissen om kredieten toch niet toe te kennen.*

*Vroeger bestonden die sancties niet. Tegenwoordig staan ze in het beheerscontract van de BGHM met de OVM's.*

*De raad van bestuur van de BGHM heeft een nieuw standaardbestek voor renovaties aangenomen met een maximale referentieprijs. Dat standaardbestek stond al in het beheerscontract van het Brussels Gewest met de BGHM. De termijnen worden korter, er komt meer personeel en er worden sancties ingevoerd.*

*Bij het begin van de regeringsperiode stelden we vast dat er meer projecten in de sociale-huisvestingssector werden uitgevoerd en dat er meer geld werd uitgetrokken. In 2003 werd er in totaal voor 22 miljoen euro aan kredieten verstrekt. Dat bedrag steeg de daaropvolgende jaren steeds meer en kwam in 2010 al uit op 71 miljoen euro.*

*Wat de verbetering van het bestuur betreft, wijs ik erop dat het geld op een objectievere manier wordt verdeeld onder de OVM's. De verdeling zal gebaseerd zijn op een nieuw en nauwkeurig overzicht van belangrijke elementen en van de noden. Daarin vinden de OVM's ook een diagnose om onderhouds- en renovatiewerken beter te plannen.*

*Een ander belangrijk element is de centralisatie van de thesaurieën van de OVM's bij de BGHM, wat gunstig is voor de financiële gezondheid van de hele sector en bevorderlijk voor de liquiditeit van de OVM's.*

*Met de typebestekken worden er referentieprijzen ingevoerd. Bij ingrijpende renovaties en nieuwbouw wordt er voorrang gegeven aan de realisatie van grote woningen en aan meer diversiteit in het aanbod van woningen.*

*Er worden ook objectieve evaluaties voor de sector ingevoerd. De toekenning van middelen aan de OVM's zal voortaan in grote mate afhankelijk*

*(poursuivant en néerlandais)*

*Il s'agit de délais maximaux. Naturellement, les projets plus simples seront planifiés à plus court terme et chaque société les soumettra au comité de suivi des investissements en fonction de sa stratégie et de ses priorités. Les plans seront également soumis pour approbation au conseil d'administration de la SLRB.*

*(poursuivant en français)*

Le contrat de gestion organise les divers outils indispensables pour aider les sociétés de logement social à utiliser au mieux les moyens à leur disposition.

Ainsi, la SLRB renforce son organisation et l'appui aux SISP, tant dans la phase amont (stratégique) que de mise en œuvre des investissements (phase opérationnelle) :

- par la mise en place d'un pôle d'expertise centralisé constitué des cellules d'assistance stratégiques et opérationnelles, au départ d'une réorganisation des services actuels et moyennant un renfort en personnel ;
- en prévoyant la possibilité que la SLRB détache occasionnellement, et pour une durée déterminée, auprès d'une SISP un agent de la cellule d'assistance opérationnelle, afin de l'appuyer dans le cadre d'un projet déterminé nécessitant une compétence spécifique ;
- en mettant en place le système du référent unique par SISP au sein de la SLRB afin de centraliser les informations et d'éviter toute mauvaise communication ;
- en organisant un système de coordination des outils stratégiques de base du secteur et en développant une plateforme sectorielle de partage des connaissances, devant contribuer au renforcement d'une culture et de pratiques techniques communes au secteur.

La SLRB allège également ses délais de tutelle. Concrètement, pour les projets dont le montant des travaux est inférieur à 500.000 euros, les délais de réponse passent de 240 à 140 jours maximum et les étapes sont réduites à quatre.

*zijn van de uitvoering van de vierjaarlijkse investeringsprogramma's.*

*Met het nieuwe beheerscontract worden er milieu-clausules ingevoerd om de energieprestaties van de woningen te verbeteren en al vanaf de planning rekening te houden met duurzaamheid en het onderhoud en beheer van de woningen. Voortaan zullen passiefnormen gangbaar zijn voor nieuwbouw en lage-energienormen voor renovaties. Het is immers de bedoeling om een sociaal beleid te voeren en tegelijkertijd het milieu te beschermen door de energiekosten van huurders te doen dalen.*

*Alle voornoemde maatregelen zijn gunstig voor sociale huurders. Aan de OVM's worden nu ook verplichtingen opgelegd inzake huurachterstallen en huurlasten. De BGHM oefent ook controle uit op de procedures, die niet te zwaar mogen zijn voor de huurders.*

*In het nieuwe beheerscontract staan de sociale huurders centraal. Er komt een charter voor de OVM's en tevredenheidsenquêtes voor de huurders.*

*De OVM's moeten hun beleid aanpassen aan de nieuwe sociale behoeften en de participatie van de sociale huurders bevorderen. De adviesraden voor de huurders en projecten ter bevordering van de sociale samenhang worden beter ontwikkeld.*

Pour les projets de plus de 500.000 euros, le délai est raccourci de 240 à 200 jours maximum, avec huit étapes de tutelle pour approbation par la SLRB, à savoir : le dossier de mise en concurrence, le choix des auteurs de projet, les avenants au contrat, l'avant-projet, le dossier de mise en concurrence pour les travaux, le choix de l'entreprise, les modifications en cours de chantier et le décompte final.

Enfin, une tutelle allégée et a posteriori concerne les projets inférieurs à 25.000 euros, qui feront l'objet d'une simple information.

Les coopérations entre les SISP sont accrues et favorisées et leur personnel est renforcé : 14 temps pleins seront financés, pour un coût global de 980.000 euros par an, et affectés aux services techniques par société ou groupement de sociétés présentant au moins 2.500 logements.

Par ailleurs, dans un souci de suivi efficace et de respect des plannings, un comité de suivi des investissements sera institué et suivra l'exécution des plannings, qui deviendront le principal outil commun de suivi stratégique de l'avancement des investissements. L'application d'une telle disposition aurait permis d'éviter la situation que connaît aujourd'hui la société de Berchem.

Mme Debaets, vous parliez des incitants et de la situation existant en Flandre. Le système d'incitants financiers aux sociétés est modifié et basé sur des indicateurs de résultat. L'octroi de la part la plus importante, 40% du montant de ces incitants, sera lié à l'état d'avancement du plan d'investissement évalué sur la base des différentes étapes du planning de la SISP approuvé par la SLRB.

Enfin, des sanctions seront prévues en cas de retard de plus de 20% des projets d'une société ou en cas de non-respect des conditions d'octroi des crédits. Le conseil d'administration de la SLRB pourra imposer des mesures, tenant compte de la gravité effective de la situation allant jusqu'à :

- reprendre à la SISP la maîtrise d'ouvrage sur un ou plusieurs projets ;
- retirer les crédits octroyés sur un ou plusieurs projets en vue d'une réaffectation à une autre SISP.



Tout ceci n'existait pas auparavant et figure désormais dans le contrat de gestion de niveau 2. Il s'agit donc d'un mécanisme de sanction en cas de non-respect des délais et pas de primes.

Concernant l'encadrement des coûts et les contrats-types tant dans le secteur de la construction que dans celui de la rénovation, le conseil d'administration de la SLRB a approuvé un nouveau cahier des charges-type pour la rénovation, fixant un prix de référence maximum. Cela figurait déjà dans le contrat de gestion de niveau 1. En résumé, on diminue les délais, renforce les équipes et prévoit un système de sanctions.

Actons qu'au début de législature, on constatait un réel accroissement de la capacité d'ordonnancement, c'est-à-dire d'exécution réelle dans le secteur, et des moyens prévus. Si je prends le chiffre de référence en 2003 qui est de 22 millions et que je considère qu'il recouvre la totalité des crédits octroyés à l'époque, on est passé en 2009 à 259%. On a donc plus que doublé la capacité d'ordonnancement, et même triplé en 2010.

On avait des montants de 22 millions en 2003, 10 millions en 2004, 25 millions en 2005, 36 millions en 2006, 37 millions en 2007, 33 millions en 2008, 59 millions en 2009 et 71 millions en 2010. C'est dire que des résultats concrets ont déjà été engrangés et vont aller croissant dans cette dynamique.

En ce qui concerne l'amélioration de la gouvernance, l'objectivation concerne la distribution des moyens financiers aux sociétés. Ces moyens seront octroyés sur la base d'un cadastre réinitialisé, précis et actualisé sur les éléments importants et l'état des besoins. Ce cadastre permettra d'établir un diagnostic par thématiques, qui servira aux sociétés pour anticiper et planifier au mieux les travaux d'entretien et de rénovation.

Un autre élément essentiel en termes de bonne gouvernance concerne la centralisation des trésoreries de toutes les SISF auprès de la SLRB, au bénéfice de la santé financière de tout le secteur. Ceci permettra, en tenant compte de l'importance, d'assurer la meilleure situation de liquidité du secteur, et à la SLRB de faire face aux

différentes obligations de celui-ci.

Les cahiers des charges-type développent également une priorité du contrat de gestion, à savoir l'encadrement des coûts par l'introduction des prix de référence. Une priorité est donnée à la création de plus de logements de grande taille dans les rénovations lourdes et les nouvelles constructions et à l'augmentation et la diversification de l'offre en logements accessibles ou destinés aux personnes à mobilité réduite.

Enfin, une véritable culture d'évaluation objective est impulsée dans le secteur. L'activation des moyens financiers sera désormais conditionnée en grande partie à l'état d'avancement des programmes d'investissement quadriennaux.

Au sujet de la performance énergétique, le nouveau contrat de gestion impose l'insertion de clauses environnementales pour améliorer la performance énergétique et l'intégration des aspects de durabilité, d'entretien et de gestion, et cela dès la conception des projets. Dorénavant, les nouveaux cahiers des charges-type traduisent les décisions du gouvernement en instaurant les normes passives pour les nouvelles constructions et les normes basse énergie pour les rénovations.

L'objectif de cette décision est clairement environnemental et social. Il vise à diminuer les charges énergétiques des locataires. La réalisation d'un cadastre énergétique complétera le cadastre technique.

Toutes ces avancées sont favorables aux locataires. Le document impose, par exemple, des obligations aux sociétés de logement social en termes de gestion saine des arriérés locatifs et des charges locatives. La SLRB se voit confier une mission de contrôle de la mise en place de procédures visant à diminuer leur importance pour le locataire.

Ce contrat de gestion a la particularité de mettre clairement le locataire et ses besoins au cœur du fonctionnement de la SISP. Cela se traduira dans les faits par la mise en place d'une charte pour une SISP à l'écoute des usagers et de questionnaires de satisfaction adressés aux locataires.

Les sociétés doivent adapter leur politique de gestion aux nouveaux besoins sociaux et redynamiser les processus participatifs pour inciter

les locataires à s'investir dans leurs cités. Les conseils consultatifs des locataires et les projets de cohésion sociale seront mieux soutenus et développés, en les outillant au mieux pour effectuer leur travail sur le terrain.

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

**M. Michel Colson.-** Je remercie le ministre pour sa réponse nuancée. Comme lui, je crois en effet qu'il n'y a pas qu'un seul type de société qui, par son statut, sa taille ou sa localisation, peut être considérée comme un modèle de gestion en termes de logement social. Ce serait trop simple et trop beau.

De mon point de vue, il demeure néanmoins quelques imprécisions dans votre réponse. Nous avons bien compris - et c'est une bonne nouvelle - qu'au-delà du consensus politique, la réaction des SISP et de leur fédération ne ressort pas de la frilosité.

C'est une évolution positive par rapport à ce que M. Hutchinson avait entamé comme réflexion. Toutefois, malgré les difficultés que cela représente, tant au niveau du fond, pour lequel un consensus semble se dessiner, que de la forme ou du point de vue technique, j'aurais souhaité que vous puissiez inscrire votre action dans un échéancier.

Nous avons bien compris l'idée que la rationalisation se ferait sur une base volontaire, mais vous avez vous-même évoqué ce qui reste "derrière la porte". Dès lors, j'aimerais savoir quand vous perdrez patience et sortirez le bâton de derrière la porte, comme vous l'avez prévu ?

La base volontaire est un bon départ, mais je pense qu'établir à l'avance un système de sanctions - auquel je ne vous soupçonne pas de vouloir avoir recours - serait profitable. À partir de quand l'envisagez-vous ?

J'ai compris que les coopératives allaient probablement travailler sur la base de fusions volontaires entre elles, mais que cela ne constituait pas une règle générale. Disposez-vous d'une étude permettant de savoir comment fusionner, sur une base volontaire, des acteurs aussi différents que les

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

**De heer Michel Colson (in het Frans).-** *Mijnheer Doulkeridis, net zoals u meen ik dat geen enkele OVM als referentie op het gebied van sociale huisvesting kan worden beschouwd.*

*Uw antwoord is op een aantal punten nogal vaag. Niet alleen is er een politieke consensus. De OVM's en hun federatie betonen evenmin koudwatervrees. Dat is een goede zaak, maar ik had gehoopt dat u me een planning kon geven.*

*Blijkbaar zal de hervorming op vrijwillige basis gebeuren. Toch wil ik graag weten of u een stok achter de deur hebt. Het is goed om op vrijwillige basis te werken, maar er moet ook aan sancties worden gedacht voor OVM's die het vertikken om mee te werken. Vanaf wanneer overweegt u die?*

*Hebt u een studie laten uitvoeren over de manier waarop OVM's, die sterk van elkaar verschillen, op vrijwillige basis kunnen fuseren?*

coopératives ou les sociétés anonymes ? Cela me semble fondamental.

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

**M. Mohamed Ouriaghli.-** Je remercie le ministre d'avoir répondu à certaines de mes questions. Mon groupe est favorable aux fusions, mais il veillera à ce que les économies d'échelle ainsi générées ne dégradent pas la situation des occupants.

Je reviendrai sur ce dossier après les vacances de fin d'année.

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

**M. Fouad Ahidar (en néerlandais).- M. Colson a parlé d'une base volontaire. Certes, vous ne pouvez pas tout résoudre du jour au lendemain, mais les huit partis se sont mis d'accord pour procéder rapidement. Vous devez à un moment donné parler des délais et des objectifs pour être efficace.**

*(poursuivant en français)*

Je suis sûr que vous voulez l'efficacité et une meilleure solution pour les futurs locataires de logements sociaux. La volonté est là, mais il faudra des chiffres, car si on impose des objectifs, il faut pouvoir évaluer les résultats !

**Mme la présidente.-** La parole est à M. Mampaka Mankamba.

**M. Bertin Mampaka Mankamba.-** M. le ministre, vous réalisez que tout le monde s'inquiète de cette fusion volontaire. Il ne sera pas aisé de fusionner les onze SISP coopératives avec les autres. Vous ne serez pas dispensé de prendre des initiatives, car la fusion sur une base volontaire de sociétés à statuts juridiques différents sera techniquement difficile.

Se posera également la question de l'uniformisation des statuts juridiques des SISP, rendue possible par la participation des fonds

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

**De heer Mohamed Ouriaghli (in het Frans).- De PS is voorstander van fusies, zolang de schaalvoordelen niet ten koste gaan van de bewoners.**

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

**De heer Fouad Ahidar.-** De heer Colson heeft duidelijk gesproken over een vrijwillige basis. Ik begrijp dat u dit morgen niet kan oplossen, maar u zegt zelf dat er een akkoord is met de acht partijen. Er is een consensus waardoor een snel tempo, bijvoorbeeld binnen de drie tot zes maanden, mogelijk is. U hebt een stok achter de deur, maar u moet op een bepaald moment ook zeggen wat de doelstellingen en de termijnen zijn. U bent bezig met belastinggeld. Efficiëntie is dan ook belangrijk.

*(verder in het Frans)*

*Ik ben ervan overtuigd dat u een betere oplossing wilt voor de toekomstige sociale huurders, maar om de resultaten van de maatregelen te evalueren zijn er cijfers nodig !*

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

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (in het Frans).- U zult wel begrijpen dat iedereen zich zorgen maakt over die vrijwillige fusie van de OVM's. Ze hebben namelijk verschillende rechtsvormen: er zijn elf coöperatieven en twee naamloze vennootschappen.**

*Er rijzen ook vragen over een eenvormig juridisch statuut voor de OVM's, dat noodzakelijk is voor een eventuele fusie.*

*U zegt dat de OVM's gemiddeld 2.500 woningen*

publics dans la plupart de ces sociétés, quelle que soit leur forme juridique. Cette modification des statuts est indispensable pour permettre la fusion entre SISP.

Vous évoquez une moyenne de 2.500 logements par SISP. Qu'en est-il des sociétés de logement, surtout à la Ville de Bruxelles, qui dépassent déjà cette moyenne en gérant parfois près de 3.000 logements ? Ces grandes SISP ne sont pas toujours les mieux gérées et elles posent souvent problème.

S'agissant du contrat de gestion de niveau 2, vos réponses m'ont rassuré.

Toutefois, les sanctions prévues à l'encontre des SISP qui ne respecteraient pas les délais en matière d'investissements me semblent susceptibles de sanctionner davantage les locataires que les mauvais gestionnaires.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** Nous aurons la possibilité de nous substituer à la société pour agir à sa place.

**M. Bertin Mampaka Mankamba.-** Pour lutter contre le sentiment d'impunité qui règne dans certains secteurs du service public, vous devriez envisager le limogeage des directions qui ne s'adaptent pas aux nouvelles règles de gestion.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** On dit parfois des choses contradictoires.

M. Mampaka est inquiet quant à l'évolution volontaire du secteur. J'ose à peine imaginer les réactions si j'étais venu ici avec un projet de fusion obligatoire issu de mon cabinet. D'une part, il insiste sur le fait que nos moyens d'intervention sont très limités auprès de ces sociétés coopératives, dont nous possédons très peu de parts, et, en même temps, il m'encourage à limoger ceux qui font mal leur travail !

Le contrat de niveau 2 constitue un exercice d'équilibre global entre incitants, sanctions et, dans certains cas, substitutions. Il a été mûrement réfléchi au profit des locataires, non seulement en constatant les éventuels dysfonctionnements, mais en fournissant aussi les moyens d'améliorer la situation. C'est notre rôle de tutelle.

*beheren. Hoe zit het met grote OVM's die meer dan het gemiddelde aantal woningen beheren? Ze worden niet altijd het best bestuurd en kampen vaak met problemen.*

*Uw antwoord over de beheerscontracten van niveau 2 hebben me gerustgesteld.*

*De sancties tegen OVM's die de termijnen inzake investeringen niet respecteren, lijken me nadeliger te zijn voor sociale huurders dan voor de OVM's zelf.*

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** *We krijgen de mogelijkheid om in geval van problemen de leiding over een OVM over te nemen.*

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (in het Frans).-** *Om een gevoel van straffeloosheid te vermijden, moet u directieleden van OVM's die zich niet aanpassen aan de nieuwe bestuursregels kunnen ontslaan.*

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** *De heer Mampaka is ongerust over de vrijwillige fusie binnen de sector. Wat zou hij dan wel vinden van verplichte fusies? Enerzijds zegt hij dat wij weinig te zeggen hebben over de coöperatieven en anderzijds vindt hij dat ik diegenen die hun werk slecht doen, moet ontslaan!*

*Het beheerscontract van niveau 2 vindt een globaal evenwicht tussen stimuli, sancties en eventueel vervangingen. We hebben ervoor gezorgd dat de huurders erbij winnen, door niet alleen mankementen vast te stellen, maar ook de middelen te geven om ze te verbeteren.*

Mais nous aurons l'occasion de revenir largement sur l'ensemble de ces enjeux dans les mois qui viennent.

*- Les incidents sont clos.*

*(M. Olivier de Clippele, président, prend place au fauteuil présidentiel)*

#### **INTERPELLATION DE M. JOËL RIGUELLE**

**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 travaux de rénovation de la Cité Moderne à Berchem-Sainte-Agathe".**

**M. le président.-** À la demande de l'auteur, excusé, l'interpellation est reportée à une prochaine réunion.

#### **QUESTIONS ORALES**

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

#### **QUESTION ORALE DE MME CÉLINE FREMAULT**

**À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE**

*- De incidenten zijn gesloten.*

*(De heer Olivier de Clippele, voorzitter, treedt als voorzitter op)*

#### **INTERPELLATIE VAN DE HEER JOËL RIGUELLE**

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

**betreffende "de renovatiewerken aan de 'Cité Moderne' in Sint-Agatha-Berchem".**

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

#### **MONDELINGE VRAGEN**

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

#### **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT**

**AAN DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUIS-**

**CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,****concernant "l'attribution des logements communaux".****M. le président.-** La parole est à Mme Fremault.

**Mme Céline Fremault.-** Les articles 23 bis et suivants du Code bruxellois du logement prévoient des règles spécifiques en matière d'attribution des logements mis en location par les opérateurs immobiliers publics. Ces dispositions visent à garantir l'objectivité et la transparence des attributions et à préserver l'offre de logements publics.

Concrètement, il s'agit entre autres de tenir un registre des attributions, de respecter une procédure précise pour l'attribution des logements, de rendre le règlement d'attribution aisément accessible au public et de le communiquer au gouvernement.

Concernant les critères d'attribution, la réglementation impose que les logements soient au minimum attribués en suivant l'ordre chronologique des candidatures. L'autorité communale dispose toutefois de la faculté d'arrêter d'autres critères, pour autant que ceux-ci soient objectifs, mesurables et pondérés.

La plupart des communes ont inclus dans leur règlement des plafonds de revenus, au-delà desquels le logement n'est pas attribué au candidat locataire et ce, afin de favoriser les plus précarisés. Certaines communes ont par ailleurs prévu des planchers de revenus en-deçà desquels les candidats locataires ne peuvent se voir attribuer de logement.

Cette pratique me paraît quelque peu dangereuse. En effet, si l'on peut comprendre le souci de certaines communes de garantir le paiement des loyers par ce biais, il est à craindre que d'autres puissent faire usage de ce moyen pour sélectionner la population souhaitée au sein de leurs quartiers. C'est en particulier le cas lorsque le plancher est élevé.

Avez-vous connaissance de ce type de pratiques et

**VESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,****betreffende "de toewijzing van de gemeentelijke woningen".****De voorzitter.-** Mevrouw Fremault heeft het woord.

**Mevrouw Céline Fremault (in het Frans).-** *De artikelen 23 en volgende van de Huisvestingscode bevatten specifieke regels voor de toewijzing van woningen die de openbare vastgoedmaatschappijen verhuren, zodat die objectief kan verlopen.*

*De maatschappijen moeten een register bijhouden van de toewijzingen, een precieze toewijzingsprocedure volgen en het toewijzingsreglement bekendmaken aan het publiek en de regering.*

*Wat de criteria betreft, moeten de toewijzingen minstens de chronologie van de kandidaturen respecteren. De gemeente kan andere criteria toevoegen, op voorwaarde dat ze objectief, meetbaar en gewogen zijn.*

*De meeste gemeenten hebben een inkomensgrens ingevoerd. Sommigen hanteren ook een ondergrens. Dat lijkt mij gevaarlijk. Ik begrijp dat zij garanties willen dat de huur betaald wordt, maar dit criterium kan gebruikt worden om bepaalde bevolkingsgroepen te bevoordelen, zeker wanneer de ondergrens hoog is. Bent u hiervan op de hoogte? Heeft de regering maatregelen genomen om dit soort misstanden te voorkomen?*

*Volgens artikel 23quater moeten de reglementen gemakkelijk toegankelijk zijn voor het publiek. Ze zouden minstens op de website van de gemeente geconsulteerd moeten kunnen worden.*

*In de Nieuwe Gemeentewet staat ook dat gemeentelijke reglementen en verordeningen op die website moeten staan. Toch zijn er gemeenten die dit niet doen.*

*Welke stappen hebt u gezet om de reglementen voor de toewijzing van sociale woningen online te krijgen?*

de règlements communaux qui les valideraient ? Si oui, des actions ont-elles été entreprises par le gouvernement pour prévenir ces dérives ?

Concernant la publication des règlements d'attribution, l'article 23 quater du Code du logement prévoit que ces règlements sont aisément disponibles au public. Je pense que, pour être facilement accessibles, ceux-ci devraient à tout le moins être consultables sur les sites internet communaux.

La nouvelle loi communale prévoit d'ailleurs qu'un certain nombre d'actes, dont les règlements et ordonnances du conseil communal et du collège soient publiés par une mise en ligne sur le site internet de la commune. Il me semble donc que l'autorité communale ne peut faire l'économie de cette publication électronique. Or, toutes ne le font pas.

Avez-vous connaissance de cette situation ? Quelles sont les actions mises en œuvre pour que l'ensemble des règlements d'attribution des logements communaux soient accessibles à tous via internet ?

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** Vous m'interrogez sur deux aspects de l'ordonnance du 19 décembre 2008 organisant l'attribution des logements publics donnés en location par les communes et les CPAS. J'aborderai tout d'abord la question des plafonds et planchers de revenus.

Si des plafonds vous semblent justifiés, vous vous interrogez sur l'opportunité de prévoir des planchers de revenus et sur le risque que certaines communes soient tentées de faire usage de ce critère pour sélectionner la population souhaitée au sein de leurs quartiers. Vous souhaitez savoir si de telles pratiques existent et ce qu'entreprend le gouvernement comme actions pour éviter des dérives.

Je préciserai, au préalable, que l'ordonnance parlementaire n'interdit pas formellement de faire référence à des conditions de revenus. Je citerai, en guise de premier exemple, la Régie foncière régionale, dont le règlement a été communiqué et

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

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** *U vindt een maximumgrens voor de inkomens gerechtvaardigd, maar hebt wel vragen bij een minimumgrens voor de toewijzing van sociale woningen, omdat u vreest dat de gemeenten dit criterium kunnen gebruiken om een bepaald publiek te weren.*

*De ordonnantie verbiedt alvast niet expliciet om inkomensvoorwaarden op te leggen. Zo geeft de Grondregie voorkeurspunten wanneer de huur voor een woning minder dan 40% bedraagt van het inkomen van de kandidaat-huurder.*

*Dit is niet bedoeld om de huurders te selecteren, maar om te verhinderen dat het gezinsbudget te zwaar belast wordt en om de beheerder stabiele inkomsten te garanderen. Als een kandidaat-huurder geweigerd wordt omdat de huur voor de woning te hoog is, blijft hij overigens wel op de chronologische wachtlijst staan. In dit systeem staat de huurprijs immers vast, terwijl in de sociale huisvesting de huur wordt aangepast aan*



entériné par le gouvernement, qui octroie des points de priorité lorsque le loyer du logement qui fait l'objet de la demande ne représente pas plus de 40% des revenus du candidat locataire.

Le but n'est bien sûr pas ici sélectionner des locataires, mais bien de s'assurer de ne pas grever trop lourdement le budget des ménages. Il s'agit également de garantir à l'opérateur public plus de stabilité dans la gestion du bien et les recettes qui financent cette gestion. Le candidat reste, en outre, inscrit sur la liste chronologique s'il n'a pas accès à tel bien, dont le loyer serait, pour lui, trop élevé. L'exclusion a donc lieu en fonction du bien mis en location, dont le loyer est préfixé. Nous ne sommes pas dans le système du logement social, qui fixe le loyer a posteriori, en fonction des revenus.

Autre chose est bien sûr d'interdire purement et simplement à des ménages aux revenus trop faibles de s'inscrire sur les listes de biens communaux. Je ne manque pas de rappeler à la tutelle d'être attentive à cette nuance. Je vous communique ici les informations qui m'ont été fournies par l'Administration des pouvoirs locaux. C'est exclusivement ce service qui contrôle la bonne application de l'ordonnance parlementaire.

Il ressort de leur examen des règlements sur cette question précise que :

- quatorze communes prévoient un plancher : Bruxelles-Ville, Etterbeek, Evere, Forest, Ganshoren, Ixelles, Jette, Koekelberg, Molenbeek, Saint-Gilles, St-Josse, Schaerbeek, Uccle et Watermael-Boitsfort ;
- sur le type de plancher, seule une commune, Woluwe-St-Pierre, fixe un plancher en numéraire pour un immeuble précis. Dans deux communes, le plancher n'est pas défini : Uccle parle d'un coût supportable et Watermael-Boitsfort de l'obligation de tenir compte de la capacité financière du candidat. Les autres communes optent pour un pourcentage des revenus du ménage, fixé à 30%, 40% ou 50%.

Quoi qu'il en soit, même s'il faut un temps de mise en place de toute ordonnance, elle devra faire l'objet de quelques adaptations puisque, dans la pratique, la grande variété de règlements rend particulièrement difficile un contrôle efficace de

*het inkomen.*

*Het is natuurlijk heel wat anders om gezinnen met een te laag inkomen te verbieden zich in te schrijven op de wachtlijsten van de gemeenten. Ik zal het Bestuur Plaatselijke Besturen, die de toepassing van de ordonnantie controleert, vragen dat in de gaten te houden.*

*Uit zijn onderzoek van de reglementen blijkt dat:*

- *veertien gemeenten een minimuminkomen hanteren: Brussel, Elsene, Etterbeek, Evere, Ganshoren, Jette, Koekelberg, Molenbeek, Schaerbeek, Sint-Gillis, Sint-Joost, Ukkel, Vorst en Watermaal-Bosvoorde;*
- *alleen Sint-Pieters-Woluwe hanteert een drempel voor een specifiek gebouw. In twee gemeenten is de drempel niet bepaald: Ukkel spreekt over een draagbare kost en Watermaal-Bosvoorde houdt rekening met de financiële capaciteit van de kandidaat. De andere gemeenten kiezen voor percentages van het gezinsinkomen, gaande van 30 tot 50%.*

*De grote variatie aan reglementen maakt een efficiënte controle van de toepassing ervan moeilijk en zorgt ook voor verwarring bij de bevolking. Een aanpassing van de ordonnantie lijkt daarom nodig.*

*De Vereniging van de Stad en de Gemeenten heeft al aanpassingen gevraagd. Zij vraagt dat het college van burgemeester en schepenen de beroepen zou behandelen en niet de gemeenteraad. Dat zou de procedure heel wat lichter maken.*

*De cdH-fractie wil deze inkomensdrempels blijkbaar verbieden. Zolang de huurprijzen niet gecontroleerd worden, is dat een optie. De gemeenten die zich zorgen maken over de solvabiliteit van de huurders, moeten weten dat er een gewestelijke toelage bestaat voor de huurders. Een minder radicale oplossing zou zijn om een drempel in te voeren voor een gedeelte van het gemeentelijke woningpark, dat nu helaas veel te weinig gebruikt wordt.*

*Het gewest publiceert op zijn website alle reglementen die het officieel ontvangt.*

leur application et n'offre pas la meilleure lisibilité aux justiciables.

Des demandes relativement claires de modification du texte ont été formulées, notamment par le biais de l'Association de la Ville et des communes de la Région de Bruxelles-Capitale. Elle demande de prévoir que l'instance de recours soit le collège communal, comme en matière de taxes, et non le conseil communal. Ceci allégerait et écourterait la procédure ou le manque de clarté sur les sanctions en cas de diminution du parc locatif.

Je comprends, à travers votre question, que votre groupe serait d'avis d'interdire les planchers de revenus. Il est vrai qu'en l'absence de tout contrôle sur la hauteur des loyers, cette solution est à envisager. Je rappellerai aux communes, inquiètes d'une potentielle insolvabilité du locataire, qu'il existe une allocation régionale pour les locataires de leur parc, laquelle reste dramatiquement sous-exploitée, notamment par défaut d'intérêt de la part des localités. Une solution moins radicale pourrait consister à autoriser des seuils pour un pourcentage du parc immobilier qui justifierait un loyer plus moyen.

Le second aspect abordé vise à faciliter l'accès aux règlements, et plus particulièrement leur publication sur les sites des communes.

Le service de la tutelle publie, sur le site régional, les règlements qui lui sont officiellement transmis.

En ce qui concerne la publication par les communes et les CPAS sur leur site, il apparaît que tous ont bien publié leur règlement. Pourriez-vous me communiquer la liste des sites que vous avez consultés ? À l'inverse, j'aimerais pouvoir vous renseigner les sites où nous estimons que se trouve l'information.

En ce qui concerne les CPAS, neuf d'entre eux n'ont pas de règlement, soit parce qu'ils n'ont pas de logements, soit parce qu'ils ne sont pas soumis à l'ordonnance. Mon collaborateur me dit que ces derniers ne se trouvent pas sur internet.

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

**Mme Céline Fremault.**- Certains règlements ne figurent effectivement pas sur les sites

*Ook de gemeenten en OCMW's hebben, voor zover ik weet, al hun reglementen op hun website gezet. Kunt u mij een lijst bezorgen van de websites die u bezocht hebt? Ik kan u een lijst bezorgen van websites waar de informatie te vinden is.*

*Negen OCMW's hebben geen reglement, omdat ze geen woningen hebben of niet onder de ordonnantie vallen.*

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

**Mevrouw Céline Fremault (in het Frans).**- *Het reglement van Ukkel heb ik niet gevonden op de*

communaux, comme par exemple à Uccle. Nous avons cherché en vain. Nous avons contacté le service. Il est toutefois possible qu'entre-temps cela s'y trouve.

Quelle est la base légale qui permet à certaines communes de fixer des planchers de revenus pour les logements ? L'article 161 du Code du logement prévoit des plafonds, mais jamais des planchers de revenus.

À la SDRB, une assemblée générale a fixé un plafond en 2006, mais jamais un plancher.

Les communes qui recourent à ce système restreignent énormément l'accès au logement moyen. Une échevine ucloise a déclaré qu'elle ne trouvait pas de candidats pour des logements moyens et que cette situation était liée au règlement d'attribution. Cela semble contraire à un certain nombre d'articles du Code du logement.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** L'article 161 du Code du logement que vous citez fait référence au logement moyen acquisitif, et non locatif.

**Mme Céline Fremault.-** On ne trouve nulle part de précisions sur le type de logement.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** Il n'existe aucune obligation d'établir des planchers de revenus pour les logements moyens.

*- L'incident est clos.*

#### QUESTION ORALE DE MME GISÈLE MANDAILA

**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 mutations dans les logements sociaux".**

*website van de gemeente. Ik heb wel de betrokken dienst gecontacteerd. Het is dus mogelijk dat het reglement er ondertussen wel opstaat.*

*Op welke wettelijke basis leggen gemeenten minimuminkomens op? In artikel 161 van de Huisvestingscode is er sprake van maxima, maar niet van minima.*

*De algemene vergadering van de GOMB heeft in 2006 een maximum vastgelegd, maar nooit een minimum.*

*De gemeenten die dat wel doen, beperken zo de toegang tot de middelgrote woningen aanzienlijk. Een Ukkelse schepen klaagde dat ze door het reglement geen kandidaten vond voor de woningen voor middeninkomens, hetgeen ingaat tegen de Huisvestingscode.*

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** Artikel 161 slaat op koopwoningen en niet op huurwoningen.

**Mevrouw Céline Fremault (in het Frans).-** Het type woning wordt niet gepreciseerd.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** Een ondergrens voor woningen voor middeninkomens is geenszins verplicht.

*- Het incident is gesloten.*

#### MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW GISÈLE MANDAILA

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

**betreffende "de overplaatsingen in sociale woningen".**

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

**Mme Gisèle Mandaila.-** On peut lire dans l'accord de gouvernement de 2009 que les habitants qui occupent un logement social dont la taille ne correspond plus à celle de leur famille seront encouragés à solliciter une mutation. Dans la pratique, cela revient à dire qu'un bail à durée déterminée de neuf ans devrait être soumis aux nouveaux entrants.

Votre réponse à une question écrite de mai 2010 sur le sujet mettait en évidence le fait que 7.444 logements sociaux étaient sous-occupés, ce qui représente 25,21% des logements pour les SISF qui avaient transmis leurs données. Ce chiffre est bien entendu interpellant et met bien en évidence la nécessité de prendre certaines mesures dans ce domaine.

Pourriez-vous nous faire part de l'évolution actuelle en ce qui concerne les logements sous-occupés ? Certaines SISF ont-elles déjà mis en œuvre des mécanismes permettant de faciliter les mutations ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous dire lesquelles et quels sont ces mécanismes ?

Par ailleurs, on peut également lire dans l'accord de gouvernement que "pour les personnes âgées, des incitants concrets seront instaurés à cet effet (aide logistique ou technique pour le déménagement, pour l'installation dans le nouveau logement, etc.) en évitant toute rupture de stabilité familiale, physique ou émotionnelle".

En effet, il me paraît important de protéger les personnes âgées et de veiller à leur bien-être. Dans le cadre de cette question, je souhaiterais évoquer le cas des personnes en situation de handicap. Ces dernières bénéficient, on le sait, de points de priorités pour l'accès à un logement social.

En ce qui concerne les mutations dans les logements sociaux, un document de l'Association nationale pour le logement des personnes handicapées (ANLH) fait part du souhait de l'association que les personnes en situation de handicap ne fassent pas l'objet d'une exception, au même titre que les personnes âgées pour ce qui concerne les mutations. Cette position vise à optimiser l'occupation des logements adaptés.

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

**Mevrouw Gisèle Mandaila (in het Frans).-** *In het regeerakkoord van 2009 staat dat bewoners van sociale woningen die niet meer aangepast zijn aan de grootte van hun gezin, aangemoedigd moeten worden om een overplaatsing aan te vragen. In de praktijk krijgen nieuwkomers een huurcontract voor negen jaar.*

*In mei 2010 antwoordde u op een schriftelijke vraag dat 7.444 sociale woningen onderbezet waren, of 25,21% van het totale aantal woningen van de OVM's die informatie hadden gegeven. Er zijn dus duidelijk maatregelen nodig.*

*Wat is vandaag de situatie? Hebben sommige OVM's al mechanismen uitgewerkt om de overplaatsingen te vergemakkelijken? Welke zijn dat?*

*Voor ouderen komen er volgens het regeerakkoord stimuli zoals hulp bij de verhuis of bij de installatie in de nieuwe woning, zonder te raken aan de familiale, fysieke of emotionele stabiliteit.*

*Het welzijn van de bejaarden moet inderdaad beschermd worden. Dat geldt ook voor gehandicapten, die voorkeurspunten krijgen bij de toewijzing van een sociale woning.*

*De Nationale Vereniging voor de Huisvesting van Personen met een Handicap (NVHPH) vraagt om voor de gehandicapten geen uitzondering te maken op het vlak van overplaatsingen, zoals voor de bejaarden. Dat moet helpen om de aangepaste woningen optimaal te bezetten.*

*Hoeveel aangepaste woningen zijn onderbezet in de verschillende OVM's? Hebt u contact opgenomen met de gehandicaptenverenigingen en met welk resultaat?*

Pourriez-vous, à cet égard, me communiquer les données concernant les logements adaptés qui sont sous-occupés dans les différents SISP ? Des contacts ont-ils été pris avec les associations représentantes des personnes en situation de handicap ? Quels sont les résultats de ces rencontres ?

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** Le mécanisme de mutation consiste à proposer un logement adapté à un ménage qui occupe, eu égard aux normes en vigueur dans le secteur, un logement suroccupé ou sous-occupé.

Plusieurs SISP ont un plan de mutation, comme le Foyer schaarbeekois, la Société ucloise du logement, le Foyer bruxellois, le Foyer jettois, Woluwe-Saint-Pierre, le Foyer molenbeekois, ASSAM & Sorelo, Ixelles, Lorebru, le Home familial bruxellois, le Foyer forestois et Ieder zijn huis. Deux SISP ont profité des projets récents de rénovations importantes pour muter de nombreux locataires dans un logement adapté : le Foyer laekenois et le Foyer saint-gillois. Deux SISP ou un plan de mutation en projet ou en réflexion : Ville et Forêt et le Foyer etterbeekois.

À l'heure actuelle, la moitié des SISP sont donc proactives en la matière, ce qui doit absolument être accentué. De manière plus générale, nous souhaitons que les mutations fassent l'objet d'une approche bien plus dynamique au niveau du secteur. C'est aussi intégré au contrat de gestion de niveau 2 qui lie la SLRB aux SISP.

S'agissant de vos questions concernant les données sur les logements adaptés qui sont sous-occupés, la SLRB ne dispose pas encore de données actualisées de synthèse pour les logements adaptés pour handicapés et la sous-occupation de ces logements, mais une enquête est en cours.

La société de Woluwe-St-Pierre, qui a le plus de logements pour handicapés parce que c'était intégré dans son patrimoine, à la Cité de l'amitié, nous a transmis les informations concernant ses logements adaptés. Parmi les logements sous-occupés, il y en a six suradaptés (une ou deux chambres de trop) sur les quatorze logements de deux chambres, trois suradaptés (une ou deux

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

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** Het is de bedoeling dat sociale huurders die een te grote of een te kleine woning betrekken, naar een andere sociale woning verhuizen.

*Meerdere OVM's beschikken over een verhuisplan. Twee OVM's hebben gebruik gemaakt van recente renovatieprogramma's om een aantal sociale huurders te laten verhuizen. Twee andere OVM's werken nog aan een verhuisplan.*

*De helft van de OVM's is dus al proactief bezig met de problematiek. In het algemeen willen we dat sociale huurders van onaangepaste woningen sneller kunnen verhuizen.*

*U stelde een vraag over aangepaste woningen voor gehandicapten die te groot zijn voor de huurders. De BGHM beschikt echter nog niet over recente cijfers, maar er wordt aan gewerkt.*

*De OVM van Sint-Pieters-Woluwe, die de meeste aangepaste sociale woningen voor gehandicapten beheert, bezorgde ons al cijfers. Van de te grote woningen zijn er zes woningen met een of twee leegstaande slaapkamers, van de veertien woningen met twee slaapkamers zijn er drie met een of twee leegstaande slaapkamers, en van de tien woningen met drie slaapkamers, zijn er vier met een of twee leegstaande slaapkamers. In twee woningen met drie slaapkamers wonen er te veel huurders.*

*De werkgroep voor personen met een beperkte mobiliteit, die is opgericht overeenkomstig artikel 88 van het beheerscontract, moet een strategisch plan opstellen. Er komt een nauwkeurig overzicht van de aangepaste en aanpasbare sociale woningen.*

*Tijdens de vergadering van 12 oktober heeft de*

chambres de trop) sur les dix logements de trois chambres, quatre suradaptés (une ou deux chambres de trop) sur les quatre logements de quatre chambres. Deux logements de trois chambres sont également suroccupés.

Le groupe de travail sur les personnes à mobilité réduite (PMR), constitué comme prévu à l'article 88 du contrat de gestion de niveau un de la SLRB, a pour objectif d'élaborer un plan stratégique en la matière. L'article 88 prévoit la réalisation d'un cadastre précis des logements adaptés et adaptables dans le secteur du logement social et sa mise à jour régulière.

Lors de la réunion du 12 octobre de ce groupe de travail, la SLRB a présenté une proposition en ce sens, élaborée en collaboration avec l'ANLH. D'autres propositions sont d'ordre législatif ou technique, ou concernent l'assistance et les services à organiser pour les personnes à mobilité réduite.

Par ailleurs, il a été clairement noté dans le nouveau contrat de gestion entre la SLRB et les SISP, à l'article 41, que chaque SISP, dans un premier temps, doit faire une analyse des logements de son patrimoine en termes de sous-occupation ou de suroccupation. Elle élabore ensuite un plan de mutation qui tient compte de cette analyse et de l'aspect financier.

La SISP doit expliquer dans son plan de gestion locative la manière dont elle veille à appliquer son plan de mutation, en tenant compte de la problématique des inoccupés. Elle informe des résultats obtenus grâce à la mise en application de ce plan.

En réponse à votre dernière question, nous collaborons avec l'ANLH, qui participe à l'élaboration du plan d'action cité et qui réalise une étude pour constituer une méthodologie d'analyse et d'évaluation de l'adaptabilité des logements sociaux en vue de leur transformation. Par ailleurs, elle a étroitement collaboré à la mise en place du formulaire d'inscription multiple qui est déjà disponible et qui prend en compte les besoins des personnes avec divers handicaps.

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

*BGHM daarover een voorstel ingediend. Andere voorstellen betreffen onder meer wetgevende of technische aangelegenheden.*

*Volgens het nieuwe beheerscontract van de BGHM met de OVM's zullen de OVM's moeten nagaan hoeveel van hun sociale woningen door te veel of te weinig sociale huurders worden bewoond. Vervolgens moeten de OVM's een verhuisplan opstellen.*

*De OVM's moeten in hun beheersplannen toelichten hoe ze hun verhuisplan zullen uitvoeren.*

*We werken samen met de NVHPH aan een actieplan. De NVHPH voert een studie uit om een methode te bepalen waarmee kan worden nagegaan of sociale woningen al dan niet geschikt zijn of aangepast moeten worden. Dat vindt nu al zijn weerslag in het nieuwe aanvraagformulier.*

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

**Mme Gisèle Mandaila.**- Il me semble important d'aborder la question de la mutation de personnes handicapées vers des logements adaptés. En effet, ces personnes éprouvent déjà des difficultés à trouver un logement en temps normal. Constaté que des logements restent inoccupés ou sous-occupés, car il y a eu des problèmes en termes de mutation, me semble important.

Je me réjouis donc que, depuis ma dernière question, vous ayez pu prendre contact avec l'ANLH et que vous travaillez en collaboration avec elle afin de mettre en place des plans adaptés. En effet, l'ANLH me semble une association qui maîtrise très bien la problématique du logement pour les personnes handicapées.

Je continuerai à suivre de près ce dossier.

*- L'incident est clos.*

#### QUESTION ORALE DE M. EMMANUEL DE BOCK

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 centralisation des candidats locataires à un logement moyen".

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

**M. Emmanuel De Bock.**- Les personnes désireuses d'acquérir un logement auprès de la SDRB doivent en premier lieu introduire une demande d'inscription dans le registre des candidats acquéreurs, par internet ou via un formulaire ad hoc. Les candidats acquéreurs occupants ont priorité lors de la vente des logements. Pendant les six premiers mois, les candidats acquéreurs investisseurs sont exclus de la commercialisation.

**Mevrouw Gisèle Mandaila** (*in het Frans*):- *Gehandicapten hebben het in normale omstandigheden al moeilijk genoeg om een aangepaste woning te vinden. Het is dus onaanvaardbaar dat er woningen leegstaan of door te kleine gezinnen worden bezet.*

*Het is dan ook goed dat u contact hebt gelegd met de NVHPH en dat er aan aangepaste plannen wordt gewerkt.*

*- Het incident is gesloten.*

#### MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER EMMANUEL DE BOCK

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

betreffende "de centralisatie van de kandidaat-huurders van een middelgrote woning".

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

**De heer Emmanuel De Bock** (*in het Frans*):- *Wie een woning wil kopen bij de GOMB, moet zich inschrijven als kandidaat-koper via de website of met een formulier. Kandidaat-kopers die zelf de woning willen betrekken, krijgen voorrang bij de verkoop van GOMB-woningen. In de eerste fase van zes maanden worden er geen woningen verkocht aan investeerders die ze willen verhuren.*

*Zodra de GOMB de inschrijving heeft ontvangen, wordt die binnen de twee weken per post of per*

Dès que sa demande d'inscription est traitée par la SDRB, le candidat est inscrit dans le registre des candidats acquéreurs et son inscription lui sera confirmée dans les quinze jours ouvrables par courrier postal ou électronique.

En revanche, en ce qui concerne les candidats locataires au logement moyen, cette centralisation ne semble pas être d'application. Il est apparu dans la réponse à Mme Fremault qu'il existe des règlements distincts selon les communes, voire même aucun. Cela impliquerait que, selon la commune et le gestionnaire auprès duquel vous postulez, et selon la réserve de logements moyens disponibles, vous aurez peu ou pas de possibilité d'accéder un jour à la location d'un logement moyen.

Combien de logements moyens ont-ils été mis en location en 2008, 2009 et 2010 ? Dans quelles communes ? Quelle est la réserve de logements moyens actuellement loués sur l'ensemble de la Région de Bruxelles-Capitale ?

Comment se passe l'inscription des candidats locataires ? S'agit-il d'une procédure centralisée, comme pour l'achat, ou est-ce laissé à l'appréciation des différents gestionnaires décentralisés ?

Comment réalise-t-on l'égalité de traitement entre les différents candidats locataires au logement moyen s'il n'existe pas de centralisation ? Un candidat locataire doit-il dès lors s'inscrire dans plusieurs communes pour augmenter ses chances ? Cette situation ne risque-t-elle pas de biaiser les statistiques du nombre de demandeurs ?

La commune d'Uccle se plaint de l'insuffisance de candidats au logement moyen. Or, il s'est avéré que la commune a refusé la candidature au logement moyen d'une femme seule avec un enfant, sous prétexte que celle-ci ne disposait pas d'un salaire mensuel suffisant, sachant que le minimum requis à Uccle est de 2.000 euros net. La commune a refusé de prendre en compte le montant total de ses revenus en y intégrant les allocations familiales et la pension alimentaire, ce qui rendaient pourtant ses revenus supérieurs au seuil minimum requis.

Toute personne qui peine à trouver un logement dans le privé et pourrait prétendre à un logement

*e-mail bevestigd.*

*Er bestaat echter geen centrale inschrijvingslijst voor kandidaat-huurders van woningen voor middeninkomens. De regels variëren van gemeente tot gemeente, als er al regels zijn. Bijgevolg kan het moeilijk of zelfs helemaal onmogelijk zijn om zo'n woning te huren.*

*Hoeveel woningen voor middeninkomens werden er verhuurd in 2008, 2009 en 2010? In welke gemeenten? Hoeveel woningen voor middeninkomens worden er momenteel verhuurd in het hele gewest?*

*Hoe worden kandidaat-huurders ingeschreven? Bestaat er een centrale lijst, zoals voor kandidaat-kopers?*

*Indien er geen centrale lijst bestaat, hoe zorgt men er dan voor dat alle kandidaat-huurders op gelijke voet worden behandeld? Moet een kandidaat-huurder zich in meerdere gemeenten inschrijven om zijn kansen te verhogen? Worden zo de statistieken over het aantal kandidaat-huurders niet vertekend?*

*Volgens de gemeente Ukkel zijn er onvoldoende kandidaat-huurders voor woningen voor middeninkomens. Welnu, blijkbaar heeft de gemeente geweigerd om zo'n woning te verhuren aan een alleenstaande moeder met een kind omdat haar loon te laag was. Volgens de gemeente moet je immers minimum 2.000 euro netto verdienen en men weigert om rekening te houden met kinderbijslag, alimentatiegeld en dergelijke.*

*Wie moeilijk een woning vindt op de privémarkt en niet in aanmerking komt voor het huren van een woning voor middeninkomens, wordt haast verplicht om zich in te schrijven op de wachtlijst voor sociale woningen, wat al helemaal een hopeloze zaak is.*

*Het in andere vragen al geciteerde artikel 161 betreft wel degelijk ook huurwoningen. Er stelt zich dus duidelijk een probleem inzake de gelijke behandeling van alle Brusselaars.*



moyen avec un loyer de 800 euros voit sa candidature rejetée et se voit obligée de s'inscrire sur la liste d'attente pour un logement social, où elle ne sera jamais prioritaire.

Par ailleurs, j'attire votre attention sur le fait que l'article 161 précité concerne le logement, non seulement acquisitif, mais également locatif. Il s'agit dès lors d'un problème d'égalité de traitement pour des Bruxellois qui ne devraient pas être inscrits en qualité de candidats à un logement social, mais bien à un logement moyen.

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** Je n'ai pas mandat pour intervenir dans les règlements communaux. Une commune a tout le loisir de se rendre compte elle-même de l'absurdité de son règlement et de le modifier. Personne ne lui impose de fixer des revenus plancher ou d'appliquer ce système.

Concernant le nombre de logements moyens mis en location en 2008, 2009 et 2010 et les communes concernées, nous devons acter aujourd'hui un vide législatif concernant l'acception du terme de logement moyen. La majorité entend clarifier prochainement cette notion et j'intégrerai une proposition de réponse à ce sujet dans le projet de réforme du Code du logement auquel je m'attelle actuellement et que je soumettrai bientôt au gouvernement.

Sachant les enjeux auxquels la Région est confrontée, la politique du logement moyen doit faire partie intégrante de la politique régionale du logement. Dans le domaine acquisitif, outre les logements de la SDRB que vous évoquez, on dénombre également les logements mis sur le marché en vertu de l'article 162, § 1<sup>er</sup>, du Code du logement. J'ignore si ce sont ces logements que vous visiez en particulier.

Dans le domaine locatif, la palette n'est pas moins large. Entendez-vous par là les logements mis sur le marché en vertu de l'article 162, § 2 du Code du logement, ou les logements gérés par les régions locales ou par les CPAS, ou encore les logements moyens produits dans le cadre du Plan logement ?

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

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** *Ik heb geen zeggenschap over de gemeentelijke regelgeving. Alleen de gemeenten zelf kunnen hun regelgeving aanpassen. Niemand verplicht hen alleszins om inkomensdrempels te hanteren.*

*Wat het aantal middelgrote woningen betreft, kan ik u moeilijk concrete cijfers geven omdat er een juridisch vacuüm bestaat inzake de invulling van het begrip 'middelgrote woning'. De meerderheid zal binnenkort een concrete invulling aan dit begrip geven, die ik zal opnemen in de hervorming van de Huisvestingscode.*

*Gezien de grote huisvestingsnood in ons gewest moet de creatie van middelgrote woningen een vast bestanddeel uitmaken van het gewestelijke huisvestingsbeleid. Op het vlak van koopwoningen is er niet alleen het aanbod van de GOMB, maar ook de woningen die op de markt komen conform artikel 162, § 1 van de Huisvestingscode. Zijn het die woningen die u bedoelt?*

*Het aanbod aan huurwoningen is niet minder uitgebreid. Bedoelt u de woningen die op de markt komen conform artikel 162, § 2 van de Huisvestingscode, de woningen die worden beheerd door de gemeenten en de OCMW's, of de woningen die in het kader van het Huisvestingsplan worden gecreëerd?*

*Deze woningen vallen telkens onder een ander juridisch regime. Desgevallend dient u uw vraag te stellen aan mijn collega bevoegd voor ruimtelijke ordening of aan de minister-president, die bevoegd*

L'enjeu est d'importance, car le régime juridique n'est pas le même. Il y a lieu, en conséquence, d'interroger ma collègue en charge de la rénovation urbaine et/ou le ministre-président en charge de la tutelle sur les pouvoirs locaux, qui pourront apporter des compléments essentiels quant à la production de ces logements.

Pour rappel, c'est le seul cas où la SLRB est habilitée à œuvrer dans le domaine des logements moyens, dans le cadre d'une mission spécifique que lui a confiée le gouvernement en 2006 dans le cadre du Plan logement.

Ce plan a permis l'attribution de 95 logements moyens au 1<sup>er</sup> juin. Le nombre de logements terminés avant la fin de l'année passera à 253, tous gérés, à une exception près, par les communes. Bien entendu, ces chiffres ne reflètent pas la situation globale du logement moyen. Pour cette matière, je vous renvoie à Mme Huytebroeck et M. Picqué, chargés respectivement de la rénovation urbaine et des pouvoirs locaux.

J'en viens à votre deuxième question sur le stock de logements moyens actuellement loués. Selon les chiffres de l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse (IBSA), les logements mis en location par les communes et les CPAS sont au nombre de 6.065 et 2.160, respectivement.

L'inscription des candidats locataires et l'égalité de traitement sont réglées dans le cadre des règlements que les communes sont tenues d'adopter en vertu de l'ordonnance du 19 décembre 2008. Aux termes de celle-ci, la décision d'attribution des logements suit l'ordre chronologique des demandes du registre d'inscription qui sont en adéquation avec la localisation et le nombre de chambres du logement mis en location.

D'autres critères inscrits dans le règlement d'attribution peuvent être pris en compte pour pondérer l'ordre chronologique. Ils doivent être objectifs et mesurables. Leur poids dans le mécanisme d'attribution doit être décrit dans ledit règlement d'attribution. L'ordre chronologique départage les ménages dont la demande a obtenu le même nombre de points.

L'attribution des logements dits moyens fait donc l'objet d'une procédure particulière dans chacune

is voor het toezicht op de lokale besturen.

*Het is enkel via een specifieke opdracht die ze in 2006 kreeg in het kader van het Huisvestingsplan, dat de GOMB bevoegd is om middelgrote woningen te creëren.*

*Dankzij het Huisvestingsplan telde men op 1 juni 2011 zo'n 95 nieuwe middelgrote woningen. Tegen eind 2011 zullen dat er al 253 zijn. Op enkele uitzonderingen na worden die nieuwe woningen door de gemeenten beheerd.*

*Uit de cijfers van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA) blijkt dat er 6.065 woningen worden verhuurd door de gemeenten en 2.160 door de OCMW's.*

*De procedure voor de toewijzing van de woningen en de gelijke behandeling van de kandidaten worden bepaald door de gemeentereglementen die dienen te stroken met de ordonnantie van 19 december 2008: toewijzing volgens chronologische volgorde van de aanvragen, voor zover de woning overeenstemt met de gevraagde ligging en omvang. De gemeenten kunnen criteria toevoegen die objectief en meetbaar moeten zijn. Die moeten in het gemeentelijk reglement worden opgenomen.*

*De procedure voor de toewijzing van middelgrote woningen verschilt van gemeente tot gemeente. Zo werkt Brussel-Stad met een computersysteem om de kandidaten in te schrijven. Het geïnformateerde register stelt de gemeentelijke overheid in staat een woning toe te kennen indien verscheidene kandidaten een volledig aanvraagdossier voor die woning indienden. De kandidaten moeten hun inschrijving bij de huurdienst wel jaarlijks vernieuwen.*

*Twee weken na de openbare bekendmaking van de beschikbaarheid van een woning, wordt deze toegewezen aan de kandidaat met de oudste inschrijving in het register, voor zover de huur niet meer dan 40% van zijn inkomen bedraagt en de som van huur en lasten niet meer dan 55% van het inkomen bedraagt. De woning wordt sowieso toegewezen, ook als ze daardoor onderbenut is.*

*Binnen twintig dagen na de officiële kennisgeving van de toewijzing kunnen afgewezen kandidaat-huurders klacht indienen bij de gemeenteraad. De gemeenteraad spreekt zich uit over de ontvan-*

des communes. La Ville de Bruxelles, par exemple, a mis en œuvre une procédure bien définie. Le candidat doit s'inscrire personnellement au registre informatisé "réservation d'une ancienneté" qui se trouve à l'agence locative de la ville. Ce registre permet de départager les candidats ayant remis un dossier en ordre pour un même logement.

Lors de son inscription, le candidat reçoit sa carte de candidat locataire. Il doit maintenir son ancienneté active spontanément une fois par an, en se présentant à l'agence de location entre le 1<sup>er</sup> et le 31 janvier, sous peine de radiation.

Notons que, dans d'autres pays européens, une liste d'inscriptions est tenue pour chaque nouveau projet, ce qui multiplie évidemment les démarches pour les candidats. Au terme de quinze jours d'affichage, le logement est attribué au candidat ou au ménage dont l'inscription au registre d'ancienneté est la plus ancienne, pour autant que le loyer ne représente pas plus de 40% de ses revenus et que le loyer avec les charges n'en représente pas plus de 55%.

Au-delà de quinze jours d'affichage, le logement est attribué à la première personne qui en fait la demande et qui répond aux conditions d'attribution, même si elle sous-occupe le logement en regard de la notion de logement adapté.

Chaque candidat non retenu peut, après notification de la décision d'attribution du gouvernement, introduire un recours auprès du conseil communal dans les vingt jours de ladite notification. Le conseil communal statue sur la recevabilité et apprécie la pertinence des motifs.

Au cas où le recours est considéré recevable et fondé, le candidat injustement évincé de l'octroi d'un appartement, devient locataire absolu pour le premier appartement qui se libère dans la catégorie et selon la configuration sollicitées.

Je partage, par ailleurs, votre point de vue quant à l'intérêt qu'il y aurait à constituer un système d'inscription centralisé au niveau de la Région.

L'introduction d'une définition du "logement moyen" dans le cadre de la révision du Code bruxellois du logement pourrait constituer une

*kelijkheid van de klacht en over de relevantie van de motieven. Als blijkt dat de kandidaat onrechtmatig is behandeld, zal hem het eerstvolgende appartement binnen dezelfde categorie worden toegewezen.*

*Ook ik ben voorstander van een gecentraliseerde, gewestelijke inschrijving. Een duidelijke omschrijving van het begrip 'middelgrote woning' bij de herziening van de Huisvestingscode betekent een eerste wetgevende stap in die richting.*

*Niet alle gemeenten leveren evenveel inspanningen voor de bouw van openbare woningen. Twee Brusselse gemeenten hebben zich trouwens nog altijd niet in het Huisvestingsplan ingeschreven.*

première étape en légiférant dans ce sens.

Notons au passage qu'un autre problème d'équité existe. En effet, toutes les communes ne s'inscrivent pas de la même manière dans l'ambition de posséder des logements publics, qu'ils soient moyens ou sociaux. Rappelons que deux communes sur dix-neuf ne sont toujours pas inscrites dans le Plan logement de la production de logements moyens ou sociaux.

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

**M. Emmanuel De Bock.-** Je suis globalement satisfait de votre réponse. Ce ne sont pas mes compétences et j'apprends donc sur la base de faits concrets. Concrètement, je vois une différence entre l'acquisitif moyen et le locatif moyen. Il existe, dans le premier cas, une centralisation et une égalité de traitement parfaite au sein des dix-neuf communes.

En revanche, si je n'ai aucun problème avec les règlements particuliers communaux propres à chacune des communes et ce, même s'ils vont à contre-courant d'une politique d'uniformisation, le fait que les logements moyens financés par la Région dans l'ensemble des dix-neuf communes soient laissés en gestion au sein des communes, me pose quelques problèmes.

En effet, si l'on atteint un montant de 1.000 ou 1.200 euros dans certaines communes, les planchers peuvent monter jusque 2.000 euros dans d'autres. Compte tenu de ces informations, il est révoltant de dire qu'il ne faut surtout pas de logements moyens dans certaines communes - notamment celles de la seconde couronne - et qu'il faut, au contraire, du logement social ! Cela revient à manipuler les critères et les demandes.

Sans centralisation ni égalité de traitement en partenariat avec la commune et les CPAS, je pense que vous ne pourrez pas exercer une réelle politique sociale du logement avec du logement social, du logement moyen et un partenariat public-privé, ce dernier représentant malgré tout 75 à 80% des constructions et des permis d'urbanisme. En tout cas, cela ne permettra pas d'avoir une vision cohérente de la politique du logement en Région bruxelloise.

- *L'incident est clos.*

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

**De heer Emmanuel De Bock (in het Frans).-** *Er bestaat een verschil tussen de koop- en de huurwoningen. Voor de koopwoningen zijn de gegevens gecentraliseerd en worden alle Brusselaars gelijk behandeld. Voor de huurwoningen is dat niet het geval. Op zich heb ik er geen probleem mee dat de gemeentelijke reglementen niet gelijklopend zijn. Wel vind ik het problematisch dat de door het gewest gefinancierde middelgrote woningen aan het beheer van de gemeenten worden overgelaten.*

*Sommige gemeenten verhuren woningen aan 1.000 à 1.200 euro. Soms worden er zelfs bedragen tot 2.000 euro gevraagd. Als men met die gegevens rekening houdt, gaat de stelling niet op dat er in sommige gemeenten van de tweede kroon geen middelgrote, maar wel sociale woningen nodig zouden zijn!*

*Zonder een centralisering van de gegevens en van de toewijzingsprocedure, weliswaar in samenwerking met de gemeenten en de OCMW's, zult u geen krachtadig en coherent huisvestingsbeleid kunnen voeren, met zowel sociale en middelgrote woningen als publiek-private samenwerkingen, die 75 à 80% van de bouwprojecten en stedenbouwkundige vergunningen uitmaken.*

- *Het incident is gesloten.*

**QUESTION ORALE DE M. MICHEL COLSON**

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

**concernant "les coûts des certificats PEB supportés par les AIS".**

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

**M. Michel Colson.-** À partir du 1<sup>er</sup> novembre 2011, un certificat sera obligatoire pour la mise en location de logements en Région bruxelloise. Cette mesure est une conséquence de l'application de l'ordonnance de 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments.

Ce texte précise que "préalablement à la vente de bâtiments, en ce compris la vente partielle, et préalablement à la mise en location, la conclusion d'un leasing immobilier ou l'établissement d'un droit réel entre vifs à l'exception des servitudes, de l'établissement d'hypothèques et des contrats de mariage et de leurs modifications, un certificat valide de performance énergétique doit être disponible."

L'article 18 § 4 précise, en outre, que les coûts de la certification énergétique sont à la charge du bailleur en cas de location.

L'objectif de ce certificat est tout à fait louable, dans la mesure où il vise à informer au mieux les acheteurs et les locataires sur les performances énergétiques d'un bien immobilier et donc de leur permettre de les comparer avec plus d'objectivité.

Quelles sont les conséquences de la mise en œuvre de cette ordonnance pour les AIS bruxelloises ?

Celles-ci gèrent des biens immobiliers pour le compte des propriétaires et sous-louent ces biens à un public disposant de revenus limités. Selon des données assez récentes, les AIS bruxelloises gèrent approximativement 2.800 logements. Ce nombre est en constante augmentation depuis que ce système a été mis en place, ce qui démontre que

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MICHEL COLSON**

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

**betreffende "de kosten van de EPB's voor de SVK's".**

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

**De heer Michel Colson (in het Frans).- Sinds 1 november 2011 is een EPB-certificaat verplicht voor huurwoningen. Deze verplichting vloeit voort uit de ordonnantie van 2007 houdende de energieprestatie en het binnenklimaat.**

*Artikel 18, §4 preciseert dat de kosten hiervoor gedragen moeten worden door de verhuurder.*

*Dit is een goede zaak, omdat kandidaat-huurders daarmee ingelicht worden over de energieprestaties van een onroerend goed, zodat ze die objectief kunnen beoordelen.*

*Welke gevolgen heeft deze ordonnantie voor de Brusselse SVK's?*

*Zij beheren gebouwen voor rekening van de eigenaars en verhuren ze aan mensen met een laag inkomen. Volgens de recentste gegevens beheren de Brusselse SVK's ongeveer 2.800 woningen en dat aantal neemt constant toe.*

*Het lijkt erop dat de SVK's moeten zorgen voor EPB-certificaten voor de gebouwen waarin zich woningen bevinden die zij verhuren. Dat zijn bijkomende uitgaven.*

*Hebt u hierover contact gehad met de SVK's? Vrezen zij de financiële gevolgen van de toepassing van de ordonnantie? Overweegt u oplossingen?*

celui-ci fonctionne correctement et que nous sommes nombreux à défendre ce secteur.

L'établissement d'un certificat de performance énergétique des bâtiments qui abritent des logements pour lesquels les AIS sont déjà locataires auprès du propriétaire privé et qui seront sous-loués au-delà du 1<sup>er</sup> novembre devrait, à mon sens, revenir aux AIS. Si tel est effectivement le cas, il est évident que les AIS devront faire face à des dépenses supplémentaires.

Avez-vous eu des contacts à ce sujet avec les différentes AIS, ainsi qu'avec la fédération ? Celles-ci ont-elles manifesté des craintes par rapport aux conséquences de l'application de l'ordonnance ? Quelle était la teneur de ces contacts ? Des solutions ont-elles pu être envisagées ?

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** Je vous confirme que la législation ne prévoit effectivement pas le cas de la sous-location, propre aux agences immobilières sociales (AIS). L'article 18 de l'ordonnance sur la performance énergétique des bâtiments (PEB) précise que le coût de la certification est à la charge du bailleur. Donc, si une AIS a signé avec le propriétaire un mandat de gestion, il n'y a pas de doute, le propriétaire est dénommé le bailleur, c'est donc à lui que revient le coût de la certification PEB.

Dans le cas où l'AIS a signé un bail avec le propriétaire, et qu'elle sous-loue le bien au locataire, les frais de certification incombent en principe à l'AIS, puisque dans le contrat liant l'AIS au sous-locataire, c'est l'AIS qui est le bailleur. Cette question se posera donc aux AIS lorsque, après le 1<sup>er</sup> novembre 2011, elles seront amenées à remettre en sous-location des logements dont elles étaient déjà locataires auprès de propriétaires. Ceux-ci pourraient, le cas échéant, refuser de payer le coût de la certification PEB.

Je n'ai pas attendu l'entrée en vigueur de la certification pour prendre contact avec la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais) à ce sujet. Bien conscient de ce qu'il s'agit d'une nouvelle charge à porter par les AIS, j'ai donné instruction à mon administration que le

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

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** *Het systeem van onderverhuuring dat de SVK's toepassen, wordt niet door de wet erkend. Volgens artikel 18 van de ordonnantie van 2007 moet de verhuurder het certificaat betalen. Als een SVK een beheersmandaat krijgt van een eigenaar wijzigt dat niets aan het feit dat de eigenaar wettelijk gezien de verhuurder is en dus opdraait voor het certificaat.*

*Als een SVK daarentegen de woning huurt van de eigenaar en zelf onderverhuurt, treedt het SVK in het contract met de onderhuurder op als verhuurder en moet het SVK het certificaat betalen.*

*Ik heb alvast contact opgenomen met de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren (FEDSVK) en heb ook mijn administratie gevraagd om het EPB-certificaat te beschouwen als een subsidieerbare uitgave.*

*Het certificaat blijft tien jaar geldig, ook voor nieuwe huurcontracten, en kan dus over die periode worden afgeschreven.*

---

certificat PEB soit éligible comme dépense subsidiable.

Une fois obtenu, au fil des renouvellements des baux, le certificat restera valable dix ans, et son coût résiduel pour les AIS pourra donc être amorti sur cette période.

*- L'incident est clos.*

\_\_\_\_\_

*- Het incident is gesloten.*

\_\_\_\_\_