



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

—

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

—

**Commission du Logement
et de la Rénovation urbaine**

—

**RÉUNION DU
MARDI 28 FÉVRIER 2012**

—

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

—

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

—

**Commissie voor de Huisvesting
en Stadsvernieuwing**

—

**VERGADERING VAN
DINSDAG 28 FEBRUARI 2012**

—

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
Direction 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
Directie 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	5
- de Mme Céline Fremault	5
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,	
concernant "les observatoires du logement".	
<i>Discussion – Orateurs : M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, Mme Céline Fremault.</i>	6
- de M. Alain Maron	9
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 conditions d'attribution des logements gérés par les communes et CPAS".	
<i>Discussion – Orateurs : M. Vincent De Wolf, M. Bertin Mampaka Mankamba, M. Alain Maron, M. Alain Hutchinson, M. Emmanuel De Bock, M. Fouad Ahidar, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.</i>	13
- de Mme Gisèle Mandaila	30
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé	

INHOUD

INTERPELLATIES	5
- van mevrouw Céline Fremault	5
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
betreffende "de observatoria voor huisvesting".	
<i>Bespreking – Sprekers: de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, mevrouw Céline Fremault.</i>	6
- van de heer Alain Maron	9
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
betreffende "de voorwaarden voor de toewijzing van de door de gemeenten en OCMW's beheerde woningen".	
<i>Bespreking – Sprekers: de heer Vincent De Wolf, de heer Bertin Mampaka Mankamba, de heer Alain Maron, de heer Alain Hutchinson, de heer Emmanuel De Bock, de heer Fouad Ahidar, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.</i>	13
- van mevrouw Gisèle Mandaila	30
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels	

du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,		Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
concernant "l'obligation d'installer des détecteurs de fumée dans les logements mis en location".		betreffende "de verplichting om rookmelders te plaatsen in huurwoningen".	
<i>Discussion – Orateurs : M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, Mme Gisèle Mandaila.</i>	32	<i>Bespreking – Sprekers: de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, mevrouw Gisèle Mandaila.</i>	32
- de Mme Céline Fremault	35	- van mevrouw Céline Fremault	35
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,		tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
concernant "l'information via internet en matière de logement".		betreffende "de internetinformatie inzake huisvesting".	
<i>Discussion – Orateurs : M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, Mme Céline Fremault.</i>	37	<i>Bespreking – Sprekers: de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, mevrouw Céline Fremault.</i>	37

*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 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 "les observatoires du logement".

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

Mme Céline Fremault.- En 2004 fut institué, au sein du Code du logement, l'Observatoire régional de l'habitat. Destiné à centraliser les informations sur l'habitat et à mener et conduire des réflexions sur cette question, il a pour vocation d'être un outil important pour guider l'action de la Région dans sa politique du logement.

Parallèlement à l'observatoire régional existent des observatoires communaux du logement, pour lesquels la Région prévoit un budget de financement d'environ 100.000 euros par an. Ces structures revêtent une importance non négligeable, en particulier parce qu'elles pourraient constituer une source privilégiée d'informations pour alimenter l'Observatoire régional de l'habitat.

Les communes d'Etterbeek, Bruxelles-Ville, Anderlecht, Molenbeek et Uccle ont créé de telles structures, dont les objectifs varient. Certaines visent à analyser l'état de salubrité des logements, d'autres à suivre les prix de vente et de location, ou à travailler sur la lutte contre les marchands de sommeil. Certains observatoires mettent à jour

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

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 observatoria voor huisvesting".

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault (in het Frans).- Naast het Gewestelijk Observatorium voor de Huisvesting, dat advies moet verlenen over het huisvestingsbeleid op basis van gecentraliseerde gegevens, zijn er ook gemeentelijke observatoria voor de huisvesting actief. Het gewest schrijft daarvoor jaarlijks 100.000 euro in zijn begroting in. Die observatoria kunnen voor het Gewestelijk Observatorium een belangrijke bron van informatie zijn over onder andere de netheid van de woningen, de verkoop- en huurprijzen en zelfs over activiteiten van huisjesmelkers. Sommige observatoria actualiseren echter onvoldoende hun statistieken. Het ontbreekt bovendien aan onderling overleg en coördinatie.

Hebt u de werking van de gemeentelijke observatoria geëvalueerd? Wat zijn de resultaten? Hoe zult u eventueel nieuwe impulsen geven aan de observatoria? Welke gemeenten maken nu al actief gebruik van een gemeentelijk observatorium? Zult u ervoor zorgen dat elke gemeente beschikt over een observatorium voor de huisvesting?

leurs données, d'autres pas.

Il manque donc, entre ces observatoires, la concertation ou la coordination qui les rendraient plus efficaces et à même d'alimenter l'observatoire régional. J'ai l'impression qu'ils sont livrés à eux-mêmes et peu encadrés.

Une évaluation des observatoires communaux a-t-elle été réalisée ? Dans l'affirmative, qu'en ressort-il ? Faut-il donner une nouvelle impulsion à cet outil ? Le cas échéant, par quel biais et dans quel sens ? Quelles sont les communes bénéficiant d'un tel observatoire et qui en font un réel usage ? Des mesures sont-elles à l'étude pour que chaque commune bruxelloise en dispose ?

Depuis 2004, les communes concernées restent les mêmes. Il serait bon de connaître les actions menées par ces observatoires, ainsi que les résultats obtenus. Quels sont les objectifs dévolus aux observatoires locaux ? Ne faudrait-il pas cibler l'un ou l'autre thème essentiel, pour que ces données puissent alimenter l'Observatoire régional de l'habitat ?

Qu'en est-il de la coordination des observatoires locaux par la Région ? L'octroi de subsides ne devrait-il pas être assorti de directives quant à leurs missions ? S'agissant de l'Observatoire régional de l'habitat, un bilan a-t-il été dressé, après plus de six ans d'existence ? Jusqu'ici, il a essentiellement permis la création de l'Observatoire des loyers. D'autres études sont-elles prévues ?

Compte tenu de la dissémination des observatoires communaux et du manque de clarté quant à leurs missions, une réflexion sur les moyens d'améliorer les sources d'information a-t-elle été menée ?

Discussion

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Il existe quatre observatoires locaux de l'habitat, financés chacun par la Région à hauteur de 25.000 euros (chiffres de 2011) : Anderlecht, Evere, Molenbeek et Uccle. L'observatoire d'Etterbeek est d'initiative locale et suit plus particulièrement la question de la division des logements.

Welke acties hebben de bestaande gemeentelijke observatoria al ondernomen? Wat waren de resultaten? Zou het niet beter zijn om te werken rond een bepaald thema dat ook voor het Gewestelijk Observatorium relevante informatie oplevert?

Hoe ver staat het met de coördinatie door het gewest? Moet de toekenning van een subsidie niet afhankelijk worden gemaakt van de uitvoering van bepaalde richtlijnen? Hebt u een evaluatie gemaakt van de werking van het Gewestelijk Observatorium voor de Huisvesting?

Zult u onderzoeken hoe u de werking van de observatoria kunt verbeteren gelet op hun versnippering en het gebrek aan duidelijkheid over hun opdracht?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Er bestaan vier lokale observatoria voor huisvesting, die in 2011 elk 25.000 euro van het Brussels Gewest hebben ontvangen: Anderlecht, Evere, Molenbeek en Ukkel. Het observatorium van Etterbeek is een lokaal initiatief en volgt vooral de opdeling van woningen op.*

Ces communes présentent des caractéristiques différentes en matière de logements : superficie, taille du parc, taux d'emprise publique. Anderlecht, Evere et Molenbeek, par exemple, occupent le haut du tableau en matière de production de logements publics, ce qui n'est pas le cas d'Uccle.

Deux questions liées à l'habitat semblent revenir prioritairement et structurellement dans les travaux que ces communes ont menés jusqu'ici : d'une part, les logements inoccupés ou abandonnés ; d'autre part, la qualité des logements, avec la volonté de développer une action intégrée à l'échelon local, par le biais de l'échevinat du logement ou de la cellule communale du logement à Uccle et Molenbeek, du service d'urbanisme à Evere, de cellule locale d'hygiène à Anderlecht.

J'ai demandé et reçu une évaluation des actions menées en 2010.

Anderlecht s'est surtout intéressée à la salubrité des logements ; Evere aux immeubles et terrains laissés à l'abandon ainsi qu'aux logements insalubres ; Uccle, à l'approche intégrée de l'abandon des logements au-dessus des commerces et à la division des logements en plusieurs biens ; Molenbeek, à la lutte contre les maisons à l'abandon, les logements vides et l'insalubrité.

Mme Céline Fremault.- Quelle est précisément l'action de la commune d'Uccle dans ce domaine ? J'interroge l'échevine du Logement à propos des logements inoccupés, ce jeudi soir.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Uccle a développé une approche intégrée et a valorisé les thématiques de l'abandon des logements au-dessus des commerces et la question de la division des logements en plusieurs biens.

Il faudra actualiser les enseignements de cette pratique existant depuis un certain temps, d'autant plus que le contexte qui avait permis d'initier ces observatoires locaux au cours de la législature passée a changé : À l'époque, il s'agissait d'envisager à la fois d'alimenter la réflexion en matière de logement et de contribuer à la mise en place de grilles des loyers. Ce dernier objet a trouvé dans la déclaration de la législature actuelle un autre débouché et fait l'objet d'un travail de réflexion et de mise en place de propositions à l'initiative de la Région. Le gouvernement est

Elke gemeente vertoont specifieke karakteristieken op vlak van huisvesting. Zo creëren Anderlecht, Evere en Molenbeek bijvoorbeeld veel meer openbare huisvesting dan Ukkel.

Twee zaken keren steeds terug in het werk dat de gemeenten tot nu toe hebben geleverd: het probleem van de leegstaande woningen en de kwaliteit van de woningen. In de betrokken gemeenten is de wil aanwezig om een geïntegreerde actie te voeren op het niveau van de schepen voor Huisvesting of de gemeentelijke cel Huisvesting of de dienst Stedenbouw.

Ik heb een overzicht ontvangen van de werking van de vier observatoria in 2010.

Anderlecht had vooral aandacht voor ongezone woningen, Evere voor verwaarloosde gebouwen en terreinen, Ukkel voor verwaarloosde woningen boven handelszaken en de opdeling van woningen, en Molenbeek ten slotte voor leegstaande en ongezone woningen.

Mevrouw Céline Fremault (in het Frans).- Welke initiatieven heeft Ukkel precies genomen?

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- Ukkel heeft een geïntegreerde aanpak uitgewerkt in verband met onder andere de verwaarlozing van woningen boven handelszaken en de onderverdeling van woningen in meerdere woonsten.

De context voor de gemeentelijke observatoria is veranderd. Destijds moesten zij de reflectie over huisvesting voeden en huurroosters opstellen. Die huurroosters zullen nu via initiatieven van het gewest tot stand worden gebracht.

Wij moeten de verwezenlijking van de doelstelling om in elke gemeente te voorzien in 15% kwaliteitsvolle openbare sociale huisvesting, aangrijpen om de gemeentelijke observatoria te hervormen. Daartoe kunnen we ofwel een

d'ailleurs en train d'examiner la question.

L'affirmation d'un objectif régional de mise à disposition, à terme et dans chaque commune, d'un taux de 15% de logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale est l'occasion de reformuler le travail des observatoires locaux dans une perspective plus intégrée, eu égard aux objectifs régionaux. L'objectif poursuivi est soit d'ouvrir - par un appel à projet, par exemple - la dynamique aux communes intéressées, soit d'envisager une autre forme de dynamique locale en partenariat avec la Région, dans la poursuite des objectifs communs aux différents niveaux de pouvoir dans le cadre des 15%.

Je compte prendre des initiatives à ce sujet cette année et ne manquerai pas de vous tenir informé des développements de ce dossier, qui réorientera vraisemblablement le travail des observatoires locaux dans une perspective plus intégrée au niveau régional.

Dès mon entrée en fonction en 2009, ma première décision concernant l'Observatoire régional de l'Habitat fut d'affecter les crédits à une étude visant l'établissement d'une grille de loyers dits de référence. Pour rappel, ce loyer de référence, déterminé par quartiers, constitue le socle scientifique indispensable sur lequel doit s'adosser un éventuel mécanisme incitatif d'encadrement des loyers, promis par l'accord de gouvernement. Cette étude a été rendue publique au cours de l'année 2010.

Par ailleurs, l'Observatoire régional a effectué deux actualisations des valeurs du marché locatif bruxellois en 2010 et en 2011. Ce dernier travail est sur le point d'être achevé et l'actualisation 2012 vient d'être commandée à la SLRB. De manière générale, l'accent mis par l'accord de majorité sur l'encadrement des loyers rend naturelle l'affectation prioritaire, à la réalisation de cet objectif, des fonds destinés à l'Observatoire.

En ce qui concerne l'établissement des grilles de référence des loyers du marché privé locatif, le gouvernement attache beaucoup d'importance à la fiabilité et à la pertinence des informations qui ressortent. Les questions posées au sein du gouvernement sur cette étape de la grille de référence portent sur ce processus. Il s'agit en effet de déterminer dans quelle mesure les informations

projectoproep lanceren tot de gemeenten ofwel een andere vorm van partnerschap tussen het gewest en de gemeentelijke observatoria tot stand brengen.

Bij mijn aantreden in 2009 heb ik het Gewestelijk Observatorium voor de Huisvesting gelast met de opmaak van een referentiehuurrooster, dat in 2010 werd gepubliceerd.

Intussen heeft het Gewestelijk Observatorium de studie van de Brusselse huurmarkt al twee maal geüpdatet, met name voor de jaren 2010 en 2011. De regering hecht heel veel belang aan de betrouwbaarheid en de volledigheid van de gegevens op basis van de referentiehuurroosters voor de privémarkt.

Ik heb de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij eind 2011 gevraagd om de gegevens voor de periode van 2006 tot 2010 te actualiseren en de ontwikkelingen in de koopmarkt over een periode van 20 jaar te analyseren. Dat is des te interessanter, omdat de gewesten voortaan bevoegd worden voor de fiscale aftrek voor de aankoop van een woning.

doivent être complétées ou sont pertinentes. Nous travaillons sur ce point en collaboration avec l'Observatoire.

J'ai demandé fin 2011 à la SLRB d'actualiser cette banque de données pour la période 2006-2010 et de mettre en place une étude visant à interpréter les évolutions du marché acquisitif sur la période 1989-2010, soit depuis 20 ans. Cette initiative s'avère d'autant plus utile que nous avons maintenant une pleine vision des compétences nouvellement transférées aux Régions au sein desquelles figurent le régime des déductions fiscales octroyées en matière d'aide à l'accès à la propriété.

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

Mme Céline Fremault.- Je remercie le secrétaire d'État pour l'ensemble de ses réponses, qui ont le mérite d'être extrêmement claires et utiles pour la suite des opérations.

Puisque vous me dites que vous allez prendre une initiative dans ce sens cette année, j'aurais trouvé intéressant qu'on puisse le faire avant l'adoption du budget 2013. Puisqu'on va réinscrire un crédit de 100.000 euros, je trouverais dommage qu'on le fasse sans avoir bougé la ligne dans le sens sur lequel nous nous sommes accordés ici.

C'est intéressant que vous preniez l'objectif des 15% en le déclinant comme tel au niveau des observatoires communaux. Sur la question des immeubles à l'abandon, des logements vides, nous avons beaucoup travaillé lors de la législature précédente. Si on peut actualiser la mission de ces observatoires communaux pour servir une partie de la déclaration de politique régionale, ce serait très intéressant. Je vous encourage à le faire avant qu'on ne vote le prochain budget.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE M. ALAIN MARON

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

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault (in het Frans).- *Het zou goed zijn om snel werk te maken van uw voorstel, nog voor de goedkeuring van de begroting 2013 en de nieuwe toekenning van 100.000 euro aan de gemeentelijke observatoria.*

Het stelt me tevreden dat u de doelstelling van 15% wilt halen en dat u die doorgeeft aan de gemeentelijke observatoria. Inzake de verwaarloosde gebouwen en leegstaande woningen hebben we tijdens de vorige legislatuur veel werk verricht. Door de opdracht van de observatoria te actualiseren, kunnen we tegemoetkomen aan de algemene beleidsverklaring.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN MARON

**TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS,
STAATSSECRETARIS
VAN HET BRUSSELS HOOFD-**

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

**concernant "les conditions d'attribution des
logements gérés par les communes et
CPAS".**

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

M. Alain Maron.- Mon interpellation est à la croisée de plusieurs compétences : le logement, dont vous êtes responsable, les pouvoirs locaux, qui relèvent de M. Picqué, et la rénovation urbaine, dont Mme Huytebroeck a la charge.

Cette interpellation est à la croisée de diverses compétences. Le 20 décembre dernier, j'ai assisté à une conférence de presse donnée par le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) où a été présentée une étude relative aux conditions d'attribution des logements publics communaux. Les logements concernés ne sont donc pas des logements sociaux, gérés par des SISP sous la tutelle de la SLRB, mais bien des logements mis en location directement par les communes et/ou les CPAS ou leur éventuelle régie foncière. Il s'agit d'environ 8.000 logements, répartis dans les différentes communes de la Région. Ces logements ont été générés notamment via les politiques régionales de rénovation urbaine - par exemple les contrats de quartier ou la politique d'immeubles isolés - et sont soumis à des dispositions particulières relatives aux bénéficiaires finaux et au calcul du loyer.

Ces dispositions sont réglementées soit par ordonnance soit par arrêté gouvernemental. Plus de 4.000 logements dont il est question ici dépendent de cette politique de la rénovation urbaine et sont donc soumis à ces conditions particulières. Une autre partie de ces logements communaux a été produite dans le cadre du Plan logement. Il s'agit des logements moyens du Plan logement. Le tiers des logements produits dans le cadre du Plan logement sont des logements moyens qui sont ensuite gérés par les communes pour autant qu'elles aient les dispositifs leur permettant de le faire. Une dernière partie de ces logements est issue de politiques d'investissements purement communales, financées sur des fonds propres des communes et des CPAS, mais c'est

**STEDELIJK GEWEST, BELAST MET
HUISVESTING EN BRANDBE-
STRIJDING EN DRINGENDE
MEDISCHE HULP,**

**betreffende "de voorwaarden voor de
toewijzing van de door de gemeenten en
OCMW's beheerde woningen".**

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (in het Frans).- *Mijn interpellatie raakt aan diverse bevoegdheden: huisvesting, waarvoor u bevoegd bent, plaatselijke besturen, waarvoor de heer Picqué bevoegd is, en stadsvernieuwing, waarvoor mevrouw Huytebroeck bevoegd is.*

Op 20 december 2011 heeft de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW) een studie voorgesteld over de toewijzing van de gemeentelijke openbare woningen. Het gaat hier niet om sociale woningen die onder het toezicht van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) door de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) worden beheerd, maar om woningen die rechtstreeks door de gemeenten en OCMW's of via hun grondregies te huur worden aangeboden. Het gaat om ongeveer 8.000 woningen verspreid over het hele gewestelijke grondgebied.

Meer dan de helft van die woningen is tot stand gekomen via het gewestelijk stadsvernieuwingsbeleid (wijkcontracten, leegstandbestrijding) en zijn onderworpen aan bepaalde voorwaarden die bij ordonnantie of regeringsbesluit zijn vastgelegd. Andere woningen zijn gerealiseerd in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan of via de stedenbouwkundige lasten. Een minderheid van die woningen kwam tot stand met de eigen middelen van de gemeenten en OCMW's.

Overeenkomstig artikel 23bis en volgende van de Huisvestingscode is de toewijzing van die woningen sinds 1 juli 2009 aan een aantal voorwaarden gekoppeld: de gemeenten en OCMW's moeten een openbaar toewijzingsreglement opstellen, een register bijhouden, minimale toewijzingsregels vaststellen en een beroepsprocedure invoeren.

une minorité des logements concernés.

Il faut aussi dire que parmi ces logements certains ont été générés via les charges d'urbanisme qui ont pu être touchées par des communes à l'occasion de délivrances de permis d'urbanisme, par exemple pour des bureaux. Il est possible que des communes aient touché en numéraire des moyens pour construire des logements. Pour ces logements, il n'est pas exclu qu'il y ait aussi des conditions particulières de localisation, mais aussi de modalités d'attribution.

Comme vous le savez, les articles 23 bis et suivants du Code du logement imposent, depuis le 1er juillet 2009, un certain nombre de conditions relatives aux attributions de ces différents logements, comme l'obligation d'un règlement d'attribution public, la tenue d'un registre, des critères minimaux d'attribution à respecter ou l'instauration d'une procédure de recours. Une ambiguïté existe néanmoins sur le fait que les logements générés par l'ancienne ordonnance sur les contrats de quartier soient ou non concernés. D'après le RBDH, certaines communes ont exclu les logements issus des contrats de quartier de la portée de leur règlement, ce qui n'est pas sans poser certains problèmes pratiques et d'égalité de traitement. La question ne se posera normalement pas pour les logements générés via la nouvelle ordonnance contrats de quartier - à ma connaissance, aucun de ces logements n'a encore été mis en location -, laquelle est univoque : ces logements seront eux aussi sous le coup des articles 23 bis et suivants du Code du logement.

Pour trois communes, il semble par ailleurs qu'il n'y ait pas de règlements d'attribution du tout. De plus, le RBDH pointe des critères figurant dans certains règlements communaux dont on peut douter de la légalité. Citons par exemple le règlement de Koekelberg qui attribuerait des points de priorité, je note, "aux couples dont les deux membres ont moins de 30 ans, justifiant d'un revenu de travail depuis au moins 12 mois". Il s'agit là d'une discrimination claire à l'égard des allocataires sociaux, mais aussi d'autres catégories de personnes comme les intérimaires, certains artistes ou intermittents, etc.

Toutes les communes vous ont-elles fournir leur règlement d'attribution ? Si des communes ne vous le remettent pas, quelle procédure mettez-vous en

Het is evenwel niet helemaal duidelijk of de woningen die in het kader van de oude wijkcontracten werden gerealiseerd al dan niet onder deze regeling vallen. Volgens de BBROW hebben sommige gemeenten de woningen van de wijkcontracten van hun reglement uitgesloten, wat problemen inzake gelijke behandeling schept. Het probleem heeft normaal gezien geen betrekking op woningen die in het kader van de nieuwe wijkcontracten totstandkwamen, aangezien de ordonnantie duidelijk stelt dat die woningen onder artikel 23bis en volgende van de Huisvestingscode vallen.

Drie gemeenten zouden geen toewijzingsreglement hebben opgesteld. Bovendien kan er volgens de BBROW worden getwijfeld aan de wettelijkheid van sommige criteria in bepaalde gemeentelijke reglementen. Zo zou het reglement van Koekelberg 'voorrangspunten' toekennen aan koppels waarvan de twee partners jonger dan 30 jaar zijn en die minstens een jaar over een inkomen uit werk beschikken. Dat vormt een discriminatie ten aanzien van sociale huurders, maar ook ten aanzien van uitzendkrachten, kunstenaars en andere personen die met tussenpozen werken.

Zullen alle gemeenten hun toewijzingsreglement kenbaar maken? Welke procedure geldt er als zij dat niet doen? Hebt u de wettelijkheid van de bepalingen in die reglementen gecontroleerd? Bevestigt u de problemen die de BBROW heeft aangehaald?

Houden de reglementen rekening met de wetgeving inzake stadsvernieuwing?

Hebt u cijfers over het aantal woningen in elke gemeente en het profiel van de huurders? Worden de inkomensplafonds die het gewest oplegt, overal gerespecteerd? Geldt hetzelfde voor de maximale huurprijzen? Wat gebeurt er als die gewestelijke verplichtingen niet worden nageleefd? In het geval van de wijkcontracten worden die woningen voor 90% door het gewest gefinancierd.

In maart 2010 hebt u meegedeeld dat de woningen voor middeninkomens die in het kader van het Huisvestingsplan worden tot stand gebracht, door de gemeenten of de gemeentelijke grondregieën worden beheerd, maar dat er nieuwe structuren voor het beheer van die woningen zullen worden opgericht in de vorm van verenigingen met een

place ? Avez-vous procédé à un contrôle de la légalité des différentes dispositions de ces règlements ? Des problèmes ont-ils été rencontrés ? Si oui, lesquels ? Confirmez-vous les problèmes pointés par le RBDH, ou pas ?

Avez-vous constaté des problèmes de cohérence entre des dispositions prises dans le cadre de certains règlements communaux d'attribution et les obligations imposées par les législations de la politique de rénovation urbaine, pour les logements qui en dépendent ?

Disposez-vous, dans toutes les communes concernées, de chiffres relatifs au nombre de logements, ainsi qu'aux bénéficiaires finaux des logements issus des politiques de rénovation urbaine ? Les plafonds de revenus imposés par la Région sont-ils partout respectés ? En est-il de même des loyers maximum ? Quelles dispositions sont-elles prises en cas de non-respect de ces obligations régionales ? Je rappelle qu'il s'agit de logements qui ont été financés à 90% par la Région, en tout cas dans le cadre des contrats de quartier.

En mars 2010, je vous avais interpellé sur les logements moyens produits dans le cadre du Plan logement. Vous m'aviez alors donné un certain nombre de chiffres. Concernant la problématique de la gestion de ces logements, vous m'aviez indiqué qu'en principe "la gestion des logements moyens est confiée à la commune ou à la régie communale, si elle existe. Cela étant, de nouvelles structures destinées à gérer les logements moyens devraient être prochainement mises en place. Ainsi pourraient être créées des sociétés ayant une personnalité juridique distincte, SCRL ou SPRL, et dont l'objet social consisterait notamment en la gestion de logements moyens". Il s'agissait bien de logements moyens produits dans le cadre du Plan logement régional.

Où en sont les projets annoncés de création de nouvelles sociétés ayant pour objet la gestion des logements moyens générés dans le cadre du Plan logement ? La Région impose-t-elle maintenant, ou compte-t-elle imposer des conditions particulières par rapport à ces logements moyens qu'elle finance via le Plan logement, que ce soit au niveau des plafonds de revenus des bénéficiaires ou du calcul du loyer et si oui, lesquelles ?

afzonderlijke rechtspersoonlijkheid, zoals coöperatieve of personenvennootschappen met beperkte aansprakelijkheid.

Hoe ver staat het met de oprichting van die nieuwe beheersstructuren? Zal het gewest aan de toewijzing van die woningen specifieke voorwaarden koppelen inzake de inkomensplafonds en de berekening van de huurprijzen?

Discussion

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

M. Vincent De Wolf.- Mon intervention sera essentiellement pratique.

Nous avons vécu une discussion assez approfondie lors de la législature passée sur cette nouvelle volonté de réglementer l'attribution des logements publics.

Certains parlementaires qui siègent dans cette commission sont devenus des spécialistes du logement et pourraient faire un exposé sur ce qu'est un logement social, un logement à prix déterminé, un logement public, etc. Mais la définition du logement public n'est pas claire dans l'esprit du public.

L'ordonnance que nous évoquons aujourd'hui, qui a modifié le Code du logement, porte sur tout logement appartenant à un pouvoir public, qu'il s'agisse d'un CPAS, d'une régie foncière ou d'une commune. Comme l'a signalé M. Maron, la réglementation sur les loyers et les revenus concerne uniquement les bâtiments qui ont été construits par les pouvoirs publics avec des subsides et pas ceux qui ont été construits sur fonds propres.

Dans la commune d'Etterbeek, un certain nombre de bâtiments ont été construits avec des fonds propres. La commune a, par conséquent, la liberté contractuelle de fixer le prix en fonction non pas d'une volonté spéculative des pouvoirs publics, mais en vue de rentabiliser l'investissement amorti sur 20 ou 30 ans à dater de la construction du bâtiment. Les loyers pratiqués sont certes inférieurs à la moyenne des loyers privés, mais ne sont pas non plus des loyers sociaux. Par conséquent, ils sortent de la catégorie inscrite dans les registres.

Avant que l'attribution de logements publics ne soit réglementée, la commune d'Etterbeek disposait déjà d'un système qui permettait une certaine transparence, grâce à des rapports d'assistants sociaux et à un registre chronologique d'inscription qui était tenu à la Régie foncière pour l'essentiel des logements situés sur son territoire.

J'aimerais faire une proposition concrète au

Bespreking

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

De heer Vincent De Wolf (in het Frans).- Tijdens de vorige legislatuur hebben we het al uitgebreid gehad over de regelgeving inzake de toekenning van woningen die de eigendom zijn van gemeenten of OCMW's.

Sommige leden van deze commissie zijn echte experts geworden in de materie, maar voor de rest van de Brusselaars is de definitie van zo een woning niet zo duidelijk.

De ordonnantie die de Huisvestingscode heeft aangepast, is van toepassing op elke woning die tot een overheidsdienst behoort, of die nu een OCMW, een gemeente of een grondregie is.

Zoals de heer Maron reeds zei, is de regelgeving voor huur en inkomsten enkel van toepassing op gebouwen die met subsidies werden gecreëerd en niet op gebouwen die met eigen fondsen werden gecreëerd.

In Etterbeek werd een aantal gebouwen met eigen fondsen opgetrokken. Daarvan mag de gemeente de huurprijs vastleggen met oog op een terugbetaling van de investering op twintig tot dertig jaar tijd. De huur van die woningen is zeker lager dan die van privéwoningen, maar mag ook niet vergeleken worden met de huur van sociale woningen.

Voordat de toewijzing van openbare woningen werd gereguleerd, beschikte Etterbeek reeds over een redelijk transparant systeem, met rapporten van sociaal assistenten en een chronologisch inschrijvingsregister.

Etterbeek heeft een voltijdse werknemer moeten in dienst nemen om de toekenning van openbare woningen te beheren. Door het grote aantal categorieën en voorwaarden, bestaat het document uit twee pagina's per woning. Toch respecteren wij de procedure en hebben we nooit problemen ondervonden.

Maar het systeem zou eenvoudiger moeten. Graag wil ik de staatssecretaris uitnodigen even een kijkje te komen nemen in onze gemeente, zodat hij dat beseft hoe het huidige systeem is. Het is

secrétaire d'État dans le cadre de sa réflexion sur la modification à apporter au Code du logement, en ce compris les règles d'attribution des logements publics. Je l'invite, ainsi que les membres de son administration ou de son cabinet, à passer du temps dans notre commune pour constater sur place les dysfonctionnements du système qui a été mis en place.

En effet, la commune d'Etterbeek a dû affecter une employée à temps plein au règlement d'attribution et au registre. Lorsque celle-ci expose la situation au Collège, cela représente l'équivalent de deux feuilles en papier ministre par logement à attribuer, à cause de la multitude des colonnes et des critères de points de priorité. Nous respectons toutefois rigoureusement la procédure et n'avons d'ailleurs jamais dû faire face à aucun recours ni rencontré aucune difficulté.

Ce système gagnerait à être simplifié. Si vous preniez la peine de descendre sur le terrain pour voir comment cela fonctionne dans certaines communes, vous pourriez alors constater que le système, tel qu'il a été conçu, est beaucoup trop lourd. Il n'est pas normal de devoir affecter un fonctionnaire à temps plein à la gestion de l'attribution des logements communaux, alors que le choix n'existe pas et qu'il s'agit d'une application purement mathématique des critères de points de priorité. De plus, l'attribution d'un logement se heurte souvent à un nombre important de refus. Le paradoxe du système est en effet qu'il oblige à convoquer dix personnes alors que, la plupart du temps, sept personnes sur dix ont déjà trouvé un logement ailleurs ou ne sont pas intéressées.

Par ailleurs, les logements construits sans aucun subsidie, notamment les grands appartements de trois ou quatre chambres, dont les loyers s'élèvent de 700 à 900 euros, n'intéressent pas les candidats sur la liste. Le revenu minimum requis pour louer un bien dans le patrimoine privé/public de la commune est un élément sur lequel nous croiserons peut-être le fer, M. le secrétaire d'État. Il ne s'agit certes pas ici de logement social. Je n'évoquerai pas non plus le système koekelbergeois que je n'ai pas eu l'occasion de vérifier.

Nous avons intégré un élément qui semble-t-il est encore en gestation au niveau du Code du logement et sera interdit demain. C'est le fait de

toch niet normaal dat we een voltijdse werknemer moeten tewerkstellen om de toekenning van de woningen te beheren, terwijl het volstaat het rooster van prioritaire criteria toe te passen. Bovendien worden de woningen ook vaak geweigerd, omdat de meeste opgeroepen 'kandidaten' ondertussen reeds een andere woning hebben gevonden of niet geïnteresseerd zijn.

Er zijn weinig kandidaten geïnteresseerd in grote appartementen met drie tot vier kamers, die zonder subsidies gebouwd zijn en tegen een prijs van 700 à 900 euro verhuurd worden.

De staatssecretaris en ik zijn het nog niet eens over het vereiste minimuminkomen om een woning die eigendom is van de gemeente te mogen huren.

De vereiste die wij hadden toegevoegd aan de regelgeving en die stelt dat de huurders over een inkomen moeten beschikken dat minstens drie maal de huurprijs bedraagt, wordt morgen afgeschaft. Het is nochtans een gangbare vereiste dat de huur niet meer dan 40% van het inkomen mag bedragen. Aangezien de huurprijzen toch al lager liggen dan voor een normale woning, mogen we verwachten dat de huurder kan voorzien in het onderhoud van de woning, alsook bijdraagt aan de gemeenschappelijke kosten. Dat heeft niets te maken met sociale selectie.

Zonder die vereiste zullen kandidaten sneller voor een woning kiezen die ze later toch niet kunnen betalen. Dat kan leiden tot procedures bij het vrederecht en uitzettingen, allemaal kosten die we liever willen vermijden. Om die redenen verzoek ik u die voorwaarde toe te voegen aan de tekst die het toekenningsreglement zal wijzigen.

Het systeem dat nu reeds drie jaar wordt gebruikt, is bijzonder log. Ik stel voor een technische werkgroep op te richten en een vergadering in situ te organiseren, zodat u de problemen zelf kan ondervinden en u de verantwoordelijke ambtenaar kan ontmoeten.

disposer d'un revenu trois fois supérieur au montant du loyer demandé. Cette condition requise relève de la grille habituelle qui exige que le loyer ne dépasse pas 40% du revenu pour payer son loyer. En effet, entretenir son logement, les communs ou effectuer des réparations immédiates ou être un bailleur de qualité - ce qui est une exigence normale pour un bailleur public -, sachant que les loyers sont déjà inférieurs aux loyers du secteur privé, requiert un minimum de rentabilité. S'il faut en plus gérer des contentieux locatifs, cette exigence s'inscrit dans la logique.

En supprimant la condition du montant du loyer inférieur à 30 ou 40% du revenu, vous précipitez en effet les candidats à prendre un logement qu'ils ne pourront plus payer dans les mois qui suivent. Des procédures de justice de paix seront entamées, qui coûteront plus cher à la collectivité et à la personne concernée et entraîneront des expulsions. Cette politique me paraît pour le moins inadaptée.

Dans la perspective du prochain texte qui modifierait les règlements d'attribution, je vous exhorte dès lors à intégrer cette condition. Celle-ci est appliquée quel que soit le montant du loyer. Ainsi, des loyers de 300 euros requièrent un revenu de 900 euros. Il ne s'agit pas d'une question de sélection sociale, mais bien de pouvoir assumer des obligations de paiement qui ne relèvent pas du logement social, sauf pour les logements rénovés avec des subsides auxquels on applique les critères du logement social. La situation n'est pas aussi simple qu'il n'y paraît.

Ce système qui fonctionne depuis trois ans, dont le registre est tenu et est consultable et pour lequel nous n'avons aucune plainte à déplorer s'avère exagérément lourd. Je suggère la mise sur pied d'un groupe de travail technique et la tenue d'une réunion sur place pour vous montrer physiquement le registre et vous donner la possibilité de discuter avec l'agent qui traite ces problèmes. Celui-ci pourra vous faire ainsi part des difficultés qu'il rencontre.

M. le président.- Si un groupe technique devait se réunir, je propose que plusieurs communes délèguent leur responsable et que cela se fasse au parlement. Ce serait plus logique.

La parole est à M. Hutchinson.

De voorzitter.- Ik stel voor dat de gemeenten hun verantwoordelijken laten deelnemen aan een werkgroep, die in het parlement zal samenkomen.

De heer Hutchinson heeft het woord.

M. Alain Hutchinson.- L'ordonnance Emmerly-Daems, qui a été votée lorsque j'étais assis à votre place, M. le secrétaire d'État, avait pour objectif essentiel de régler un certain nombre de problèmes. Il est évident que le patrimoine immobilier communal en matière de logement avait fait ou aurait pu faire, il y a de nombreuses années, l'objet d'un certain clientélisme. Il y avait un certain flou. Le législateur a voulu fixer des règles pour les logements qui relèvent des pouvoirs publics - Région, communes, CPAS, régie foncière.

Vis-à-vis des pouvoirs locaux, l'esprit de cette ordonnance était de préserver l'autonomie communale. Les décisions qui sont prises par rapport à ces logements relèvent de la compétence des conseils communaux et des collèges. Il faut maintenir cet esprit-là. On n'est pas dans la perspective d'une transformation de l'ensemble du parc immobilier public en logements sociaux.

Ces dispositions fonctionnent depuis plus d'une législature. C'est peut-être le moment de voir où nous en sommes : des questions intéressantes ont d'ailleurs été posées à cet égard. Je voudrais en rajouter l'une ou l'autre et vous demander si vous avez déjà, puisque l'ordonnance prévoit de tenir un cadastre des logements communaux, une connaissance des logements communaux, commune par commune ? Connaissez-vous les chiffres par commune ? Pourriez-vous nous communiquer la proportion de ces logements par commune ?

On a parlé de possibilité, à partir du moment où nous avons objectivé l'octroi de ces logements, de recours de la part des candidats au logement, lorsqu'une décision ne leur convient pas. Est-ce que vous avez connaissance du nombre de recours qui ont été introduits auprès des communes bruxelloises ? Si ce nombre est marginal, cela voudrait dire que le système fonctionne relativement correctement. Si ce nombre est élevé, cela pourrait nous interpeller et impliquer qu'on retravaille un peu cela.

Cette ordonnance prévoyait également une sorte de mécanisme de moratoire pour ces logements communaux, qui voulaient éviter qu'on ne vende des logements communaux, non seulement ceux réalisés sur la base de subventions régionales, mais aussi ceux réalisés grâce aux recettes communales

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).*- *Met de ordonnantie Emmerly-Daems wou men het cliëntelisme tegengaan bij de toewijzing van woningen in overheidsbeheer en tegelijk de gemeentelijke autonomie vrijwaren. Dat moet zo blijven.*

Maar het is nu tijd om de betrokken regelgeving aan een evaluatie te onderwerpen.

De ordonnantie voorziet in de opmaak van een kadaster van de gemeentelijke woningen per gemeente. Beschikt u daar reeds over? Zo ja, kunt u ons de cijfers bezorgen?

Kandidaat-bewoners kunnen tegen een beslissing van niet-toewijzing in beroep gaan bij de gemeente. Hoe vaak heeft zich dat reeds voorgedaan? Als zulks relatief zeldzaam is, betekent dat dat het systeem goed werkt. In het tegenovergestelde geval moeten we het systeem aanpassen.

De ordonnantie stelde ook een moratorium in op de verkoop van gemeentelijke woningen, ongeacht of die waren verkregen via gewestelijke subsidies dan wel met eigen middelen.

Hoeveel vierkante meter vertegenwoordigen alle gemeentelijke woningen samen? Beschikt u over een instrument om de evolutie inzake het aantal vierkante meter gemeentelijke woningen op de voet te volgen?

De gemeenten, de OCMW's en de grondregies zijn essentiële spelers binnen het Brusselse huisvestingsbeleid en dat moet zo blijven.

Mocht er in elke gemeente een schepen van Huisvesting actief zijn, zouden we het beleid, dat voorsnog in elke gemeente verschillend is, beter kunnen coördineren.

elles-mêmes.

Auriez-vous connaissance du nombre de mètres carrés de logements communaux ? Disposez-vous d'un outil de contrôle de l'évolution de ce nombre de mètres carrés ? Je parle de mètres carrés parce que des politiques ont visé à faire de petits logements des logements plus grands, pour tenir compte de la situation socio-démographique des Bruxellois. On pouvait ainsi voir deux ou trois petits logements se transformer en un grand.

C'est davantage aux surfaces que nous devons être attentifs. Connaissez-vous l'évolution du nombre de mètres carrés de logements communaux ? Disposez-vous d'un outil qui vous permette de l'évaluer ?

Cette importante question nous donne l'occasion de rappeler que les pouvoirs locaux - communes, CPAS, régies foncières - sont des acteurs essentiels de la politique du logement en Région bruxelloise, et ils doivent le rester.

Les politiques de logement varient fortement d'une commune à l'autre. Elles doivent être renforcées et soutenues, le cas échéant. J'imagine qu'un jour, l'on puisse imposer dans chaque commune un échevinat du logement. Cela nous permettrait de centraliser les politiques en la matière.

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

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Comme le disait M. Hutchinson, les communes sont des acteurs importants dans le domaine du logement. M. De Wolf a invité votre cabinet à se rendre sur le terrain dans sa commune pour voir ce qui s'y passait. À titre d'information, je voudrais vous rappeler que la Ville de Bruxelles vient de réaliser un plan ville-logement de 1.200 logements en 6 ans sur fonds propres. La question a un réel intérêt, et vous êtes bien placé pour le savoir, M. le ministre. Passez devant l'hôpital militaire et vous verrez ce qui sort de terre.

L'ordonnance que nous avons votée imposant aux municipalités de régler l'attribution des logements communaux mérite d'être discutée. À la suite des questions posées par M. Maron et à la question posée par Mme Fremault il y a quelque

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).*- *Ik merk op dat de stad Brussel een huisvestingsplan heeft uitgewerkt om in zes jaar tijd met eigen middelen 1.200 woningen te creëren.*

Het is ondertussen gebleken dat de ordonnantie over de toewijzing van gemeentelijke woningen op een aantal punten wat vaag is. De gemeenten moeten elk een eigen toewijzingsreglement uitwerken. Gevolg is dat iedere gemeente een eigen systeem hanteert.

Ik begrijp uit eigen ervaring heel goed dat sommige gemeenten uit vrees voor de insolventie van de huurders een minimuminkomen opleggen. Maar een dergelijk criterium leidt ertoe dat bepaalde kandidaten niet

temps au sujet des revenus minimums, notamment, il s'avère que l'ordonnance que nous avons votée est assez vague. Elle impose aux communes de fixer un règlement d'attribution, mais chacune a fait son propre règlement. Ne soyons pas étonnés par l'exemple de Koekelberg qu'a évoqué M. Maron, ni par celui d'Uccle évoqué par Mme Fremault, ni par les autres exemples que nous connaissons. Ils prouvent qu'il faut opérer un recadrage précis dans l'ordonnance que vous préparez. Il faut pouvoir aller en profondeur.

Pour avoir géré l'une des plus grosses régions foncières de la Région, je comprends le besoin qu'ont éprouvé certaines municipalités de fixer des revenus minimums, car elles ont peur de l'insolvabilité de certains locataires. Mais cette situation conduit à l'inaccessibilité de certains logements dans plusieurs communes. L'ordonnance sur les contrats de quartier fixe les rendements entre 2 et 5% maximum, ce qui permet aux municipalités bénéficiant de contrats de quartier de rester dans une tranche de revenus leur permettant de ne pas faire tout à fait du social.

M. Hutchinson, je suis rassuré lorsque vous dites que l'objectif n'est pas, comme certains le demandent, de simplement rendre le parc de logements communaux plus social. Nous avons en effet constaté que c'est un parc qui donne une réponse à une catégorie de citoyens qui a trop de moyens pour bénéficier de logements sociaux et pas assez pour se tourner vers le secteur privé.

Je voudrais connaître votre sentiment sur tout cela, surtout dans le cas du projet d'Anderlecht, où, sur la base d'un canon de 800.000 euros acheté dans le cadre du Plan logement régional, on se retrouve avec des logements à 950 euros minimum, alors qu'on aurait pu s'inspirer de ce qui se passe avec les contrats de quartier, soit la disposition existant par le passé.

J'aimerais également rebondir sur l'interrogation de M. Maron concernant la création de sociétés destinées à gérer les logements moyens créées dans le cadre du Plan logement. En ce moment où des groupes politiques se forment partout pour essayer d'aller dans le sens de la réforme institutionnelle qui nous est imposée, c'est-à-dire une rationalisation du nombre de SISF, n'avez-vous pas l'impression que nous sommes en train de multiplier les structures ?

meer in aanmerking komen voor het gemeentelijke aanbod. De ordonnantie betreffende de wijkcontracten stelt een maximumrendement van 2 tot 5% voorop, waardoor de gemeenten waar een wijkcontract van toepassing is, zich niet tot sociale huisvesting moeten beperken.

Ik ben alvast gerustgesteld dat het niet de bedoeling is om binnen het gemeentelijke woningbestand het aantal sociale woningen op te trekken. In de woningen van de gemeenten komen immers vaak bewoners terecht die een te hoog inkomen hebben voor een sociale woning, maar tegelijk onvoldoende middelen hebben om hun gading te vinden op de privémarkt.

Wat is uw standpunt? Ik verwijs naar een woonproject in Anderlecht dat naar aanleiding van het Huisvestingsplan werd gerealiseerd. De woningen worden er voor minimum 950 euro verhuurd. Het was nochtans mogelijk om de regeling die voor de wijkcontracten wordt gebruikt, te volgen.

Ik wil ook reageren op de vraag van de heer Maron over de oprichting van maatschappijen voor het beheer van woningen voor middeninkomens die naar aanleiding van het Huisvestingsplan worden gerealiseerd. Is dat wel een goed idee? We proberen net om het aantal openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) te beperken.

Naast de OVM's en de gemeenten zijn er nog heel wat andere instanties in de huisvestingssector actief, zoals de sociale huisvestingskantoren, de GOMB, het Woningfonds... Als Jan met de pet op zoek gaat naar een gesubsidieerde woning, ziet hij door de bomen het bos niet meer.

Er komt nu een nieuwe ordonnantie. Zou het geen goede zaak zijn om een organisatie op te richten die mensen helpt in hun zoektocht naar een woning? Als je dringend op zoek bent naar een woning, wil je eenvoudige, duidelijke informatie. Ik zou de zaken niet nog ingewikkelder maken.

En plus des SISP, il y a les communes. Les communes gèrent les logements des contrats de quartier et les logements sur leurs fonds propres. Il faut aussi compter avec d'autres structures, comme les agences immobilières sociales, qui sont assez particulières. Il faut ajouter la SDRB, le Fonds du logement... Pour un citoyen lambda qui cherche un logement public, il est difficile de savoir à qui s'adresser.

Ne pensez-vous pas qu'il serait intéressant, puisque vous êtes en train de préparer cette nouvelle ordonnance, de créer une structure qui guide le citoyen dans sa recherche des institutions ad hoc ? Les gens en détresse en matière de logement ont besoin de simplicité, d'une information qui soit claire, transparente et disponible. Ne vaut-il pas mieux penser à une rationalisation et éviter d'ajouter une couche pour la gestion des logements moyens ?

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

M. Emmanuel De Bock.- Je ne suis pas un éminent spécialiste de la question du logement, mais je voulais profiter de l'interpellation pour poser une ou deux questions au secrétaire d'État. Vu que nous avons souvent parlé ici du logement moyen, je voudrais revenir sur la différence entre le logement moyen acquisitif et le logement moyen ou social géré par les communes.

Dans le logement moyen acquisitif, il y a un système d'inscription, notamment en ligne. Il est facile de savoir si on est dans les conditions ou non. Après l'inscription, vous êtes dans une file d'attente. C'est très égalitaire et très compréhensible pour les uns et les autres. Cela donne aussi un espoir, car, même s'il faut tirer la langue pendant deux ans, après vous aurez votre logement subventionné et pourrez bénéficier du fait d'être propriétaire à des conditions très intéressantes.

En revanche, pour les autres types de logement, en particulier ceux gérés par les communes et les CPAS, le système n'est pas le même. Il y a 19 règlements différents, si pas davantage, ce qui est assez perturbant pour les gens qui se trouvent dans une situation de crise, soit qu'ils ont perdu leur emploi, soit qu'ils se séparent et ont moins de revenus, tout en ayant des charges plus importantes à assumer. Des personnes qui ont un

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

De heer Emmanuel De Bock *(in het Frans).*- *Hoewel ik niet meteen een grote specialist op het gebied van huisvesting ben, zou ik toch graag enkele vragen stellen, meer bepaald over het verschil tussen koopwoningen voor middelgrote inkomens enerzijds en sociale woningen en woningen voor middelgrote inkomens die door de gemeenten worden verhuurd, anderzijds.*

Wie zich wil inschrijven om een woning voor middelgrote inkomens te kopen, komt op een wachtlijst terecht. Het is gemakkelijk te weten te komen of je al dan niet aan de toelatingsvoorwaarden voldoet. Het systeem is niet alleen transparant, het geeft de kandidaten ook hoop. Zelfs als je enkele jaren moet wachten, zal je uiteindelijk een gesubsidieerde woning mogen kopen aan zeer interessante voorwaarden.

Het systeem is helemaal anders voor woningen die door de gemeenten en OCMW's worden beheerd. Er zijn 19 verschillende reglementen, of misschien zelfs meer. Dat is bijzonder verwarrend voor mensen die in een crisissituatie verkeren - werkloosheid, scheiding enzovoort - en dringend een woning nodig hebben. Wie werk heeft, twee kinderen ten laste heeft en alimentatiegeld ontvangt, valt buiten de strenge voorwaarden van woningen voor middelgrote inkomens. Zulke mensen worden vaak ingeschreven op de

travail, deux enfants à charge et une pension alimentaire ne sont plus dans les conditions du logement moyen, parce qu'elles sont trop restrictives dans telle ou telle commune. On les dirige vers le logement social, où elles se retrouvent à la 568e place à cause de leurs revenus.

À Uccle, c'est ce qu'on dit aux femmes seules avec deux enfants à charge, un revenu de 1.400 euros et une pension alimentaire de 600 ou 700 euros. Ces personnes-là, parce qu'on ne tient pas compte des pensions alimentaires ni des allocations familiales, n'ont pas droit à du logement moyen.

Et puis, on vient faire de grandes déclarations, comme quoi il ne faut pas de logement moyen à Uccle, qu'il n'y faut que du social. Là, il y a vraiment un problème. Ces gens-là, qui sont pourtant en souffrance et qui n'ont pas beaucoup de revenus et pourraient avec 40 ou 50% de leur revenu disponible acheter ou louer un logement moyen, se voient refuser cet accès. On les oblige à attendre un logement social qui ne viendra jamais, parce qu'il n'y a pas beaucoup de logement social dans certaines communes et que les pouvoirs publics refusent d'en construire. Il faut rappeler que l'espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR) est exclusivement réservé à certaines communes et que six communes en sont exclues.

La SRIB construit un bâtiment de 40 logements au coin de la chaussée de Neerstalle et de la rue de Stalle, qui sera payé par la commune d'Uccle et géré par elle. Elle va mettre des conditions pour ces logements. Se pose la question de la publicité. Le même problème s'était posé pour le projet Pêcherie, avec une quarantaine de logements passifs financés et construits par la commune, pour lesquels il n'y avait pas eu de publicité. Le simple fait de dire que la commune construisait a fait qu'une liste d'attente s'était constituée.

Je me pose la question de l'égalité de traitement. Tout en respectant l'autonomie communale, qui me semble essentielle, comment réaliser cette égalité de traitement pour tous les Bruxellois pour qu'ils puissent avoir accès à l'aide régionale et être dans une file d'attente quelle que soit leur commune ? Si vous habitez Woluwe-Saint-Pierre, vous n'avez aucune chance d'accéder à un logement public subventionné. Cela vous obligerait presque à déménager à Bruxelles-Ville, où il y a 1.200

wachtlijsten voor een sociale woning, maar door hun inkomen komen ze helemaal onderaan de lijst terecht.

In Ukkel komen alleenstaande vrouwen met twee kinderen ten laste, een inkomen van 1.400 euro per maand en ongeveer 700 euro alimentatiegeld niet in aanmerking voor een woning voor middeninkomens. De GOMB weigert immers rekening te houden met het alimentatiegeld, waardoor zulke vrouwen officieel te weinig verdienen.

En dan verkondigen sommige politici met veel bombarie dat Ukkel geen woningen voor middelgrote inkomens, maar sociale woningen nodig heeft. Hoewel heel wat inwoners het zich wel kunnen permitteren om een GOMB-woning te kopen of te huren, komen zij niet in aanmerking, omdat ze officieel te weinig verdienen. Zij komen terecht op de wachtlijsten voor sociale woningen en maken geen enkele kans om er een te vinden, omdat er een groot tekort heerst en de overheid weigert om in bepaalde gemeenten sociale woningen te bouwen. Ik wijs erop dat er in zes Brusselse gemeenten helemaal geen ruimten voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie (RVOHR) zijn.

De GIMB trekt een gebouw met veertig woningen op in Ukkel, dat zal worden betaald door de gemeente, die bepaalde voorwaarden zal opleggen aan kandidaat-kopers. Hoe zal het project bekendgemaakt worden? Rond een eerder project werd helemaal geen publiciteit gemaakt.

Worden alle burgers wel gelijk behandeld? De gemeentelijke autonomie moet gerespecteerd worden, maar het is ook belangrijk dat de Brusselaars van alle gemeenten op gelijke voet worden behandeld en zich op een wachtlijst voor een gesubsidieerde woning van een bepaalde gemeente kunnen inschrijven. Wie bijvoorbeeld in Sint-Pieters-Woluwe woont, maakt helemaal geen kans op zo'n woning, terwijl er in Brussel-Stad 1.200 worden gebouwd.

logements qui sont construits, parce que vous aurez techniquement plus de chances, même s'il y a plus de demandes, d'obtenir un logement subventionné.

M. le président.- M. Mampaka rejoint votre souci.

M. Emmanuel De Bock.- Tout à fait. Je voudrais savoir comment est-ce qu'on peut, à votre niveau et tout en respectant l'autonomie communale, arriver à un système lisible, une file d'attente qui fasse en sorte de pallier ce problème, en respectant bien évidemment les critères d'urgence.

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

M. Fouad Ahidar.- Je tiens à réagir à l'intervention de M. Hutchinson, quand il dit que le fonctionnement du système sera évalué sur la base du nombre de plaintes déposées. Il ne s'agit pas d'un critère suffisant pour constater son fonctionnement. Nous devons être vigilants car de nombreuses personnes en situation de précarité ne pensent même pas à porter plainte.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- M. Maron, vous m'interrogez tout d'abord sur l'exécution de l'ordonnance du 19 décembre 2008 organisant l'attribution des logements publics donnés en location par les communes et CPAS, plus spécifiquement dans le cadre de la rénovation urbaine. Les informations fournies proviennent des administrations des pouvoirs locaux et de la rénovation urbaine, qui relèvent des ministres Picqué et Huytebroeck. Vos deux premières questions portent sur les règlements des communes.

L'Administration des pouvoirs locaux (APL) me répond qu'à ce jour, dix-sept règlements lui ont été transmis. Je ne dois pas vous rappeler que ce règlement n'est obligatoire que si la commune met des biens en location. Sur le contrôle de légalité, l'APL me dit ne pas avoir relevé de problème de légalité dans ces règlements.

Plus précisément, depuis l'ordonnance du 19 décembre 2008 modifiant le Code du Logement, l'APL a annulé un seul règlement

De voorzitter.- De heer Mampaka is het met u eens.

De heer Emmanuel De Bock *(in het Frans)*.- *Hoe zult u met respect voor de gemeentelijke autonomie een transparante wachtlijst voor de gemeentelijke gesubsidieerde woningen tot stand brengen? Uiteraard moeten bepaalde dringende gevallen voorrang krijgen.*

De voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

De heer Fouad Ahidar *(in het Frans)*.- *De heer Hutchinson zegt dat het systeem zal worden geëvalueerd aan de hand van het aantal klachten, maar dat is geen goede werkwijze. Heel wat kwetsbare personen zouden nooit overwegen om een klacht in te dienen.*

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans)*.- *Mijn antwoord op de vraag over de uitvoering van de ordonnantie inzake de toekenning van huurwoningen van de gemeenten en de OCMW's, is gebaseerd op de informatie van de administratie van de lokale besturen en van stadsvernieuwing, die ressorteert onder minister-president Picqué en minister Huytebroeck.*

Het Bestuur Plaatselijke Besturen (BPB) meldt mij dat het zeventien reglementen heeft ontvangen van de gemeenten. Een dergelijk reglement is slechts verplicht indien de gemeente in kwestie effectief woningen verhuurt. Het BPB liet me ook weten geen legaliteitsproblemen te hebben vastgesteld.

Sinds de ordonnantie van 19 december 2008, die de Huisvestingscode wijzigt, heeft het BPB slechts één toekenningsreglement afgeschaft, omdat enkele bepalingen niet overeenkomstig de ordonnantie waren. Die ordonnantie geeft de gemeenten trouwens veel vrijheid om de toekenningsvoorwaarden concreet in te vullen.

d'attribution approuvé par le conseil communal de Jette en date du 28 avril 2010 au motif que certaines dispositions étaient contraires à la lettre et à l'esprit de ladite ordonnance. Comme j'ai pu le rappeler à l'occasion d'une précédente interpellation, l'ordonnance parlementaire donne beaucoup de latitude à chaque commune pour fixer les critères d'attribution.

Vos deux questions suivantes portent sur la cohérence des règlements d'attribution avec les conditions imposées dans le cadre de la rénovation urbaine, ainsi que sur les chiffres relatifs aux logements et bénéficiaires. Sur la cohérence entre des dispositions prises dans le cadre de certains règlements communaux d'attribution et les obligations imposées par les législations de la politique de rénovation urbaine, pour les logements qui en dépendent, la Direction de la rénovation urbaine estime, comme le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) et moi-même, que les articles 23bis et suivants du Code du logement s'appliquent à l'ensemble des logements mis en location par les opérateurs immobiliers publics en ce compris les logements financés par nos politiques de rénovation urbaine (rénovation d'îlots, immeubles isolés et contrats de quartier). Bien que les logements issus de nos réglementations aient des critères d'attribution spécifiques, ils sont soumis aux obligations visées par les articles 23bis et suivants du Code.

Pour les contrats de quartier, lors de l'élaboration de la nouvelle ordonnance du 28 janvier 2010 et du nouvel arrêté du 27 mai 2010 relatifs à la revitalisation urbaine, il a été tenu compte des articles 23bis et suivants du Code du logement puisque l'obligation de tenir un registre spécifique aux logements d'un contrat de quartier a été supprimée ainsi que le système de points de priorité pour l'attribution d'un logement. En effet, l'article 34 de l'arrêté relatif aux critères d'attribution se réfère expressément aux articles 23bis et suivants du Code du logement.

Les deux spécificités qui persistent sont les plafonds liés aux revenus des candidats locataires - logement social + 20% - et l'attribution prioritaire des logements réhabilités ou reconstruits aux personnes qui les occupaient avant la réalisation des travaux.

Voorts onderstrepen de Directie Stadsvernieuwing, de Brusselse Bond voor het Recht Op Wonen (BBROW) en ikzelf dat artikel 23bis en volgende van de Huisvestingscode geldt voor alle woningen die verhuurd worden door beheerders van openbaar vastgoed, inclusief de woningen die zijn gecreëerd met subsidies van het stadsvernieuwingbeleid.

De nieuwe ordonnantie van 28 januari 2010 en het nieuwe besluit van 27 mei 2010 betreffende de stadsvernieuwing, houden wel degelijk rekening met het artikel 23bis en volgende, aangezien de verplichting om een specifiek register bij te houden voor woningen in het kader van een wijkcontract is afgeschaft, alsook de prioriteitsbepalingen voor de toekenning van een woning. Artikel 34 van het besluit verwijst uitdrukkelijk naar die artikelen.

De voorwaarde van het minimuminkomen blijft gelden, alsook de voorrangsregel voor huurders die vóór de renovatiewerken in de woning gehuisvest waren.

Voor woningen die vallen onder de vroegere reglementering inzake de wijkcontracten, bepaalt de ordonnantie van 2010 geen overgangsmaatregel. De nieuwe reglementering inzake de wijkcontracten is enkel van toepassing voor woningen die gebouwd of gerenoveerd worden in het kader van duurzame wijkcontracten.

Om te vermijden dat er twee toekenningsystemen naast elkaar bestaan, moet een nieuwe ordonnantie het besluit van 2010 van toepassing maken op alle huurcontracten van woningen gebouwd in het kader van de ordonnantie van 7 oktober 1993 inzake stadsvernieuwing.

De registers van wijkcontracten moeten geïntegreerd worden in het verhuurregister vermeld in artikel 23 quinquies van de Huisvestingscode. Daarbij moet de chronologische volgorde van ontvangst van de aanvragen wel gerespecteerd blijven. De wijzigingen van de nieuwe ordonnantie zouden op hetzelfde ogenblik van kracht moeten worden als de ordonnantie uit 2010.

Volgens de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW) zouden de toekenningsreglementen bij renovatie van

En ce qui concerne les logements issus de l'ancienne réglementation "contrat de quartier", un vide juridique existe actuellement puisqu'aucune disposition transitoire n'a été prévue dans l'ordonnance de 2010.

Actuellement, les dispositions de la nouvelle réglementation "contrat de quartier" ne sont valables que pour les logements construits ou réhabilités dans le cadre des contrats de quartier durables. Il est donc difficile pour le moment de respecter à la fois les prescrits relatifs à l'attribution des logements issus de l'ancienne réglementation "contrat de quartier" et le prescrit des articles 23bis et suivants du Code du logement.

Une solution serait de modifier l'ordonnance de 2010 par une nouvelle ordonnance, qui viserait notamment à soumettre tous les baux portant sur des logements réalisés dans le cadre de l'ordonnance du 7 octobre 1993 concernant la rénovation urbaine et conclus après l'entrée en vigueur de la nouvelle ordonnance aux exigences de l'ordonnance et de l'arrêté de 2010, et ce, afin d'éviter de faire coexister deux systèmes d'attribution.

Par ailleurs, les registres "contrat de quartier" devraient être intégrés dans le registre unique du bailleur prévu à l'article 23quinquies du Code du logement lorsque le bailleur est soumis à cette disposition. La fusion des registres devrait se faire en respectant l'ordre chronologique de réception des demandes d'inscription. Les modifications apportées par cette nouvelle ordonnance devraient entrer en vigueur en même temps que l'entrée en vigueur de l'ordonnance de 2010.

Pour la rénovation d'îlots et immeubles isolés, le RBDH souligne le fait que la plupart des règlements d'attribution ne se réfèrent à aucune de ces deux réglementations. Pourtant, comme mentionné ci-dessus, les obligations visées aux articles 23bis et suivants du Code du logement s'appliquent également pour les opérations d'îlots et immeubles isolés.

Concernant le nombre de logements qui bénéficient des politiques de rénovation urbaine, la Région dispose de données chiffrées relatives au nombre de logements, aux loyers et revenus des locataires, sur la base des rapports annuels transmis par les communes concernées.

huizenblokken en geïsoleerde gebouwen naar geen van beide reglementeringen verwijzen. Dat is niet het geval: artikel 23bis en volgende van de Huisvestingscode zijn wel degelijk van toepassing.

De cijfergegevens van het Brussels Gewest over het aantal woningen die vallen onder het stadsvernieuwingsbeleid, de huurders ervan en hun inkomen, zijn gebaseerd op de rapporten die de gemeenten jaarlijks doorsturen. Zo werd 81% van de gevraagde gegevens over huurders en inkomsten in het kader van wijkcontracten doorgegeven aan de Directie Stadsvernieuwing. Dat was slechts 48% in het geval van de geïsoleerde gebouwen. In 99,54% van de dossiers inzake wijkcontracten, respectievelijk 98,39% van de dossiers inzake geïsoleerde gebouwen zijn de gegevens voor 2009 en 2010 conform.

De wetgeving inzake toekenning van woningen wordt dus goed nageleefd. Indien de administratie toch onregelmatigheden vaststelt, vraagt zij aan de gemeente de gegevens na te kijken, een verklaring te geven en de situatie recht te zetten wanneer het huurcontract afloopt.

Sommige gemeenten communiceren onvoldoende met de gewestelijke administratie over de toekenning van woningen, de huurcontracten en de huurprijzen. Nochtans is die informatie over geïsoleerde woningen en woningen in het kader van wijkcontracten onmisbaar. De wetgeving moet immers worden nageleefd en de woningen die resulteren uit het renovatiebeleid moeten aan de juiste doelgroepen worden toegewezen. Daarom werd de Directie Stadsvernieuwing gevraagd een extra inspanning te leveren om alle ontbrekende informatie te verkrijgen. Dankzij het overleg met de betrokken gemeenten konden al heel wat communicatieproblemen worden opgelost.

Het volledige beheer van de zes projecten, die samen goed zijn voor de bouw van 334 middelgrote woningen, gaat naar de gemeenten en de OCMW's. De studie over het beheer van de middelgrote woningen in het kader van het project in Sint-Pieters-Woluwe loopt nog. Een koepelorganisatie die de OVM Habitation moderne, de gemeente en het OCMW omvat, wordt belast met het beheer van de middelgrote woningen, conform de overeenkomst van 2006 tussen het Brussels Gewest, de BGHM en de OVM. Een werkgroep is de opdracht en de statuten van

Au niveau des contrats de quartier, 81% des données demandées - loyers et revenus - ont été communiquées à la DRU et 48% pour les immeubles isolés. Des données communiquées, 99,54% sont régulières dans les contrats de quartier et 98,39% dans les immeubles isolés, sur la base des rapports annuels 2009 et 2010.

Il apparaît de l'analyse des chiffres à notre disposition que la législation en matière d'attribution de logements dans le cadre des contrats de quartier et des logements isolés est, pour l'essentiel, très bien respectée. Dans les faibles cas où des irrégularités sont constatées, l'administration demande à la commune concernée de vérifier les données communiquées et de s'expliquer quant au non-respect de la réglementation. Le cas échéant, l'administration demande de corriger l'irrégularité à l'échéance du bail.

Un problème persiste néanmoins concernant la communication à l'administration régionale, par certaines communes, des informations relatives à l'attribution des logements, aux baux conclus et aux loyers fixés. Il est en effet indispensable que nous disposions des informations requises par la loi pour l'ensemble du parc de logement, que ce soit en ce qui concerne les contrats de quartier ou les logements isolés. Nous ne pouvons nous satisfaire d'un taux partiel de réponse, même de 80%.

Notre objectif est que la législation soit respectée et que tous les logements issus des politiques de rénovation urbaine soient mis à la disposition des personnes pour lesquelles ils sont destinés. Dès lors, depuis le début de la législature, il est demandé à la Direction de la rénovation urbaine de redoubler d'efforts afin d'obtenir des administrations communales les informations qui nous manquent encore pour garantir le contrôle de l'ensemble du parc de logement issu d'opérations de rénovation urbaine.

L'administration régionale est en contact continu avec les administrations communales dont les informations communiquées sont incomplètes. Ce travail de concertation a déjà permis de débloquer certaines situations et d'obtenir des données additionnelles de plusieurs communes. Ce travail de concertation continuera assurément à porter ses fruits dans les mois à venir, car il en va autant de

de organisatie aan het opstellen.

Het Huisvestingsplan bepaalt dat middelgrote woningen moeten verhuurd worden aan gezinnen met middeninkomens, maar het vermeldt geen minimuminkomen.

Met de heer Daems gaat alles goed: hij is net vader geworden van een meisje en bevindt zich in de Charente.

l'intérêt des administrations communales que de celui de la Région

J'en viens au second volet de votre question concernant les logements moyens créés dans le cadre du Plan logement. Dans le cadre des six opérations de logement moyen achevées ou en chantier ou en voie de l'être (334 logements sont concernés), la gestion a été confiée exclusivement aux communes et aux CPAS. L'étude relative à la gestion des logements moyens réalisés dans le cadre d'un septième projet achevé à Woluwe-Saint-Lambert est toujours en cours. L'objectif dans ce cadre est de mettre en place une société spécifique chargée de la gestion des logements moyens entre la SISP Habitation moderne, la commune et le CPAS. Cette structure de gestion est prévue dans une convention conclue en 2006 entre la Région, la SLRB et la SISP. Un groupe de travail se penche sur son objet et ses statuts.

En ce qui concerne les modalités de location, le Plan logement impose aux gestionnaires de louer les logements moyens à des ménages disposant de revenus moyens, mais il ne fixe pas de seuils de revenu.

M. De Wolf, vous m'avez interrogé et vous avez également soumis des propositions. M. Daems se porte bien : il est en Charente et vient d'avoir une petite fille.

M. le président.- Puis-je vous demander d'en revenir à l'interpellation sur les communes bruxelloises ?

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je suis convaincu de ce que nous avons beaucoup à apprendre des expériences menées dans les communes et je suis partisan d'une concertation directe ou collective.

Je rappelle l'état de la situation. Jusqu'ici, nous manquions totalement d'information et de transparence. Une ordonnance a été déposée, dont l'objectif louable était d'apporter de la transparence et d'intégrer les politiques communales menées en matière de logement.

Les défis liés au logement touchent non seulement les revenus les plus faibles, mais aussi les revenus moyens qui dépassent le seuil d'éligibilité aux

De voorzitter.- Wilt u terugkeren naar uw antwoord over de Brusselse gemeenten?

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- Ik ben voorstander van direct of collectief overleg met de gemeenten, omdat we er veel van kunnen leren.

Tot op vandaag ontbraken de nodige informatie en transparantie. De ordonnantie was nodig om transparantie te brengen.

Het huisvestingsbeleid mag zich niet alleen richten tot personen met een laag inkomen. Het moet ook personen met een inkomen dat net te hoog ligt voor een sociale woning, helpen. Heel wat sprekers hebben gevraagd naar een transparant beleid op basis van objectieve regels. De goedgekeurde tekst sluit niet uit dat er een

logements sociaux. Beaucoup d'entre vous ont rappelé la nécessité de mener nos politiques en la matière dans la plus grande transparence, selon des règles objectives. La proposition d'ordonnance qui a été adoptée n'exclut pas la fixation de seuils de revenus et n'impose pas d'autres critères que ceux définis par les communes. Lesdits critères doivent être rendus publics.

Chacun d'entre vous, selon son expérience, aura pu identifier des améliorations à apporter aux règlements communaux. Les prochaines élections communales seront l'occasion de rendre la politique du logement la plus éthique et la plus sociale possible.

M. Mampaka me demande si notre intention est de socialiser l'ensemble du parc communal. Socialiser, ce n'est pas seulement viser le logement social ; c'est également permettre aux ménages dont le revenu dépasse le seuil d'accès au logement social de continuer à vivre dans leur commune.

C'est une politique sociale que d'avoir une politique publique du logement. Vous avez cité l'exemple d'un loyer de 950 euros à Anderlecht. Il est vrai que cela ne semble ni correspondre à une politique sociale, ni à une politique de logement moyen. Je vais dès lors me renseigner à ce sujet.

Je maintiens qu'avoir une politique publique au niveau communal et s'adresser aussi aux revenus moyens, au-dessus des revenus sociaux, mais présentant des difficultés à se loger, c'est avoir et promouvoir une politique sociale du logement. C'est ça l'objectif.

J'encourage dès lors toutes les communes à conserver (voire acquérir) du patrimoine afin de contribuer, par l'objectif global de 15% de logement public et avec une diversité de réponses (agences immobilières sociales, logements directement gérés par les communes, par les CPAS ou autres) et de pouvoir jouer un rôle dans ce domaine avec ou sans le soutien du Plan régional du logement.

Il me semble très important d'améliorer cette législation. Certains demandent une harmonisation des règles. Je suis étonné de l'entendre, car nous sommes souvent confrontés au discours contraire de la part des communes, mais il est primordial en effet de réfléchir aux règles qui pourraient être

minimuminkomen als voorwaarde wordt opgelegd, noch legt hij andere criteria vast dan die van de gemeenten. De criteria moeten wel openbaar worden bekendgemaakt.

De volgende gemeenteraadsverkiezingen zijn alvast de gelegenheid om de gemeentelijke reglementen zo ethisch verantwoord en sociaal mogelijk te maken.

Vormen wij alle gemeentelijke woningen om tot sociale woningen? Neen, wij willen ook gezinnen met een te hoog inkomen voor een sociale woning de mogelijkheid bieden om in hun gemeente te blijven wonen.

Het voorbeeld van een huurprijs van 950 euro in Anderlecht lijkt mij niet te passen in het huisvestingsbeleid voor sociale of middelgrote woningen. Ik zal mij hierover informeren.

Dat de gemeenten hulp bieden aan mensen met middelgrote inkomens die moeilijk een woning vinden, past volgens mij wel binnen het sociaal huisvestingsbeleid. Daarom moedig ik alle gemeenten aan om het doel van 15% openbare woningen na te streven, met of zonder steun van het Gewestelijk Huisvestingsplan.

Het is erg belangrijk de wetgeving te verbeteren. Enerzijds vragen sommigen meer eenvormigheid tussen de verschillende reglementen, anderzijds moet elk reglement afgestemd zijn op de specifieke kenmerken van de gemeente.

Verder kunnen we momenteel geen geactualiseerd kadaster bekomen dat alle bestaande gebouwen, huurcontracten, huurprijzen, enzovoort in kaart brengt. Toch is dat een belangrijke vereiste die we moeten halen, zeker als we de doelstelling van 15% openbare woningen per gemeente willen bereiken.

Momenteel onderzoeken we op welke manier we de nodige informatie kunnen verkrijgen om de situatie van elke gemeente te kunnen evalueren en een degelijk gewestelijk huisvestingsbeleid te kunnen voeren.

Voor informatie over de controle van de inventarissen verwijs ik u graag door naar de heer Picqué.

partagées et à celles qui devraient rester particulières à certaines communes. La politique de logement ne sera évidemment pas la même à Woluwe-Saint-Pierre qu'à Molenbeek qui possède déjà énormément de logements publics et sociaux. En fonction de cela, il est évident que nous devons diversifier les règles afin qu'elles répondent aux spécificités des communes. Il faut que chacune d'entre elles prenne ses responsabilités afin de répondre aux besoins des publics les plus fragilisés, c'est essentiel.

Sur la question du cadastre, nous ne sommes pas aujourd'hui en mesure d'obtenir un cadastre actualisé répertoriant les patrimoines existants, les baux, les loyers, etc. C'est une exigence extrêmement importante qu'il faut maintenir, en particulier si nous voulons atteindre cet objectif de 15% de logement public dans toutes les communes. Nous devons absolument connaître la situation réelle dans chacune d'entre elles. Nous étudions, en ce moment, la possibilité de nous donner les moyens de pouvoir disposer de cette information essentielle à la mise en place d'une politique régionale du logement cohérente.

S'agissant du contrôle des inventaires, c'est la tutelle des pouvoirs locaux qui joue un rôle à ce niveau. Je ne possède pas d'informations précises sur ce point et vous invite plutôt à interroger le ministre-président Picqué à ce sujet.

Disposer d'informations sur le cadastre serait déjà très intéressant. Il faut d'abord que la tutelle vérifie la légalité des règlements et des procédures, mais disposer d'un cadastre apporte une cohérence qui permet d'effectuer des vérifications et d'interpeller éventuellement une commune ou l'autre.

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

M. Alain Maron.- J'aimerais formuler quelques remarques malgré la précision de vos réponses. Premièrement, j'ai distingué, au cours de mon intervention, les différents types de logements communaux suivant qu'ils étaient ou non subventionnés.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Nous avons bien précisé que nous faisons référence aux logements pour lesquels il existe une intervention régionale.

Informatie van het kadaster zou nuttig zijn om een gemeente tot de orde te kunnen roepen, maar daarvoor moet de toezichthouder de wettelijkheid van de reglementen en procedures hebben nagegaan.

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).*- *Ik heb in mijn betoog een onderscheid gemaakt tussen gesubsidieerde en niet-gesubsidieerde woningen van de gemeenten.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).*- *Ik verwees duidelijk naar woningen die door het Brussels Gewest worden gesubsidieerd.*

M. Alain Maron.- Il me paraît logique que les exigences soient proportionnelles aux...

M. Vincent De Wolf.- Cela n'empêche pas le fait qu'ils soient tous soumis au registre.

M. Alain Maron.- C'est normal, il s'agit des règles minimales !

M. Vincent De Wolf.- Nous sommes bien d'accord. Cependant, n'oublions pas que ces logements dont les loyers sont moyens mais largement supérieurs à ceux des logements sociaux, n'intéressent personne inscrit dans le registre. La situation n'est pas grave, mais ce fait existe et nous vous le montrerons.

M. Alain Maron.- En effet, il s'agit d'un problème spécifique d'adéquation entre une offre et une demande, lié peut-être à un manque d'information du public.

Ma question porte surtout sur des logements qui font l'objet d'une subvention, qui sont majoritaires parmi les logements communaux et qui n'ont que peu ou prou bénéficié d'une subvention régionale à un moment donné, que ce soit pour l'achat ou la rénovation d'un bien, voire les deux.

Il existe peut-être des exceptions. Pour des raisons historiques et/ou financières, certaines communes peuvent se permettre - et c'est positif - d'investir dans des logements publics communaux sans l'aide de subventions régionales.

(Remarques de M. De Wolf)

Cela varie en fonction des disponibilités financières qui existent ou pas dans ces communes. En effet, elles n'ont pas toutes les disponibilités financières nécessaires pour investir sans subventions régionales.

En ce qui concerne les exigences qui se trouvent dans les règlements d'attribution communaux, j'ai demandé si l'on avait fait vérifier la légalité ou l'adéquation entre ces dits règlements communaux avec les dispositions régionales.

Cette interrogation dépasse donc la stricte conformité au Code du logement. Je ne doute pas que la tutelle régionale veille à ce que les

De heer Alain Maron (in het Frans).- Het lijkt me logisch dat de vereisten in verhouding staan tot...

De heer Vincent De Wolf (in het Frans).- Alle woningen moeten beschikbaar zijn voor mensen die in het register zijn ingeschreven.

De heer Alain Maron (in het Frans).- Uiteraard, dat is het minimum.

De heer Vincent De Wolf (in het Frans).- We mogen niet vergeten dat woningen voor middelgrote inkomens aan een veel hogere prijs worden verhuurd dan sociale woningen. Mensen die zich hebben laten inschrijven in het register, zullen daarin niet geïnteresseerd zijn.

De heer Alain Maron (in het Frans).- Het klopt dat de vraag niet goed is afgestemd op het aanbod. Misschien is de doelgroep onvoldoende geïnformeerd.

Mijn interpellatie gaat vooral over woningen die aangekocht of gerenoveerd werden.

Misschien zijn er uitzonderingen. Om historische en/of financiële redenen zijn bepaalde gemeenten in staat om zonder gewestsubsidies te investeren in openbare gemeentelijke woningen.

(Opmerkingen van de heer De Wolf)

Niet alle gemeenten hebben voldoende financiële middelen om zonder gewestelijke subsidies in woningen te investeren.

Ik vraag me af of de wettelijkheid van de regels voor de toekenning van woningen van gemeenten wel voldoende is gecontroleerd en of er werd nagegaan of die regels stroken met de gewestelijke regelgeving.

Mijn interpellatie gaat dus niet enkel over de overeenstemming van de gemeentelijke reglementen met de Huisvestingscode. Ik twijfel er niet aan dat het gewestelijke voogdijbestuur daarover waakt, maar de gemeentelijke reglementen moeten ook overeenstemmen met de algemene gewestelijke regelgeving.

Het komt bijvoorbeeld regelmatig voor dat het maximuminkomen voor kandidaat-huurders dat

règlements communaux soient conformes au Code. Néanmoins, il existe d'autres législations, plus générales, auxquelles ils doivent être conformes.

En ce qui concerne la question de l'adéquation avec les réglementations, dans un certain nombre de cas, il arrive qu'il y ait un écart entre le revenu maximum imposé normalement par la législation régionale (le revenu maximum pour les immeubles isolés est ainsi celui du logement social) et le revenu minimum imposé par la commune.

Ainsi, au regard du tarif de location, le revenu minimum imposé par la commune est supérieur au revenu maximal de la législation régionale. Je suppose que cela arrive régulièrement.

Si un appartement est mis en location à 700 ou 800 euros - et cela arrive dans le cas d'immeubles isolés - et que cela se justifie par rapport aux prix du marché, ils n'en est pas moins inaccessible à des personnes dont le revenu ne doit normalement pas dépasser celui du logement social. Telle est l'exigence régionale.

On se trouve confronté à une lacune due à un problème d'adéquation. Cependant, il est vrai que les communes doivent jongler entre des législations qui manquent de cohérence.

Pourtant, des efforts sont consentis. Je suis d'accord avec vous lorsque vous affirmez que la situation s'est améliorée. Lors de la législature précédente, la législation et l'obligation de registre ont mis le débat sur la table de notre commission ainsi que dans les communes. C'est une progression.

Je ne doute pas que l'administration de la rénovation urbaine fasse son travail et qu'elle dialogue avec les communes pour, le cas échéant, s'assurer qu'elles respectent les obligations liées à leurs subventions. J'imagine également qu'on ne leur attribue pas de nouvelles subventions si elles ne respectent pas les obligations découlant des subventions antérieures. Dans la négociation avec les communes, j'espère que ce type de cas précis est pris en considération.

Par ailleurs, il y a des incohérences entre l'ancienne et la nouvelle législation sur les contrats de quartier. J'ai déposé un texte qui vise à les résoudre. Je ne doute pas de son issue favorable.

door de gewestelijke regelgeving wordt opgelegd, lager is dan het minimuminkomen dat een gemeente bepaalt.

Het is niet ongebruikelijk dat een gemeente appartementen verhuurt voor 700 of 800 euro. Een dergelijke marktprijs ligt te hoog voor mensen die grotendeels beantwoorden aan de inkomensnorm van de sociale huisvesting.

Het klopt echter ook dat de gemeenten rekening moeten houden met allerlei regelgeving die niet bepaald samenhangend is.

Er worden inspanningen geleverd om de situatie te verbeteren. Tijdens de vorige regeerperiode werd er onder meer een register ingevoerd. Dat is al een hele verbetering.

Ik twijfel er niet aan dat de dienst voor stadsvernieuwing haar werk doet en met de gemeenten communiceert om zich ervan te vergewissen dat de subsidievoorwaarden worden nageleefd. Ik veronderstel bovendien dat de gemeenten geen nieuwe subsidies krijgen als ze de voorwaarden niet naleven.

Er is ook een gebrek aan samenhang tussen de oude en de nieuwe wetgeving over de wijkcontracten. Ik heb een voorstel van ordonnantie ingediend om dat euvel te verhelpen en twijfel er niet aan dat het zal worden aangenomen. Om de samenhang in de wetgeving te bevorderen, moet er ook aandacht gaan naar de regels over geïsoleerde gebouwen. De gemeenten vinden nog amper hun weg in alle gewestelijke regelgeving.

De Huisvestingscode staat ter discussie. Ik neem aan dat ook de concrete toepassing ervan zal worden verbeterd.

Ook Jan Modaal ziet door de bomen het bos niet meer. De gemeente Schaarbeek tracht duidelijkheid te scheppen door een woonloket op te richten waar mensen informatie kunnen krijgen en zich kunnen inschrijven op wachtlijsten. Een dergelijke aanpak zou in alle gemeenten moeten worden gestimuleerd.

Pour rendre la législation plus cohérente, il faudrait aussi travailler sur les immeubles isolés et les autres dispositifs mis en place. En effet, il est pénible pour les communes de s'y retrouver dans l'ensemble des obligations minimales, du Code du logement et des obligations propres à chaque subvention. Cela ne favorise pas une politique cohérente.

Une réflexion est en cours sur le Code du logement. Je suppose qu'on travaille aussi à l'amélioration de son applicabilité concrète sur le terrain. Il y a sans doute moyen de faciliter le système. Nous y serons attentifs.

Entre les AIS, les logements sociaux, les contrats de quartier et les autres logements communaux, le public ne s'y retrouve pas non plus. Des communes comme Schaerbeek apportent des solutions en créant, par exemple, un guichet unique pour le logement où les gens peuvent recevoir des informations et/ou s'inscrire dans tous les types de logement. Il y aurait lieu de promouvoir cette approche intégrée.

Je vous remercie pour vos réponses.

- *L'incident est clos.*

INTERPELLATION DE MME GISÈLE MANDAILA

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

concernant "l'obligation d'installer des détecteurs de fumée dans les logements mis en location".

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

Mme Gisèle Mandaila.- Chaque année, et surtout en période hivernale, des citoyens sont victimes d'accidents fréquemment mortels, dus à l'intoxication au monoxyde de carbone ou à des incendies souvent nocturnes.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW GISÈLE MANDAILA

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

betreffende "de verplichting om rookmelders te plaatsen in huurwoningen".

De voorzitter.- Mevrouw Mandaila heeft het woord.

Mevrouw Gisèle Mandaila (*in het Frans*).- *Elk jaar opnieuw sterven er mensen aan koolmonoxidevergiftiging of in een nachtelijke brand.*

Veel van deze gevallen zouden kunnen vermeden

Or, ces accidents pourraient voir leur nombre diminuer, ou même être évités, si les mesures de prévention et de sécurité contre l'incendie étaient réellement appliquées. Malheureusement, on assiste encore trop souvent à des décès par asphyxie, et cet hiver n'a pas fait exception. Ce sont de plus bien souvent des enfants qui sont victimes de ces intoxications.

Les experts sont unanimes et déclarent qu'on a quatre fois plus de chance de survivre à un incendie si on a installé et entretenu correctement des détecteurs de fumée chez soi.

Si l'installation de détecteurs de fumée est obligatoire depuis le 1er juillet 2005 dans tous les logements mis en location dans la Région de Bruxelles, il n'en demeure pas moins que beaucoup de logements - qu'ils soient mis en location ou occupés par leurs propriétaires - n'en possèdent pas. J'ai fait une enquête dans mon entourage : beaucoup de logements mis en location ne sont pas équipés de ces appareils, pas plus d'ailleurs qu'ils ne sont en conformité avec les normes d'incendie.

La presse avance un taux de 60% de logements possédant un détecteur en Région bruxelloise, car il n'y a d'obligation que pour les logements mis en location. En Région wallonne, le décret stipule clairement que tous les logements doivent être équipés d'un détecteur.

Pour éviter les drames que nous connaissons, que ce soit en termes de perte de vies humaines ou d'habitat, il est nécessaire de faire de la prévention, voire d'aller au-delà en exigeant de tous le respect et l'application stricte des normes de sécurité telles qu'établies par la législation.

Êtes-vous au courant de cette situation ?

Disposez-vous d'une évaluation exacte du nombre de logements mis en location dans notre Région ne possédant pas de détecteurs de fumée conformes aux exigences de la loi ? Ce chiffre de 60% est-il exact ? Combien de logements ont-ils brûlé cette année à la suite de différents problèmes ?

Quelles sont les actions mises en place pour sensibiliser les bailleurs, les locataires et les gestionnaires immobiliers à l'application de la législation en la matière ? Les locataires sont

worden mochten de maatregelen inzake brandveiligheid en -preventie ook effectief toegepast worden. Vaak zijn het kinderen die het slachtoffer worden van intoxicatie.

De experts zijn het erover eens dat met rookmelders vier keer meer mensen een brand overleven.

Sinds 1 juli 2005 moeten alle huurwoningen in Brussel met een rookmelder zijn uitgerust. Toch ontbreekt in heel wat woningen dit instrument. Ook de brandvoorschriften worden zelden nageleefd.

De pers spreekt van 60% woningen met een rookmelder in Brussel. Hier moeten alleen huurwoningen ermee uitgerust zijn. In Wallonië moeten alle woningen met een rookmelder zijn uitgerust.

Preventie is dus van vitaal belang en ook de veiligheidsnormen moeten nageleefd worden.

Bent u op de hoogte van deze situatie? Weet u exact hoeveel Brusselse woningen te huur worden aangeboden die conform de wet met rookmelders zijn uitgerust? Is dat cijfer van 60% exact? Hoeveel woningen zijn dit jaar afgebrand?

Wat hebt u ondernomen om verhuurders, huurders en vastgoedbeheerders te sensibiliseren? Huurders zijn trouwens vaak slecht ingelicht.

Zijn er experts om de toepassing van de wet te controleren?

Spijtig genoeg is de wet enkel van toepassing op huurwoningen. Zijn de voorschriften niet even nuttig voor woningen in eigendom? Hebt u in financiële middelen voorzien om dit beleid uit te voeren?

souvent très mal informés.

Dispose-t-on d'experts pour contrôler l'applicabilité de la législation ? Combien ? Comment évaluent-ils la situation ?

Il est dommage que la loi ne s'applique qu'aux logements en location. Ce qui garantit la sécurité des locataires ne serait-il pas également profitable aux propriétaires habitant leur propre logement ? Enfin, des moyens financiers sont-ils mis en place pour cette politique ? Pour quel montant ?

Discussion

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je voudrais commencer par préciser que les questions concernant par exemple le nombre d'immeubles incendiés ne faisant pas partie de l'interpellation de départ recevront une réponse écrite, car je ne peux, aujourd'hui, vous donner des données précises à ce sujet.

La sécurité dans les logements et la prévention en matière d'incendie, plus précisément la pose de détecteurs de fumées, sont une priorité dans le logement social depuis de nombreuses années déjà.

La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a été un précurseur en la matière en lançant en 2003 une procédure européenne d'un marché de fourniture de 38.000 détecteurs afin d'équiper l'ensemble du parc de logements sociaux de notre Région. Le financement retenu se répartissait en subsides SLRB et régionaux.

La commande de ce marché n'a pas été effectuée, à la demande du cabinet du secrétaire d'État de l'époque qui a informé la SLRB de la préparation d'un arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale qui paraissait quelques mois plus tard, fixant des objectifs techniques plus contraignants.

La SLRB a revu le cahier des charges, lequel a été transmis aux 33 sociétés de logements sociaux qui ont chacune lancé les procédures de fournitures et de placements des détecteurs de fumées dans les logements sociaux.

Bespreking

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- De vragen die niet in de oorspronkelijke tekst stonden, bijvoorbeeld met betrekking tot het aantal afgebrande gebouwen, zal ik schriftelijk beantwoorden.

Veiligheid en brandpreventie, inclusief de plaatsing van rookmelders, zijn al jaren een prioriteit in de sociale huisvesting.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) is een pionier in dit domein geweest. Reeds in 2003 schreef ze een Europese overheidsopdracht uit voor 38.000 rookmelders teneinde alle sociale woningen in het gewest hiermee te kunnen uitrusten.

De bestelling werd uiteindelijk niet uitgevoerd op verzoek van de toenmalige staatssecretaris, omdat de regering toen net een besluit voorbereidde waarin strengere technische voorschriften werden vastgelegd. De BGHM heeft het bestek dan aangepast en aan 33 openbare-huisvestingsmaatschappijen bezorgd. De meeste daarvan hebben in 2005 hun aanbesteding uitgeschreven. Per sociale woning werd in een gemiddelde van 2,3 detectoren voorzien. In het bestek werd een levensduur van 10 jaar vereist. De detectoren zijn dus aan hun laatste levensjaren toe. Het kadaster bevestigt die veroudering.

Wij hebben ook veel aandacht voor brandpreventie in de privéwoningen. Het regeringsbesluit van 15 april 2004 bepaalt dat alle woningen die te huur worden aangeboden, met een rookmelder

Pour mémoire, le nombre de détecteurs se montait globalement à 82.000 pour 38.500 logements environ, soit une moyenne de 2,13 détecteurs par logement. Les sociétés de logements sociaux ont pour la plupart lancé leurs marchés au cours de l'année 2005. Le cahier des charges prévoyait une durée de vie de dix ans. Les détecteurs sont donc entrés dans les trois dernières années de vie. La cote générale dans le cadastre confirme ce vieillissement.

Notre préoccupation concernant la prévention des incendies n'est pas moins grande dans le secteur privé. L'arrêté du gouvernement bruxellois du 15 avril 2004 prescrit déjà aux logements mis en location de disposer de pareils détecteurs. Ce texte, il est vrai, ne comporte pas de sanction, mais il convenait à l'époque de faire oeuvre pédagogique et de travailler d'abord sur les mentalités, avant de passer à une éventuelle phase répressive.

Plus de six ans après l'entrée en vigueur du dispositif, j'ai décidé, précisément, de passer à la vitesse supérieure, au nom de l'essentielle protection de l'intégrité physique des occupants des logements.

Concrètement, nous sommes en passe de conférer au régime réglementaire sur les détecteurs d'incendie un caractère davantage coercitif.

Il y a quelques mois, j'ai entrepris une réforme de l'arrêté du gouvernement bruxellois du 4 septembre 2003 contenant les normes de sécurité, de salubrité et d'équipement, celles-là mêmes au respect desquelles est subordonnée toute mise en location d'un logement en Région bruxelloise. Leur non-respect entraîne l'application de sanctions administratives, accompagnées d'une interdiction de location en cas de non-réalisation des travaux de régularisation dictés par la direction de l'Inspection régionale du logement. Cette réforme inclut un volet consacré à la prévention des incendies.

Plus spécifiquement, l'arrêté normes de 2003 intégrera les dispositions de l'arrêté incendie de 2004.

Loin de me limiter à un copier-coller, j'en ai profité pour adapter ces dispositions en fonction, notamment, de l'expérience acquise sur le terrain en matière de prévention des incendies. Le texte

moeten zijn uitgerust. Die tekst bevat geen sancties, omdat ervoor werd gekozen om eerst aan een mentaliteitswijziging te werken alvorens over te schakelen op een repressieve fase.

Zes jaar na de inwerkingtreding van dit besluit heb ik beslist om een versnelling hoger te schakelen en de reglementering een meer dwingend karakter te geven.

Enkele maanden geleden ben ik gestart met de herziening van het besluit van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen. Voortaan zal de niet-naleving van die wettelijke verplichtingen leiden tot administratieve sancties en zal de woning niet meer mogen worden verhuurd zolang de door de huisvestingsinspectie gevraagde regularisatiewerken niet zijn uitgevoerd. In dat besluit van 2003 zullen de bepaling van het brandpreventiebesluit van 2004 worden opgenomen.

Ik heb de teksten niet gewoon overgenomen, maar aangepast op basis van de ervaring die ondertussen op het terrein is opgedaan inzake brandpreventie. De tekst wordt momenteel door de regering besproken. Ik stel voor dat u mij opnieuw interpelleert na de goedkeuring ervan in eerste lezing.

Het besluit van 2003 is van toepassing op alle woningen, ongeacht of ze worden verhuurd of door de eigenaar worden bewoond. De huisvestingsinspectie is evenwel enkel bevoegd om huurwoningen te controleren. Wij beschikken niet over voldoende middelen om die controle uit te breiden tot de eigenaarswoningen. We moeten nu eenmaal prioriteiten stellen.

Door dit gebrek aan middelen kunnen wij evenmin bevestigen of ontkennen dat 60% van de woningen met een rookmelder is uitgerust.

est en discussion au gouvernement. Je vous invite à revenir sur cette question après l'adoption dudit arrêté en première lecture, car je souhaite réserver au gouvernement la primeur de ces améliorations.

L'idée d'imposer des règles similaires aux logements occupés par leurs propriétaires n'est pas inintéressante. À ce propos, l'arrêté normes de 2003 concerne bien tous les logements, qu'ils soient donnés à bail ou pas. Toutefois, la direction de l'Inspection régionale du logement n'est habilitée à contrôler que les logements mis en location. Votre suggestion nécessiterait, pour être mise en oeuvre, des moyens dont nous ne disposons pas. À cet égard, les problèmes les plus criants concernent les logements locatifs, ce qui nous impose de fixer des priorités.

C'est ce même manque de moyens qui nous empêche de confirmer ou d'infirmier le taux évoqué de 60% de logements.

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

Mme Gisèle Mandaila.- On met en place des politiques pour garantir la sécurité des locataires sans avoir les moyens de les contrôler. Ce n'est pas normal. On instaure le respect des normes incendie par la pose de détecteurs mais, en même temps, on laisse les citoyens agir à leur guise en l'absence de tout contrôle.

Vous dites qu'il n'y a pas assez de moyens, mais ce contrôle pourrait se réaliser au moins sur le logement qui est à votre charge.

Par ailleurs, si vous avez déjà opéré des actions dans le logement public, vous pourriez avancer des chiffres par rapport à ce qui vous incombe, c'est-à-dire déterminer le nombre de logements possédant un détecteur de fumée ou répondant aux normes de sécurité et d'incendie.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Un contrôle est réalisé que nous essaierons de renforcer au moment de la mise en location. On ne peut pas décréter qu'on va maintenant contrôler tout le logement, locatif ou non. Nous avons une action hiérarchisée. Il est plus facile de contrôler au moins les logements qui dépendent directement

De voorzitter.- Mevrouw Mandaila heeft het woord.

Mevrouw Gisèle Mandaila (in het Frans).- *Het is niet normaal dat de regering voorschriften uitwerkt om de veiligheid van de huurders te waarborgen, maar zich niet de middelen geeft om die te controleren.*

U zou op zijn minst die controle moeten uitvoeren in de woningen die onder uw bevoegdheid vallen. Kunt u ons zeggen hoeveel sociale woningen met een rookmelder zijn uitgerust of aan de brand- en veiligheidsnormen voldoen?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Het is niet mogelijk om vandaag alle woningen te controleren. Wij moeten daarom prioriteiten stellen. Het is makkelijker om te beginnen met de woningen die direct onder onze bevoegdheid vallen, namelijk de sociale woningen. Nadien zouden wij voor de private huurmarkt de*

de nous, c'est-à-dire les logements sociaux.

Pour le marché privé locatif, on pourrait ensuite travailler chaque fois sur les biens mis en location.

Pour le reste, je ne vais pas faire semblant et vous ne devriez pas non plus donner l'impression qu'il est possible de lancer un contrôle systématique de tous les logements de la Région bruxelloise. En ce qui concerne ma charge, j'ai dit qu'on a investi dans des moyens et que nous continuons à investir.

Pour ce qui est des chiffres, effectivement, je peux vous fournir les données concernant le logement public.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE MME CÉLINE FREMAULT

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

concernant "l'information via internet en matière de logement".

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

Mme Céline Fremault.- À la mi-2010, vous annoncez, dans la foulée de l'adoption du nouveau site internet de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), la réalisation prochaine d'un portail internet dédié au logement, attendu pour début 2011.

Ce portail avait pour ambition d'être plus qu'un simple "dispatching" vers les autres sites spécialisés dans le domaine du logement. L'idée était, pour reprendre vos mots, "de faire de ce portail un véritable outil, facile à utiliser par tous". Il était ainsi question d'y retrouver "des informations sur tous les acteurs du secteur du logement, sur toutes les démarches à suivre pour obtenir un logement, un prêt... Mais aussi des conseils en matière d'environnement, de

controles kunnen opvoeren telkens wanneer een woning te huur wordt aangeboden.

Ik kan u de cijfers met betrekking tot de sociale woningen bezorgen.

- Het incident is gesloten.

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 internetinformatie inzake huisvesting".

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault (in het Frans).- Midden 2010 kondigde u de oprichting van een portaalwebsite voor huisvesting aan.

Deze website die begin 2011 klaar zou zijn, zou veel meer dan een doorverwijzing naar andere websites worden. Het zou een gebruiksvriendelijk instrument zijn met informatie over alle spelers inzake huisvesting, de procedures om een woning of een lening te verkrijgen en en allerhande bouwen milieutips, kortom een lofwaardig initiatief. Voor stedenbouw bestaat dat trouwens al.

De overheid beheert heel wat websites over huisvesting. Zo zijn er de websites van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), het Woningfonds en de Gewestelijke

construction, etc." L'initiative était louable. Une telle démarche a d'ailleurs été réalisée avec succès en matière d'urbanisme. Je n'ai toutefois pas connaissance de son aboutissement dans le domaine du logement.

Actuellement, les pouvoirs publics possèdent de nombreux sites internet délivrant des informations à propos du logement. C'est notamment le cas du site de la SLRB, du Fonds du logement, de la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB), etc. M. De Bock évoquait les sites des communes, qui ne sont pas toujours les mieux faits. Je n'ai toutefois pas trouvé trace d'un site généraliste dédié au logement à Bruxelles. S'agit-il du site "Portail de la Région de Bruxelles-Capitale", qui parmi d'autres sujets reprend quelques informations éparées en matière de logement ?

À mon sens, le Centre d'information du logement (CIL) est tout indiqué pour jouer ce rôle de relais. J'ai déjà fait plusieurs interpellations à ce sujet. Or, à l'heure actuelle, le CIL ne possède pas de site internet. Pourriez-vous me dire si à ce jour ce portail internet dédié au logement dont vous nous parliez en 2010 a été réalisé ? Si ce n'est pas le cas, pourquoi, et quelles sont les causes de ce retard ?

Est-ce le site internet du CIL qui sera appelé à jouer ce rôle ? Quand sera-t-il opérationnel ? Quelles informations y trouvera-t-on ?

L'un des problèmes majeurs auquel est confronté le citoyen, comme vous l'aviez très justement relevé en 2010, est la multiplicité des acteurs du logement. La conséquence en est qu'à l'heure actuelle, il faut parfois être un expert pour faire l'état des lieux de l'offre de logements publics en Région bruxelloise". Or, une telle information est très utile au quotidien, que ce soit pour les citoyens - par exemple, pour les personnes désirant trouver un logement près de l'école de leurs enfants - ou pour les pouvoirs publics, par exemple pour évaluer les politiques de mixité dans les quartiers.

Ne serait-il pas possible, dans le cadre de la réalisation de ce site internet, de réaliser une cartographie évolutive des logements publics ou assimilés disponibles, à l'instar de ce que la SLRB a déjà réalisé pour ses logements ? Outre leur localisation, on pourrait également y trouver d'autres informations, comme les coordonnées de

Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB) en de websites van gemeenten. Ik heb echter geen portaalsite voor huisvesting in Brussel gevonden. Verwees u misschien naar de portaalsite van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest? Die bevat heel wat informatie over deze materie.

Het Wooninformatie Centrum (WIC) dat zelf nog niet over een website beschikt, lijkt de uitgelezen partner. Ik heb hierover al verscheidene interpellaties ingediend.

Is de portaalwebsite die u aankondigde gerealiseerd? Waarom heeft dat project eventueel vertraging opgelopen?

Zal de website van het Wooninformatie Centrum (WIC) deze rol vervullen? Welke informatie zal er beschikbaar zijn?

De burger verdwaalt in al deze websites. Het is een huzarenstukje om in Brussel een zicht te krijgen op het aanbod aan openbare woningen. Een overzicht zou niet alleen handig zijn voor de burger, maar ook voor de overheid die aan de hand daarvan haar beleid zou kunnen toetsen.

Zou het niet mogelijk zijn een evolutieve cartografie van de openbare huisvesting te realiseren, zoals de BGHM al deed? Naast hun locatie zouden ook andere gegevens, zoals de toelatingsvoorwaarden, vermeld kunnen worden. De heer De Bock heeft het debat geopend naar aanleiding van de vraag van de heer Maron.

Hoe zult u deze portaalwebsite bekendmaken en de meest kwetsbare groepen bereiken?

l'acteur public gestionnaire du logement, les conditions d'admission, etc. M. De Bock a vraiment lancé le débat, dans la foulée de la question de M. Maron. Il y a un besoin énorme en la matière, et disposer d'informations est essentiel.

Par quels biais avez-vous prévu de faire connaître l'existence de ce site internet ? Et comment s'assurer que l'ensemble de la population sera avertie, et particulièrement les personnes les plus précarisées ?

Discussion

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- C'est exactement les raisons qui m'ont poussé à relever ce défi : la création d'un portail où retrouver toutes les informations sur les logements locatifs, acquisitifs, sociaux ou pas qui permettrait aux Bruxellois et futurs Bruxellois de trouver toutes les informations relatives au logement sur un même site.

J'espérais que ce portail puisse être lancé début 2011, c'était un peu trop optimiste, car pour réaliser un travail de cette envergure, il faut réunir tous les acteurs concernés, ce qui prend du temps. La multiplicité des acteurs était primordiale pour assurer la qualité des informations du portail. Chacun de ces acteurs a lui-même travaillé à la réalisation de son propre site internet. La SLRB a, depuis plus d'un an, un site sur lequel on trouve des informations actualisées relatives par exemple au Plan logement et qui permet de consulter l'état d'avancement de chacun des projets dans un souci de transparence évident.

Je vous rassure, cet objectif sera atteint, j'espère avant la fin du premier semestre 2012, car la mise en place d'un portail régional du logement est plus que jamais à l'ordre du jour.

Nous avons pris contact avec le Centre d'informatique pour la Région bruxelloise (CIRB) en septembre et octobre 2011. Travailler avec d'autres sites d'informations est essentiel à notre stratégie de cohérence régionale. Nous avons donc transmis au CIRB un appel à ressource en décembre afin de formaliser la mise en place et la réalisation de ce portail pour un coût légèrement

Bespreking

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Dat is precies waarom ik één enkele portaalwebsite wilde met informatie over huisvesting in Brussel.*

Begin 2011 was te optimistisch om van start te gaan met de portaalwebsite. Alle partners moeten daarvoor immers aan tafel zitten en dat vergt tijd. Ze hebben allen hun website bijgewerkt.

Zo beschikt de BGHM al sinds een jaar over een website met actuele informatie over bijvoorbeeld het Huisvestingsplan, wat de transparantie alleen maar ten goede komt.

Ik verzeker u dat de website er komt, waarschijnlijk voor het einde van het eerste semester van 2012.

In september hebben we het Centrum voor Informatica voor het Brusselse Gewest (CIBG) gecontacteerd. In december werd het CIBG gemandateerd om de portaalwebsite te realiseren. Daarvoor is in een bedrag van bijna 30.000 euro voorzien.

Twee groepen zijn aan het werk gezet. Vooreerst een stuurgroep met de directies van de betrokken instellingen, namelijk de Directie Huisvesting van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (MBHG), het WIC, de BGHM, het Woningfonds, de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK), de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) en het CIBG, evenals de GOMB, Leefmilieu Brussel en het kabinet van minister Huytebroeck.

inférieur à 30.000 euros.

Actuellement, deux groupes ont été installés pour l'initiation et le suivi de cette dynamique. Tout d'abord, un comité de pilotage qui réunit, à côté de mon cabinet, les directions des différents organismes concernés : le Service logement du MRBC, le CIL, la SLRB, le Fonds du logement, la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais), la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) et le CIRB. La SDRB, Bruxelles-Environnement et le cabinet de la Ministre Huytebroeck sont également associés pour les volets relatifs au logement de leurs compétences.

Ce comité de pilotage définit les grandes orientations afin de jouer un rôle structurel de suivi du portail. Si nous voulons être exhaustifs, il faut que chacun puisse alimenter - ou trouver le mécanisme d'alimentation - en fonction du travail réalisé par chacun de ces acteurs sur ce portail.

Après la période d'installation et de lancement du projet, et une fois le portail installé, ce comité jouera un rôle de suivi et de veille en lien avec le CIL, lequel s'occupera de la gestion opérationnelle et concrète du portail et de ses évolutions.

Un comité de rédaction a été créé, qui réunit des personnes et fonctionnaires des mêmes organismes et entités. Il aura pour mission essentielle la rédaction concrète du portail, à savoir la mise en forme adaptée des informations qui y seront présentes. Ce comité joue donc un rôle particulièrement actif dans la période actuelle de construction dudit portail.

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

Mme Céline Fremault.- Quel est le coût de ce site et comment allez-vous le promouvoir ?

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Nous avons décidé d'y investir 30.000 euros. Nous n'avons pas encore pris de décision sur sa promotion.

- *L'incident est clos.*

De stuurgroep bepaalt de algemene lijnen van de portaalwebsite. Om exhaustief te zijn, moet elke partner zijn informatie kunnen bijwerken naargelang van de werkzaamheden van de andere partners.

Zodra de portaalwebsite operationeel is, zal de stuurgroep samen met het WIC de website opvolgen.

Een redactiecomité met vertegenwoordigers van dezelfde instellingen moet zich buigen over de redactie van de informatie die op de portaalwebsite komt. Dat comité is nu hard aan het werk.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault (in het Frans).- *Hoeveel kost die website en hoe zult u die promoten?*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *We hebben beslist er 30.000 euro in te investeren. Er is nog niets beslist over de promotie.*

- *Het incident is gesloten.*