PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

Compte rendu intégral des interpellations et des questions orales

Integraal verslag van de interpellaties en mondelinge vragen

Commission du Logement et de la Rénovation urbaine

Commissie voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing

RÉUNION DU

MARDI 15 NOVEMBRE 2011

VERGADERING VAN

DINSDAG 15 NOVEMBER 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

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

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

SOMMAIRE

INTERPELLATIONS 7

- de M. Mohamed Ouriaghli 7

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 mise en œuvre de l'assurance habitat garanti".

Discussion – Orateurs : **M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Mohamed Ouriaghli.** 8

- de Mme Fatoumata Sidibe 10

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".

Discussion – Orateurs : **Mme Anne Herscovici, M. Joël Riguelle, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **Mme Fatoumata Sidibe.** 15

- de M. Joël Riguelle 24

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,

INHOUD

INTERPELLATIES 7

- van de heer Mohamed Ouriaghli 7

tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "de toepassing van de verzekering gewaarborgd wonen".

Bespreking – Sprekers: **de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Mohamed Ouriaghli.** 8

- van mevrouw Fatoumata Sidibe 10

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".

Bespreking – Sprekers: **mevrouw Anne Herscovici, de heer Joël Riguelle, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **mevrouw Fatoumata Sidibe.** 15

- van de heer Joël Riguelle 24

tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

concernant "les travaux de rénovation de la Cité moderne à Berchem-Sainte-Agathe".

Discussion – Orateurs : **M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Joël Riguelle.** 28

- de M. Vincent Lurquin 34

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 réponse à donner à la demande de la Commission européenne d'élaborer un plan d'intégration visant les Roms européens".

- de M. Alain Hutchinson 35

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 cellule stratégique au sein des SISP".

- de Mme Céline Fremault 35

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 politique de 'housing first' à Bruxelles".

Discussion – Orateurs : **Mme Anne Herscovici, M. Michel Colson, Mme Elke Van den Brandt, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **Mme Céline Fremault.** 38

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

Bespreking – Sprekers: **de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Joël Riguelle.** 28

- van de heer Vincent Lurquin 34

tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "het antwoord op het verzoek van de Europese Commissie om een integratieplan op te stellen voor de Europese Roma-zigeuners".

- van de heer Alain Hutchinson 35

tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "de strategische cel bij de OVM's".

- van mevrouw Céline Fremault 35

tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "het 'housing first'-beleid in Brussel".

Bespreking – Sprekers: **mevrouw Anne Herscovici, de heer Michel Colson, mevrouw Elke Van den Brandt, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **mevrouw Céline Fremault.** 38

- de M. Alain Hutchinson 46

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'avancée dans la problématique des logements pour étudiants".

- de Mme Céline Fremault 46

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 subsidiation des AIS".

Discussion – Orateurs : **M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **Mme Céline Fremault.** 48

QUESTIONS ORALES 52

- de M. Vincent De Wolf 52

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 certification PEB du parc locatif social bruxellois".

- de Mme Anne Dirix 55

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,

- van de heer Alain Hutchinson 46

tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "de doorbraak in de problematiek van de studentenkoten".

- van mevrouw Céline Fremault 46

tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "de subsidiëring van de SVK's".

Bespreking – Sprekers: **de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **mevrouw Céline Fremault.** 48

MONDELINGE VRAGEN 52

- van de heer Vincent De Wolf 52

aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "het EPG-attest voor de Brusselse sociale huurwoningen".

- van mevrouw Anne Dirix 55

aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

concernant "la problématique des logements acquis dans le cadre des politiques d'accès aux logements moyens à Watermael-Boitsfort".

betreffende "de problematiek van de woningen die in Watermaal-Bosvoorde werden aangekocht in het kader van het beleid inzake toegang tot een woning voor de middeninkomens".

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

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE M. MOHAMED OURIAGHLI

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 mise en œuvre de l'assurance habitat garanti".

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

M. Mohamed Ouriaghli.- Le 16 janvier 2009, notre parlement votait une ordonnance instaurant une assurance contre la perte de revenus pour les personnes ayant acquis un premier logement. Ainsi, dans le nouveau contrat de gestion conclu entre la Région et le Fonds du logement, que vous nous présentiez le 24 mai dernier, figure désormais au rang des principales missions du Fonds la fourniture aux personnes à revenus moyens ou faibles une assurance habitat garanti gratuite.

Le groupe PS soutient pleinement cette mesure. Je rappelle que notre Région compte à la fois un nombre de propriétaires particulièrement faible (à peine 41%) et un nombre important de personnes sans emploi (environ 20%). C'est aussi dans notre Région que le risque de pertes de revenus est le plus grand puisque les prix, et donc les mensualités, y sont les plus élevés. C'est dire combien la sécurisation financière est un enjeu important pour les Bruxellois, surtout en cette période troublée de l'économie.

Mais si nous nous accordons sur le principe, il

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI

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

betreffende "de toepassing van de verzekering gewaarborgd wonen".

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli *(in het Frans).- Op 16 januari 2009 heeft het parlement de ordonnantie goedgekeurd ter invoering van een gratis verzekering tegen inkomensverlies voor personen met een midden tot laag inkomen die een eerste woning hebben gekocht. De uitvoering van de maatregel wordt een van de hoofdmissies van het Woningfonds en is dus ook in de beheersovereenkomst met het Brussels Gewest opgenomen.*

De PS-fractie juicht de maatregel toe. Ons gewest telt slechts 41% huiseigenaars, maar wel 20% werkzoekenden. Bovendien is het risico op inkomensverlies voor Brusselaars het grootst omdat de prijzen hier ook het hoogst zijn. Financiële veiligheid is erg belangrijk.

Volgens de beheersovereenkomst zal het fonds tegen eind 2011 een voorstel meedelen. We zijn nu eind 2011. Heeft het fonds al een voorstel klaar? Wat is de inhoud? Hebt u het goedgekeurd, aangepast of verworpen?

Worden de kosten van de gratis verzekering

demeure en revanche un certain flou quant aux modalités et au calendrier de la mise en œuvre d'une telle assurance. Le contrat de gestion stipule : "Le Fonds adressera pour la fin de l'année 2011 une proposition de mise en place d'une assurance habitat garanti pour candidats-acquéreurs d'un premier logement".

Nous voici arrivés à la fin de l'année 2011. Le Fonds vous a-t-il communiqué sa proposition ? Si oui, quelle est-elle ? L'avez-vous validée en l'état, amendée ou, au contraire, rejetée ?

Confirmez-vous que les frais afférents à cette assurance, qui doit être gratuite pour ses bénéficiaires, seront intégralement pris en charge par la dotation du Fonds du logement ? Si oui, à combien s'élèvera cette nouvelle ligne de crédit ? Qui en sera l'assureur ? La Région elle-même ou une société d'assurances ? Qu'avez-vous prévu pour vous assurer que les primes ne seront pas perçues par des ménages sans difficultés financières ?

Par ailleurs, quelles sont les conditions fixées en termes de durée et de niveau d'intervention, mais aussi de valeur vénale maximale du logement ?

Enfin, quand l'arrêté d'exécution fixant toutes ces modalités sera-t-il pris pour rendre enfin opérationnelle une ordonnance votée il y a près de trois ans ?

Discussion

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Comme vous, j'accorde beaucoup d'importance à l'accès social à la propriété. Le constat est réel : il est de plus en plus difficile de se loger en Région bruxelloise. Trop de ménages, en particulier les jeunes, souhaitant accéder à la propriété quittent la Région au moment de s'établir durablement, faute d'y trouver un logement répondant à leurs aspirations et à leurs capacités financières.

La Région bruxelloise doit pourtant relever un double défi : d'une part, développer une offre de logement suffisante pour les ménages à bas

volledig gedekt door de dotatie aan het Woningfonds? Zo ja, hoeveel zal de nieuwe kredietlijn bedragen? Wie zal de verzekeraar zijn? Hoe kunt u garanderen dat de premies niet worden uitgereikt aan personen zonder financiële moeilijkheden?

Wat zijn de voorwaarden inzake de duur, de omvang van de tussenkomst en de handelswaarde van de woning?

Wanneer zult u eindelijk het uitvoeringsbesluit uitvaardigen?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- De sociale toegang tot eigendomswoningen vind ik ook belangrijk. Doordat een woning vinden steeds moeilijker wordt in Brussel verhuizen veel huishoudens op het ogenblik dat ze een woning willen aankopen.*

Het Brussels Gewest moet enerzijds in een voldoende groot aanbod aan woningen voorzien voor huishoudens met een laag inkomen, maar moet anderzijds ook toekomstperspectieven bieden aan huishoudens met middelmatige inkomens, door een sociale gemengdheid en een financiële

revenus ; d'autre part, rester accessible et attractive pour les ménages à revenus moyens ou à futurs revenus moyens, en particulier pour les jeunes ménages qui se lancent dans la vie active avec de petits revenus professionnels.

Il s'agit notamment, pour la Région, d'offrir des perspectives aux jeunes Bruxellois qui souhaitent continuer d'habiter en ville, en garantissant une mixité sociale, mais également sa pérennité financière. Car le fait que les ménages ayant des revenus du travail quittent la ville entraîne une baisse constante des rentrées fiscales, et cela en contradiction avec la nécessité d'assumer les investissements liés aux défis démographiques, notamment en matières de logement et d'enseignement.

Cet élément est essentiel pour l'équilibre démographique, financier et social de la Région. L'enjeu est d'autant plus pressant que l'on se dirige vers un fédéralisme et, donc, vers une responsabilisation financière accrue des Régions et Communautés.

En ce qui concerne plus spécifiquement l'assurance habitat garanti, comme vous le signalez, l'obligation imposée par le Fonds du logement est assortie d'un délai de réalisation, à savoir la fin de l'année 2011. Le contrat de gestion prévoit : "Le Fonds adressera au ministre pour la fin 2011 une proposition de mise en place d'une assurance habitat garanti".

Or, et contrairement à ce que vous souteniez dès le mois d'octobre, nous ne sommes pas encore à la fin de l'année. Il reste encore deux mois, durant lesquels ce dispositif doit être finalisé et peaufiné. Le Fonds y met actuellement la dernière main. Comme toujours, je ne souhaite pas provoquer des effets d'annonce tant que le projet ne sera pas finalisé. Mais soyez assuré que vos questions, toutes pertinentes, sont bien intégrées à notre réflexion.

Cela ne signifie donc pas que rien n'a été fait. Le Fonds du logement a déjà procédé à une analyse comparative des deux dispositifs existants, à savoir l'arrêté flamand du 13 juin 2008 et l'arrêté wallon du 21 janvier 1999. Ensuite, il a passé au crible l'ordonnance du 22 janvier 2009, pour en dégager les lignes directrices.

houdbaarheid te waarborgen. Als gezinnen met een inkomen uit arbeid de stad verlaten, dan dalen de fiscale inkomsten. Dat staat in schril contrast met de noodzakelijke investeringen die gepaard moeten gaan met de demografische uitdagingen.

We moeten een demografisch, financieel en sociaal evenwicht vinden, vooral omdat we evolueren naar een federalisme dat steeds meer financiële responsabilisering van de gewesten en gemeenschappen vereist.

In de komende twee maanden zal het voorstel voor een verzekering gewaarborgd wonen verder worden afgewerkt. Daarbij zal rekening worden gehouden met uw vragen.

Het Woningfonds heeft een vergelijkende analyse uitgevoerd van twee bestaande maatregelen: het besluit van 13 juni 2008 van de Vlaamse regering en het besluit van 21 januari 1999 van de Waalse regering. Verder werd ook de ordonnantie van 22 januari 2009 onderzocht.

Er komt nog een vergadering met het Woningfonds.

We hebben bij het Woningfonds net de booster-lening ingevoerd. Die lening houdt rekening met de hoge vastgoedprijzen in Brussel. Ze verruimt de huidige voorwaarden inzake inkomen, bedrag en handelswaarde.

De lening geeft ook nieuwe intrestvoeten vanaf 1,25%, afhankelijk van het inkomen, de leeftijd en de gezinssamenstelling. Ze richt zich in het bijzonder tot mensen jonger dan 35 jaar.

We zijn dus op schema. Ik stel voor dat u mij begin 2012 opnieuw interpelleert om meer gedetail-leerde informatie te krijgen. Misschien komen we hier ook op terug tijdens de begrotings-besprekingen.

Le projet a bien avancé et une réunion sera organisée avec le Fonds du logement pour procéder aux arbitrages nécessaires.

Je m'en voudrais de ne pas rappeler le fait que nous venons de lancer le dispositif Prêt-booster pour le Fonds du logement. Celui-ci élargit les conditions actuelles en matière de revenus maxima, de prêts maxima et de valeurs vénales maximales des biens. Ces conditions tiennent compte de l'évolution des prix actuellement pratiqués dans le secteur immobilier bruxellois.

Ce nouveau prêt instaure également de nouveaux taux d'intérêt à partir d'1,25% selon le niveau de revenus, l'âge et la composition du ménage, avec une attention particulière accordée aux moins de 35 ans.

Nous serons donc dans les temps. La fin de l'année n'est pas encore arrivée et je vous propose de vous fournir les informations définitives à l'occasion d'une interpellation début 2012. Peut-être aurons-nous également l'occasion de revenir sur cet enjeu lors des discussions budgétaires.

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

M. Mohamed Ouriaghli.- Nous verrons bien ce qu'il en sera en début d'année prochaine.

- L'incident est clos.

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli *(in het Frans).- We komen hier begin volgend jaar wellicht op terug.*

- Het incident is gesloten.

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".

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".

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

De voorzitter.- Mevrouw Sidibe heeft het woord.

Mme Fatoumata Sidibe.- Je m'adresse à vous concernant ce fléau qu'est la violence conjugale. Car, en Belgique, si l'on estime qu'une femme sur huit est victime de violences conjugales, on constate également que le nombre de femmes identifiées comme victimes est en augmentation.

D'après une enquête récente réalisée par l'Association des maisons d'accueil et des services d'aide aux sans-abri (AMA) auprès de 44 affiliées, il ressort que 49% des femmes hébergées étaient victimes de violences conjugales. Ce chiffre est véritablement interpellant.

Afin de lutter contre ce fléau, diverses mesures ont été prises par les pouvoirs publics qui sont tout à fait conscients de ce phénomène complexe et difficile. Je pense notamment au plan d'action national contre les violences conjugales, à la mise en place, en novembre 2009, d'une ligne d'écoute professionnelle, ou encore à la création de structures d'accueil.

Inutile de rappeler qu'il est essentiel de continuer la mobilisation afin que les victimes de tels actes puissent être entendues, accueillies, mais aussi accompagnées et prises en charge par des services compétents. De même, il convient de les aider à se reconstruire et à reformuler un projet de vie.

Aussi, j'aimerais revenir sur la question du logement qui est essentielle pour ces victimes. En effet, beaucoup d'entre elles sont amenées à devoir quitter leur domicile de toute urgence, souvent accompagnées de leurs enfants. Elles sont généralement recueillies, lorsqu'elles ont de la chance, par des structures d'accueil spécialisées.

Non seulement on constate une pénurie des places d'accueil, mais, en outre, ces formules n'offrent qu'une solution à court terme. Dans la plupart des cas, ces femmes doivent se débrouiller pour trouver rapidement un autre logement adapté à leurs besoins.

Or, il n'est plus à rappeler combien notre Région manque de logements de qualité à des prix abordables. Il est très difficile d'obtenir un logement social, les listes d'attente sont longues et le logement privé est bien souvent inabordable pour ces femmes, souvent précarisées parce qu'elles ont dû tout quitter en urgence.

Mevrouw Fatoumata Sidibe *(in het Frans).- In België is naar schatting een op de acht vrouwen het slachtoffer van huiselijk geweld. Het aantal slachtoffers neemt gestaag toe.*

Uit een recent onderzoek blijkt dat 49% van de vrouwen die terechtkomen in opvanghuizen of bij hulpverenigingen voor daklozen, slachtoffer was van huiselijk geweld. Dat cijfer is onrustwekkend.

Diverse overheden namen al verschillende maatregelen om het complexe probleem aan te pakken. Zo bestaat er een Nationaal Actieplan ter bestrijding van partnergeweld. Sinds november 2009 kunnen slachtoffers een hulplijn bellen. Er werden ook opvangstructuren opgericht.

Het spreekt voor zich dat de slachtoffers moeten worden opgevangen en begeleid. Ze moeten hulp krijgen om hun leven weer op te bouwen en een nieuwe richting te geven.

Huisvesting is daarbij van essentieel belang. Vaak vluchten deze vrouwen met hun kinderen immers in allerijl uit hun woning. In het beste geval kunnen ze terecht in gespecialiseerde opvang-huizen.

Er is een schrijnend tekort aan degelijke, betaalbare woningen. De wachtlijsten voor een sociale woning zijn zeer lang en slachtoffers van partnergeweld vinden vaak geen betaalbare woning op de privémarkt.

Bovendien zijn veel eigenaars niet geneigd om een woning te verhuren aan alleenstaande vrouwen als ze een laag inkomen hebben, van allochtone origine zijn of veel kinderen hebben.

Er bestaat een federale wet waardoor slachtoffers in de gezinswoning kunnen blijven, maar die wordt onvoldoende toegepast. Bovendien is het ook niet altijd een geschikte oplossing, bijvoorbeeld omdat de slachtoffers bang zijn dat hun ex-partner wraak zal nemen.

Omdat ze geen woning vinden, keren sommige vrouwen ten einde raad terug naar hun partner, ook al weten ze dat het geweld opnieuw kan beginnen. Andere vrouwen kloppen aan bij de SAMU social.

Vrouwen die in opvanghuizen belanden wegens

C'est sans compter que de nombreux propriétaires sont réticents à les héberger pour des motifs liés aux revenus, à l'origine ou au nombre d'enfants. De même, relevons que la loi fédérale qui permet aux victimes de violences de garder le logement familial est encore trop peu appliquée. Elle ne constitue, en outre, pas toujours la solution adéquate vu la peur des représailles, les souvenirs douloureux, l'insuffisance de revenus pour la femme...

Ainsi, faute d'avoir pu trouver un logement, certaines femmes rejoignent le domicile familial à bout de nerfs, tout en sachant qu'elles risquent de retomber dans ce cycle de la violence. D'autres encore aboutiront au SAMU social.

Par ailleurs, les femmes qui arrivent dans des maisons d'accueil pour des motifs, non de violence conjugale, mais de violence sociale, sont en situation de précarité et donc véritablement à bout de souffle.

Il est donc fondamental de trouver des solutions face au manque de logements convenables. Cette thématique a déjà été largement abordée au sein de ce parlement.

Lors d'une précédente interpellation sur le sujet, on a évoqué la problématique de l'accès au logement ainsi que l'urgence de développer des alternatives, comme les logements de transit, et des solutions à long terme pour reloger ces victimes. Diverses pistes avaient été évoquées à cet égard.

Ainsi, vous aviez annoncé que vous comptiez présenter un projet de modification de l'arrêté locatif qui intégrera notamment des règles d'attribution des logements sociaux en faveur des victimes de violences conjugales et intrafamiliales. Où en est ce projet, qui devait être présenté avant les vacances parlementaires ? Quelles mesures seront-elles prévues par l'arrêté ? Comment sera définie la victime de violences conjugales : par le dépôt d'une plainte pour coups et blessures, pour violence psychologique ? Faudra-t-il qu'il y ait eu un jugement ?

Que se passe-t-il si la femme revient au domicile conjugal ? Va-t-elle perdre ses priorités ? Il faut savoir que 50% des femmes qui quittent des structures d'hébergement retournent au domicile conjugal pour diverses raisons.

sociaal geweld zijn bijzonder kwetsbaar.

Er zijn dan ook meer geschikte woningen nodig.

Naar aanleiding van een vorige interpellatie over dit onderwerp kwam ook de nood aan transit-woningen en langetermijnoplossingen ter sprake.

U zei dat u de regelgeving wou aanpassen, zodat er ook rekening zou worden gehouden met slacht-offers van partner- en gezinsgeweld bij de toekenning van sociale woningen. Welke maatregelen zullen er in het nieuwe besluit staan? Hoe zullen slachtoffers van partnergeweld worden geïdentificeerd? Moeten ze een aangifte doen wegens slagen en verwondingen?

Wat gebeurt er als een slachtoffer terugkeert naar de gezinswoning? Komt het dan niet langer in aanmerking voor een sociale woning? De helft van de vrouwen die worden opgevangen, keert uiteindelijk terug naar de gezinswoning.

Hebt u het Waalse systeem met voorrangspunten voor een sociale woning geanalyseerd? Wat zijn uw conclusies?

Onlangs stelden een aantal verenigingen vragen over het toekennen van voorrangspunten voor een sociale woning aan slachtoffers van partner-geweld. Hoeveel voorrangspunten hebben ze nodig? De meningen zijn verdeeld, maar sommige verenigingen vrezen dat de problemen daardoor nog meer zullen worden geconcentreerd in sociale woningen. Bovendien bestaat het risico dat mensen valse aangiften van partnergeweld zullen gebruiken om een sociale woning te verkrijgen. Het is ook de vraag of er een systeem moet komen waarbij het ene sociale probleem recht geeft op meer voorrangspunten dan het andere.

Wegens het gebrek aan sociale woningen bestaat het risico dat slachtoffers van partnergeweld zeer lang zullen moeten wachten, zelfs als ze voorrangspunten krijgen. Hebt u de sector geraadpleegd?

Blijkbaar verliest iemand die een opvangtehuis verlaat zijn voorrangspunten voor een sociale woning. Klopt dat?

Om het aanbod van gespecialiseerde opvang-huizen uit te breiden, was u van plan om de

D'autre part, disposez-vous d'une évaluation du système de points de priorité mis en place en Wallonie ? Quelles en sont les conclusions ? Des pistes ont-elles été dégagées ?

Lors des rencontres menées récemment sur le thème des violences conjugales, certaines associations actives dans ce domaine ont émis des interrogations sur l'instauration de points de priorité dans le cadre de l'attribution des logements sociaux. Combien de points seront-ils nécessaires ? Sur quelle base ? Certaines associations estimaient - mais de ce point de vue, les avis sont très partagés - que cela allait concentrer les problèmes dans les logements sociaux, sans compter les effets pervers qu'une telle mesure risque d'entraîner : faux cas de violences conjugales pour obtenir un logement, etc. Elles se demandaient aussi s'il fallait mettre en place un système où les problèmes sociaux sont hiérarchisés.

D'autre part, vu la pénurie de logements sociaux et le problème de la dérogation spatiale, même avec des points de priorité, les victimes risquent d'attendre longtemps, surtout si le logement doit correspondre à la taille de la famille. Avez-vous consulté le secteur à cet égard ? Quelles sont les pistes à envisager ?

Dans un même ordre d'idées, lorsqu'une personne quitte une maison d'accueil où elle réside, il semblerait qu'elle perde le point de priorité qu'elle avait obtenu pour un logement social. Confirmez-vous cette information ?

Par ailleurs, en vue d'améliorer l'offre de structures d'accueil spécialisées, comme les maisons d'accueil ou les logements de transit, vous comptiez articuler l'aide régionale à ces structures d'accueil en proposant d'étendre le dispositif des allocations de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer (ADIL) aux usagers des maisons d'accueil et des logements de transit.

Une évaluation budgétaire avait été envisagée afin que la Région ne se retrouve pas dans une situation ingérable. Quel impact budgétaire cette extension du dispositif ADIL aura-t-elle ? Cette mesure est-elle envisageable financièrement ? Quand sera-t-elle concrétisée ?

Verhuis-, Installatie- en Huurtoelage (VIHT) uit te breiden en beschikbaar te maken voor mensen die in een opvanghuis of een transitwoning verblijven.

Er zou worden nagegaan welke gevolgen dat voor de begroting had, om te vermijden dat die in de problemen zou komen. Is de maatregel financieel haalbaar? Wanneer wordt hij ingevoerd?

Hoe zit het met de analyse van de regels voor de toekenning van woningen die eigendom zijn van de gemeenten of OCMW's, en in het bijzonder transitwoningen? Welke steun krijgen de gemeenten en OCWM's om in meer transitwoningen te voorzien?

Zullen er bij de nieuwe projecten voor sociale woningen ook een aantal transitwoningen komen? Transitwoningen bieden geen oplossing voor de woningnood, maar maken het wel mogelijk om andere woningen beschikbaar te maken en het aanbod te diversifiëren. Ze zijn geschikt als tijdelijke oplossing voor slachtoffers van partnergeweld.

U had de gewestelijke administratie verzocht om een samenvattend rapport te schrijven over de kaderwetgevingen inzake transitwoningen in de andere gewesten.

Is dat rapport klaar? Wat zijn de conclusies? Passen de andere gewesten interessante maatregelen toe die ook nuttig kunnen zijn voor Brussel? U was van plan om nog tijdens deze regeerperiode nieuwe wetgeving in te voeren. Wat is de stand van zaken? Neemt u binnenkort een wetgevend initiatief?

U wou naar aanleiding van de volgende interministeriële conferentie voor Gezondheid en Sociale Zaken een werkgroep oprichten die zich zou bezighouden met het recht op wonen. De werkgroep zou zich buigen over concrete projecten inzake huisvesting waarvoor zou worden samengewerkt met de gemeenschappen. Transitwoningen hebben bijvoorbeeld zowel te maken met het sociaal beleid als met het huisvestingsbeleid.

Hoe wordt de werkgroep samengesteld? Welke opdrachten krijgt ze? Wanneer vergadert ze? Wat is de planning?

Où en est l'analyse des règlements d'attribution des logements communaux et des CPAS, en particulier concernant les logements de transit ? Quelles formes de soutien sont-elles prévues afin d'inciter les communes et les CPAS à augmenter le nombre de logements d'urgence et de transit ?

Est-il prévu d'inclure des logements de transit aux nouveaux logements sociaux qui sont en cours de construction ? On sait que le transit n'est pas une solution au problème d'hébergement ou de logement, mais, en tout cas, il libère des places et diversifie l'offre d'hébergements. Cette solution permet à des femmes victimes de violences de rebondir en attendant de trouver mieux.

Vous aviez également demandé à l'administration régionale de rédiger un rapport de synthèse sur les législations-cadres existant en matière de logement de transit et leurs usages dans les deux autres Régions, afin de tirer profit des régimes existants.

Qu'en est-il de la rédaction de ce rapport ? Quelles sont les principales conclusions de celui-ci ? Disposez-vous d'une vue d'ensemble ? Quelles pistes intéressantes se dégagent-elles en la matière pour Bruxelles ? Sur base de ces éléments, vous comptiez légiférer dans ce domaine sous cette législature, qu'en est-il ? Une initiative législative est-elle prévue prochainement concernant le secteur du logement de transit à Bruxelles ?

Enfin, vous souhaitiez mettre en place un groupe de travail sur le droit au logement dans le cadre de la prochaine Conférence interministérielle social-santé. Ce groupe de travail devait se pencher sur des projets concrets développés sur le terrain par des opérateurs de la politique du logement, en partenariat avec des opérateurs des secteurs communautaires, afin de faire fructifier ces échanges et de créer les conditions positives de leur développement. En effet, le logement de transit est une matière qui se situe à la charnière de l'action sociale et de la politique du logement.

Quelle est la composition de ce groupe de travail ? De quelles missions sera-t-il chargé ? Quand se réunira-t-il ? Un calendrier est-il prévu ?

Discussion

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

Mme Anne Herscovici.- L'interpellation de Mme Sidibe rend compte d'une partie des longs travaux entamés dès le début de la session par le Comité d'avis pour l'égalité des chances entre hommes et femmes sur le thème du logement. Plusieurs membres de la Commission logement ont eu l'occasion d'entendre neuf orateurs durant trois séances, forts d'expertises et d'expériences variées. Le contenu des auditions était parfois bien rude.

Pour ceux qui en doutaient encore, le faisceau des indices convergents s'est étoffé et renforcé. Le "mal-logement" a un sexe : quand les femmes sont victimes de violences conjugales, leur précarisation sociale s'aggrave ; en outre, leur fragilité dans les relations avec les propriétaires est renforcée. À cet égard, nous avons été consternés d'entendre la violence des rapports de force entre propriétaires et locataires quand ces derniers étaient des femmes : elles doivent souvent payer le prix fort pour obtenir un logement.

Nos échanges ont remis en évidence l'extrême complexité d'une problématique douloureuse, reconnue comme une priorité de santé publique. De fait, nous avons entendu des avis différents de la part des acteurs de terrain. Mme Sidibe y a fait allusion en parlant des points de priorité pour l'acquisition d'un logement social : une association critiquait la formule au contraire des autres. Rien n'est évident.

En revanche, l'unanimité apparaît sur le fait que cette problématique exige des politiques et des pratiques coordonnées, qu'elle implique tous les secteurs à tout niveau de pouvoir.

J'attirerai l'attention du ministre sur la possibilité de s'appuyer sur le prochain avis du Comité d'avis pour l'égalité des chances entre hommes et femmes, qui aborde diverses facettes des rapports entre les femmes et le logement, ainsi que sur les violences conjugales.

Le ministre pourra ainsi souligner certaines urgences auprès du gouvernement : points de priorité supplémentaires pour le logement social ;

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Herscovici heeft het woord.

Mevrouw Anne Herscovici *(in het Frans).- Mevrouw Sidibe verwijst in haar interpellatie naar de werkzaamheden van het Adviescomité voor Gelijke Kansen van Mannen en Vrouwen. Verschillende leden van deze commissie hebben negen sprekers gehoord.*

Vrouwen die het slachtoffer zijn van partnergeweld, ondervinden nog meer sociale problemen en staan zwakker ten aanzien van verhuurders. Het was onthutsend om te horen dat alleenstaande vrouwen vaak veel moeten betalen om een woning te kunnen huren.

Partnergeweld is een zeer complex probleem. We hebben uiteenlopende standpunten gehoord van de actoren op het terrein. Zoals mevrouw Sidibe reeds zei, is niet iedereen het eens over de toekenning van voorrangspunten voor sociale woningen.

Wel is er unanimiteit over het standpunt dat er een samenhangend beleid moet worden gevoerd om partnergeweld te bestrijden. Alle beleidsniveaus moeten erbij worden betrokken.

Mijnheer de staatssecretaris, u kunt gebruikmaken van het advies van het Adviescomité voor Gelijke Kansen van Mannen en Vrouwen. Daarin komen meerdere aspecten inzake vrouwen en huisvesting of partnergeweld ter sprake.

U moet de regeringsleden erop wijzen dat een aantal zaken dringend moeten worden aangepakt, zoals voorrangspunten voor slachtoffers van partnergeweld die een sociale woning willen huren, de mogelijkheid voor slachtoffers die na een verblijf in een opvanghuis zijn teruggekeerd naar hun gezinswoning om in aanmerking te komen voor een sociale woning, meer transitwoningen enzovoort.

possibilité pour le locataire victime de violences conjugales de récupérer un logement social après passage en maison d'accueil ou en logement d'urgence ; augmentation des logements de transit ; réglementation régionale en matière de logements de transit ; conventions entre agences immobilières sociales (AIS), régies foncières communales et associations de maisons d'accueil ; et enfin, élargissement de l'accès des ADIL aux personnes quittant un logement de transit ou une maison d'accueil.

Je ne doute pas que l'avis du Comité d'avis pour l'égalité des chances entre hommes et femmes et le compte rendu des interventions seront utiles au secrétaire d'État.

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

M. Joël Riguelle.- Dans le cadre de l'interpellation qui vous est adressée aujourd'hui, M. le secrétaire d'État, on peut rappeler que les pouvoirs publics ont un rôle essentiel à jouer en termes de relogement des personnes victimes de violences conjugales. Ceux qui tiennent des permanences sociales dans l'ensemble des communes bruxelloises se rendent bien compte que ce phénomène n'est malheureusement pas en régression.

C'est d'ailleurs l'un des objectifs retenus dans l'accord de majorité qui dispose que "la lutte contre la violence intrafamiliale sera une priorité. En collaboration avec les secteurs sociaux, médicaux et judiciaires, des solutions en matière de logement de transit seront recherchées".

On a évoqué le principe d'étendre le bénéfice des ADIL aux personnes résidant dans les maisons d'accueil et les maisons de transit. Si l'impact budgétaire de cette mesure constitue une crainte légitime, on peut imaginer que, dans un premier temps, les ADIL soient étendues uniquement à certaines personnes résidant dans ces structures. Citons par exemple les personnes victimes de violences conjugales.

Le 31 mai dernier, lors d'une précédente séance, vous aviez évoqué la nécessité d'une réflexion visant à intégrer l'enjeu de ces femmes qui souhaitent quitter leur logement dans le cadre de ce type de délit à l'élaboration future d'autres formules d'allocations au niveau régional. Nous

De voorzitter.- De heer Riguelle heeft het woord.

De heer Joël Riguelle *(in het Frans).- De overheidsdiensten spelen een belangrijke rol inzake de huisvesting van slachtoffers van huiselijk geweld.*

Het meerderheidsakkoord stelt dat de strijd tegen intrafamiliaal geweld een prioriteit is. In samenwerking met de sociale, medische en juridische sector worden oplossingen gezocht voor de transitwoningen.

We spraken over het uitbreiden van de VIHT naar inwoners van opvanghuizen en transitwoningen. We kunnen die aanvankelijk uitbreiden naar bepaalde inwoners van die structuren, zoals de slachtoffers van huiselijk geweld, om de begroting niet te veel te belasten.

Op 31 mei vond u het noodzakelijk andere toelageformules in te voeren en u verwees daarbij naar slachtoffers van huiselijk geweld. Hoe ver staat u met dat voorstel?

Huisvesting lost niet alle problemen op. Het gaat hier vaak om 'noodwoningen'. We moeten ook denken aan de kinderen en de psychosociale bijstand. In mei 2011 zei u het probleem te kunnen aankaarten tijdens een werkvergadering genaamd 'recht op wonen', georganiseerd in het kader van een interministeriële conferentie. Kunt u ons daar iets meer over zeggen?

Het cdH steunt het idee om voorrangspunten toe te kennen voor de toewijzing van een sociale woning.

sommes ouverts à cette possibilité. Où en êtes-vous dans cette réflexion ?

Certes, on se rend compte que le logement ne règle pas tout. Qui dit "changement de logement", dit "logement d'urgence". Or, il y a parfois des enfants, des écoles à fréquenter et tout un accompagnement psychosocial à assurer. Toujours en mai 2011, ma collègue Céline Fremault vous avait interpellé à ce sujet. Vous aviez dit pouvoir évoquer cet aspect au sein d'une réunion de travail intitulée "Droit au logement" qui devait être organisée dans le cadre d'une Conférence interministérielle social-santé. Sans doute pourrez-vous nous en dire davantage à ce sujet.

Enfin, concernant l'idée des points de priorité pour l'attribution des logements sociaux, le cdH peut soutenir cette piste. Afin d'éviter les abus, il faudrait sans doute que le dépôt d'une plainte soit requis. Peut-être même faudrait-il à la fois une plainte et une espèce de contrat de suivi avec une association reconnue dans le domaine de l'accompagnement des personnes.

Je m'associe évidemment à la question posée tout à l'heure par Mme Fatoumata Sidibe : dans les nouveaux ensembles de logements sociaux ouverts au public dans les mois qui viennent, y aura-t-il ici et là des appartements d'urgence réservés à ce type de public ?

Om misbruik te voorkomen is een officiële klacht noodzakelijk. Misschien is er ook een soort van contract nodig bij een vereniging die personen begeleidt.

Ook volg ik mevrouw Sidibe in haar vraag over noodappartementen die gereserveerd worden voor slachtoffers van huiselijk geweld.

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

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Dans vos interpellations et interventions, vous abordez plusieurs points qui semblent partagés en termes de constats et de nécessité d'une intervention adéquate.

En ce qui concerne les points de priorité pour l'accès au logement social au bénéfice des femmes victimes de violences conjugales, je m'étais engagé à travailler sur la question, et le 7 juillet dernier, j'ai ainsi soumis au gouvernement une proposition de réforme dans le logement social qui portait sur deux aspects : le coût d'occupation et les points de priorité pour les femmes victimes de violences conjugales.

Le gouvernement a préféré scinder les deux

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- De commissieleden komen vaak tot dezelfde vaststellingen en zijn het erover eens dat er snel moet worden ingegrepen.*

U had het onder meer over de voorrangspunten voor slachtoffers van partnergeweld die een sociale woning willen huren. Ik heb op 7 juli 2011 een voorstel tot hervorming van de regeling inzake sociale woningen voorgelegd aan de regering. Daarin komen de bewoningskosten en de voorrangspunten voor slachtoffers van partnergeweld ter sprake.

De regering wou de twee kwesties van elkaar scheiden en gaf in eerste lezing haar fiat voor het deel over de bewoningskosten. Ik kreeg het verzoek

thèmes. Il a marqué son accord en première lecture sur le coût d'occupation, tout en me chargeant de poursuivre la réflexion sur le second point et d'émettre de nouvelles propositions. En effet, certains collègues s'interrogeaient sur les dérives potentielles d'un tel système et sur les moyens de garantir l'objectivité totale dans la gestion de ces situations. Vous me demandiez s'il existe un rapport d'évaluation du système existant en Région wallonne. On n'en a pas eu connaissance et il était donc impossible de partir d'un élément évalué pour le reproduire. Il n'a donc pas encore été possible d'obtenir un consensus au sein du gouvernement à cet égard.

Des questions portant sur ce type de traitement prioritaire ont été posées. Quid d'éventuels certificats médicaux de complaisance ?

Si une plainte est déposée au pénal, n'y a-t-il pas lieu d'attendre la conclusion de l'enquête ? Nous poursuivons parallèlement une demande d'évaluation du système existant en Wallonie afin de pouvoir disposer d'arguments et d'avancer dans ce type de réflexion.

Les sociétés de logement restent libres, moyennant accord du délégué social d'accorder des dérogations dans des circonstances urgentes et exceptionnelles, circonstances auxquelles les cas de violences conjugales semblent pouvoir correspondre. Les sociétés de logement sont tenues de motiver leur demande et de respecter un pourcentage de 40%, qui est relativement élevé et jamais atteint. Il appartient au délégué social de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) de vérifier la validité de ces dérogations afin d'éviter tout excès.

En tout état de cause, l'adaptation des points de priorité ne résoudra pas seule la situation des femmes victimes de violences.

Les femmes victimes de violence ont avant tout besoin d'un logement en urgence. Il s'agit pour elles de se mettre physiquement à l'abri du conjoint violent, le plus rapidement possible.

Aussi accélérée soit-elle, l'introduction de points de priorité spécifiques ne peut pratiquement jamais intervenir dans les délais ou la situation qui l'exigent. Il faut également tenir compte des conditions d'obtention d'un logement social.

om nieuwe voorstellen inzake de voorrangspunten in te dienen. Een aantal regeringsleden vreest immers dat het toekennen van zulke voorrangspunten tot misbruiken kan leiden. U vroeg ook of er een evaluatieverslag bestaat over de regeling die in Wallonië in voege is, maar daarvan hebben we nog geen kennis kunnen nemen. De regering is het nog niet eens over de kwestie.

Mijn collega's vroegen zich onder meer af of het niet beter zou zijn om de resultaten van het onderzoek af te wachten als er een klacht over partnergeweld wordt ingediend. We willen werk maken van een evaluatie van het Waalse systeem om vooruitgang te kunnen boeken.

De sociale huisvestingsmaatschappijen beschikken over de vrijheid om uitzonderingen toe te staan in dringende, uitzonderlijke gevallen, zoals partnergeweld. Ze moeten die uitzonderingen motiveren en ervoor zorgen dat niet meer dan 40% van de woningen wordt toegekend op grond van uitzonderlijke gevallen. Dat percentage is vrij hoog en wordt in de praktijk nooit bereikt. De sociale afgevaardigde van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) moet nagaan of de uitzonderingen gegrond zijn.

In elk geval zal de toekenning van voorrangspunten aan slachtoffers van partnergeweld niet volstaan om het probleem op te lossen.

Zulke vrouwen hebben in de eerste plaats behoefte aan noodopvang. Ze moeten zo snel mogelijk een schuilplaats vinden om onder te duiken voor hun gewelddadige partner.

De toekenning van voorrangspunten kan bijna nooit op zeer korte termijn tot een oplossing leiden. Het is meestal pas in een tweede fase dat een slachtoffer een sociale woning kan betrekken.

We zijn erg tevreden over de samenwerking van het sociale verhuurkantoor van Sint-Joost met de vzw La Maison Rue Verte, dat gespecialiseerd is in de opvang van vrouwen die het slachtoffer zijn van partnergeweld.

Ik ontving onlangs een globaal evaluatierapport over de sector van de sociale verhuurkantoren. Die kantoren kunnen bijdragen tot een gecentraliseerde aanpak van de woningnood. De conclusies van het rapport bieden de mogelijkheid om de

L'obtention d'un logement social interviendra surtout dans un second temps, en vue de stabiliser et pérenniser une situation préalablement prise en charge par une structure d'hébergement adaptée.

C'est l'occasion de redire ici la satisfaction des expériences et des partenariats noués entre l'agence immobilière sociale (AIS) de Saint-Josse-ten-Noode - que nous soutenons financièrement, au même titre que toutes les autres AIS - et l'asbl Maison rue verte, spécialisée dans l'accueil des femmes victimes de violence.

Un rapport vient de nous parvenir sur une évaluation globale du secteur des AIS. Il s'agit de l'un des outils, si ce n'est l'outil principal, qui peut intervenir plus spécifiquement pour apporter des réponses de manière centralisée. Les conclusions de ce rapport permettront de dynamiser le rôle joué par les AIS dans la gestion des logements de transit et des logements plus spécifiquement destinés aux femmes victimes de violences.

Enfin, il y a lieu de regretter ici l'inadaptation de la loi du 28 janvier 2003 accordant le bénéfice du domicile conjugal au conjoint victime de violences conjugales. D'abord, la violence de nature psychique n'est nullement prise en considération dans cette loi. Ensuite, le concubinage ne fait pas partie de son champ d'application.

Finalement, le principe même de cantonner ainsi la femme victime de violences au lieu même de son agression, où son conjoint n'aura pas de peine à la retrouver fait controverse : certains plaident pour que ce ne soit pas la victime qui doive quitter le domicile et d'autres se demandent si c'est adéquat pour les victimes de rester dans un endroit repérable, qui peut facilement se transformer en lieu d'agression.

Je plaide ici pour que chaque niveau de pouvoir, le nôtre y compris, prenne, dans son portefeuille de compétences, les mesures que la gravité de la situation requiert.

Concernant l'extension des ADIL aux logements de transit et aux maisons d'accueil, j'ai eu l'occasion dans une récente réunion de la commission de faire état des avancées effectuées en la matière. Ainsi, sur base de l'ensemble des éléments dont je dispose à présent, j'ai pu estimer la taille du nouveau public auquel il s'agira

sociale verhuurkantoren efficiënter in te schakelen voor het beheer van transitwoningen en woningen om slachtoffers van partnergeweld op te vangen.

De wet van 28 januari 2003 biedt slachtoffers van partnergeweld de mogelijkheid om in de gezinswoning te blijven, maar zit niet goed in elkaar. Er wordt geen rekening gehouden met psychisch geweld. Bovendien geldt de wet enkel voor gehuwden. Slachtoffers die niet getrouwd zijn met hun partner, blijven in de kou staan.

Bovendien kunnen er ook problemen ontstaan als een slachtoffer in de gezinswoning mag blijven. Haar ex-partner weet dan immers waar ze verblijft. Het risico bestaat dat ze dan opnieuw het slachtoffer wordt van geweld.

Ik pleit ervoor dat elk beleidsniveau zijn verantwoordelijkheid neemt.

Tijdens een recente vergadering heb ik de vooruitgang inzake het toekennen van een VIHT voor personen die naar een transitwoning of opvanghuis verhuizen, kunnen toelichten. We hebben een schatting gemaakt van de omvang van het doelpubliek dat daarvoor in aanmerking zal komen, zoals in de regeringsverklaring stond. Zodoende konden we berekenen welke gevolgen de maatregel tijdens de komende jaren voor de begroting zou hebben.

We hebben verschillende berekeningen laten uitvoeren, maar bepaalde voorspellingen kunnen enkel bij benadering kloppen. Het hangt ervan af of je een forfaitaire berekeningsmethode hanteert of dat je ook rekening houdt met de inkomens.

Rekening houdende met de beschikbare gegevens moeten we voor bepaalde schattingen nog bijkomend onderzoek verrichten. Dat voorbereidend werk is noodzakelijk om een beeld te krijgen van de kostprijs. We moeten zo goed mogelijk weten hoeveel marge er nog is.

We gaan ook na hoe het systeem van de VIHT moet worden aangepast aan het specifieke doelpubliek dat een beroep doet op opvangtehuizen en in het bijzonder vrouwen die het slachtoffer zijn van partnergeweld.

Zo kan bijvoorbeeld de termijn waarin men aanspraak kan maken op een VIHT eventueel

d'étendre le dispositif des ADIL, comme le prévoit la déclaration gouvernementale. Dès lors, nous avons pu simuler plusieurs projections quant à l'augmentation potentielle du budget des ADIL au cours des prochaines années.

Pour les différents scenarios d'extension aux nouveaux publics cibles, plusieurs modalités de calcul de l'allocation ont été envisagées et estimées sur un plan budgétaire. Cependant, certaines projections restent approximatives. En effet, selon que l'on applique un mode de calcul forfaitaire ou au contraire un calcul proportionné aux revenus, selon qu'on applique ce mode de calcul aux nouveaux publics cibles ou à l'ensemble des bénéficiaires, les prévisions budgétaires s'avèrent plus ou moins faciles à estimer avec précision.

Compte tenu des données disponibles en termes de taille et de revenus des ménages bénéficiaires des ADIL, certaines estimations demandent des investigations complémentaires. Ces travaux préalables sont indispensables, vu les budgets qui seront peut-être développés. Ce n'est pas un détail. Nous devons être le plus précis possible pour connaître les marges dont nous disposons.

Parallèlement à l'étude de l'impact budgétaire de l'extension des ADIL aux publics des maison d'accueil et des logements de transit, nous analysons également les adaptations nécessaires que le dispositif devra subir pour répondre aux spécificités du public cible, notamment celui des maisons d'accueil et singulièrement des femmes victimes de violence conjugale.

Face à ce public cible, il y a lieu notamment de réfléchir à l'éventuelle adaptation de la durée d'ouverture du droit à l'allocation de loyer et de la fréquence des contrôles quant au respect des conditions d'éligibilité des bénéficiaires.

Enfin, je maintiens que j'aurai l'occasion de prendre prochainement une position consolidée dans ce dossier et de proposer une adaptation de l'arrêté gouvernemental du 22 décembre 2004 en vue d'une rentrée en application de ces modifications à l'horizon 2012.

Concernant les règlements d'attribution des logements communaux et des CPAS, j'espérais, à la réception de ceux-ci, pouvoir mieux identifier les dispositions prises en matière de logement de

worden gewijzigd, of kan de frequentie van de controles worden bijgestuurd.

Ik zal binnenkort een standpunt bepalen en een voorstel tot wijziging van het regeringsbesluit van 22 december 2004 indienen.

Ik had gehoopt een duidelijker beeld te krijgen van de maatregelen die de gemeenten en OCMW's nemen inzake transitwoningen, maar dat is helaas niet het geval. Vaak zijn de reglementen voor de toekenning van woningen van gemeenten en OCMW's niet van toepassing op noodwoningen en transitwoningen. Er is geen informatie beschikbaar over het aantal transit- en noodwoningen van gemeenten en OCMW's.

Het Brusselse overlegplatform voor daklozenzorg heeft het aantal transit- en noodwoningen zo precies mogelijk in kaart gebracht. Uit hun telling blijkt dat de gemeenten en OCMW's in 2010 over 141 tot 153 transit- en noodwoningen beschikten. Voor dat cijfer wordt ook rekening gehouden met het sociale hotel in Molenbeek, dat 36 bedden telt en wordt meegerekend voor 10 wooneenheden.

Het aanbod van de gemeenten en OCMW's is zeer gevarieerd en omvat meerdere soorten woningen en onderdak.

Dergelijke woonvormen hebben zowel te maken met het beleid van het Brussels Gewest als met het beleid van de gemeenschappen.

Op 22 november vindt er een gezamenlijke vergadering van de adviescomités voor huisvesting en welzijnszorg plaats. De werkgroep voor het recht op wonen vergadert op 6 december.

Het zou misschien nuttig zijn om het recente rapport van het adviescomité voor gelijke kansen voor mannen en vrouwen aan deze adviescomités te bezorgen, teneinde een goede samenwerking te bevorderen van alle instanties die bij het probleem betrokken zijn.

Mevrouw Sidibe, u vroeg me of het Huisvestingsplan voorziet in transitwoningen. Volgens het huurbesluit mag 10% van de sociale woningen die een openbare vastgoedmaatschappij beheert, ter beschikking worden gesteld van OCMW's. Die kunnen ze als transitwoningen gebruiken. Dat gebeurt onder meer met het sociaal woonproject

transit au niveau des communes et des CPAS. Ce n'est malheureusement pas le cas, dans la mesure où les communes ou CPAS excluent parfois du champ d'application de leurs règlements les logements d'urgence et de transit dont elles disposent. Aucune information systématique relative au nombre et à la nature de ces formules de logement n'est dès lors disponible dans ce cadre.

Cependant, dans le cadre de l'extension des ADIL que nous avons évoqué, la Concertation bruxelloise d'aide aux sans-abri, composée du Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) et de La Strada, a réalisé un dénombrement le plus précis possible, notamment par des questionnaires et des enquêtes téléphoniques.

Il ressort qu'en 2010, on comptait un total de 141 à 153 logements de transit et d'urgence dans le patrimoine des CPAS et des communes. Dans ce total figure l'hôtel social de Molenbeek, d'une capacité de 36 lits et évalué à 10 unités de logement.

Cette offre de logement spécifique dans les communes et les CPAS, mais aussi dans le secteur des AIS ou des associations œuvrant à l'insertion par le logement est multiple. Elle recouvre différentes formes de logements et d'hébergements qui répondent à des situations de perte de logement sur des périodes transitoires de plus ou moins longue durée (logement d'urgence, logement de transit, autres catégories de logements...).

De même, ces différentes offres se situent à la frontière entre les compétences communautaires et régionales. À ce sujet, vous avez évoqué la Conférence interministérielle social-santé et, plus spécifiquement, le groupe de travail "Droit au logement".

Une réunion entre les conseils consultatifs du logement et de l'aide aux personnes aura lieu le 22 novembre. Une réunion plénière du groupe de travail "Droit au logement" aura lieu le 6 décembre.

Il serait peut-être utile de transmettre le récent rapport du Comité d'Avis pour l'Égalité des Chances entre les hommes et les femmes dont Mme Herscovici a parlé aux deux conseils

Moensberg in Ukkel, waar ongeveer 10 van de 45 woningen als transitwoningen zullen dienen.

consultatifs, voire de leur proposer une présentation de ce rapport dans le but d'encourager les synergies avec les autres acteurs de la problématique et de mettre en place des réponses plus spécifiques. Ceci se ferait avec le soutien de mon cabinet.

Mme Sidibe, vous m'avez demandé si des logements de transit étaient prévus dans le cadre du Plan logement. L'arrêté locatif permet la cession de 10% du parc immobilier d'une SISP, constitué de logements sociaux, au CPAS, lequel peut en faire des logements de transit. C'est ce qui se fera dans le cadre du projet du Moensberg à Uccle, situé sur un terrain qui appartenait au CPAS de la commune. Quelque 10 logements sur les 45 que comporte ce projet pourraient être rétrocédés à la gestion du CPAS pour en faire des logements de transit.

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

Mme Fatoumata Sidibe.- Je vous remercie pour vos réponses, mais j'aurais souhaité quelques précisions.

Vous dites avoir soumis une réforme au gouvernement sur le coût d'occupation et les points de priorité. Qu'en est-il du coût d'occupation ?

Vous annoncez un taux de dérogations motivées de 40% dans le chef de la SLRB. Quels sont les éléments visés par ces dérogations ?

L'évaluation des AIS est une mesure positive, dans le cadre de l'intensification des partenariats avec les maisons d'accueil.

S'agissant de l'extension des ADIL, vous dites avoir évalué l'importance du nouveau public.

M. le président.- Mme Sidibe, vous posez une série de nouvelles questions !

Mme Fatoumata Sidibe.- J'aimerais terminer mon intervention.

Vous annoncez qu'un arrêté prévoit 10% des SISP pour les parcs des CPAS. Ceux-ci peuvent en faire des logements de transit, mais peuvent-ils en décider eux-mêmes ?

De voorzitter.- Mevrouw Sidibe heeft het woord.

Mevrouw Fatoumata Sidibe *(in het Frans).- U zei dat u een hervorming inzake de bewoningskosten en de voorrangspunten wilt voorleggen aan de regering. Hoe zit het met die kosten?*

U zei ook dat 40% van de sociale woningen kan worden toegekend op grond van uitzonderlijke gevallen. In welke situaties wordt er een uitzondering toegestaan?

De evaluatie van de sociale verhuurkantoren naar aanleiding van de versterking van de samenwerking met opvanghuizen is een goede zaak.

U beweert dat u wilt nagaan hoe groot het doelpubliek zou worden dat in aanmerking komt voor een VIHT als het systeem wordt uitgebreid.

De voorzitter.- Mevrouw Sidibe, het is niet de bedoeling dat u een hele reeks nieuwe vragen stelt.

Mevrouw Fatoumata Sidibe *(in het Frans).- U zegt dat 10% van de woningen van de openbare vastgoedmaatschappijen ter beschikking mogen worden gesteld van de OCMW's, die ze als transitwoningen kunnen gebruiken. Kunnen de openbare vastgoedmaatschappijen ook zelf beslissen om zulke woningen als transitwoning te gebruiken?*

M. Joël Riguelle.- C'est avant tout la SISP qui décide.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Concernant les 40% de dérogations possibles, toutes doivent être justifiées. Nous venons d'un système où les logements étaient souvent accordés en dépit de l'ordre chronologique ou des points d'attribution. Nous avons donc essayé d'être plus rigoureux.

Néanmoins, il fallait quand même prévoir un minimum de dérogations pour les situations d'urgence. Certaines SISP y font donc droit légitimement, mais ces dérogations doivent être motivées et nécessitent un avis positif du délégué social de la SLRB, qui vérifie l'objectivité de la demande. Dans les faits, la proportion de dérogations demandées par les SISP tourne autour de 10%. Nous sommes donc loin de la limite de 40%.

Les SISP ne s'occupent que de logement social. Théoriquement, elles ne s'occupent pas de logements de transit. Néanmoins, la législation prévoit qu'une SISP peut décider de déléguer à un CPAS, en accord avec celui-ci, la gestion d'un maximum de 10% de son parc immobilier. Trois SISP ont conclu ce genre de partenariat.

Le dispositif ADIL propose une espèce d'allocation-loyer à des gens qui sont par exemple contraints de déménager parce qu'on a constaté que leur logement était insalubre. L'idée existe, dans l'accord de majorité, de pouvoir étendre cette allocation à d'autres types de publics. Mais avant cela, nous voulons évaluer exactement les conditions nécessaires à cette mesure et l'impact budgétaire qu'elle aurait sur la Région.

- L'incident est clos.

De heer Joël Riguelle *(in het Frans).- Het zijn vooral de openbare vastgoedmaatschappijen die beslissen.*

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Elke uitzondering moet worden gemotiveerd. Vroeger werd er gemakkelijker afgeweken van de regels voor de toekenning van sociale woningen. We proberen rechtlijniger te zijn.*

Toch moet een minimaal aantal uitzonderingen voor noodgevallen mogelijk zijn. Bepaalde openbare vastgoedmaatschappijen maken terecht gebruik van die uitzonderingen. Elke uitzondering moet worden gemotiveerd en goedgekeurd door de sociale afgevaardigde van de BGHM. In de praktijk wordt ongeveer 10% van de sociale woningen toegekend op grond van een uitzondering. We zijn dus nog ver van het maximum van 40%.

De openbare vastgoedmaatschappijen houden zich enkel met sociale woningen bezig. In theorie beheren ze geen transitwoningen. De wetgeving bepaalt echter dat een openbare vastgoed-maatschappij maximaal 10% van haar woningen door een OCMW mag laten beheren. Drie openbare vastgoedmaatschappijen maken gebruik van die mogelijkheid.

De VIHT is een huurtoelage voor mensen die verplicht zijn om te verhuizen omdat werd vastgesteld dat hun woning onbewoonbaar was. In het regeerakkoord wordt de mogelijkheid geboden om de VIHT uit te breiden naar een ruimer doelpubliek. We moeten echter eerst nagaan onder welke voorwaarde dat kan en hoeveel het zal kosten.

- Het incident is gesloten.

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.- La parole est à M. Riguelle.

M. Joël Riguelle.- J'ai conscience qu'il est d'usage ne ne pas intervenir sur des événements ou problèmes situés sur un territoire que l'on connaît bien. Dans le cas présent, malheureusement, je me vois forcé d'intervenir sur un sujet devenant véritablement source de scandale - ce dont vous n'êtes pas responsable, bien sûr - car il remonte à un certain temps. C'est une aberration au sein de la Région bruxelloise.

Je souhaite revenir aujourd'hui sur le fameux dossier de rénovation de l'immeuble de la Cité moderne situé rue du Grand-Air à Berchem-Sainte-Agathe. Cet immeuble de logements sociaux est en attente d'une rénovation lourde, maintes fois reportée, en vue de répondre aux standards de confort et de sécurité actuels.

Seize unités de logement sont concernées. Cet état de fait est dû en partie à la difficulté de concevoir des projets qui allient les exigences de confort et de sécurité actuelles, bien loin de celles des années 1920, à la volonté de ne pas dénaturer l'intégrité originale de ce patrimoine architectural.

Je voudrais dresser l'historique de la situation. Construite par Victor Bourgeois de 1922 à 1925 pour le compte d'une société coopérative de logements sociaux, la Cité moderne s'inscrit à l'avant-garde du style moderniste en Belgique et a bénéficié, en septembre 2000, d'un classement par la Commission royale des monuments et des sites (CRMS) en raison de ses toitures, espaces publics, jardins et façades.

Ce classement est à l'origine du problème qui s'est développé quand la société coopérative Cité

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.- De heer Riguelle heeft het woord.

De heer Joël Riguelle *(in het Frans).- Het is de gewoonte om niet op te treden in dossiers die men niet goed kent. Toch doe ik het, omdat het renovatiedossier van de Cité moderne tot schandalen leidt. Dat is uw schuld niet, want de zaak dateert van voor uw tijd.*

De Cité moderne in Sint-Agatha-Berchem is een sociaalwoningcomplex. De broodnodige renovatie van zestien woningen is vaak uitgesteld, omdat men het originele architecturale erfgoed uit 1920 wou verzoenen met de huidige veiligheids-en comfortnormen.

Victor Bourgeois bouwde de Cité moderne tussen 1922 en 1925 voor een sociale woningmaatschappij. Het complex behoort tot de modernistische avantgarde. In september 2000 zijn de daken, publieke ruimten, tuinen en gevels ervan beschermd.

Met de bescherming begonnen echter de problemen. De Cité moderne publiceerde in 2000 een beperkte aanbesteding voor een grondige renovatie van het gebouw aan de Openluchtstraat. De renovatie voorzag onder meer in een betere isolatie, maar op dat moment waren noch de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML), noch de Directie Monumenten en Landschappen (DML) erbij betrokken.

De KCML keerde zich onmiddellijk tegen de uitgangspunten van het renovatieproject, leverde heel wat persoonlijke commentaar en bracht in 2002 een negatief advies uit. Dat heeft het dossier ernstig vertraagd. Op 27 maart 2003 heb ik de

moderne a lancé un appel d'offres restreint en novembre 2000 pour la rénovation lourde de l'immeuble situé rue du Grand-Air. Cette rénovation prévoyait dans une grande partie une meilleure isolation du bâtiment. Il est peut-être important de souligner qu'à ce moment-là, ni la CRMS ni la Direction des monuments et des sites (DMS) n'ont été associées à la réflexion de départ sur le programme.

Toujours est-il que la CRMS s'est immédiatement opposée aux options principales du projet de rénovation, déposant en 2002 un avis de principe défavorable. Les exigences à mon sens peu mesurées de la Commission ainsi que l'abondance d'avis personnels de certains de ses membres ont causé le retard considérable du dépôt du dossier et l'obtention du permis. J'ai donc adressé le 27 mars 2003 une première interpellation à MM. Hutchinson et Draps, secrétaires d'État à l'époque, sur la coordination de l'action des divers intervenants lors de la rénovation des biens classés.

M. Draps m'avait alors répondu qu'une interface permanente réunissant les acteurs du logement social et du patrimoine avait permis de dialoguer et de dégager des solutions pour sortir de l'impasse. Il me disait aussi que le dossier "Grand-Air" avait "fait office de cobaye" et "constitué le point de départ d'une politique de collaboration et de dialogue entre nos deux départements". Avec le recul et malgré tout le respect que j'ai pour M. Draps, ces propos prêteraient à sourire si la situation n'était pas aussi absurde.

En effet, les années suivantes ont été tout autant ponctuées d'incompréhensions mutuelles entre la CRMS et les auteurs de projets. Un premier permis conditionné a été délivré le 18 novembre 2003, dont les conditions ont été jugées inconciliables avec la qualité des logements sociaux par la coopérative.

Cette nouvelle situation de blocage m'a poussé à interroger, en mars 2005, les secrétaires d'État chargés du logement et des monuments et des sites, Mme Dupuis et M. Kir. Ceux-ci m'ont fait part de leur optimisme sur l'issue du dossier : une solution simple avait soi-disant été trouvée pour les travaux d'isolation, un dossier avait été rentré en ce sens le 19 novembre 2004 et l'avis de la CMRS, "plus que probablement positif en regard

toenmalige staatssecretarissen Hutchinson en Draps hierover voor het eerst geïnterpelleerd.

De heer Draps antwoordde toen dat overleg tussen de actoren uit de sociale huisvesting en de monumentensector oplossingen had opgeleverd. Het dossier had als proefproject gediend en een samenwerkingsmodel tussen beide departementen gegenereerd.

Maar de misverstanden bleven elkaar opvolgen. Op 18 november 2003 werd een eerste bouwvergunning onder voorwaarden afgegeven, maar de coöperatieve bestempelde deze voorwaarden als onverenigbaar met de vereisten van sociale woningen.

In maart 2005 heb ik de staatssecretarissen Dupuis en Kir opnieuw over dit dossier ondervraagd. Hun antwoord klonk optimistisch. Voor de isolatiewerken was een zogenaamd eenvoudige oplossing in de maak. In 2004 was een dossier ingediend en het advies van de KCML zou met grote waarschijnlijkheid in de loop van april 2005 positief uitdraaien.

De vergunningsaanvraag werd in 2005 goedgekeurd, maar met voorwaarden. Diepgaande studies waren nog vereist.

Dat leidde tot een volledige patstelling. Op 27 juni 2007 heb ik beide staatssecretarissen dus opnieuw geïnterpelleerd.

Mevrouw Dupuis legde ons toen de resultaten van de studies voor. De werkzaamheden zouden in de loop van 2008 van start gaan, tenminste als de KCML de resultaten van de studie aanvaardde.

De KCML adviseerde in 2008 inderdaad positief, maar hechtte er ditmaal voorwaarden over de isolatie aan vast, het initiële uitgangspunt voor de renovatie. Bijkomende voorwaarden gelinkt aan een bouwvergunning mogen echter alleen betrekking hebben op secundaire aspecten.

De openbare vastgoedmaatschappij (OVM) heeft dan beroep aangetekend bij de Brusselse regering en dat beroep is ontvankelijk verklaard. Iedereen dacht toen dat de renovatie eindelijk van start kon gaan. Maar tien jaar na de eerste aanvraag is men er nog altijd niet aan begonnen.

des modifications apportées" devait "être remis dans le courant du mois d'avril 2005".

Selon M. Kir, en 2005 toujours, plus rien ne devait "freiner la suite logique de la délivrance de permis pour ces travaux".

Cette demande de permis d'urbanisme a bien été approuvée par la CRMS en 2005, mais elle était assortie de réserves importantes et de conditions demandant des études toujours plus approfondies.

Ces conditions ont fini par retarder considérablement, et finalement par bloquer la situation. Le 27 juin 2007, j'ai donc à nouveau interpellé les deux secrétaires d'État compétents dans le but de responsabiliser les autorités régionales pour qu'elles trouvent une solution rapide, pratique et payable par la SISP.

Mme Dupuis nous avait alors présenté en détail les études réalisées et nous avait fait savoir que les travaux devaient être entamés dans le courant de l'année 2008, "pour autant que la CRMS accepte la réalité scientifique des analyses qu'elle a exigées". On se moque vraiment du monde !

La CRMS a effectivement donné le 17 septembre 2008 un nouvel avis conforme favorable, une nouvelle fois assorti de conditions. Ces dernières furent telles que cet avis a finalement dû être considéré comme avis conforme défavorable car les réserves émises portaient sur l'isolation thermique, soit sur l'un des objectifs principaux de la rénovation du bâtiment. Or, pour être valables, les conditions accompagnant un permis d'urbanisme ne peuvent avoir trait qu'à des éléments secondaires, c'est-à-dire des conditions mineures ne modifiant pas substantiellement le projet qui fait l'objet de la demande de permis.

Suite à ce refus, la SISP a décidé d'introduire en avril 2009 un recours auprès du gouvernement bruxellois, procédure ayant pour objectif de contourner l'avis conforme de la CRMS. Ce recours a été accueilli favorablement, ce qui - le croyait-on - marquait la fin du long feuilleton de la Cité moderne et permettait de mettre en œuvre la rénovation des seize logements sociaux.

Pourtant, à ce jour, soit deux ans après l'issue favorable et près de dix ans après la première demande de permis, le chantier n'a toujours pas

In februari 2011 heb ik u daarover ondervraagd. U zei dat er geen sprake meer was van blokkering, maar eerder van een opeenvolging van weder-waardigheden. De coördinator van de werken had het ook opgegeven, maar dat was van geen tel meer, want intussen had de OVM op 22 februari een nieuwe aanbesteding gepubliceerd.

Het dossier zou ten laatste na het bouwverlof worden toegewezen. De renovatiewerken zouden eind 2012, begin 2013 klaar zijn.

Hoewel de KCML een belangrijke rol speelt bij het behoud van het erfgoed, betreur ik dit uitstel, zeker omdat het sociale woningen betreft. Tien jaar later zijn de renovatiewerken nog niet aangevat.

De bouwvergunning is op 6 oktober vervallen en het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting is niet op de hoogte van een aanvraag tot verlenging.

Zitten we nog op schema? Is de nieuwe werf-coördinator geselecteerd? Wanneer is de aanbesteding toegewezen? Wanneer beginnen de werken? Hoeveel bedraagt de geraamde kostprijs?

Is er een verlenging van de bouwvergunning aangevraagd? Zijn er nog andere hindernissen? Wanneer zal het gewest zich eindelijk interesseren voor deze OVM?

débuté.

En février 2011, je vous ai donc interrogé sur le blocage entravant le début des travaux de rénovation. Vous m'avez alors assuré qu'il n'y avait pas de blocage à proprement parler, mais plutôt une suite de péripéties qui n'avaient cessé de retarder le démarrage du chantier. Vous m'avez confirmé la faillite récente du coordinateur des travaux. Cette dernière n'était qu'un souci de plus dans ce dossier confus. Selon vous, il s'agissait cependant d'un détail pour la suite, puisque la SISP a immédiatement relancé un nouveau marché en procédure négociée dont l'ouverture des offres avait lieu le 22 février. Je m'interroge néanmoins sur le fait que cet incident, aussi contraignant qu'il soit pour l'entame des travaux, ait causé un tel retard.

Concernant l'échéancier des travaux, vous m'aviez relaté que le dossier d'adjudication était en cours de finalisation et que, suivant l'échéancier de la procédure - qui compte 127 jours calendrier au total -, l'attribution du marché devait avoir lieu au mieux juste après les congés du bâtiment. À partir de là, le délai d'exécution minimal des travaux étant de 460 jours, la fin de la rénovation pouvait donc être prévue fin 2012-début 2013.

Bien que défenseur du rôle indispensable de la CMRS dans la préservation du patrimoine, je déplore une nouvelle fois avec insistance le retard accumulé pour un dossier aussi sensible sur le plan humain que la rénovation de logements sociaux. À l'heure où j'écrivais ma question, dix ans après la radiation du dernier habitant au numéro 3 de la rue du Grand-Air et deux ans après l'octroi du permis d'urbanisme, aucun chantier n'avait encore débuté à la Cité moderne.

Pire, le permis délivré par le gouvernement est arrivé à échéance le 6 octobre dernier. S'il voulait proroger le permis d'un an, le titulaire aurait dû introduire sa demande deux mois avant la caducité du permis, à savoir le 6 août dernier... Peut-être l'a-t-il fait, mais la demande devant être adressée à l'Administration de l'aménagement du territoire et du logement (AATL), l'administration communale n'en a pas été avisée.

Permettez-moi, vu la sensibilité du dossier, mais aussi son historique qui s'étire sous trois législatures, de me montrer poliment insistant.

Sommes-nous toujours dans les délais du calendrier que vous aviez annoncé ? Le nouveau coordinateur des travaux a-t-il bien été sélectionné ? Quand le marché a-t-il été attribué ? Quand les travaux devraient-ils commencer ? À combien s'élève le montant total des travaux ?

Au vu de la caducité du permis, une demande de prorogation du permis a-t-elle bien été introduite ? D'autres obstacles entravent-ils le début du chantier ? Enfin, quand la Région va-t-elle s'intéresser à cette SISP qui semble manquer de suivi dans sa gestion ?

Discussion

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je remercie M. Riguelle d'avoir retracé l'historique de ce dossier. Nous ne pouvons que regretter une telle situation.

Je vous rassure, de tous les dossiers dont j'ai eu à traiter depuis mon entrée en fonction, celui-ci est le pire en termes de mauvaise gestion ! C'est d'ailleurs sur la base de tels dossiers que nous avons élaboré nos propositions de réforme des relations entre la Région et la SLRB, et entre la Région et les SISP. Notre objectif est d'éviter d'autres dérapages de ce type.

Je commencerai par l'état d'avancement du dossier de rénovation des seize logements en question. Je reviendrai ensuite sur la question de la péremption du permis et sur les mesures prévues dans le nouveau contrat de gestion niveau 2 entre la SLRB et les SISP pour prévenir de telles situations.

J'en viens au respect du calendrier, au montant des travaux et au début du chantier. Le dossier d'adjudication des travaux pour le bâtiment sis rue du Grand-Air, des numéros 1 à 5, dans la Cité moderne, visant à restructurer les 27 logements en 16 logements, a été introduit à la SLRB le 1er septembre 2011. L'attribution du marché de travaux par la SISP s'est déroulée comme prévu. Le nouveau coordinateur de sécurité et santé a été désigné ; l'ouverture des offres a eu lieu le 6 juin 2011 ; la dernière estimation des travaux était de 1.921.642 euros, hors TVA.

Bespreking

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Dit is het slechtst beheerde dossier dat ik sinds mijn aantreden ben tegengekomen. Het heeft onze hervormingsvoorstellen voor de betrekkingen tussen het gewest en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en tussen het gewest en de OVM's geïnspireerd.*

Het toewijzingsdossier voor de werkzaamheden aan het gebouw in de Openluchtstraat van nummer 1 tot 5 om 27 woningen tot 16 wooneenheden om te vormen, is op 1 september 2011 bij de BGHM ingediend. De toewijzing is verlopen zoals gepland, de aanbesteding werd op 6 juni 2011 gepubliceerd. De nieuwe coördinator inzake veiligheid en gezondheid is aangesteld en de werken zijn op 1.921.642 euro, exclusief btw, geraamd.

De OVM heeft het dossier op 1 september 2011 bij de BGHM ingediend met de vraag de toewijzing voor een bedrag van 1.715.041,11 euro, exclusief btw, goed te keuren. Het tijdschema is gerespecteerd.

Wat het vervallen van de bouwvergunning en de verlenging ervan betreft, is in het destijds door de OVM meegedeelde tijdschema te weinig rekening gehouden met de geldigheidstermijnen van de vergunning. De vergunning liep inderdaad op 6 oktober 2011 af en de maatschappij heeft binnen de voorgeschreven termijn geen verlenging aangevraagd. Dat is door de gemachtigde ambtenaar op 20 oktober laatstleden aan de OVM

La SISP a déposé le dossier à la SLRB le 1er septembre, lui demandant d'approuver la désignation de l'entreprise pour les travaux évalués à 1.715.041,11 euros, hors TVA. Le calendrier transmis par la SISP et la SLRB en février dernier a été respecté.

Quant à la caducité du permis et sa prorogation, le calendrier transmis à l'époque par la SISP n'a apparemment pas assez tenu compte du délai de validité du permis unique. En effet, ce dernier expirait le 6 octobre 2011, et la société n'a pas introduit de demande de prolongation dans les délais requis, comme vous l'avez constaté. La SISP a reçu du fonctionnaire délégué de la Région un courrier notifiant ce fait, le jeudi 20 octobre.

Les conséquences sont désastreuses pour ce dossier qui a déjà connu de nombreuses péripéties depuis plus de dix ans car, par conséquent, le marché de travaux ne pourra pas donner lieu à une commande de travaux. Cette information a été confirmée par le fonctionnaire délégué à la SLRB.

M. le président.- Ce cas n'est pas isolé.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Le fonctionnaire délégué a donc confirmé :

- la nécessité de réintroduire une nouvelle demande de permis unique, qui devra répondre strictement aux conditions fixées par la Région lorsqu'elle a accueilli favorablement le recours formé par la Cité moderne à l'encontre du refus du permis d'urbanisme par l'AATL suite à l'avis négatif de la CRMS ;

- un délai de trois à six mois pour accorder le permis d'urbanisme, pour autant que le dossier introduit rencontre strictement les conditions fixées par la Région ;

- le risque d'un nouvel avis défavorable de la CRMS ;

- qu'il conviendra, le cas échéant, de demander une dérogation à l'application de l'ordonnance relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments, qui n'était pas encore en vigueur à l'époque.

meegedeeld.

De gevolgen zijn rampzalig. De gemachtigde ambtenaar van de BGHM heeft bevestigd dat de werken niet kunnen worden besteld.

De voorzitter.- Dat is geen alleenstaand geval.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Volgens de gemachtigde ambtenaar moet er een nieuwe aanvraag voor een unieke vergunning worden ingediend.*

De vergunningsaanvraag moet strikt beantwoorden aan de voorwaarden die door het gewest worden opgelegd, zodra het gewest het beroep dat door Cité moderne tegen de weigering van het BROH ingevolge het negatief advies van de KCML is ingediend, ontvankelijk heeft verklaard.

Het duurt drie à zes maanden voor de bouwvergunning wordt toegekend.

Wanneer de KCML opnieuw een negatief advies uitbrengt, dan moet er een afwijking van de ordonnantie houdende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen, die destijds nog niet van kracht was, worden aangevraagd.

Met het oog op de renovatiewerken werden acht studies over het condensatierisico uitgevoerd. De laatste studie heeft de regeringsbeslissing van 10 september 2009 om de unieke vergunning toe te

Comme vous le rappelez, le gouvernement a délivré le permis unique par arrêté du 10 septembre 2009 suite au recours introduit par la SISP contre le refus de permis rendu par le fonctionnaire délégué le 18 décembre 2008, conformément à un avis négatif de la CRMS.

Dans le cadre de sa rénovation, cet immeuble de la Cité moderne a fait l'objet de huit études sur les risques de condensation. La dernière étude a dégagé que "l'isolation extérieure est la seule à même de garantir un séchage efficace de la structure". C'était un des éléments essentiels qui ont fondé la décision du gouvernement du 10 septembre 2009 délivrant le permis unique à la Cité moderne.

Je déplore fortement la perte de l'acquis que représentait la délivrance de ce permis suite au recours au gouvernement. Ce dossier est, depuis le début, inacceptable dans sa forme. Les actes posés l'ont été avec la plus grande négligence.

Quand la Région va-t-elle s'intéresser à cette SISP ? Ce dossier ne fait que renforcer ma conviction de la nécessité de mettre en place le dispositif de mesures prévues dans le nouveau contrat de gestion de niveau 2 entre la SLRB et les SISP. Heureusement, toutes les SISP l'ont signé.

Les objectifs principaux du contrat de gestion sont notamment l'accélération des programmes d'investissement, la bonne gouvernance et l'amélioration énergétique, c'est-à-dire exactement l'inverse de ce qui a prévalu dans la gestion du dossier de la Cité moderne.

Ce contrat de niveau 2 a été signé le 28 octobre par l'ensemble des SISP et est d'application depuis le 31 octobre 2011. Il prévoit, entre autres, que la tutelle devra dorénavant contrôler de façon plus stricte les délais, notamment par le suivi d'un planning de tous les projets, sur la base de délais maximum par projet :

- un délai de deux ans après l'octroi des subsides pour arriver en phase de projet définitif à remettre à la SLRB et préparer le dossier de permis d'urbanisme ;

- un délai supplémentaire de deux ans pour arriver au stade de chantier.

kennen, gestaafd.

Ik betreur ten zeerste de gang van zaken in dit dossier. Er is zeer slordig mee omgesprongen.

Dit dossier heeft me van de noodzaak van de nieuwe beheersovereenkomst niveau 2 tussen de BGHM en de OVM's overtuigd. De hoofdlijnen van deze beheersovereenkomst zijn een versnelde uitvoering van de investeringsprogramma's, een goed beheer en een verbetering van de energie-prestaties.

De beheersovereenkomst niveau 2 is op 28 oktober door alle OVM's getekend en is sinds 31 oktober 2011 van kracht. De BGHM zal nauwlettend de termijnen en de planning opvolgen aan de hand van een maximale termijn per project: een termijn van twee jaar na de toekenning van subsidies om het definitieve project aan de BGHM voor te leggen en het dossier klaar te maken voor de vergunningsaanvraag en nog twee jaar om daadwerkelijk tot het stadium van werf te geraken.

Voortaan is er een maximale termijn van vier jaar om met de werkzaamheden van start te gaan. Vroeger bestond er zelfs geen termijn om de gewestfinanciering te activeren!

Een comité voor de opvolging van de investeringen volgt de planning en meldt de BGHM elke niet-naleving van termijnen of van de subsidievoorwaarden.

Op 28 oktober is dit comité samengekomen om het dossier van Cité moderne te onderzoeken. Ik verwacht van de BGHM een nieuwe planning en een gedetailleerd verslag van de tekortkomingen.

Ik wil dat de controle op de termijnen verplicht geïntegreerd wordt bij de opvolging van de projecten.

De nieuwe beheersovereenkomst voorziet in de financiering van veertien extra technici die zich zullen toeleggen op de investeringsprogramma's voor de OVM's of groepen van meer dan 2.500 woningen. Ze voorziet ook in bijstand of afvaardiging van de BGHM op aanvraag. Soms kan dit ook worden opgelegd.

De raad van bestuur van de BGHM kan maatregelen treffen of sancties opleggen tot en met

Un délai global de quatre ans maximum est donc désormais prévu pour lancer les chantiers. J'attire votre attention sur le fait qu'auparavant, il n'existait pas de délai pour l'activation des financements régionaux !

Ces plannings seront suivis par un comité de suivi des investissements qui soumettra à l'attention du conseil d'administration de la SLRB le non-respect des délais et des conditions d'octroi des financements régionaux.

Le comité de suivi s'est réuni le 28 octobre pour examiner le cas de la Cité moderne, et j'attends de la SLRB qu'elle établisse un nouveau planning pour ce projet ainsi qu'un rapport détaillant les manquements constatés.

Nous allons analyser ce dysfonctionnement. Je demanderai qu'un contrôle formel des délais de validité des permis d'urbanisme soit dorénavant obligatoirement intégré dans le suivi des proiets.

Par ailleurs, pour aider les SISP de manière plus globale, le nouveau contrat de gestion de niveau 2 prévoit le financement de quatorze techniciens supplémentaires dans les SISP ou groupements mutualisés de plus de 2.500 logements qui travailleront sur les programmes d'investissement.

En termes d'aide et de sanctions, le contrat de gestion de niveau 2 et le Règlement prévoient l'intervention de la SLRB sous forme d'aide ou de délégation à la demande. Celle-ci peut aussi être imposée par la SLRB en fonction de certains paramètres si des problèmes de gestion ne sont pas résolus au niveau de la SISP.

Ainsi, le conseil d'administration de la SLRB pourra prendre, en fonction de la gravité des cas, une série de mesures et sanctions allant jusqu'à la perte des financements octroyés ou une reprise forcée de la maîtrise d'ouvrage par la SLRB. J'ai insisté sur cette capacité de pouvoir se substituer à la SISP dans l'intérêt des politiques de logement menées dans cette Région.

De plus, nous sommes particulièrement attentifs aux SISP qui ont des problèmes de fonctionnement. À côté des mesures prévues au contrat de gestion, nous rencontrons certaines SISP individuellement afin de prendre des mesures spécifiques adaptées à leurs problèmes.

het beëindigen van de financiering. In het belang van het gewest kan de BGHM ook de taken van de OVM overnemen.

We houden de OVM's met problemen goed in de gaten en voorzien eventueel in een individuele opvolging.

Voor het dossier van de Cité moderne heb ik echter voor dringende maatregelen geopteerd. Ik heb de BGHM verzocht me een verslag over het beheer van deze OVM en de nodige aanbevelingen te bezorgen. Voor de werking van een coöperatieve vennootschap is er een bijzondere aanpak nodig. Wij hebben de Cité moderne uitgenodigd om de maatregelen te bespreken.

De problematiek van de tuinwijken versus beschermd erfgoed vergt transversaal overleg van alle partijen. In februari had ik al het idee geopperd een cel op te richten voor de uitbreiding en het behoud van het culturele patrimonium van de OVM's. De cel zou worden belast met het beheer van de gewestinvesteringen.

Ze zou verder ook overlegmechanismen uitwerken met de gemachtigde ambtenaren van stedenbouw, van de DML en de KCLM, voor wanneer de OVM's het advies van deze commissie nodig hebben.

Concreet moeten we komen tot geïntegreerde erfgoedbeheersplannen. Voor de meeste van die werken is de individuele vergunning en het verplichte advies van de KCML niet nodig.

Gelet op de ernst van de feiten heb ik de cel intussen opgericht en met dit dossier belast. De minister-president en ikzelf zullen de BGHM en de DML contacteren. Op die manier proberen we te vermijden dat een dergelijke situatie zich herhaalt.

We zullen alles in het werk stellen om desgevallend in de plaats van deze OVM op te treden. Ik wacht nog op het verslag van de BGHM.

Het trieste besluit is echter dat rond dit dossier een schandaalsfeer hangt.

Cependant, eu égard au dysfonctionnement constaté dans la politique d'investissement de la Cité moderne, j'ai considéré que des mesures urgentes devaient être envisagées. J'ai donc écrit récemment à la SLRB pour qu'un rapport sur la situation de gestion de cette SISP et des recommandations me soient adressés prochainement. Le fonctionnement des coopératives nécessite une approche particulière et nous avons déjà invité la Cité moderne à ce sujet afin d'aborder les différentes mesures qu'il convient de prendre à son égard.

Je voudrais revenir sur la problématique des cités-jardins et du patrimoine classé. Les questions patrimoniales dépendant de la CRMS nécessitent une approche transversale spécifique qui réunisse tous les intervenants. Je vous ai déjà exposé en février l'idée de créer une cellule de développement et de préservation du patrimoine culturel des SISP qui, dans les conditions fixées par le gouvernement, sera chargée de la gestion des investissements régionaux en vue du développement et de la préservation du patrimoine culturel des SISP.

Cette cellule aurait également pour mission de mettre en œuvre des mécanismes de concertation avec les fonctionnaires délégués de l'urbanisme, de la DMS et de la CRMS, lorsque des travaux à réaliser dans les SISP nécessitent l'avis de cette commission.

Concrètement, nous devons aboutir à des plans de gestion patrimoniale intégrés, et la plupart des travaux prévus dans de tels plans d'ensemble seront dispensés de permis individuels ou de l'avis obligatoire de la CRMS.

Vu les faits exposés aujourd'hui, j'ai demandé que cette cellule soit mise sur pied sans attendre la mise en place du pôle d'expertise par la SLRB, afin de prendre en charge ce premier dossier. J'ai écrit au ministre-président à ce sujet et nous allons entamer les contacts avec la tutelle administrative et la DMS.

Je pense que ces éléments vont globalement dans le bon sens, pour éviter de manière structurelle que ce type de situation se reproduise.

Nous voulons prendre toutes les mesures pour pouvoir, le cas échéant, nous substituer à cette

SISP pour faire face à ce type de situations particulières. Je pense que ce sera nécessaire, mais j'attends le rapport de la SLRB à ce sujet.

Malgré cela, la conclusion est affligeante : ce dossier se trouve dans une situation totalement scandaleuse.

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

M. Joël Riguelle.- Merci pour les éléments positifs concernant les contrôles.

J'ajouterai deux ou trois considérations. Au départ du dossier, j'étais échevin de l'urbanisme et nous avions déjà organisé des concertations au vu des réticences formelles malgré la présence d'un architecte qui s'était imprégné de la philosophie de Victor Bourgeois. Il est dommage d'en arriver là après tant de temps !

Tout d'abord, j'applaudis à l'idée que la Région puisse être capable de se substituer, voire d'opérer une reprise forcée de l'ouvrage. C'est une mesure indispensable, selon moi, face à des cas de négligence et d'incompétence notoires.

On pourrait réaliser un reportage photographique sur toutes les maisons de la cité de Victor Bourgeois abandonnées, non entretenues, aux toitures percées, qui ne se limiterait pas à la rue du Grand-Air, loin de là. Quand des habitants viennent sonner à la porte de leur bourgmestre pour se plaindre, il est dans l'impuissance puisqu'une société coopérative est en charge. Et quand, malgré tout, je me décide à réagir, on me claque la porte au nez et je me fais quasi assassiner, politiquement parlant.

Ensuite, je tiens à vous remercier pour la création rapide de la cellule de mise en place. Elle est indispensable.

Quel est le rôle du délégué de la SLRB dont chaque SISP dispose en son sein ? Naguère, celui-ci changeait tous les six mois. Est-ce encore le cas ? N'y a-t-il pas eu de rapport de sa part ? Votre prédécesseur, Mme Dupuis, que j'avais interrogée sur cet aspect, m'avait rétorqué qu'elle ne pouvait intervenir vu l'indépendance de l'organisme.

En attendant, une fois de plus, nous jouons avec la vie des gens ! Depuis dix ans, notre crédibilité en

De voorzitter.- De heer Riguelle heeft het woord.

De heer Joël Riguelle *(in het Frans).- Van bij het begin van dit dossier heeft de gemeente overleg gepleegd over die terughoudendheid, samen met een architect die doordrongen is van de filosofie van Victor Bourgeois.*

Ik ben blij dat het gewest in de plaats kan treden van de OVM. Als mensen bij de burgemeester komen klagen over de betreurenswaardige toestand van de gebouwen van de Cité moderne, dan kan hij niet ingrijpen want het project is in handen van een coöperatieve vennootschap.

Het is dan ook een goede zaak dat de cel voor de uitbreiding en het behoud van het culturele patrimonium van de OVM's zo snel werd opgericht.

Wat is de rol van de afgevaardigde van de BGHM in elke OVM? Heeft hij geen verslag opgesteld? Mevrouw Dupuis, uw voorganger, zei dat ze niet kon ingrijpen omdat de instelling onafhankelijk is.

Al tien jaar lang wordt onze geloofwaardigheid op de helling geplaatst.

Hebt u het verslag gevraagd aan de OVM zelf of aan de BGHM?

commun est mise à mal : la vôtre, la mienne et celle de tous les responsables politiques de la Région. Ce n'est ni bon pour notre démocratie, ni respectueux de la vie des gens.

Enfin, une question : vous avez demandé un rapport à la SISP elle-même ou à la SLRB ?

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je rencontre la SISP, mais j'ai demandé un rapport à la SLRB sur les causes de cette situation, sur ses responsabilités et celles de la SISP, mais je l'ai aussi priée de proposer des recommandations pour pouvoir utiliser les mécanismes de substitution mis en place aujourd'hui, quand il s'avère qu'une société est incompétente dans la gestion de tels travaux.

Formellement, j'estime que la SLRB doit me proposer des réponses et, sur leur base, j'insisterai pour qu'il y ait une prise en charge. Je ne vois pas ce qui aurait changé au sein de la SISP qui permettrait de lui faire davantage confiance dans la gestion des travaux prochains.

M. Joël Riguelle.- Moi non plus.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE M. VINCENT LURQUIN

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 réponse à donner à la demande de la Commission européenne d'élaborer un plan d'intégration visant les Roms européens".

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

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik zal de OVM ontmoeten, maar ik heb een verslag gevraagd aan de BGHM over de oorzaken en de verantwoordelijkheden van de OVM en de BGHM. Ook heb ik een aanbeveling gevraagd om substitutiemechanismes in werking te kunnen stellen, in geval een bedrijf de werken niet tot een goed einde kan brengen.*

Op basis van hun antwoord zal ik aandringen op de uitvoering van de maatregelen. Ik zie niet waarom we de OVM nog kunnen vertrouwen voor de toekomstige werken.

De heer Joël Riguelle *(in het Frans).- Ik ook niet.*

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER VINCENT LURQUIN

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

betreffende "het antwoord op het verzoek van de Europese Commissie om een integratieplan op te stellen voor de Europese Roma-zigeuners".

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

INTERPELLATION DE M. ALAIN HUTCHINSON

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

concernant "la cellule stratégique au sein des SISP".

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

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN HUTCHINSON

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

betreffende "de strategische cel bij de OVM's".

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

INTERPELLATION DE MME CÉLINE FREMAULT

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 politique de 'housing first' à Bruxelles".

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

Mme Céline Fremault.- Le 20 septembre dernier, l'Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale et l'asbl La Strada organisaient au parlement bruxellois un débat autour de la problématique des sans-abri à Bruxelles. Ce débat était assez transversal et a porté évidemment sur l'aspect du logement.

L'aspect de la santé mentale qui s'avère être un problème de plus en plus fréquent parmi les sans-abri a tout particulièrement été abordé. À ce sujet, certains ateliers ont longuement évoqué l'approche de type "housing first" vis-à-vis de ce public particulièrement précarisé et pas toujours facile à appréhender.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT

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

betreffende "het 'housing first'-beleid in Brussel".

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault *(in het Frans).- Op 20 september 2011 hebben het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad en de vzw La Strada een debat georganiseerd over de problematiek van de daklozen in Brussel.*

De mentale gezondheidstoestand van daklozen is een steeds groter wordend probleem. Het housing first-beleid werd naar voren geschoven als oplossing. Hierbij wordt een chronische dakloze een woning toegewezen en krijgt hij aangepaste begeleiding, zonder dat hij eerst een ingewikkelde procedure moet doorlopen. De maatregel wordt steeds vaker toegepast in Europa.

Ce type d'approche consiste à prendre en charge un sans-abri chronique, ou une personne nécessitant aide et traitement et susceptible de devenir sans-abri, pour le placer directement dans un logement avec, généralement, en parallèle un dispositif d'accompagnement approprié, sans que le sans-abri soit obligé de passer au préalable par un service évolutif classique dit "en escalier".

Cette approche connaît une croissance significative en Europe (en particulier au Danemark, en Finlande et en France) et tend à remplacer l'approche traditionnelle "en escalier".

Les services "housing first" aux États-Unis sont caractérisés, entre autres, par le fait qu'un logement est fourni même si le sans-abri chronique refuse de suivre un traitement particulier. Il est permanent, à moins que les conditions d'occupation normales ne soient pas respectées, par exemple en cas de loyer impayé. Enfin, les services d'aide à l'entretien du logement sont disponibles aussi longtemps que le bénéficiaire du dispositif "housing first" en a besoin.

Ce dispositif est complété sur le plan social par les principes suivants :

- l'absence d'obligation pour le bénéficiaire du "housing first" de s'abstenir de consommer de la drogue ou de l'alcool ;

- l'existence de services d'accompagnement orientés vers la guérison, en dehors de la problématique du logement.

Différentes recherches menées aux États-Unis ont démontré que, même pour les personnes souffrant de troubles mentaux sévères, cette approche de type "housing first" fonctionnait mieux que l'approche de type "soins continus".

Cela fut confirmé par une étude menée sur ce sujet en 2004 qui a permis de constater qu'environ 80% des sans-abri ayant suivi des programmes de type "housing first" avaient un logement stable au bout de deux ans, par rapport à 30% seulement pour les bénéficiaires des services de "soins continus".

Le succès de l'approche "housing first" plaide en la faveur de l'application de ce système à grande échelle ou, à tout le moins, d'une expérience pilote dans notre capitale. Ce système existe déjà en

In de Verenigde Staten wordt een woning toegewezen zelfs als de dakloze geen behandeling wil volgen. De toewijzing is permanent, tenzij de voorwaarden zoals huur betalen niet worden gerespecteerd. Verder zijn er diensten voor hulp bij het onderhoud van de woning ter beschikking zo lang de nieuwe bewoner die nodig heeft.

Op sociaal vlak wordt het initiatief aangevuld met de volgende principes:

- *de geholpen persoon is niet verplicht afstand te doen van drugs- of alcoholgebruik;*

- *er bestaan begeleidende diensten gericht op genezing, losstaand van het huisvestings-probleem.*

Amerikaanse onderzoeken tonen aan dat die aanpak veel doeltreffender is dan de continue zorg. Dat wordt bevestigt door een studie uit 2004 die vaststelt dat 80% van de daklozen een woning hadden na twee jaar en slechts 30% bij de aanpak van de continue zorg.

Gezien het succes van de aanpak lijkt een proefproject in onze hoofdstad heel interessant.

De moeilijkheid is dat gezamenlijke acties moeten ondernomen worden op het vlak van huisvesting, bijstand van personen en gezondheid. De huis-vesting lijkt daarbij centraal te staan en daarom heb ik het debat in deze commissie willen openen.

Het OCMW van Sint-Gillis bijvoorbeeld heeft reeds initiatieven voor begeleid wonen genomen.

Meerdere kwesties moeten behandeld worden:

- *het aantal geschikte woningen en de productie van nieuwe sociale woningen;*

- *de strijd tegen discriminatie;*

- *het verbeteren van de hulp aan huurders met een overmatige schuldenlast;*

- *de individualisering van de sociale rechten: de verenigingssector wil het groepswonen stimuleren, wegens de algemene begeleiding.*

Wordt deze aanpak hier toegepast? Zijn er proef-projecten gestart? Zijn er al resultaten bekend?

partie, mais il peut sans doute encore être développé.

La difficulté de ce type d'approche est qu'il implique la mise en place d'actions conjointes dans le domaine du logement, de l'aide aux personnes et de la santé.

L'aspect du logement demeure toutefois la pierre angulaire de l'approche "housing first", raison pour laquelle j'ai lancé le débat au sein de cette commission.

Des initiatives d'habitat accompagné pour prévenir les expulsions sont déjà prises par certains CPAS, comme celui de Saint-Gilles.

Pour s'attaquer à cette problématique, il faut englober diverses questions :

- le nombre de logements abordables et la production de logements publics ;

- la lutte contre la discrimination dans le logement, surtout envers des personnes particulièrement précarisées ;

- l'intensification de l'aide aux locataires surendettés ;

- l'individualisation des droits sociaux : une approche mise en avant par le secteur associatif présent est de promouvoir l'habitat groupé dans ce cas, vu l'accompagnement global qui empêche la personne de se retrouver seule après une période de marginalisation.

Dans quelle mesure cette approche est-elle pratiquée à Bruxelles ? Voilà un an, La Strada a plaidé pour l'adoption d'une approche de ce type. Y a-t-on répondu ? Des expériences pilotes ont-elles été menées ? En ressort-il déjà un résultat ?

Quels sont les instruments concrets d'aide financière au logement mis en place pour concrétiser cette politique de "housing first" ? N'est-il pas nécessaire que vous preniez contact avec les ministres compétents aux autres niveaux de pouvoir ? Des actions communes sont-elles prévues ?

Je suis consciente du fait que cette approche doit être transversale, car personne ne détient une clé

Wat zijn de financiële middelen om het housing first-beleid te kunnen hard maken? Moeten de bevoegde ministers niet worden gecontacteerd? Zijn er gemeenschappelijke initiatieven voorzien?

De aanpak moet transversaal zijn, want niemand kan dit probleem alleen oplossen. Brussel is daar klaar voor.

unique. Comme cette initiative se développe partout, comme en Flandre où l'avancée concrète est marquée, je pense que Bruxelles constitue un terrain mûr pour semer ce type de projet.

Discussion

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

Mme Anne Herscovici.- L'approche "housing first" est en effet fort intéressante. Nous avons eu l'occasion d'en débattre à l'occasion des recommandations que notre assemblée a votées en Commission communautaire commune (COCOM). Un des points de recommandation était d'encourager l'accès direct de la rue au logement.

En Région bruxelloise, depuis 2007, la COCOM subventionne un projet de ce type, qui est géré par l'asbl Diogènes.

Comme très souvent, une approche qui, longtemps, a été marginale, considérée comme utopique, connaît un succès qui devient presque une mode ! Une abondance de recherches a été menée depuis 1992, quand les États-Unis ont initié cette politique. Ces recherches mettent en évidence le fait que sous le nom commun de "housing first", il y a des pratiques extrêmement différentes et des intentions différentes.

Ce constat amène un certain nombre d'acteurs en Belgique et ailleurs à dire que l'approche est certes intéressante, mais qu'il faut la manier avec précaution car d'aucuns pourraient - cela s'est passé aux États-Unis - la transformer en une politique répressive qui vise à nettoyer la rue. Le Front commun des SDF a d'ailleurs pointé ce danger. Du côté wallon, notamment, le secteur de l'aide et de l'accueil aux sans-abri a mis en évidence le fait qu'il ne fallait pas, au nom du "housing first", détricoter les services qui existaient.

Une demi-journée de présentation des recommandations de la Conférence européenne de consensus sur le sans-abrisme a eu lieu fin septembre. Lors d'un débat fort intéressant, il a,

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Herscovici heeft het woord.

Mevrouw Anne Herscovici *(in het Frans).- We hebben over het housing first-beleid al gedebatteerd toen de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie (GGC) aanbevelingen moest goedkeuren. Een van de aanbevelingen bestond erin de mogelijkheden te stimuleren voor een dakloze om onmiddellijk toegang tot een woning te krijgen.*

De GGC subsidieert al sinds 2007 een gelijkaardig project dat beheerd wordt door de vzw Diogenes. Meerdere studies wijzen erop dat er veel verschillende maatregelen bestaan onder de gemeenschappelijke naam 'housing first'.

We moeten oppassen dat de aanpak niet wordt omgezet in een repressief beleid, zoals in de Verenigde Staten. De Waalse verenigingen die hulp bieden aan daklozen willen ook niet de huidige maatregelen vervangen.

Eind september vond de Europese Consensusconferentie over dakloosheid plaats. Tijdens de studievoormiddag over de beleidsaanbevelingen werd erop gewezen dat de 'housing first'-aanpak een goede sociale begeleiding nodig had. Uit de ervaring in Wallonië blijkt dat dit de autonomie van de begeleide personen doet toenemen.

De directeur van La Strada heeft het belang van begeleiding op maat benadrukt.

Verantwoordelijken van opvangtehuizen betreuren dat de begeleiding van personen die het opvangtehuis verlaten niet wettelijk geregeld is. Het risico bestaat dat ze te snel aan hun lot worden overgelaten.

In het begrotingsontwerp van de GGC voor 2012

par exemple, été dégagé que l'approche "housing first" nécessitait un accompagnement social fort. Les évaluations menées notamment en Wallonie montrent que, contrairement à ce que l'on croit, cet accompagnement serré renforce in fine l'autonomie des personnes. Dire comme on l'entend trop souvent qu'on ne va quand même pas les prendre par la main est en réalité un peu sot, car, guider les personnes qui vont mal les aide à réapprendre à marcher seules.

Le directeur de La Strada a pour sa part insisté sur l'importance d'un accompagnement sur mesure, selon la problématique des personnes, en plus du dispositif "housing first" visant les personnes chroniquement à la rue.

Dans le même ordre d'idées, les responsables de maisons d'accueil regrettent que le suivi post hébergement ne soit pas pris en compte dans les décrets et ordonnances. Il existe un risque que ces personnes soient trop vite lâchées dans la nature. Mais cela ne dépend pas de vous, M. le ministre.

Il y a une bonne nouvelle. Dans le cadre du projet de budget 2012 de la COCOM - ce qui montre bien que Mme Fremault a raison quant à la nécessité de travailler la main dans la main -, un nouveau budget de 300.000 euros, prévu pour la diversification de l'offre et pour un développement plus équilibré du secteur de l'aide aux sans-abri, permettra une augmentation des moyens pour l'habitat accompagné. Ce n'est pas énorme, mais vu les circonstances, c'est déjà ça de pris.

La préoccupation de ne pas abandonner les gens qui quittent notamment les maisons d'accueil est donc présente. Il s'agit de subsides supplémentaires pour des associations comme Fami-Home ou PAG-ASA, mais aussi pour des services de CPAS, dont celui de Saint-Gilles.

Je voudrais terminer par un appel vibrant à soutenir un superbe projet.

Mme Fremault a parlé à juste titre de la prévention des expulsions. C'est bien de reloger des personnes qui étaient dans la rue, mais c'est encore mieux d'éviter qu'elles passent du logement à la rue.

Il y a un très beau projet à l'intersection de plusieurs secteurs qui fonctionne avec une convention entre le Service d'accompagnement

wordt in een nieuw budget voorzien van 300.000 euro voor de uitbreiding en verbetering van de hulp aan daklozen. Dat zijn subsidies voor verenigingen, zoals Fami-Home, PAG-ASA, maar ook voor de OCMW's.

Het is goed dat we daklozen een woning kunnen toewijzen, maar het is nog beter als we huisuitzettingen kunnen vermijden. Zo wil ik uw aandacht vestigen op een interessant project dat tot stand kwam door een samenwerking tussen de Dienst Maatschappelijke Begeleiding Sociale Huurders (DMBSH) en de vzw Santé mentale exclusion sociale (SMES-B), in 2010 bekroond met de Federale Prijs armoedebestrijding.

Deze organisaties werken al samen sinds november 2009 en willen een aanpak creëren die de medische, sociale en psychologische dimensies van sociale uitsluiting samenbrengt. Met hun specifieke vaardigheden willen ze de maatschappelijk werkers van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) helpen, omdat die vaak machteloos staan tegenover de psychologische problemen van de huurders. De bedoeling is dat de medewerkers van de vzw SMES de DMBSH met hun kennis ondersteunen en, andersom, dat de vzw SMES de werkvoorschriften van sociale huisvesting beter begrijpt.

Hoewel alle betrokken organisaties deze samenwerking uiterst positief beoordelen, is er toch geen structurele financiering voor dit project.

U heeft het project wat ademruimte gegeven, maar als er niets gebeurt tegen eind dit jaar, zal het weer stilvallen.

Momenteel werkt er voor het project één persoon halftijds. Dat is te weinig. Het zou nuttig zijn mochten de verschillende sectoren samenwerken om de financiering te garanderen van een voltijdse werknemer.

Laten we eerst de projecten steunen die hun nut hebben bewezen. Het is moeilijk voor werknemers met een contract van bepaalde duur om aan een langlopend project te werken en mensen te steunen die net veiligheid en stabiliteit nodig hebben.

social aux locataires sociaux (SASLS) et l'asbl Santé mentale exclusion sociale (SMES-B), une asbl primée par le service fédéral de lutte contre la pauvreté en 2010. Cela vous concerne vu l'implication du SASLS.

La belle collaboration entre ces organismes depuis novembre 2009 implique une mobilisation de leurs compétences spécifiques au sein des sociétés immobilières de service public (SISP). Il s'agit de développer des pratiques qui intègrent les dimensions médicales, sociales et psychologiques de l'exclusion sociale. Les travailleurs sociaux des SISP, souvent débordés, se sentent extrêmement démunis face aux problématiques psychologiques des locataires. Dans ce cadre, il s'agit de faire en sorte que l'expertise du SMES soutienne les travailleurs du SASLS et, inversement, que le secteur de la santé mentale comprenne et prenne en compte le contexte et les règles du travail dans les logements sociaux.

Si tous les partenaires (SASLS, SISP et SMES) dressent une évaluation extrêmement positive de ce partenariat, le projet ne bénéficie toutefois pas d'un financement structurel.

Vous êtes déjà intervenu pour offrir une bulle d'oxygène au projet mais, si rien n'est fait d'ici la fin de l'année, il ne pourra être poursuivi.

Actuellement, le projet représente le détachement d'un travailleur à mi-temps. Vu l'ampleur de la problématique, c'est trop peu. Il serait vraiment utile de travailler avec l'ensemble des secteurs (santé, social et logement) pour garantir le financement d'un emploi à temps plein en charge de cette problématique.

Commençons par consolider les projets qui ont fait leurs preuves. Il est difficile pour les travailleurs engagés à durée déterminée de porter des projets dans la durée, face à des personnes qui ont précisément besoin de sécurité et de stabilité.

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

M. Michel Colson.- Je suis de ceux qui se méfient quelque peu des solutions présentées comme miraculeuses à des problématiques extrêmement complexes.

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson *(in het Frans).- Ik sta argwanend tegenover projecten die op miraculeuze wijze oplossingen bieden voor heel complexe problemen.*

Le concept de "housing first" comporte des aspects extrêmement séduisants, rappelés par Mme Fremault, comme l'abandon de la structure en escalier. En revanche, à l'instar de Mme Herscovici, je crois qu'il ne revêt pas toujours des conceptions simples et identiques. Je crois d'ailleurs me rappeler que le Dr Xavier Emmanuelli, fondateur du SAMU social parisien d'abord, et français ensuite, a dénoncé vertement la diversification des définitions du concept de "housing first".

Ce n'est ni un bon, ni un mauvais système. Il est intéressant, mais ne peut être considéré comme une solution unique à des problèmes complexes et variés.

On a parlé de transversalité. Nous sommes ici en Commission du logement. Au sein du gouvernement que vous représentez, cette espèce d'idéalisation du modèle de "housing first" est-elle présente ? La partagez-vous ou, au contraire, êtes-vous partisan d'une expérimentation au préalable de ce système sur le territoire bruxellois ?

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

Mme Elke Van den Brandt *(en néerlandais).- L'approche progressive qui veut que la personne dans le besoin doive gagner sa maison en réglant d'abord ses problèmes psychologiques ou de dépendance est paternaliste et inadéquate. C'est en effet souvent le logement qui conditionne la capacité à affronter les problèmes.*

Nous pouvons déployer des efforts supplémentaires. Il faut évoluer vers une politique qui vise à éviter les expulsions. Cela coûte moins cher qu'octroyer de l'aide après coup.

Il convient également de prévoir des logements de transit dans lesquels les gens puissent rester plus longtemps. En effet, plus de trois à six mois sont souvent nécessaires pour qu'une personne vulnérable retrouve une stabilité et soit quitte de ses problèmes psychologiques ou de santé.

Enfin, il est nécessaire de maintenir le lien avec l'aide aux sans-abri : être repris dans un habitat accompagné ou un logement de transit ne peut pas signifier la fin des autres formes d'aide.

Het housing first-concept heeft inderdaad aantrekkelijke aspecten, zoals het wegvallen van de ingewikkelde procedure. Er bestaan ook veel verschillende opvattingen van het concept, die niet altijd even eenvoudig zijn. Dr. Emmanuelli, de oprichter van de Parijse SAMU social, protesteerde daar trouwens tegen.

Het is een interessant idee, maar het mag niet als een unieke oplossing worden beschouwd voor uiteenlopende en complexe problemen.

Wordt deze aanpak ook in de regering zo geïdealiseerd? Bent u voorstander van een proefproject?

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

Mevrouw Elke Van den Brandt.- Ik ben heel blij met de interpellatie van mevrouw Fremault. De stapsgewijze aanpak waarbij de hulpbehoevende als het ware zijn of haar woning moet 'verdienen' door eerst komaf te maken met psychologische problemen of verslaving, is paternalistisch. Het is trouwens niet de meest aangewezen manier om te helpen. De stabiliteit van een eigen woning is vaak een voorwaarde om allerlei problemen aan te kunnen.

Ik sluit me aan bij de vorige interpellanten, die vooral wezen op de rol van het beleid. Er bestaat niet zoiets als één zaligmakende formule, maar we kunnen wel extra inspanningen leveren. Zo moet het beleid evolueren naar minder uitzettingen. Mevrouw Herscovici heeft dat al gezegd. Een uitzetting is vaak het begin van een lange lijdensweg. Door minder mensen uit te zetten, verliest de overheid minder geld en hoeft ze achteraf minder hulp te bieden.

Er is eveneens behoefte aan transitwoningen waar mensen iets langer kunnen verblijven. Men kan niet verwachten dat een kwetsbare persoon in een

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- L'accès direct au logement pour personnes à la rue, ou la politique dite du "housing first", a été présenté dans ses aspects innovants et intéressants par chaque intervenant.

Mme Herscovici a noté les différentes intentions et le risque de passer brutalement d'un système à un autre. Ce n'est nullement notre objectif, c'est précisément ce qu'il faut éviter. Il s'agit plutôt, avec le secteur associatif, d'évaluer les expériences qui méritent d'être soutenues, en tant qu'expériences pilotes à ce stade, et d'en tirer les enseignements.

Je signale que la dénomination européenne de "housing first" va devenir "housing plus", soit "logement plus" en français.

La Région bruxelloise soutient ces politiques. Les expériences que j'ai l'occasion de soutenir en matière d'accès direct au logement sont diverses. Elles sont principalement mises en œuvre par cinq associations : Les Petits Riens, Fami-Home, la Fédération bruxelloise des unions de locataires (FÉBUL), l'Union des locataires marollienne (ULM) et L'autre lieu. Chacune de ces associations développe des projets d'habitat et des modalités d'accompagnement spécifiques. Elles ont cependant toute en commun le fait de privilégier des formules d'habitat solidaire impliquant un mode de gestion collectif et le partage d'espaces communs au sein de l'habitat. En effet, c'est avant tout par l'échange et la participation que le logement peut devenir un outil d'intégration et de structuration pour le sans-abri chronique.

tijdspanne van drie tot zes maanden komaf maakt met psychologische of gezondheidsproblemen. Het vraagt vaak meer tijd om stabiliteit te vinden.

Ten slotte is het nodig om de link met de thuislozenzorg te behouden. Wanneer een persoon wordt opgenomen in een project van begeleid wonen of in een transitwoning, mogen de andere hulpvormen niet wegvallen.

Er is al vaak gewezen op de noodzaak om de overige vormen van hulp te behouden.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Mevrouw Herscovici wees ons op het risico van een te brutale overgang naar een nieuw systeem. We gaan met de verenigingen na welke experimenten steun verdienen door er in dit geval een proefproject van te maken en dan de resultaten te beoordelen.*

De Europese benaming 'housing first' zal wijzigen in 'housing plus'.

Het Brussels Gewest steunt dit beleid. De projecten die ik steun lopen voornamelijk bij vijf verenigingen: Spullenhulp, Fami-Home, de Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen (BFHV), de Union des locataires marolliene (ULM) en L'autre lieu. Elk heeft specifieke woonprojecten, maar ze zijn allen voorstander van solidaire woonformules met gemeenschappelijk beheer en het delen van gemeenschappelijke ruimtes. Door uitwisseling en deelname kan huisvesting de integratie van een chronische dakloze bevorderen.

Ik steun de projecten op verschillende manieren.

Enerzijds heb ik de vzw Fami-Home erkend als vereniging die ijvert voor integratie door huisvesting. Ik heb haar voorzien van de nodige middelen om haar solidaire woonprojecten, gericht op het housing first-principe, te ontwikkelen. In 2010 kreeg de vzw 77.054 euro en in 2011 kreeg ze 78.287 euro.

Anderzijds heb ik drie gesco's toegewezen aan de BFHV, twee aan Spullenhulp, een aan de ULM en een aan L'autre Lieu. Zij kunnen hen in dienst

La nature du soutien que je réserve à ces différentes initiatives est de plusieurs ordres.

D'une part, j'ai confirmé l'agrément de l'asbl Fami-Home en tant qu'association œuvrant à l'insertion par le logement et décidé de lui octroyer des moyens conséquents pour développer ses projets d'habitat solidaire spécifiquement orientés sur le principe de "housing first". L'association a reçu 77.054 euros en 2010, et 78.287 euros en 2011.

D'autre part, j'ai veillé à ce que puissent être affectés en soutien de leurs projets d'habitat solidaire, trois agents contractuels subventionnés (ACS) à la FÉBUL, deux ACS aux Petits Riens, un à l'ULM et un à L'autre Lieu. Ces associations ont la possibilité d'engager ces nouveaux agents depuis juillet 2011.

Parallèlement, en juin 2011, j'ai lancé un appel à projets d'habitat solidaire afin de soutenir le développement d'initiatives innovantes. Certaines d'entre elles s'insèrent dans la politique du "housing first".

J'ai affecté 24.100 euros à la FÉBUL pour l'appuyer dans son rôle d'accompagnateur méthodologique et de soutien technique et pratique des projets d'occupation temporaire développés par elle ou par l'asbl Woningen 123 Logements. Ces deux associations développent des projets d'occupations temporaires fondés sur un modèle participatif innovant et incluent dans leur public une proportion de sans-abri chroniques.

De même, j'ai financé l'ULM à hauteur de 9.700 euros pour l'encadrement de l'occupation temporaire de l'ancien cloître du Gesù par des sans-abri, ainsi que d'un public souhaitant participer à une expérience d'habitat collectif et solidaire.

Enfin, j'ai subventionné l'asbl L'autre lieu à hauteur de 5.000 euros pour la redynamisation de la maison Vivier en habitat solidaire. Ce projet vise spécifiquement la réinsertion de psychotiques dans des projets de vie communautaire.

L'ensemble de ces projets est en cours de développement ou d'accroissement. Ils n'ont pas fait l'objet d'une analyse spécifiquement orientée sur leur pertinence quant à l'objectif "housing first", mais les résultats qui ressortent, notamment

nemen vanaf juli 2011.

In juni 2011 heb ik een projectoproep gepubliceerd voor solidaire woonprojecten om de ontwikkeling van innoverende initiatieven te steunen. Enkele van deze initiatieven baseren zich op het housing first-principe.

Ik heb 24.100 euro aan BFHV verstrekt, zodat deze federatie de projecten van tijdelijke bezetting van de vzw Woningen 123 Logements verder kan begeleiden. Beide verenigingen ontwikkelen projecten van tijdelijke bezetting die gebaseerd zijn op een innoverend participatiemodel en hun doelgroep zijn chronische daklozen.

Ook heb ik 9.700 euro toegewezen aan de ULM voor hun begeleiding bij de tijdelijke bezetting van het oude Gesùklooster door daklozen.

Verder heb ik de vzw L'autre lieu 5.000 euro toegekend om van het Maison Vivier een solidaire woning te maken. Het project concentreert zich vooral op de re-integratie van psychosepatiënten.

Al die projecten zijn in ontwikkeling. Er werd nog niet onderzocht of ze doeltreffend zijn op het vlak van housing first, maar de resultaten zijn aanmoedigend.

Verder wees u op noodzakelijke maatregelen om van het housing first-beleid een succes te maken: huisuitzettingen vermijden, hulp bieden aan huurders met schulden enzovoort. U zei ook dat dit een transversaal probleem is en dat bijgevolg verschillende ministers bevoegd zijn.

Voor de specifieke begeleiding worden twee verenigingen gesteund.

Enerzijds de vzw Comité de la Samaritaine, aan wie ik onlangs, naast hun jaarlijkse subsidies, 6.500 euro heb uitgereikt voor hun aangepaste begeleiding voor kwetsbare huurders in de Marollen.

Anderzijds denk ik aan de vzw Santé mentale et exclusion sociale (SMES) die in samenwerking met de DMBSH maatschappelijke werkers helpt die omgaan met huurders met mentale problemen.

Ik ben bereid met de heer Cerexhe na te gaan hoe we samen dit positieve project duurzaam kunnen

des rapports d'activités de ces associations, sont encourageants et semblent confirmer le succès décrit dans les études que vous évoquez.

Par ailleurs, vous faites également allusion à l'importance des diverses actions à mener pour que la politique du "housing first" soit la plus efficace possible : prévenir les expulsions, prévenir les chutes dans la précarité, développer l'aide aux locataires surendettés, etc. Vous avez souligné également qu'il s'agit d'une politique transversale qui nécessite des interventions faisant appel aux compétences de plusieurs ministres.

En matière d'accompagnement spécifique mené dans ce cadre, je peux épingler le soutien à deux associations.

Je pense, d'une part, à l'asbl Le Comité de la Samaritaine, à qui j'ai alloué récemment, en plus de ses subventions annuelles, 6.500 euros pour le développement d'un accompagnement adapté aux personnes les plus fragilisées et le maintien à domicile de résidents précaires du quartier des Marolles.

D'autre part, je pense à l'asbl Santé mentale et exclusion sociale (SMES), dont la gestion s'inscrit dans les compétences de M. Cerexhe et qui a créé une cellule d'appui en partenariat avec le Service d'accompagnement social des locataires sociaux de la Région de Bruxelles-Capitale (SASLS) que nous subsidions, afin de soutenir les travailleurs sociaux en difficulté avec des locataires qui souffrent de troubles de la santé mentale, et ce, dans la perspective d'éviter la perte du logement.

Je suis disposé à discuter avec M. Cerexhe afin de voir comment travailler ensemble à la pérennisation de cette expérience tout à fait positive.

Mme Fremault, vous évoquez l'individualisation des droits sociaux. C'est l'un des enjeux qui permettraient de ne pas pénaliser celles et ceux qui ont envie de participer à ce type d'expérience. Nous avons bel et bien repris contact avec le ministre de l'intégration sociale, compétent en la matière, afin de poursuivre le travail visant à donner un statut particulier à ces expériences ainsi qu'un label qui permettrait de ne pas les pénaliser sur le plan financier.

maken.

Mevrouw Fremault had het over de individualisering van sociale rechten. Op die manier worden de personen die willen deelnemen aan het project niet gestraft. Wij hebben contact opgenomen met de minister van Sociale Integratie om de projecten van een speciaal statuut te voorzien, zodat de deelnemers financieel niet benadeeld worden.

Na een interministeriële conferentie over solidair wonen heeft de minister van Sociale Integratie echter onze tweede ontmoeting geannuleerd wegens een tekort aan nieuwe elementen.

Hij onderzoekt sindsdien verschillende elementen in het kader van een overheidsopdracht, namelijk:

- *de actualisering van de cijfers van het onderzoek van 2007 betreffende de begroting van de sociale zekerheid;*

- *de analyse van de wetswijzigingen sinds het onderzoek op het vlak van huisvesting, stedenbouw en sociale zekerheid, zowel op federaal en regionaal vlak als bij de gemeenschappen;*

- *de impact van die wijzigingen op het model dat voorgesteld werd in het onderzoek;*

- *de analyse van nieuwe projecten die na het onderzoek werden aangevangen.*

De federale minister zal ons bijeenroepen in het kader van de werkgroep die belast is met het solidair wonen. Overleg is onmisbaar aangezien dit ook op federaal niveau budgettaire gevolgen kan hebben.

Cependant, après avoir mis en œuvre une conférence interministérielle sur le sujet, le ministre de l'intégration sociale vient d'annuler la seconde rencontre prévue. Il invoque le manque de nouveaux éléments sur l'habitat solidaire.

Il est dès lors en train d'examiner la possibilité d'approfondir différents éléments dans le cadre d'un marché public, notamment :

- l'actualisation des chiffres de l'étude réalisée sur le sujet en 2007, qui concernait le budget de la sécurité sociale ;

- l'analyse des changements législatifs dans les domaines du logement, de l'urbanisme et de la sécurité sociale depuis l'étude, aux niveaux fédéral, régional et communautaire ;

- l'impact que ces changements peuvent avoir sur le modèle proposé dans l'étude ;

- l'identification de nouveaux projets ayant vu le jour depuis l'étude de 2007.

En fonction de la réalisation de cette mission, le ministre fédéral nous conviera à une réunion dans le cadre du groupe de travail chargé de l'habitat solidaire. C'est un enjeu très important, qui a également des conséquences budgétaires au niveau fédéral. La concertation est donc indispensable.

Mme Anne Herscovici.- Mme Fremault a sans doute plus d'influence que le secrétaire d'État à ce niveau de pouvoir...

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

Mme Céline Fremault.- Je rappelle qu'une résolution sur l'intégration sociale et l'habitat intergénérationnel a été votée au parlement il y a une semaine. Nous y avons pointé les difficultés urbanistiques et les modifications ont été approuvées à l'unanimité. L'individualisation figure parmi les recommandations formulées.

Les difficultés évoquées par le ministre ont donc été soulevées et nous avons également pointé les modifications d'arrêté nécessaires pour permettre la mise en œuvre de ce type d'habitat.

Je ne partage donc pas totalement le constat d'une

Mevrouw Anne Herscovici *(in het Frans).- Mevrouw Fremault heeft op dat niveau waarschijnlijk meer invloed dan de staatssecretaris.*

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault *(in het Frans).- Een week geleden werd een resolutie aangenomen over de sociale integratie en de intergenerationele huisvesting. We hebben de stedenbouwkundige moeilijkheden toen al besproken. De individualisering was een van de aanbevelingen.*

Het besluit moet op een aantal punten worden gewijzigd om deze woonvormen te kunnen realiseren. Ik ben dus niet helemaal akkoord met de stelling dat er geen nieuwe elementen zijn.

De actualisering van de cijfers is belangrijk.

absence d'éléments nouveaux dans le chef de la Région bruxelloise.

L'actualisation des chiffres est importante.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Le budget est le seul élément qui pose réellement problème.

Mme Céline Fremault.- Il s'agit en réalité d'un changement global de notre appréhension de la situation.

- L'incident est clos.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- De begroting is het enige echte probleem.*

Mevrouw Céline Fremault *(in het Frans).- Onze opvatting van de situatie is eigenlijk helemaal veranderd.*

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATION DE M. ALAIN HUTCHINSON

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

concernant "l'avancée dans la problématique des logements pour étudiants".

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

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN HUTCHINSON

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

betreffende "de doorbraak in de problematiek van de studentenkoten".

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

INTERPELLATION DE MME CÉLINE FREMAULT

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 subsidiation des AIS".

INTERPELLATIE VAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT

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

betreffende "de subsidiëring van de SVK's".

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

Mme Céline Fremault.- Les agences immobilières sociales (AIS) mettent en location près de 2.800 biens sur le territoire bruxellois. Elles constituent de ce fait un acteur important de notre politique du logement.

Les subsides attribués aux AIS représentent à n'en pas douter la clé de voûte du système. Ils se déclinent sous deux formes : une part fixe qui doit permettre de couvrir l'ensemble des frais de fonctionnement de l'asbl, et une part variable proportionnelle au nombre de logements que l'AIS gère.

En pratique, le système de subsidiation tel que nous le connaissons engendre d'importantes difficultés pour bon nombre d'AIS. Les subsides étant versés relativement tard dans l'année, les AIS doivent chaque année préfinancer leurs frais de fonctionnement et de personnel pendant une durée assez longue. Cette situation handicape les AIS, et principalement les nouvelles, qui ne disposent pas des liquidités nécessaires pour effectuer ce préfinancement. L'une des conséquences directes qui en découle est l'impossibilité, pour certaines, d'engager du personnel, voire d'honorer leurs dettes.

Le problème est encore plus aigu pour les nouvelles AIS, qui doivent bien souvent attendre au moins six mois leur premier subside tout en constituant un parc de logements. Par ailleurs, les subsides perçus par les AIS doivent être liquidés dans l'année pour laquelle ils sont versés. Dans le cas contraire, les AIS doivent rembourser la partie non liquidée des subsides.

Pour illustrer mes propos, prenons l'exemple d'une AIS qui serait agréée en janvier. Celle-ci ne dispose que de 18 mois pour constituer un parc de 20 logements (conformément à l'article 11 de l'arrêté du 28 février 2008), sur la base du subside fixe exclusivement, sous peine de ne plus pouvoir bénéficier de subsides avant 5 ans ou de ne plus pouvoir constituer de parc locatif. Or, si elle reçoit ses subsides avec retard (la plupart du temps aux alentours du mois de juin), l'AIS ne jouissant pas de fonds de roulement ne sera en mesure de débuter son activité de manière effective (prise en gestion de logements, etc.) qu'une fois les subsides

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault *(in het Frans).- De sociale verhuurkantoren verhuren bijna 2.800 woningen in het Brussels Gewest. Ze spelen dan ook een belangrijke rol in het huisvestingsbeleid.*

De subsidies voor de sociale verhuurkantoren bestaan uit twee delen, namelijk een vast deel om de werkingskosten te dekken en een variabel deel dat afhankelijk is van het aantal woningen dat de sociale verhuurkantoren beheren.

In de praktijk brengt de subsidieregeling voor een groot aantal sociale verhuurkantoren heel wat problemen met zich mee. Aangezien de subsidies relatief laat worden gestort, moeten de sociale verhuurkantoren hun werkings- en personeelskosten gedurende een vrij lange periode voorschieten. Dat is een slechte zaak voor de sociale verhuurkantoren en vooral voor de nieuwe, die te weinig geld in kas hebben om alle kosten te financieren. Sommige verhuurkantoren kunnen daardoor geen personeel aanwerven of zijn niet in staat om hun schulden terug te betalen.

Vooral bij nieuwe sociale verhuurkantoren is de situatie problematisch. Zij wachten vaak tot zes maanden op hun eerste subsidie, maar moeten ondertussen wel al woningen beheren. De subsidies die de verhuurkantoren ontvangen, moeten trouwens in hetzelfde jaar worden besteed. De verhuurkantoren moeten het niet gebruikte gedeelte terugstorten.

Laten we het voorbeeld nemen van een sociaal verhuurkantoor dat in januari wordt erkend. Het krijgt slechts achttien maanden tijd om twintig woningen te vinden, anders riskeert het om pas vijf jaar later in aanmerking te komen voor subsidies of helemaal niet meer in staat te zijn om woningen te vinden. Als dat verhuurkantoor de subsidies met vertraging ontvangt, omstreeks juni, en het geen geldreserve heeft, zal het pas effectief van start kunnen gaan met zijn activiteiten wanneer de subsidies zijn gestort. Daarna heeft het maar zes maanden tijd om al het geld op te gebruiken.

Het gebruik van voorlopige twaalfden kan een oplossing bieden voor de problemen met de subsidies. Andere mogelijkheden moeten ongetwijfeld nog worden onderzocht. Ik verwijs

versés, c'est-à-dire au mois de juin. Il ne lui restera alors que six mois pour liquider l'ensemble de ses subsides, sans possibilité de les reporter à l'année suivante.

Le recours aux douzièmes provisoires constitue l'une des réponses aux difficultés liées à l'octroi des subsides que je viens d'évoquer. D'autres pistes doivent sans doute être également explorées, telles que la possibilité pour les AIS nouvellement créées de liquider leur premier subside sur 18 mois à dater de leur agrément, ou celle de dépenser les subsides dans un délai de 12 mois à partir de la perception effective.

J'ignore si la mise en place de mesures de ce type est possible, en particulier d'un point de vue budgétaire. Je suppose toutefois que vous préparez les réponses à donner à ces écueils qui ont déjà été soulevés à de nombreuses reprises par le secteur. Ceci pourrait être un levier intéressant, parfois même pour un patrimoine personnel, si l'on en fait profiter les personnes qui n'ont pas accès dans les mêmes conditions au logement privé.

Par ailleurs, qu'en est-il du contrôle de la dépense des subsides délivrés aux AIS exercé par l'administration ? Cette dernière se base essentiellement sur un vade-mecum adopté en 2010, qui prévoit un certain nombre de principes relatifs à l'affectation des dépenses. Certains de ces principes semblent plus restrictifs que la législation en vigueur et ne sont pas basés sur une circulaire ministérielle.

Avez-vous connaissance de ces difficultés techniques ? Quelles sont les pistes envisageables pour résoudre celles-ci et éviter que les AIS, qui sont l'un des instruments indispensables pour répondre à la crise du logement en Région bruxelloise, ne soient handicapées ? Nous devons, par la même occasion, éviter de décourager ceux qui lanceraient des initiatives dans ce secteur.

Discussion

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Soyez assurée du fait que nous sommes intervenus à plusieurs reprises afin de sauver de la catastrophe

bijvoorbeeld naar de mogelijkheid voor nieuwe sociale verhuurkantoren om hun eerste subsidie binnen de achttien maanden na hun erkenning te gebruiken of om de subsidies binnen de twaalf maanden na de effectieve toekenning aan te wenden.

Ik weet niet of dergelijke maatregelen mogelijk zijn, maar ik veronderstel dat u werk maakt van oplossingen voor de problemen waarmee de sector kampt. Sociale verhuurkantoren kunnen erg nuttig zijn om mensen aan een woning te helpen.

Hoe zit het trouwens met de controle van de uitgave van de subsidies die de sociale verhuurkantoren ontvangen? Die verloopt volgens een vademecum van 2010 waarin een aantal principes over de besteding van de subsidies staan. Sommige van die principes zijn echter strenger dan de wetgeving zelf en zijn ook niet gebaseerd op een rondzendbrief.

Bent u op de hoogte van de technische moeilijkheden? Welke oplossingen overweegt u om te vermijden dat de sociale verhuurkantoren beperkt worden in hun mogelijkheden? We moeten ook vermijden dat nieuwe initiatieven worden ontmoedigd.

Bespreking

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik heb al meermaals ingegrepen om te vermijden dat bepaalde sociale verhuur-*

certaines AIS et de soutenir le secteur dans sa globalité. Ce dernier, en effet, apporte l'une des réponses dans le cadre de la concrétisation du droit au logement pour ceux qui en ont le plus besoin à Bruxelles.

Je voudrais tout d'abord exposer l'une des principales mesures mises en œuvre pour répondre aux propositions dont vous faites état et qui sont, pour la plupart, bien connues du secteur.

Dès la fin de l'année 2009, j'ai rassemblé la Fédération des agences immobilières sociales (FEDAIS), qui englobe 20 des 22 AIS, et la Direction du logement, afin d'adopter un vade-mecum qui précise notamment les modalités de contrôle de la subvention par l'administration. L'un des points litigieux portait sur le type de dépenses éligibles. L'administration et les AIS devaient absolument se mettre d'accord à cet égard pour avancer de façon sûre. Ce vade-mecum a été adopté le 3 mars 2010 pour entrer en vigueur l'année de subvention 2010.

Il est un peu réducteur de considérer le vade-mecum comme plus restrictif que la réglementation en vigueur. En effet, celui-ci se définit comme un instrument précisant certains aspects pratiques non explicités en tant que tels dans la réglementation. Il a pour vocation d'aider le secteur à adopter une culture comptable commune et à mieux cerner la portée de ses subsides, ainsi que de clarifier certaines équivoques rencontrées par le passé.

Par ailleurs, j'ai initié une mission de marché public relative à une évaluation du secteur des AIS. Cette étude a été réalisée par PricewaterhouseCoopers et le rapport final de celle-ci vient d'être approuvé. Elle suggère de nombreuses recommandations, portant notamment sur les aspects comptables et financiers, ainsi que sur le contrôle et le suivi du secteur.

Je compte très prochainement mettre en œuvre les modalités nécessaires pour adopter concrètement ces recommandations et consacrer, dans les formes nécessaires, les règles comptables et financières qui s'imposent, tant en termes de contrôle que de suivi. Après l'adoption du vade-mecum, ceci devrait permettre au secteur d'avoir désormais une vision homogène.

kantoren of de sector in zijn geheel in de problemen zou komen. De verhuurkantoren leveren immers een belangrijke bijdrage aan de strijd tegen de woningnood.

Ik pleeg sinds eind 2009 overleg met de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren, waarvan 20 van de 22 verhuurkantoren lid zijn, en met de directie Huisvesting om werk te maken van een vademecum over de regels inzake de subsidies. Een twistpunt betrof het soort uitgaven dat met de subsidies mag worden betaald. De administratie en de verhuurkantoren moesten het absoluut eens worden. Het vademecum werd uiteindelijk op 3 maart 2010 goedgekeurd.

Het is een beetje kort door de bocht om te beweren dat het vademecum strenger is dan de wetgeving. Het vademecum is een document dat een aantal praktische aspecten van de regelgeving behandelt. Het is bedoeld om de boekhoudingen van de verhuurkantoren op dezelfde lijn te krijgen, het gebruik van de subsidies beter af te bakenen en een aantal misverstanden uit het verleden recht te zetten.

Ik heb een openbare aanbesteding uitgeschreven voor een evaluatie van de sociale verhuurkantoren. De studie werd uiteindelijk uitgevoerd door PricewaterhouseCoopers. Het eindrapport werd onlangs goedgekeurd. Daarin staan veel aanbevelingen over boekhoudkundige en financiële aspecten en over de controle van de sector.

Ik wil binnenkort werk maken van de randvoorwaarden om de aanbevelingen in de praktijk te brengen en de nodige boekhoudkundige en financiële regels in te voeren. Zodoende kunnen we ervoor zorgen dat alle verhuurkantoren in de sector éénzelfde visie delen.

U had het over de specifieke moeilijkheden waarmee sociale verhuurkantoren kampen omdat hun jaarlijkse subsidies relatief laat worden gestort, zodat ze meestal hun werkingskosten moeten voorschieten. Dat is vooral een probleem voor nieuwe sociale verhuurkantoren. Ik heb er dit jaar alles aan gedaan om het eerste deel van de subsidies zo snel mogelijk te laten storten.

De subsidies worden relatief laat gestort. Dat heeft niet te maken met begrotingsproblemen, maar met de trage administratieve procedure. Voordat de

Quant à vos questions plus précises, je peux vous fournir les éléments d'information suivants. Vous évoquez d'abord les difficultés engendrées pour les AIS par le versement relativement tardif de leurs subventions annuelles, leur imposant la plupart du temps un préfinancement de leur fonctionnement en début d'année. Cette situation est d'autant plus problématique pour les nouvelles AIS. Conscient de la difficulté, j'ai tout mis en œuvre cette année pour réduire au maximum les délais de versement de la première tranche de subsides, et je compte être également vigilant l'an prochain.

Ce paiement tardif en début d'année (soit fin avril pour les subsides 2011) n'est pas dû à un problème budgétaire, mais à la longueur, de fait, de la procédure administrative. Celle-ci nécessite, avant l'octroi d'une subvention, toute une série de formalités. Il s'agit notamment, en aval de l'avis de l'Inspection des finances, de l'accord du ministre du budget et de l'accord du gouvernement, mais aussi de la remise de la copie conforme de l'arrêté du gouvernement, des signatures des conventions par les différentes parties, de la remise de la déclaration de créance, de l'initiation des procédures d'engagement budgétaire et de mise en liquidation, etc.

Par ailleurs, une des propositions reprises dans le rapport d'évaluation de PricewaterhouseCoopers, encore à conforter, consiste à rendre éligible à la subsidiation, avec certains critères objectifs, la prise en compte des intérêts débiteurs pour les financements contractés par les associations durant la période précédant la liquidation de la première tranche du subside. Ceci me semble tout à fait légitime.

Je me suis assuré que l'AIS de Forest, seule nouvelle AIS sous cette législature, ne rencontre pas de difficulté de liquidités. Compte tenu des subventions dont elle bénéfice pour son lancement dans le cadre des contrats de quartier, ainsi que de son accord de collaboration avec la commune de Forest, cette agence ne devrait pas connaître de problème de liquidités au début de 2012.

Il existe 22 AIS. Les problèmes que vous avez décrits sont surtout liés à leur démarrage. Je ne compte pas, à ce stade, donner d'agrément pour de nouvelles AIS. Nous devrions donc éviter les situations problématiques et atteindre une certaine vitesse de croisière.

subsidies worden gestort, moet aan een hele reeks formaliteiten worden voldaan. Ik verwijs onder meer naar het advies van de Inspectie van financiën, de toestemming van de minister van Begroting en van de regering, enzovoort.

Een van de voorstellen in het evaluatierapport van PricewaterhouseCoopers bestaat erin dat ook de intresten van de leningen die de verhuurkantoren hebben moeten aangaan om hun kosten te financieren, mogen worden betaald met subsidies. Dat lijkt me een redelijk voorstel.

Het sociaal verhuurkantoor van Vorst is het enige nieuwe sinds het begin van deze regeerperiode. Ik heb me ervan vergewist dat het geen liquiditeits-problemen heeft. Rekening houdende met de subsidies voor de oprichting van het sociaal verhuurkantoor naar aanleiding van een wijk-contract en met het samenwerkingsakkoord met de gemeente Vorst, zal het sociaal verhuurkantoor in kwestie tot begin 2012 zeker geen liquiditeits-problemen kennen.

Er zijn 22 sociale verhuurkantoren. De problemen waar u naar verwees, doen zich vooral voor in de beginperiode. Ik ben momenteel niet van plan om nieuwe sociale verhuurkantoren te erkennen. Bijgevolg zullen we niet meteen met nieuwe problemen worden geconfronteerd.

U zei dat de subsidies die de sociale verhuur-kantoren ontvangen, in hetzelfde kalenderjaar moeten worden besteed en dat het niet gebruikte gedeelte moet worden teruggestort. Sta me toe om de zaken even duidelijk te stellen. Het laatste gedeelte van de subsidies van een bepaald kalenderjaar wordt doorgaans besteed in de loop van de tweede helft van het daaropvolgende jaar. Het klopt echter dat enkel de facturen van het kalenderjaar in kwestie mogen worden betaald met de subsidies voor het desbetreffende jaar. Een terugbetaling van de subsidies wordt enkel geëist als blijkt dat de bewijsstukken niet volstaan om de volledige toegekende subsidie op te gebruiken. Het gaat dus om gevallen waarin de subsidie hoger is dan de reële kosten die de vereniging heeft gemaakt. Ze ondervindt dan ook geen schade als ze het niet gebruikte gedeelte moet terugstorten.

Ik verwijs naar een bijzondere situatie waarmee een sociaal verhuurkantoor in 2008 werd geconfronteerd. Aangezien het pas in de tweede

Vous avez rappelé que les subsides perçus par les AIS doivent être liquidés dans l'année pour laquelle ils sont versés. Dans le cas contraire, les AIS doivent rembourser la partie non liquidée des subsides. Cette formulation prête à confusion et je voudrais donc en rappeler le principe. La liquidation de la dernière tranche des subsides relatifs à une année considérée se fait en général dans le courant du deuxième semestre de l'année suivant l'année d'attribution ou de référence. Il est néanmoins exact que seules les factures datées de l'année considérée peuvent être prises en compte dans le cadre de ce même subside. Le remboursement partiel du subside a lieu dans les cas où l'ensemble des pièces fournies ne parvient pas à justifier de la totalité du subside alloué. Dans ce cas, le subside qui avait été prévu forfaitairement est supérieur aux dépenses réelles de l'association ; aucun préjudice n'est donc subi par cette dernière.

Ensuite, en me référant à votre illustration, je comprends que vous évoquez une situation particulière, qu'a connue une AIS en 2008. Cette AIS n'ayant pas pu démarrer ses activités avant le second semestre, et craignant de ne pas atteindre dans les temps le quota de vingt logements requis, a inscrit comme provision pour risque locatif une part des montants non consommés en 2008.

Agissant de la sorte, l'AIS visait à s'assurer de disposer de liquidités, ainsi que de se garantir un accès aux moyens nécessaires pour atteindre l'objectif imposé par la législation. Je suis d'avis de solutionner cette situation, afin que l'AIS concernée puisse pérenniser ses activités et continuer à se développer.

Cette problématique renvoie directement à la dernière partie de votre interpellation, qui porte sur les provisions pour risques locatifs. Le vade-mecum ayant fait l'objet d'un accord entre le secteur des AIS et la Direction du logement précise les modalités selon lesquelles il apparaît justifié à chacun de prendre en compte ces provisions, afin d'assurer un bon fonctionnement pratique, en vertu d'un principe d'équité et de maîtrise des dépenses.

L'annexe 7 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 février 2008 organisant les agences immobilières sociales définissait effectivement les provisions pour

helft van het jaar van start kon gaan met zijn activiteiten en vreesde dat het niet op tijd twintig woningen zou vinden, gebruikte het een deel van de niet gebruikte subsidies van 2008 om een reserve aan te leggen.

Op die manier wou het verhuurkantoor zijn liquiditeit veilig stellen en ervoor zorgen dat het voldoende geld had om aan de wetgeving te kunnen voldoen. Ik wil een oplossing zoeken, zodat het sociale verhuurkantoor in kwestie zijn activiteiten kan voortzetten.

Het laatste deel van uw interpellatie gaat over provisies voor huurrisico's. In het vademecum staat onder welke voorwaarden er provisies mogen worden aangelegd.

In bijlage 7 van het regeringsbesluit van 28 februari 2008 over de sociale verhuurkantoren staat dat er provisies voor huurrisico's mogen worden aangelegd, maar niet onder welke voorwaarden.

Ik ga niet akkoord met een retroactieve toepassing van de regels, want er is duidelijk afgesproken dat ze sinds 2010 van kracht zijn. In het geval van het voornoemde sociale verhuurkantoor ben ik onder enig voorbehoud bereid om akkoord te gaan met de provisies die in 2008 werden aangelegd, teneinde de ontwikkeling van het verhuurkantoor niet in het gedrang te brengen.

risques locatifs comme éligibles, mais restait muette quant aux modalités de leur prise en compte.

Je ne justifie pas l'application rétroactive de cette règle, puisqu'il a bel et bien été convenu entre les acteurs qu'elle s'applique depuis 2010. Dans le cas précis de l'AIS évoquée, soit l'avant-dernière AIS créée dans notre Région, juste avant celle de Forest, et dernière AIS à avoir connu les difficultés évoquées plus haut en 2008, je compte, sous réserve de certaines modifications, accorder un arbitrage favorable à la prise en compte des provisions qu'elle a constituées en 2008, afin notamment d'assurer son bon développement.

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

Mme Céline Fremault.- Je retiens de votre réponse que vous allez mettre fin à la procédure d'agrément pour faciliter la gestion.

Je souhaiterais que vous transmettiez aux parlementaires le vade-mecum et le rapport final de l'étude de PricewaterhouseCoopers.

- L'incident est clos.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault *(in het Frans).- Ik onthoud dat er geen nieuwe sociale verhuurkantoren meer worden erkend om het beheer eenvoudig te houden.*

Kunt u het vademecum en het eindrapport over de studie van PricewaterhouseCoopers aan de parlementsleden bezorgen?

- Het incident is gesloten.

QUESTIONS ORALES

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

QUESTION ORALE DE M. VINCENT DE WOLF

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

concernant "la certification PEB du parc locatif social bruxellois".

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER VINCENT DE WOLF

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

betreffende "het EPG-attest voor de Brusselse sociale huurwoningen".

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

M. Vincent De Wolf.- Il s'agit d'une question informative. Par d'autres fonctions, le président sait que depuis le 1er novembre, les propriétaires doivent disposer d'une certification sur la performance énergétique de leur bâtiment (PEB), établie par un certificateur agréé, préalablement à la location du bien. Je voudrais décliner cette obligation par rapport au logement social.

Évidemment, le locataire social est démuni et dispose de peu de moyens d'action face au PEB global du logement qu'il occupe. Pourtant, l'ensemble des informations collectées permettra de disposer d'un cadastre précis de la performance énergétique du parc locatif social bruxellois.

Ce qui est demandé aux privés doit aussi être appliqué par les autorités. Quel est l'état actuel de la certification PEB des logements sociaux bruxellois ? Les sociétés immobilières de service public (SISP) ont-elles reçu des recommandations particulières en la matière ? Une dotation particulière de la Région leur serait-elle réservée afin de supporter les coûts relatifs à la certification PEB de leur patrimoine ? Est-il envisagé d'opérer une certification PEB globale du parc locatif social bruxellois, sans égard au calendrier des mises en location nouvelles et des attributions en cours ?

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

De heer Vincent De Wolf *(in het Frans).- Sinds 1 november 2011 moeten eigenaars over een energieprestatiecertificaat (EPG) beschikken, als ze hun eigendom willen verhuren.*

De sociale huurder kan echter weinig ondernemen in verband met de algemene energieprestatie van de woning die hij huurt. Alle verzamelde informatie samen kan wel een gedetailleerd kadaster van de energieprestatie van de sociale woningen in Brussel opleveren.

Wat verplicht is voor privé-eigenaars, geldt ook voor de overheid. Hoe staat het met de EPG-attesten van de sociale woningen? Kregen de OVM's in dat verband aanbevelingen? Ontvangen ze daarvoor een dotatie? Wordt misschien gedacht aan een algemeen EPG-attest voor alle sociale huurwoningen samen, zonder rekening te houden met nieuwe huurcontracten en toewijzingen?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- S'agissant des certifications PEB des logements sociaux bruxellois, nous avons bien évidemment anticipé, avec le cabinet de Mme Huytebroeck et Bruxelles Environnement, l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011.

La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a ainsi été chargée, dans le cadre du contrat de gestion de niveau 1, d'appliquer cette nouvelle obligation au secteur des logements sociaux bruxellois et de certifier ceux-ci pour le compte des SISP. Elle a déjà informé les SISP de la procédure de mise en place de cette nouvelle réglementation, ainsi que de la prise en charge de la certification par ses services.

Vu le nombre annuel de mises en location par les

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Wat de sociale woningen betreft hebben mevrouw Huytebroeck, Leefmilieu Brussel en ikzelf geanticipeerd op de inwerkingtreding van het regeringsbesluit van 17 februari 2011.*

In het kader van de beheersovereenkomst niveau 1 werd de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) gelast deze verplichting op te leggen aan de sociale woningen en te certificeren voor rekening van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's). De BGHM heeft de OVM's hiervan reeds op de hoogte gebracht.

Gelet op het jaarlijks aantal te huur gestelde woningen en nieuwbouw- of renovatiewoningen, zou de certificering de OVM's heel wat geld kunnen kosten, maar dankzij de schaalvergroting heeft de BGHM een ploeg technici aan het werk

SISP (une rotation d'environ 1.600 logements), et de logements qui seront construits ou entièrement rénovés grâce au Plan régional du logement ou aux budgets quadriennaux de rénovation, cette opération aurait pu, en effet, se révéler très coûteuse pour les SISP. Pour réduire ces coûts, notamment grâce à des économies d'échelle, la SLRB a créé une équipe de techniciens dont la mission consiste à établir les certificats PEB pour les logements des SISP. La SLRB a engagé cinq personnes de divers profils. Cette équipe a suivi une formation financée par la SLRB et dispensée par un centre de formation agréé par Bruxelles Environnement.

Parallèlement à ces engagements, la SLRB a désigné un bureau de certification externe pour répondre aux demandes qui dépasseraient la capacité de certification de son équipe interne. L'équipe créée veillera, en collaboration avec les SISP, à répertorier les différentes typologies de logements. Cela permettra d'établir des certificats dans un délai plus rapide en se référant à des logements aux mêmes caractéristiques énergétiques, comme prévu dans l'arrêté du 17 février 2011.

Vous me demandez si les SISP ont reçu des recommandations spécifiques en la matière et si une dotation particulière est prévue pour supporter les coûts de la certification. La collaboration des SISP est requise. Elles doivent désigner une personne de référence, transmettre les plans et fiches techniques nécessaires, organiser l'accès et les visites des certificateurs, communiquer les adresses et le planning des logements à louer, compléter et corriger les données de leur cadastre.

Sur la base des informations transmises par les SISP, un calendrier a été établi par la SLRB pour l'établissement des certificats.

Lors des négociations du contrat de gestion de niveau 1, la dotation de la SLRB a été renégociée pour qu'elle puisse faire face à ses nouveaux engagements vis-à-vis de la Région. Suite à cela, la dotation de la SLRB a été augmentée de 562.000 euros en 2011, passant à 7.713.000 euros.

Nous défendons également une augmentation de la dotation en 2012, afin de la porter à hauteur de 8.200.000 euros, mais ceci doit être discuté au parlement dans les jours qui viennent. Ces crédits

gezet om EPG-attesten voor sociale woningen op te stellen. Vijf mensen zijn daarvoor in dienst genomen en hebben een erkende opleiding gevolgd.

De BGHM heeft ook een extern certificeringsbureau aangezocht om de overige aanvragen te behandelen. De ploeg zal samen met de OVM's de verschillende soorten woningen inventariseren. Zo kan sneller een EPG-attest worden afgegeven, omdat verwezen kan worden naar woningen met dezelfde energiekenmerken zoals voorzien in het besluit van 17 februari 2011.

De OVM's zijn verplicht hun medewerking te verlenen. Ze moeten een referentiepersoon aanduiden, plannen en technische fiches overhandigen, het bezoek van de certificeerders organiseren, de adressen en planning van huurwoningen communiceren en de gegevens van het kadaster aanpassen.

Op basis van deze informatie heeft de BGHM een tijdschema voor de opmaak van de attesten opgesteld.

Tijdens de onderhandelingen over de beheersovereenkomst van niveau 1 is de dotatie van de BGHM in 2011 met 562.000 euro opgetrokken tot 7.713.000 euro.

Ook voor 2012 zijn we voorstander van een verhoging van de dotatie naar 8.200.000 euro, zodat de BGHM haar certificeringsopdracht kan vervullen. Dat punt wordt binnenkort in het parlement besproken.

De voorzieningen voor EPG-attesten worden conform de beheersovereenkomst niveau 1 opgevat. De beheersovereenkomst wil onder meer een energiekadaster ter aanvulling van het technische kadaster.

Het is pragmatischer om te wachten tot de woningen worden verhuurd en tot ze gerenoveerd zijn. De energieprestatiecertificaten worden immers pas na de werkzaamheden opgemaakt.

supplémentaires permettront notamment à la SLRB de faire face à ces nouvelles missions en matière de certification PEB.

Pour répondre à votre dernière question, ce dispositif de certification PEB sera mis en place de façon cohérente avec l'objectif repris dans le contrat de gestion de niveau 1, dont la mise en place d'un cadastre énergétique, qui doit compléter le cadastre technique.

J'attire votre attention sur le fait qu'il est plus rationnel et pragmatique d'attendre la mise en location, et plus encore la mise en rénovation des logements. Il faut en effet établir les certificats énergétiques après les travaux, et pas systématiquement à l'avance.

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

M. Vincent De Wolf.- Cette question était précise, les réponses aussi. Je suis satisfait.

- L'incident est clos.

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

De heer Vincent De Wolf *(in het Frans).- Uw antwoord was duidelijk.*

- Het incident is gesloten.

QUESTION ORALE DE MME ANNE DIRIX

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

concernant "la problématique des logements acquis dans le cadre des politiques d'accès aux logements moyens à Watermael-Boitsfort".

M. le président.- En l'absence de l'auteure, excusée, la question orale est lue par Mme Marie Nagy.

La parole est à Mme Nagy.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ANNE DIRIX

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

betreffende "de problematiek van de woningen die in Watermaal-Bosvoorde werden aangekocht in het kader van het beleid inzake toegang tot een woning voor de middeninkomens".

De voorzitter.- Bij afwezigheid van de indiener, die verontschuldigd is, wordt de mondelinge vraag door mevrouw Marie Nagy voorgelezen.

Mevrouw Nagy heeft het woord.

Mme Marie Nagy.- L'édition du 13 octobre dernier du journal Le Soir faisait état de l'impossibilité, pour des familles résidant drève du Rembucher, de vendre leur maison acquise dans le cadre des politiques d'accès au logement moyen, soit sous le régime de l'ordonnance du 29 août 1991 favorisant l'accès au logement.

La chose n'est pas neuve. Les dispositions de cette ordonnance indiquent que la vente de tels biens est impossible, sauf dans des cas bien précis. Les critères pour accéder au logement moyen portent sur les revenus et sont fixés par l'arrêté de 1993.

Rappelons qu'en 1993, la commune a acheté à la Région bruxelloise l'ensemble des terrains concernés afin d'y établir des logements pour revenus moyens. Les conditions d'accès ont été fixées en termes de revenus imposables, ceux-ci ne pouvant dépasser 1.200.000 francs belges, augmentés de 100.000 francs belges par personne à charge.

Le système prévu et voulu par le législateur permettait ainsi à de jeunes ménages d'acquérir un premier logement. Nous sommes donc ici dans le cadre de l'aide publique à l'acquisition d'un premier logement pour familles à revenus moyens, et il me semble logique que cette aide ne puisse donner lieu par la suite à une plus-value pour les bénéficiaires. Le bien est censé retourner dans le système organisé par l'ordonnance et permettre ainsi à d'autres d'accéder à un premier logement.

Aujourd'hui, on se rend compte qu'aucune indexation n'a été prévue pour ces montants. De la sorte, les propriétaires se voient contraints de revendre leur bien à des candidats acquéreurs dont le revenu annuel maximal est de 30.000 euros. Vous avez répondu très rapidement à ces familles en proposant une dérogation à l'arrêté pour indexer les revenus des futurs acquéreurs. De la sorte, le plafond pourrait être porté à 55.000 euros par an et prendre les indexations en compte. On se rapprocherait ainsi des conditions du Prêt-booster que vous avez lancé récemment.

Cependant, la question d'une éventuelle plus-value réalisée par un particulier qui a bénéficié d'une aide publique en son temps se pose. Un rachat de ces biens par les pouvoirs publics n'apporterait-il pas une solution ? Il n'y aurait dès lors plus de conditions d'accès et ces biens feraient partie du

Mevrouw Marie Nagy *(in het Frans).- In Le Soir van 13 oktober 2011 stond dat al wie in Terugdrift in het kader van het middelgrote koopwoningenbeleid een middelgrote woning had verworven, deze niet kon verkopen.*

Dat is niet nieuw. De ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de organisatie van de sector van de middelgrote woningen bepaalt dat verkopen slechts in uitzonderlijke gevallen kan.

In 1993 had de gemeente de percelen gekocht om er middelgrote woningen op te bouwen. Het inkomen van de kopers mocht niet hoger liggen dan 1,2 miljoen BEF per jaar, vermeerderd met 100.000 BEF per persoon ten laste.

Zo konden jonge gezinnen een eerste woning verwerven. Gesubsidieerde woningen mogen echter geen meerwaarde opleveren. De woning moet immers terug in het systeem komen om anderen de mogelijkheid te bieden deze te verwerven.

Vandaag stellen we vast dat er geen index-aanpassing voor deze bedragen werd voorzien. Mensen moeten hun huis nu verkopen aan kandidaat-kopers die jaarlijks niet meer dan 30.000 euro verdienen. U hebt snel gereageerd en een vrijstelling van de ordonnantie voorgesteld door de inkomensgrens op te trekken tot 55.000 euro en rekening te houden met de index. Dat komt in de buurt van de boosterlening die u onlangs lanceerde.

Zou de oplossing voor het meerwaardeprobleem er niet in bestaan dat de overheid deze woningen opnieuw aankoopt? Het algemeen belang zou er zeker mee gediend zijn.

Binnen welke termijn kunnen we de vrijstelling verwachten?

parc public de logements moyens. L'intérêt général serait ainsi gagnant, ces biens ayant bénéficié d'un avantage public.

Par ailleurs, dans quel délai pouvons-nous attendre la dérogation à l'arrêté relative au plafond des revenus ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Cette question est cruciale. Il n'est pas normal qu'un arrêté datant d'il y a près de vingt ans entrave ainsi toute possibilité de mobilité résidentielle. Ce texte aurait déjà dû être adapté.

Concernant ce dossier, j'ai d'abord tenu à prendre le pouls des habitants concernés. Mes collaborateurs ont organisé le 11 juillet dernier une importante et fructueuse réunion au cabinet avec une représentante des habitants de la drève concernée et des agents immobiliers. Sur cette base, je me suis attelé à la rédaction d'un texte modificatif. Je vais ainsi déposer ce mois-ci au gouvernement un projet de modification de l'art. 5, § 1 de l'arrêté de l'exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 janvier 1993 portant exécution de l'ordonnance du 29 août 1991 visant à favoriser l'accès au logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale.

L'idée est, dans un but assumé de décloisonnement des politiques publiques et de transversalité, de s'aligner sur le plafond des revenus en vigueur dans le logement acquisitif moyen de la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB), tout en se rapprochant du seuil instauré récemment par le Fonds du logement pour son Prêt-booster. À l'époque, le plafond imposé par l'arrêté n'équivalait pas tout à fait à celui de la SDRB, fixé au 1er janvier 1993 à 1.576.933 francs belges.

Enfin, j'ai initié plus globalement une révision du texte fondateur du logement moyen. Ce texte n'est pas de nature réglementaire, mais législative. Les articles 161 et suivants du Code du logement sont concernés. À cette occasion, je compte proposer de nouveaux éléments dépassant la simple réévaluation du plafond des revenus, et notamment de nouvelles modalités d'encadrement. En effet, la plus-value des pouvoirs publics me préoccupe

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Een ordonnantie van twintig jaar oud mag de woonmobiliteit niet zomaar in de weg staan. De tekst was al lang aan bijsturing toe.*

Vooreerst heb ik in juli met de betrokken bewoners en vastgoedmakelaars overlegd. De tekst leg ik deze maand nog aan de regering voor in de vorm van een ontwerp van wijziging van artikel 5, § 1 van de verordening ter uitvoering van de ordonnantie van 1991 ter bevordering van de toegang tot de middelgrote sociale woningen.

Het is de bedoeling transversaal te werken en af te stemmen op de inkomensgrens die de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB) hanteert. Dat was vroeger niet echt het geval.

Algemeen gesproken wil ik de definitie van middelgrote woning herzien. Dat is wetgevend werk, want de artikelen 161 en volgende van de Huisvestingscode zijn daarbij betrokken. Tegelijk wil ik verder gaan dan een simpele aanpassing van de inkomensgrens en nieuwe voorwaarden introduceren. De meerwaarde die overheden kunnen genereren zijn eveneens van groot belang. Die had ik trouwens voor ogen toen ik de Community Land Trusts bestudeerde.

Het is contraproductief om families in woningen te houden waar ze uitgegroeid zijn of waaruit ze weg willen omwille van hun beroep, maar er rijzen ook vragen bij de meerwaarde die de verkoper volledig opstrijkt uit een woonst die hij met overheidssteun heeft aangekocht. Ik heb allerlei oplossingen voor dat probleem in petto, maar het is te vroeg om daarop in te gaan.

Eens de wetswijziging is doorgevoerd, wordt de verordening van 1993 vervangen door een reglementering die beter aan de begunstigde is

aussi. Elle a d'ailleurs déjà inspiré ma réflexion sur les Community Land Trusts.

Autant il est contre-productif d'assigner à résidence de manière prolongée des familles appelées à déménager par l'évolution de la taille de la famille ou des opportunités professionnelles à saisir, autant il faut s'interroger sur la pertinence du fait que, dans ce dispositif, le vendeur capte l'intégralité de la plus-value résultant de la vente d'un bien qu'il a acheté avec un soutien pécuniaire substantiel de la part des autorités publiques. J'ai déjà plusieurs pistes de solution à cet égard, mais il est prématuré d'en parler.

Une fois cette réforme législative intervenue, l'arrêté de 1993 sera remplacé par une toute nouvelle réglementation, à la fois plus adaptée aux bénéficiaires et davantage en phase avec les propres besoins de la Région.

Pour des raisons juridiques évidentes de hiérarchie des normes, ce travail de substitution ne peut toutefois pas se conclure avant que la loi de base ne confère une habilitation expresse à l'exécutif.

C'est pourquoi nous avons voulu opérer dès maintenant une révision ponctuelle du plafond des revenus en vue de débloquer rapidement la situation des personnes concernées, sans faire dépendre cette révision d'une réforme ultérieure du Code du logement.

- L'incident est clos.

aangepast en met de noden van het gewest strookt.

In het licht van de hiërarchie der normen kan dat pas als in de basiswet een machtiging tot uitvoering wordt voorzien.

Daarom willen we vanaf nu een punctuele herziening van het inkomensplafond doorvoeren zodat de situatie voor de betrokkenen wordt gedeblokkeerd, zonder dat eerst de Huisvestings-code moet worden herzien.

- Het incident is gesloten.