PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

Compte rendu intégral des interpellations et des questions orales

Integraal verslag van de interpellaties en mondelinge vragen

Commission du Logement et de la Rénovation urbaine

Commissie voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing

RÉUNION DU

MARDI 13 MARS 2012

VERGADERING VAN

DINSDAG 13 MAART 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 Bianca Debaets 5

à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant "la création d'un service régional 'inoccupation'".

Discussion – Orateurs : **M. Mohamed Ouriaghli, Mme Elke Van den Brandt, M. Fouad Ahidar, M. Alain Maron, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **Mme Bianca Debaets.** 6

- de M. Mohamed Ouriaghli 13

à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant "la mise en œuvre de l'assurance habitat garanti".

- de M. Mohamed Daïf 14

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'encadrement des loyers en Région de Bruxelles-Capitale".

INHOUD

INTERPELLATIE 5

- van mevrouw Bianca Debaets 5

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

betreffende "de oprichting van een gewestelijke leegstandsdienst".

Bespreking – Sprekers: **de heer Mohamed Ouriaghli, mevrouw Elke Van den Brandt, de heer Fouad Ahidar, de heer Alain Maron, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **mevrouw Bianca Debaets.** 6

- van de heer Mohamed Ouriaghli 13

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

betreffende "de toepassing van de verzekering gewaarborgd wonen".

- van de heer Mohamed Daïf 14

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

betreffende "de omkadering van de huurprijzen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

Discussion – Orateurs : **M. Alain Maron, M. Bertin Mampaka Mankamba, Mme Elke Van den Brandt, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Mohamed Daïf.** 15

Bespreking – Sprekers: **de heer Alain Maron, de heer Bertin Mampaka Mankamba, mevrouw Elke Van den Brandt, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Mohamed Daïf.** 15

QUESTIONS ORALES 22

MONDELINGE VRAGEN 22

- de M. Michel Colson 22

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'absence de concertation avec la SLRB, l'ALS et la Fesocolab dans le cadre de la réforme du Code du Logement".

- van de heer Michel Colson 2

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

betreffende "het gebrek aan overleg met de BGHM, de VSH en Fesocolab in het kader van de hervorming van de Huisvestingscode".

- de M. Michel Colson 26

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'absence de chauffage dans les logements gérés par l'AIS de Saint-Josse".

- van de heer Michel Colson 26

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

betreffende "het ontbreken van verwarming in de door het SVK van Sint-Joost beheerde woningen".

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 BIANCA DEBAETS

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

concernant "la création d'un service régional 'inoccupation'".

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

Mme Bianca Debaets *(en néerlandais).- L'ordonnance d'avril 2009 relative aux sanctions en cas de logement inoccupé indique que le gouvernement créera, au sein du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, un service de contrôle du respect de l'ordonnance en question. Vous annonciez en octobre que ce service serait opérationnel en 2012. Trois agents statutaires sur cinq étaient déjà en fonction en octobre. Un attaché contractuel et un assistant administratif néerlandophone devaient également être engagés.*

L'administration voulait également lancer la procédure d'amende début 2012. Le fonctionnaire dirigeant de la Direction de l'inspection régionale du logement a pris contact avec les communes pour harmoniser au mieux les taxes communales et élaborer une procédure régionale.

Où en sont les procédures de recrutement ? Le cadre est-il complet ?

Le service 'inoccupation' pourra-t-il entrer en

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW BIANCA DEBAETS

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

betreffende "de oprichting van een gewestelijke leegstandsdienst".

De voorzitter.- Mevrouw Debaets heeft het woord.

Mevrouw Bianca Debaets.- De ordonnantie betreffende de bestraffing van woningleegstand van april 2009 bepaalt dat de regering binnen het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een dienst zal oprichten voor de controle op de naleving van de betreffende ordonnantie. Tijdens de commissie Huisvesting van oktober deelde u mee dat deze dienst in 2012 actief zou worden. In oktober waren reeds drie van de vijf statutaire personeelsleden in dienst genomen. Voorts zou een attaché in contractueel verband worden aangenomen, samen met een Nederlandstalige bestuursassistent. De indiensttreding zou ten vroegste in december 2011 plaatsvinden.

De administratie wilde begin 2012 ook de boeteprocedure invoeren. Met het oog daarop had de leidend ambtenaar van de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie contact opgenomen met de verschillende gemeenten. Het is immers de bedoeling om de gemeentelijke heffingen zoveel mogelijk te harmoniseren en een gewestelijke procedure op te stellen waaraan de gemeenten zo

action au début de l'année ? En cas de retard, quels en sont les facteurs ?

Quelles communes ont déjà décidé de participer au système régional ? Lesquelles se montrent plus réticentes ?

Qu'en est-il de vos contacts avec la Commission de la protection de la vie privée concernant l'accès aux données de consommation d'eau et d'électricité ?

Discussion

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

M. Mohamed Ouriaghli.- J'ai déjà introduit deux interpellations, en janvier 2010 et en juin 2010, au sujet de la mise en œuvre de l'ordonnance de 2009. Vous m'aviez répondu que le gouvernement était sur le point de procéder à une première série d'engagements de cinq agents régionaux, chargés de traquer les infractions et d'appliquer l'amende administrative.

Suite à une interpellation de Mme Debaets en octobre 2011, vous aviez déclaré : "La procédure de recrutement du Selor est très lente. Le choix du gouvernement et de l'administration est de privilégier le recrutement d'agents statutaires, mais nous avons été obligés d'y renoncer pour l'attaché chef de projet. Actuellement, sur les cinq recrutements autorisés, il y a trois statutaires : une assistante juridique francophone, une assistante comptable néerlandophone et une adjointe administrative francophone. L'administration est en cours de recrutement de l'attaché, responsable de la cellule, sous forme contractuelle. L'entrée en fonction du candidat retenu se fera le 1er décembre 2011 au plus tôt. L'administration est aussi en cours de recrutement d'un adjoint administratif néerlandophone. Là également, il a

makkelijk mogelijk kunnen deelnemen.

Hoe zit het met de wervingsprocedures? Is het personeelsbestand ondertussen voltallig?

Zal de leegstandsdienst begin dit jaar uit de startblokken kunnen schieten of is er vertraging opgetreden? Aan welke factoren is die vertraging dan te wijten?

Welke gemeenten hebben al beslist om in het gewestelijk systeem te stappen? Bij welke gemeenten loopt het iets moeilijker?

Hoe verlopen uw contacten met de Commissie voor de Bescherming van de Persoonlijke Levenssfeer met betrekking tot de toegang tot de gegevens in verband met het water- en elektriciteitsverbruik? Die gegevens kunnen immers wijzen op leegstand.

Bespreking

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli *(in het Frans).- In 2010 stond de regering op het punt om een eerste reeks van vijf gewestelijke ambtenaren aan te werven, die administratieve geldboetes voor overtredingen opleggen.*

In oktober 2011 zei u dat de aanwervingsprocedure via Selor veel tijd in beslag neemt. U voegde eraan toe dat de regering de voorkeur gaf aan de aanwerving van statutaire personeelsleden. Er waren toen een Franstalige juridische assistent, een Nederlandstalige boekhouder-assistent en een Franstalige adjunct-assistent benoemd. Er zou voorts een Franstalige attaché een contract als diensthoofd van de cel worden aangeboden. Die zou ten vroegste op 1 december 2011 in dienst treden. Ten slotte zocht de administratie een Nederlandstalige conctractuele adjunct-attaché, omdat er opnieuw onvoldoende valabele kandidaten onder de statutaire ambtenaren ter beschikking waren. De selectieprocedure en de sollicitatiegesprekken waren gepland voor oktober 2011. De administratie wou de cel in 2012 operationeel maken en de boeteprocedure moest hetzelfde jaar in werking treden.

fallu contractualiser le poste faute de candidats valables en procédure statutaire. La sélection des candidats et l'entretien d'embauche devraient avoir lieu à la fin du mois d'octobre 2011. La volonté de l'administration est que le service soit opérationnel en 2012 et que la procédure d'amende soit effective la même année".

Concernant le nouveau service de taxation des immeubles inoccupés, où en est-on aujourd'hui ? Les engagements ont-ils réellement eu lieu ? Le nouveau service est-il en ordre de marche ?

Concernant la taxe sur les immeubles inoccupés, quelles sont les démarches entreprises par le service que je viens d'évoquer auprès des communes ? Est-ce ce service qui devra établir des conventions avec les communes pour percevoir la taxe sur les immeubles inoccupés à leur place ?

Avez-vous évalué le coût de ce nouveau service ? Ce coût sera-t-il amorti par les 15% de recettes sur les amendes administratives du Fonds droit de gestion public ?

Concernant l'identification des immeubles inoccupés, vous nous informiez que, le 9 août 2011, la commission avait confirmé que les informations de consommation d'eau ou d'électricité étaient tout à fait exploitables dans le cadre de la lutte contre l'inoccupation. Par ailleurs, la même commission estime ne pas pouvoir apprécier aujourd'hui le traitement effectif des données qui sera réalisé. Elle s'interroge notamment sur l'identification du titulaire de droit réel par l'identification du titulaire des compteurs et l'éventuelle nécessité d'interroger le Registre national.

Quels sont encore vos freins pour accepter une modification du Code du logement à ce sujet, si la Commission de la protection de la vie privée estime qu'il n'est pas contraire à la protection de la vie privée d'établir cet inventaire ?

La question de l'identification des titulaires des droits réels n'est-elle pas l'étape suivante dans l'amélioration de la législation concernant la lutte contre les logements inoccupés ?

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

Hoe ver staat het vandaag met de leegstandsheffing? Is de nieuwe dienst eindelijk operationeel?

In hoeverre werkt de cel samen met de gemeenten voor de inning van de leegstandsheffing? Moet de cel geen samenwerkingsakkoorden met de gemeenten sluiten?

Is de kostprijs van de cel bekend? Wordt die gedekt door de inhoudingen ten belope van 15% op de administratieve geldboetes in het Fonds openbaar beheersrecht?

U liet weten dat de privacycommissie op 9 augustus 2011 zou hebben bevestigd dat de gegevens over water- en elektriciteitsverbruik gebruikt kunnen worden in de strijd tegen woningleegstand. Overigens meent de commissie niet te kunnen oordelen over de effectieve behandeling van de gegevens. Ze heeft vooral vragen bij de identificatie van de werkelijke rechthebbenden aan de hand van de eigenaar van de meters en de eventuele raadpleging van het Rijksregister.

Waar wacht u nog op om een wijziging van de Huisvestingscode goed te keuren, wanneer zelfs de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer geen kwaad ziet in een dergelijke inventaris?

Is het vaststellen van de werkelijke rechthebbenden dan niet de volgende stap in de richting van een betere wetgeving in de strijd tegen leegstand?

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

Mme Elke Van den Brandt *(en néerlandais).- Il faut, d'une part, engager du personnel, et d'autre part, collaborer avec les communes.*

L'attaché responsable du service a-t-il été engagé et a-t-il commencé à travailler en 2012 comme prévu ? Le service est-il opérationnel ?

J'imagine que les communes ne sont pas toutes impatientes de voir la taxe passer à la Région. Il faut donc les convaincre. Je suppose qu'elles prendront une décision quand il y aura un service avec lequel elles peuvent collaborer. Y a-t-il des communes qui ont déjà pris une décision ?

En combinant les spécificités de la Région (une structure juridique centrale) et des communes (connaissance du terrain), il est possible de mettre sur pied un instrument efficace en cette matière.

Pour lutter contre l'inoccupation, il faut utiliser tous les instruments disponibles. Les études disponibles signalent 15.000 à 30.000 logements inoccupés, mais ces chiffres datent et la marge d'erreur est énorme. Sait-on dans quelle mesure les données relatives à l'eau et à l'électricité peuvent être utilisés pour affiner ces chiffres ?

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

M. Fouad Ahidar *(en néerlandais).- Ce qui importe, c'est non pas de connaître le nombre de logements inoccupés, mais de résoudre rapidement ce problème.*

Mevrouw Elke Van den Brandt.- Deze kwestie is belangrijk genoeg om ze regelmatig te blijven bespreken. Het is geen evidente zaak, enerzijds omdat er mensen aangeworven moeten worden en anderzijds omdat er met de gemeenten moet worden samengewerkt.

In oktober 2011 zei u dat de sollicitatieprocedure liep voor de attaché die verantwoordelijk zou zijn voor de dienst en dat u hoopte dat deze persoon begin 2012 aan de slag zou kunnen gaan. In elk geval was het de bedoeling dat de dienst in 2012 echt operationeel zou zijn. Wat is de stand van de zaken?

Ik kan mij best voorstellen dat niet alle gemeenten staan te trappelen om over te stappen van een gemeentelijke heffing naar een gewestelijke boete. We zullen hen dus moeten overtuigen. U hebt al een aantal stappen gezet: de gemeenten zijn op de hoogte gebracht door de leidend ambtenaar van de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie. Ik ga ervan uit dat de gemeenten pas een beslissing zullen nemen wanneer er een dienst is waarmee ze kunnen samenwerken. Zijn er al gemeenten die een principiële beslissing genomen hebben?

In deze aangelegenheid komen de beste eigenschappen van het gewest (een sterk juridisch centraal bestel) en de gemeenten (kennis van de realiteit op het terrein) samen. Met die combinatie kun je een instrument op poten zetten dat de leegstand echt bestrijdt.

Om de leegstand tegen te gaan, moeten alle beschikbare instrumenten gebruikt worden. Studies spreken doorgaans over 15.000 à 30.000 leegstaande woningen, maar dat zijn al oude cijfers en bovendien is de foutenmarge toch wel gigantisch. Het gebruik van de gegevens over water en elektriciteit kan een verbetering betekenen. De Commissie voor de Bescherming van de Persoonlijke Levenssfeer blaast echter warm en koud tegelijk. Is er al duidelijkheid over de mate waarin we deze gegevens zullen kunnen inzetten in de strijd tegen de leegstand?

De voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

De heer Fouad Ahidar.- Wij kunnen nog lang discussiëren over het aantal leegstaande woningen, maar het belangrijkste is dat die problematiek zo snel mogelijk wordt aangepakt. Dat vraagt niet

Tant les communes que la Région jouent un rôle dans ce dossier. Qui va percevoir les amendes ?

L'objectif des amendes est de remettre ces immeubles inoccupés sur le marché locatif. De combien de temps le propriétaire dispose-t-il pour ce faire ? Qu'est-il prévu s'il paie l'amende et ne fait rien de son bien ? Le gouvernement mettra-t-il en oeuvre le droit de gestion publique et effectuera-t-il les travaux sur fonds propres pour ensuite exiger du propriétaire le remboursement de ces frais ?

alleen de oppositie, maar ook de meerderheid.

Zowel de gemeenten als het gewest spelen een rol in dit dossier. Wie zal de boetes innen? Diegene die het eerst de hand op het gebouw legt?

De boetes hebben tot doel de gebouwen weer beschikbaar te maken. Hoeveel tijd krijgt de eigenaar om een leegstaand gebouw terug op de markt te brengen? Wat als de eigenaar de boete betaalt, maar daarna toch niets doet? Zal de regering dan het beheersrecht toepassen en met eigen middelen de werkzaamheden uitvoeren en daarna de eigenaar verplichten om die kosten terug te betalen? Druk uitoefenen met boetes is één zaak, maar op een bepaald ogenblik moeten wij ervoor zorgen dat die woningen opnieuw beschikbaar worden.

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

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

M. Alain Maron.- Vous aviez déjà affirmé votre volonté de sceller un contrat avec les communes au niveau du logement et de passer un accord avec elles en termes de développement du logement. Cela concerne évidemment le Plan logement, mais cela peut toucher certains autres aspects comme ceux-ci.

Sont-ce des sujets que vous avez eu l'occasion d'aborder avec l'une ou l'autre commune, sachant que celles-ci disposent de moyens connexes pour travailler sur cette matière ? Par exemple, dans le cadre des contrats de quartier, les communes peuvent poser un certain nombre de gestes en vue de lutter contre le logement abandonné et de reconvertir les logements vides au-dessus des commerces. Elles peuvent aussi activer le droit de gestion publique, etc. Ces sujets ont-ils été abordés lors de vos discussions avec les autorités communales ?

De heer Alain Maron *(in het Frans).- U vermeldde reeds dat u van plan bent om een contract met de gemeenten te sluiten op het vlak van huisvesting. Dat akkoord betreft uiteraard het Huisvestingsplan, maar kan ook betrekking hebben op aspecten zoals de bestrijding van leegstand.*

Zijn dergelijke onderwerpen reeds aan bod gekomen in uw gesprekken met de gemeenten? Die kunnen immers een aantal aanvullende maatregelen nemen om de leegstand bijvoorbeeld boven winkelzaken, aan te pakken. Zij kunnen onder andere het openbaar beheersrecht activeren.

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

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État *(en néerlandais).- Cinq entrées en service ont été autorisées et quatre emplois sont actuellement occupés. L'assistant juridique statutaire est en effet allé travailler en Wallonie un mois après son entrée en service.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.- Uw vragen slaan op de moeilijkheden bij de oprichting van de dienst en op de invoering van de nieuwe gewestelijke maatregel bij de gemeenten.

Wat het eerste aspect betreft, waren er vijf indiensttredingen toegestaan. Op dit moment zijn

(poursuivant en français)

Le cadre avait enfin pu être complété après une longue procédure jusqu'à ce que l'assistant juridique quitte son poste.

(poursuivant en néerlandais)

Le coordinateur de la cellule est entré en fonction début janvier. La cellule a en outre été déplacée de la Direction de l'inspection régionale du logement vers la Direction logement en vue d'une action plus transversale.

Le souhait de l'administration est que le service soit opérationnel le plus vite possible et que la procédure d'amendes soit effective dès 2012. À cette fin, plusieurs réunions ont eu lieu ces deux derniers mois entre mon cabinet, le coordinateur de la nouvelle cellule et le responsable de la Direction logement. Sur la base de celles-ci, le service chargé de l'inoccupation a présenté un schéma global pour la procédure d'amendes, pour laquelle nous avons demandé une dernière vérification juridique.

Nous recevrons bientôt une note d'orientation sur l'identification des zones et des logements concernés, qui permettra d'envoyer un premier avertissement aux propriétaires. De plus, le gouvernement a adopté la semaine dernière un arrêté désignant un fonctionnaire dirigeant et un remplaçant, qui seront responsables de la perception des amendes. Le service sera ainsi en mesure de traiter une première série de dossiers à très brève échéance.

Le rôle de la cellule de lutte contre l'inoccupation ne se limitera pas à des actions répressives mais sera progressivement élargi pour combiner les différentes mesures de lutte contre l'inoccupation.

(poursuivant en français)

Quant à la réception de la procédure par les communes, le coordinateur de la cellule a rencontré plusieurs administrations. Mais tant que ladite procédure ne sera pas entrée en vigueur et que les communes ne seront pas assurées de percevoir 85% des amendes régionales, il ne me semble pas opportun que ces dernières renoncent à leur règlement relatif aux taxes.

er vier betrekkingen ingevuld. De statutaire juridische assistent heeft één maand na zijn indiensttreding de dienst verlaten om in Wallonië te gaan werken.

(verder in het Frans)

Na een lange procedure was het kader eindelijk volledig ingevuld, tot de juridische medewerker vertrok.

(verder in het Nederlands)

De coördinator van de cel is begin januari in dienst getreden. Bovendien werd de cel verplaatst van de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie naar de directie Huisvesting om op termijn een meer transversale actie mogelijk te maken.

Zoals aangehaald in oktober, wil de administratie dat de dienst zo spoedig mogelijk operationeel is en dat de boeteprocedure vanaf 2012 in werking treedt. Hiertoe heeft mijn kabinet de voorbije twee maanden de coördinator van de nieuwe cel en de verantwoordelijke van de directie Huisvesting meermaals ontmoet. De boeteprocedure vereist onder meer een gepast informatica-instrument en bijzondere begrotingsmechanismen, aangezien de boetes drie mogelijke bestemmingen hebben: de gewestelijke administratie, het openbaar beheersfonds en, in voorkomend geval, de gemeenten. Op basis van deze vergaderingen heeft de leegstandsdienst een globaal schema voor de boeteprocedure voorgelegd, waarvoor wij een laatste juridische verificatie hebben aangevraagd.

Binnenkort zullen wij ook een oriëntatienota ontvangen over de identificatie van de betrokken zones en woningen, die het versturen van een eerste verwittiging naar de eigenaars mogelijk moet maken. Bovendien heeft de regering vorige week een besluit goedgekeurd tot aanstelling van een leidinggevend ambtenaar en een plaatsvervanger die belast zullen worden met het opleggen van de boetes. Zo zal de dienst heel binnenkort een eerste reeks dossiers kunnen behandelen, zoals in oktober werd aangekondigd.

De strijd tegen woningleegstand beperkt zich overigens niet tot repressieve acties. Daarom wens ik dat de rol van de leegstandscel, die zich in eerste instantie bezighoudt met het opleggen van boetes, op termijn wordt uitgebreid. Het gewest

J'aurai l'occasion, comme je l'ai fait il y a un an, d'informer et de rassurer moi-même les communes lors d'une Conférence des bourgmestres. À ce stade, mon objectif n'est pas que les communes dont les procédures sont efficaces les interrompent brusquement ; le cas échéant, il sera procédé à leur retrait progressif. Notre volonté est d'intervenir là où aucune action n'est menée dans la lutte contre les immeubles inoccupés.

Compte tenu de la taille réduite de la cellule, l'idée n'est pas d'entrer en concurrence avec les dispositifs qui donnent déjà de bons résultats. Nous avons constaté que la taxe communale ne fonctionnait pas dans toutes les communes. L'intervention régionale vise à combler ces lacunes.

J'en viens à l'avis de la Commission de la protection de la vie privée sur l'accès aux données relatives aux consommations d'eau et d'électricité. Comme je vous l'annonçais en octobre, cette commission a confirmé que ces informations étaient totalement exploitables dans le cadre de la lutte contre l'inoccupation de logements. Toutefois, elle a estimé ne pas pouvoir apprécier le traitement effectif des données qui sera réalisé. En conclusion, elle attend de connaître le mode de fonctionnement de la cellule, notamment les procédures utilisées, avant de rendre un avis définitif. Ce dernier sera rendu lors de sa réunion du 11 avril prochain. J'espère qu'elle statuera alors, définitivement, sur l'accès aux données du Registre national.

Jusqu'ici, deux associations ont demandé leur agrément pour pouvoir agir en cessation : le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) et l'asbl Union des locataires quartier Nord.

M. Ahidar, je ne m'inscris pas dans une logique de concurrence entre la Région et les communes. Il n'est pas question que l'administration régionale concurrence les communes où une action efficace est déjà menée.

M. Maron, diverses propositions figurent dans le projet relatif à la réforme du Code du logement. Je ne suis néanmoins pas en mesure de vous apporter des réponses au sujet de la contractualisation. Ce thème relève par ailleurs des enjeux qui pourraient être discutés entre la Région et les communes.

beschikt in het kader van de strijd tegen de leegstand over een hele reeks instrumenten, maar die vertonen momenteel maar weinig samenhang. Het zou dus interessant kunnen zijn om deze cel binnen de directie Huisvesting te laten uitgroeien tot een centrale cel die de verschillende maatregelen in de strijd tegen de leegstand verenigt. Op basis van het soort woning en de situatie van de eigenaar kan dan worden nagegaan of het beter is om te kiezen voor een inbeheername dan wel voor een sociaal verhuurkantoor, een begeleiding bij de renovatie, enzovoort.

(verder in het Frans)

De coördinator van de cel heeft verschillende gemeenteambtenaren ontmoet, maar zolang het systeem niet van toepassing is en de gemeenten er niet zeker van zijn dat ze 85% van de gewestelijke boetes krijgen, zullen ze hun heffingen niet afschaffen.

Ik zal zelf de Conferentie van Burgemeesters informeren en geruststellen. De cel is erg klein en wil niet concurreren met andere goedwerkende intiatieven. Het is ook niet de bedoeling dat gemeenten die efficiënt werken, daar abrupt mee ophouden. De overgang moet geleidelijk gebeuren. De bedoeling is vooral om op te treden waar er niets gedaan wordt aan de leegstand.

De Commissie voor de Bescherming van de Persoonlijke levenssfeer heeft bevestigd dat gegevens over het water- en elektriciteitsverbruik gebruikt mogen worden in de strijd tegen de leegstand. Ze wil echter weten hoe de cel concreet te werk zal gaan, voor ze een definitief advies geeft. Daarvoor is het wachten tot 11 april 2012.

Tot nu toe hebben de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW) en de vzw Huurdersunie Noordwijk een erkenning aangevraagd om een stakingsrecht uit te oefenen.

Mijnheer Ahidar, het gewest wil niet de gemeenten die al efficiënt optreden, beconcurreren .

Mijnheer Maron, heel wat van uw voorstellen staan al in de ontwerphervorming van de Huisvestingscode. Ik kan u niet antwoorden over de contractualisering. Hierover zou het gewest met de gemeenten moeten overleggen.

Quant au nombre de logements vides en Région bruxelloise, la cellule n'est pas en mesure d'apporter de précisions à ce stade. Il importe qu'elle se concentre d'abord sur les zones qui ne sont pas encore desservies et qui ne font pas l'objet d'une politique de lutte contre les logements inoccupés. Pouvoir disposer d'une photographie précise constituera un élément crucial.

De cel kan momenteel nog niet zeggen hoeveel leegstaande woningen er zijn in het Brussels Gewest. Zij moet zich eerst richten op de gebieden waar de leegstand nog niet bestreden wordt. Een duidelijk beeld van de leegstand zal cruciaal zijn.

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

De voorzitter.- Mevrouw Debaets heeft het woord.

Mme Bianca Debaets *(en néerlandais).- Je suis contente que le service soit bientôt opérationnel.*

Donc, faute d'instrument de mesure, nous ne connaissons pas l'ampleur exacte du problème. Mais cela changera dès que les données relatives à la consommation de gaz et d'électricité pourront être utilisées. Ce serait envisageable pour la Commission de la protection de la vie privée, mais le traitement des données poserait encore un problème...

Mevrouw Bianca Debaets.- Ik ben tevreden dat de plannen nu concreet worden en dat de dienst binnenkort eindelijk operationeel zal zijn.

U zegt terecht dat we niet precies weten hoe groot de omvang van het probleem is, omdat er geen echt meetinstrument is. Dat zal veranderen op het moment dat de gegevens over het water- en elektriciteitsverbruik gebruikt kunnen worden. Heb ik het goed begrepen dat dat in principe mag van de Commissie voor de Bescherming van de Persoonlijke Levenssfeer, maar dat het probleem zit bij de verwerking van de gegevens?

M. le président.- N'est-ce pas l'inverse ?

De voorzitter.- Ik heb de indruk dat het juist andersom is.

Votre question porte-t-elle sur la communication des données ayant trait à la vie privée ou sur l'utilisation qui en est faite ?

Gaat uw vraag over de communicatie van de gegevens of het gebruik ervan?

Mme Bianca Debaets.- Sur les données.

Mevrouw Bianca Debaets *(in het Frans).- De gegevens.*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Concernant le principe général de l'utilisation des données, la Commission n'a émis aucune objection. En revanche, elle souhaite obtenir la description détaillée des procédures utilisées par l'administration régionale pour savoir si le respect de la vie privée est encore garanti au terme de la procédure mise en place.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Daar heeft de privacycommissie in principe geen bezwaar tegen, maar ze wil wel eerst een gedetailleerde procedure zien, voor ze zich definitief uitspreekt.*

Mme Bianca Debaets *(en néerlandais).- Il est positif que vous présentiez la question à la Conférence des bourgmestres.*

Mevrouw Bianca Debaets.- Het is een goede zaak dat u de kwestie ook zult voorleggen aan de Conferentie van Burgemeesters.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je l'ai déjà fait alors que la cellule n'était pas encore mise en place, afin d'assurer aux communes que

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik heb de burgemeesters al gesproken voor de cel er was, om hen gerust te*

nous ne nous placions pas dans une logique de concurrence et que l'essentiel des recettes leur reviendrait.

Une fois que la cellule sera mise en place et que la procédure sera définie, il faudra présenter cette procédure aux communes et à la Conférence des bourgmestres pour déterminer le degré de coopération entre nos deux niveaux, en vue d'une plus grande efficacité.

Mme Bianca Debaets *(en néerlandais).- Si l'effectif de la cellule est presque complet et qu'une première série de dossiers sera prochainement traitée, cela se fera-t-il avant d'avoir la décision de la Commission de la protection de la vie privée ?*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Le travail est lancé. Nous serons probablement prêts. Nous attendons des informations de la Commission de la protection de la vie privée pour le 11 avril.

Pour gagner en efficacité, il faut également travailler en parallèle avec les différentes administrations. L'ensemble des informations va parvenir conjointement, ce qui nous permettra d'être opérationnels. Il ne faudra pas attendre ni phaser les interventions.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE M. MOHAMED OURIAGHLI

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

concernant "la mise en œuvre de l'assurance habitat garanti".

M. le président.- À la demande du secrétaire d'État et avec l'accord de l'auteur, l'interpellation est reportée à une réunion ultérieure.

stellen dat we niet wilden in concurrentie treden en dat zij de meeste inkomsten zouden krijgen.

Eenmaal de procedure bepaald is, zal ik die ook voorstellen aan de burgemeesters en bespreken hoe we zo efficiënt mogelijk kunnen samenwerken.

Mevrouw Bianca Debaets.- Ten slotte zei u dat het personeelsbestand van de cel nu nagenoeg volledig is en dat ze binnenkort een eerste reeks dossiers zal behandelen. Zal ze dat dan doen voor u over een uitspraak beschikt van de privacycommissie op basis van de bestaande gegevens?

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- We wachten nog op het advies van de privacycommissie tegen 11 april.*

Om efficiënt te werken, werken we gelijktijdig met de verschillende administraties en is er geen sprake van fasen.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI

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

betreffende "de toepassing van de verzekering gewaarborgd wonen".

De voorzitter.- Op verzoek van de staatssecretaris en met instemming van de indiener wordt de interpellatie naar een volgende vergadering verschoven.

INTERPELLATION DE M. MOHAMED DAÏF

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'encadrement des loyers en Région de Bruxelles-Capitale".

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

M. Mohamed Daïf.- Selon l'étude de 2010 de l'Observatoire des loyers, 50% des locataires du logement privé ou social payaient en 2010 un loyer mensuel inférieur à 550 euros (loyer médian), et le loyer mensuel moyen des logements était estimé à 591 euros. Quelque 25% des locataires avaient un loyer de moins de 450 euros par mois et 25% payaient plus de 680 euros.

L'étude de l'Observatoire des loyers estime qu'entre 2008 et 2010, le loyer hors inflation a augmenté de 4,5% et que ce sont les loyers les plus bas qui ont progressé le plus rapidement.

Sachant que 50% des locataires ont un revenu inférieur à 1.500 euros, cela implique qu'en moyenne, ces personnes déboursent pour pouvoir se loger une somme équivalente à plus de 35% de leurs revenus. Plus spécifiquement, les 10% des ménages les plus pauvres consacrent au paiement de leur loyer jusqu'à 64% de leurs maigres ressources.

La revalorisation des tarifs locatifs touche donc principalement les plus pauvres. Dans la mesure où les charges de logement sont souvent réglées par priorité, les ménages concernés se voient contraints de rogner sur d'autres postes, non moins essentiels, comme la santé ou l'éducation.

Pour rappel, l'accord de gouvernement 2009-2014 précise que "des grilles de référence de loyers par quartier seront établies après consultation des représentants des locataires, propriétaires et partenaires sociaux. Pour ce faire, il sera tenu compte des expériences pilotes menées au niveau

INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED DAÏF

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

betreffende "de omkadering van de huurprijzen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

De voorzitter.- De heer Daïf heeft het woord.

De heer Mohamed Daïf *(in het Frans).- Volgens het Observatorium van de Huurprijzen betaalde 50% van de huurders in 2010 minder dan 550 euro per maand, wat de mediaanprijs is. De gemiddelde maandhuur bedroeg 591 euro. Ongeveer 25% van de huurders betaalde minder dan 450 euro per maand en 25% meer dan 680 euro per maand.*

Tussen 2008 en 2010 zou de huurprijs, inflatie niet inbegrepen, met 4,5% zijn gestegen. De stijging was het grootst bij de laagste huurprijzen.

De helft van de huurders verdient minder dan 1.500 euro per maand. Dat betekent dat zij meer dan 35% van hun loon aan huisvesting moeten uitgeven. Bij de laagste inkomens loopt dat zelfs op tot 64%. De stijging van de huurprijzen treft dus vooral de armste Brusselaars. Aangezien de woonkosten vaak het eerst worden betaald, zien die gezinnen zich verplicht om te besparen op andere, niet mindere essentiële posten, zoals gezondheid of opvoeding.

Overeenkomstig het regeerakkoord zal de regering, na raadpleging van de vertegenwoordigers van de huurders, eigenaars en sociale partners, roosters met huurrichtprijzen per wijk opstellen, die geleidelijk rekening zullen houden met de energetische kwaliteit van de woningen.

De regering had een studie over de omkadering van de huurprijzen besteld. Ondertussen hebt u het eindverslag ontvangen. Wat zijn uw beschouwingen? Hebt u die al aan de regering

fédéral. Dès à présent et dans la perspective de la régionalisation de la compétence sur la réglementation des loyers, le gouvernement préparera le cadre législatif et réglementaire permettant de valider ces grilles. Ces loyers de référence tiendront progressivement compte de la qualité énergétique des biens proposés".

Le gouvernement avait lancé une étude sur l'encadrement des loyers. Vous êtes d'ailleurs en possession du rapport de cette étude. Lors d'une précédente commission du logement, vous avez déclaré que vous alliez présenter une note au gouvernement à la suite de votre analyse de ce rapport. Peut-on disposer de ce texte ? Quelle est votre analyse à son propos sur l'encadrement des loyers ? Le gouvernement en a-t-il déjà été informé ? Quand comptez-vous mettre en place l'encadrement de ces loyers ?

Discussion

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

M. Alain Maron.- L'interpellation de M. Daïf nous donne l'opportunité de revenir sur un débat qui a déjà animé régulièrement - et c'est bien normal - les travaux de notre commission.

Les rapports publiés régulièrement convergent tous vers le même diagnostic : il y a un vrai problème d'adéquation en Région bruxelloise entre l'offre et la demande de logements. La taille des logements est singulièrement pointée, de même que le prix des logements au regard des revenus des Bruxellois. M. Daïf l'a rappelé opportunément : c'est singulièrement le cas si l'on considère les classes de revenus les plus faibles et les milieux populaires.

Un certain nombre d'actions en termes de création de logements sont prévues dans la déclaration de politique générale et activement mises en œuvre par le gouvernement depuis le début de la législature. Le secteur privé crée également massivement du logement depuis quelques années, même si c'est parfois à des prix peu abordables pour bon nombre de Bruxellois. En effet, la création de nouveaux logements s'avère une activité très rentable pour les investisseurs. Le logement devient donc de plus en plus une fonction forte en Région bruxelloise vu l'augmentation des prix.

voorgelegd? Welke maatregelen plant u op dat vlak?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- Alle rapporten wijzen in dezelfde richting: vraag en aanbod op de Brusselse huisvestingsmarkt zijn slecht op elkaar afgestemd; het is moeilijk om voldoende grote woningen te vinden en de huurprijzen zijn erg hoog voor de inkomens van vooral de armste Brusselaars.*

In de algemene beleidsverklaring wordt een aantal maatregelen aangekondigd om meer woningen te produceren en ook de privésector heeft de afgelopen jaren massaal in huisvesting geïnvesteerd. Maar voor veel Brusselaars blijven de prijzen onbetaalbaar.

Ecolo hecht veel belang aan de omkadering van de huurprijzen. Mijnheer de staatssecretaris, u kondigde al een tijd geleden aan dat er voor alle Brusselse wijken tabellen met richthuurprijzen waren opgesteld. Nu moeten we het nog eens worden over de manier waarop we die tabellen gebruiken.

Mijn fractie wil dat er een efficiënte maatregel wordt genomen, die geen gevolgen heeft voor de begroting. Het is niet de bedoeling dat er extra belastingen worden geheven, maar ook niet dat het gewest eraan verliest door de fiscale aftrek.

L'encadrement des loyers est l'une des dispositions prévues à laquelle le groupe Ecolo tient fortement. Cela fait un certain temps, M. le secrétaire d'État, que vous nous avez annoncé que les grilles de loyer par quartier ont été établies et qu'elles ont même été mises à jour. Il reste à se mettre d'accord sur le dispositif concret à mettre en place et sur l'utilisation qu'on en fera.

Pour nous, le dispositif doit aller de pair, d'une part, avec l'efficacité et, d'autre part, avec la neutralité budgétaire. De prime abord, il n'est ni question que cette mesure avec des impacts fiscaux rapporte de l'argent à la Région ni qu'elle en coûte sous forme de déductions fiscales ou de réductions quelconques.

Le seul outil dont nous disposons aujourd'hui en termes d'incitation fiscale est le précompte. Peut-on progresser sur ce terrain ? Certes, il existe d'autres incitants possibles, comme l'articulation des grilles de loyer avec d'autres dispositifs régionaux (touchant des secteurs différents de celui du logement au sens strict). Il serait utile de se pencher sur cette question, mais il n'en reste pas moins intéressant d'en passer peu ou prou par l'outil fiscal. C'est d'ailleurs également indiqué dans la déclaration de politique générale.

Est-il possible de trouver un système qui garantisse à la fois une relative efficacité en termes d'incitation des propriétaires et une neutralité budgétaire pour la Région ?

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

M. Bertin Mampaka Mankamba.- La question a déjà fait couler beaucoup d'encre dans cette commission. J'aimerais me joindre aux différents intervenants afin d'obtenir des précisions et de mettre en lumière quelques-unes de mes inquiétudes.

En ce qui concerne les éléments collectés depuis le début de la législature, je me demande si cette grille, une fois prête, tiendra compte de toute une série de facteurs comme le prix au m².

On assiste à une véritable évolution sur le marché. Les paramètres qui seront utilisés pour cette grille seront-ils encore d'actualité ? Prévoyez-vous de mettre en place des mécanismes sous forme

Vandaag kunnen we enkel via de onroerende voorheffing het beleid sturen. Er zijn echter andere mogelijkheden. Zo kunnen de tabellen met referentiehuurprijzen worden afgestemd op andere maatregelen van het Brussels Gewest. Ik pleit ervoor om zo weing mogelijk gebruik te maken van fiscale maatregelen.

Is het mogelijk om een efficiënt en begrotingsneutraal systeem in te voeren?

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- Sinds het begin van de legislatuur worden tal van gegevens verzameld voor de vaststelling van de huurrichtprijzen. De markt evolueert echter snel. Zullen de parameters die voor de roosters worden gebruikt, nog wel actueel zijn? Overweegt u indexerings- of andere mechanismen om rekening te kunnen houden met de marktevolutie? Overeenkomstig het regeerakkoord zullen de roosters worden opgesteld na overleg met de vertegenwoordigers van de huurders, eigenaars en sociale partners. Zult u, voordat de referentieprijzen worden goedgekeurd, opnieuw contact met die actoren nemen om ervoor te zorgen dat de roosters worden aanvaard?*

d'indexation, ou quelque chose qui tiendrait compte en tout cas d'une réalité du marché en pleine évolution dans le secteur du logement ?

Par ailleurs, il est prévu que cette grille de référence fasse l'objet d'une consultation en présence des représentants des locataires, propriétaires et des partenaires sociaux avant d'être adoptée. Est-il prévu de reprendre contact avec ces différents acteurs avant l'adoption de la grille de référence ? Cela pourrait être nécessaire afin de s'assurer du bon accueil du dispositif.

Toujours concernant l'adoption de cette grille de référence, l'accord du gouvernement stipule : "Le gouvernement sera attentif aux loyers démesurés qui seront demandés par certains propriétaires. Dans cette optique, seront étudiés, en fonction des disponibilités budgétaires, des incitants, notamment fiscaux, favorisant le propriétaire qui coopère aux objectifs sociaux et environnementaux du gouvernement".

J'espère qu'il n'est pas prématuré de vous demander quels sont les incitants à l'étude ? Pouvez-vous également nous dire si une étude a été lancée pour évaluer l'impact budgétaire attendu des mesures fiscales qui seront mises sur pied une fois la grille de référence adoptée ?

Nous avions également évoqué des dispositifs relatifs à des bonus fiscaux. L'instauration d'un malus est-il à l'ordre du jour ? Dans l'affirmative, selon quelles modalités et à partir de quelle hauteur du prix du loyer pourriez-vous envisager ce genre de pénalité ?

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

Mme Elke Van den Brandt *(en néerlandais).- Les loyers de référence constituent un instrument fondamental qui offre une marge de manoeuvre élargie au gouvernement.*

Ce système nous permet en effet de développer une vision à long terme. La politique fédérale actuelle est principalement acquisitive. Dès que la Région disposera d'un système de référence de loyers fiable et aura reçu les compétences liées à la réforme de l'État pour gérer sa fiscalité, elle pourra développer parallèlement une politique de soutien en matière de location. Il y a en effet plus

Nog volgens het regeerakkoord zal de regering aandacht hebben voor de overdreven huurprijzen, die door sommige eigenaars worden gevraagd, en - onder meer fiscale - stimuli bestuderen voor eigenaars die meewerken aan de sociale doelstellingen en de milieudoelstellingen van de regering.

Welke stimuli onderzoekt u momenteel? Hebt u ook al de begrotingsweerslag van die fiscale maatregelen berekend? Overweegt u naast fiscale boni ook een malussysteem? Volgens welke modaliteiten en vanaf welke huurprijs overweegt u dergelijke boetes?

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

Mevrouw Elke Van den Brandt.- Huurrichtprijzen zijn reeds een heel belangrijk instrument op zich, maar bieden ook het voordeel dat men er nadien nog veel andere dingen mee kan doen. Zo zal de regering op basis van de huurrichtprijzen een aantal beleidsmaatregelen kunnen nemen, waarvoor zij momenteel niet de juiste instrumenten heeft.

Wij moeten met de huurrichtprijzen ook op lange termijn durven nadenken. Door de staatshervorming zal het gewest een aantal bijkomende bevoegdheden krijgen. Momenteel

de locataires à Bruxelles que dans les autres Régions.

Ce système nous permet de mieux contrôler le marché locatif pour autant qu'il soit assorti d'une politique de bonus-malus.

Par ailleurs, il s'avère que de nombreuses personnes fortunées, et notamment des Français, s'installent volontiers à Bruxelles. Cette attractivité fiscale sur les grosses fortunes a un impact sur le marché locatif. Il ne faudrait pas que cette situation mène à une pénurie de logements et affecte les Bruxellois les plus fragiles. Nous devons limiter l'influence des plus nantis sur le marché immobilier au profit des Bruxellois ordinaires.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je commencerai par remercier les partis de la majorité pour leur enthousiasme quant à cette mesure. Je sens exactement le même enthousiasme au sein du gouvernement.

Je dois faire la distinction entre deux études, M. Daïf. Tout d'abord, l'étude visant à établir le loyer de référence m'a été remise. J'ai ensuite lancé une

geeft de federale overheid vooral steun aan het verwerven van een eigendom. Op zich is daar niets mis mee, maar er is wel een discrepantie tussen de steunmaatregelen voor eigendom en de steunmaatregelen voor huur. Zodra we over een goed systeem van huurrichtprijzen beschikken en de nodige bevoegdheden hebben om zelf fiscale maatregelen te nemen, zullen wij een beleid kunnen voeren dat niet enkel koopgericht, maar ook sterk huurgericht is. De realiteit in Brussel is immers dat de meeste mensen huren en geen eigenaar zijn van hun woning. Het gaat om een heel andere verhouding dan in de andere twee gewesten.

Voorts moeten de huurrichtprijzen een instrument zijn om de huurmarkt te controleren. Wij kunnen onmogelijk alle Brusselaars een sociale woning aanbieden. Daarom moeten wij verhinderen dat de huurprijzen op de privémarkt de pan uitrijzen en onbetaalbaar worden. De huurrichtprijzen kunnen daarbij een uitstekend hulpmiddel zijn, op voorwaarde dat hieraan een beleid wordt gekoppeld met boni en mali.

In de krant stond vorige week dat rijke Fransen naar Brussel komen, omdat ze hier worden gerespecteerd. Ik heb een open visie op deze stad en wil iedereen respecteren, ook rijke Fransen, maar dit gegeven toont aan dat Brussel fiscaal aantrekkelijk is voor mensen met middelen, wat een impact heeft op onze huisvestingsmarkt. Misschien moeten wij maatregelen nemen om te beletten dat onze huisvestingsmarkt zo sterk beïnvloed kan worden door mensen die een stuk kapitaalkrachtiger zijn dan de gemiddelde Brusselaar. Dit mag niet leiden tot een schaarste op de woningmarkt ten koste van mensen die met moeite rondkomen of zelfs onder de armoedegrens leven.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik wil graag de partijen van de meerderheid bedanken voor hun enthousiasme over de maatregel. Het wordt gedeeld door de regering.*

Mijnheer Daïf, we moeten een onderscheid maken tussen twee studies. Ik ontving eerst de resultaten van een studie over richthuurprijzen. Vervolgens

autre étude sur l'incidence budgétaire d'un tel mécanisme d'encadrement des loyers par la voie incitative fiscale. Cette étude-là est en cours, de sorte que je ne m'exprimerai pas aujourd'hui à son sujet.

M. le président.- On pourrait organiser une réunion de commission spécifique pour parler de cette étude.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je prends note de votre suggestion, M. le président. Vous parlez de quelle étude ?

M. le président.- Celle sur les loyers indicatifs.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je vais vous expliquer où nous en sommes.

J'ai respecté mon engagement de mener la première étude avec la plus large concertation possible. Son comité d'accompagnement a inclus des représentants des locataires aussi bien que des bailleurs, et les uns comme les autres ont validé la procédure utilisée.

J'ai présenté les résultats de cette étude au gouvernement le 8 novembre 2011. Depuis, mes collaborateurs ont tenu plusieurs réunions avec les différents cabinets en vue de répondre aux questions et d'ajouter des éléments, pour renforcer à la fois la méthode et les données qui pouvaient être exploitées dans le cadre de la grille des loyers proposée.

J'ai accepté d'apporter certaines retouches techniques à cette grille pour essayer de la rendre plus fidèle aux valeurs du marché actuel, en fonction des différents quartiers et des différentes typologies de logements. Cette grille n'a pas l'ambition de constituer un loyer dit "de référence". Ce serait une erreur de définir le loyer qui doit être d'application à un endroit donné. Il s'agit plutôt d'une grille présentant les loyers tels qu'ils sont pratiqués aujourd'hui.

Il est essentiel d'expliquer également que cette étude, une fois que sa méthodologie sera acceptée et adoptée définitivement par le gouvernement - ce qui sera le moment opportun pour qu'elle soit présentée à la commission -, devra être répétée régulièrement, afin de pouvoir constater l'évolution et les écarts d'une année à l'autre.

heb ik een studie laten uitvoeren over de gevolgen voor de begroting van een omkadering van de huurprijzen met behulp van fiscale aanmoedigingsmaatregelen. De laatstgenoemde studie is nog niet klaar.

De voorzitter.- We kunnen een commissievergadering organiseren om de resultaten ervan te bespreken.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Welke studie bedoelt u?*

De voorzitter.- De studie over de richthuurprijzen.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik zal u een stand van zaken geven.*

Ik heb de studieresultaten op 8 november 2011 voorgesteld aan de regering. Sindsdien hebben mijn medewerkers al meermaals vergaderd met de betrokken kabinetten om een aantal vragen te beantwoorden, de methode uit te werken en gegevens te verzamelen die nuttig kunnen zijn voor de huurroosters.

Ik ben akkoord gegaan om een aantal technische correcties aan te brengen aan het rooster zodat het de huidige marktprijzen beter weerspiegelt. Het is niet de bedoeling dat er met het rooster een referentiehuurprijs wordt ingevoerd. We willen geen huurprijzen opleggen. Het is eerder de bedoeling om een overzicht op te stellen van de huidige huurprijzen.

Zodra de in de studie voorgestelde methode definitief is goedgekeurd door de regering, zullen de gegevens regelmatig moeten worden bijgewerkt om de evolutie van de marktprijzen te volgen.

Ik wil benadrukken dat de studie niet over referentiehuurprijzen gaat, maar over een rooster met huurprijzen die momenteel gangbaar zijn op de woningmarkt.

De betrokken kabinetten verzochten me om bijkomende technische informatie te vergaren en te controleren of de cijfers in het rooster met huurprijzen correct zijn. Het werk is bijna klaar. Binnenkort zal ik het voorleggen aan de regering. Ik denk dat we tegen het einde van de maand het rooster kunnen goedkeuren. Daarna moet er

Je voudrais insister sur la distinction qu'il convient de faire entre la question dont nous parlons et un terme utilisé jusqu'à présent, à savoir les "loyers de référence". Cette étude est en fait une grille de loyers-types tels qu'ils sont pratiqués.

Concernant la suite du processus, les différents cabinets m'ont demandé de rassembler un certain nombre d'informations complémentaires sur le plan technique et sur la validité des valeurs préalablement établies dans cette grille de loyers. Ce travail est presque terminé. Nous allons le présenter au gouvernement. Je pense que nous pourrions avoir une validation de la grille des loyers d'ici la fin du mois. Après cela, il faudra effectivement croiser cette grille des loyers avec les différents outils et les modalités d'actions envisageables.

À ce propos, la discussion n'est pas close. Vous avez rappelé les deux éléments de l'accord de majorité : pouvoir travailler sur des incitants et agir sur les loyers démesurés. Ce sont les deux balises autour desquelles nous allons pouvoir travailler. D'autres concepts existent aussi, comme des allocations de loyer qui pourraient être octroyées à certains publics. On a parlé des personnes présentes depuis longtemps sur les listes d'attente du logement social. D'autres publics pourraient aussi être rencontrés : les personnes se retrouvant dans l'urgence, etc. Tous ces éléments ne sont pas encore en discussion puisque nous attendons la validation de la grille des loyers par le gouvernement.

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

M. Mohamed Daïf.- On s'attendait à une grille de référence et j'entends maintenant que cette étude a pour objectif d'établir une grille de loyers actuels, ce qui équivaut au travail de l'Observatoire des loyers.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- C'est exactement la même chose. Simplement, l'Observatoire des loyers n'a jamais été ce que vous dites. Comme son nom l'indique, il "observe les loyers" tels qu'ils sont pratiqués. Quand on dit que ce sont des "loyers de référence", cela pourrait

inderdaad worden nagedacht over maatregelen op grond van het rooster.

Deze discussie is nog niet gesloten. U hebt verwezen naar de twee belangrijkste aspecten uit het regeerakkoord: werk maken van stimulerende maatregelen en van de overdreven hoge huurprijzen. Er zijn nog andere mogelijkheden, zoals het toekennen van huurtoelagen, bijvoorbeeld aan mensen die al lang op de wachtlijst voor een sociale woning staan of in een noodsituatie verkeren. Voor we het daarover hebben, moet de regering eerst het rooster met huurprijzen goedkeuren.

De voorzitter.- De heer Daïf heeft het woord.

De heer Mohamed Daïf *(in het Frans).- Ik verwachtte een tabel met referentiehuurprijzen, maar nu blijkt dat de tabel een overzicht zal bieden van de huidige huurprijzen, wat eigenlijk het werk is van het Observatorium van de Huurprijzen.*

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het komt eigenlijk op hetzelfde neer. Het Observatorium van de Huurprijzen bestudeert de evolutie van de reële huurprijzen. Als ik zou zeggen dat we een tabel met referentiehuurprijzen opstellen, zouden sommigen*

sous-entendre que, quand certains loyers sont trop élevés, on considère que c'est normal et que c'est la référence. C'est pour cela que je ne veux pas m'enfermer dans le terme de "référence".

Par contre, l'étude que nous avons faite est celle qui a été demandée dès le départ par les accords et les décisions du gouvernement, à savoir partir de l'Observatoire des loyers et pousser le travail le plus loin possible en collectant des informations sur les loyers tels qu'ils existent et tels qu'on peut en faire des moyennes par zone, par quartier et par typologie de logements sur l'ensemble de Bruxelles.

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

M. Mohamed Daïf.- Cette photographie des prix pratiqués sera certainement un bon outil, mais - vous le savez mieux que quiconque -, il y a la crise du logement. Il y a renchérissement au niveau des loyers. Des mesures s'imposent pour freiner ce phénomène. On attend des actions pour atténuer cette crise du logement d'autant plus que les constructions de logements sont de plus en plus rares dans le secteur public.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- C'est le sens dans lequel je veux aller.

Par ailleurs, il y a de plus en plus de constructions dans le secteur public, mais toujours pas assez !

M. Mohamed Daïf.- Quoique vous en disiez, nous sommes toujours dans le plan quinquennal de la précédente législature. Et les encouragements via les contrats de quartier sont positifs mais ne suffisent à rencontrer la demande. Que ce soit au niveau de la Région ou celui des communes, nos plans devraient être beaucoup plus ambitieux et plus rapides.

En attendant, nous avions mis notre espoir dans le gouvernement pour qu'il résolve le problème des loyers. Cela avait suscité le débat. Aujourd'hui, il est prévu que la compétence soit régionalisée pour arrêter l'indexation, ou en tout cas, ne plus augmenter les loyers. On espérait qu'au niveau régional, on aurait plus de moyens et les mains plus libres pour apporter une réponse dans ce sens. Mais l'augmentation des loyers continue et j'espère que le gouvernement va accélérer la cadence pour

daaruit kunnen afleiden dat huurprijzen die in feite te hoog zijn, eigenlijk als de referentie moeten worden beschouwd. Daarom wil ik het woord "referentie" vermijden.

We hebben een studie laten uitvoeren zoals afgesproken door de regering. We baseren ons op het werk van het Observatorium van de Huurprijzen en verzamelen zoveel mogelijk bijkomende informatie over de huurprijzen.

De voorzitter.- De heer Daïf heeft het woord.

De heer Mohamed Daïf *(in het Frans).- Het is zeker nuttig om een gedetailleerd beeld te krijgen van de huurprijzen, want die swingen de pan uit. Er zijn maatregelen nodig om ze onder controle te krijgen. We verwachten maatregelen tegen de woningnood. De overheid bouwt trouwens zelf steeds minder woningen.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik ben van plan om maatregelen te nemen.*

De overheid bouwt wel meer woningen, maar het zijn er nog altijd te weinig.

De heer Mohamed Daïf *(in het Frans).- Het vijfjarenplan van de vorige regeerperiode is nog altijd niet volledig uitgevoerd. De maatregelen in de wijkcontracten helpen een beetje, maar volstaan niet om tegemoet te komen aan de vraag. Het Brussels Gewest en de gemeenten zouden veel ambitieuzer moeten zijn en sneller werken.*

We hebben onze hoop op de regering gericht om het probleem met de huurprijzen aan te pakken. Het is de bedoeling dat de huurwetgeving wordt geregionaliseerd, zodat de huurprijzen tenminste niet meer stijgen. We hadden meer verwacht van de Brusselse regering. De huurprijzen blijven stijgen. Ik hoop dat de regering een versnelling hoger schakelt.

atténuer les difficultés. Je reste un peu déçu, même si je comprends l'action du gouvernement.

- L'incident est clos.

QUESTIONS ORALES

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

QUESTION ORALE DE M. MICHEL COLSON

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

concernant "l'absence de concertation avec la SLRB, l'ALS et la Fesocolab dans le cadre de la réforme du Code du Logement".

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

M. Michel Colson.- Vous avez reçu un courrier de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), avec copie adressée aux présidents de l'Association du logement social (ALS) et de la Fédération des sociétés coopératives de logement à Bruxelles (Fesocolab), sur la suite que vous auriez réservée aux Ateliers du Code du logement organisés il y a quelques mois dans l'optique d'apporter - selon les auteurs du courrier - un simple toilettage au Code du logement.

Les représentants de la SLRB, de l'ALS et de la Fesocolab vous y font part de leur profond malaise quant à ce qu'ils qualifient de "projet de refonte complète" dudit code. Ils expriment également leur déception quant au manque de respect dont vous auriez témoigné à leur égard.

En effet, tant la SLRB que l'ALS et la Fesocolab

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MICHEL COLSON

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

betreffende "het gebrek aan overleg met de BGHM, de VSH en Fesocolab in het kader van de hervorming van de Huisvestingscode".

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson *(in het Frans).- Enkele maanden geleden organiseerde u workshops om de Huisvestingscode op te schonen. Sindsdien kreeg u een brief van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), met kopie aan de Vereniging voor Sociale Huisvesting (VSH) en de Fédération des sociétés coopératives de logement à Bruxelles (Fesocolab).*

Ze beschouwen het opschonen eerder als een volledige herziening van de Huisvestingscode en betreuren dat ze in dit verband met weinig respect behandeld werden.

Zo hebt u deze organisaties voorgesteld dat uw kabinet hen een synthesenota zou bezorgen, maar die nota zouden ze nooit ontvangen hebben.

Aangezien het volgens de organisaties gaat om een grondige herziening van de Huisvestingscode, had

regrettent la remise en cause fondamentale de la méthode de travail initialement présentée à leurs représentants. Votre cabinet devait ainsi rédiger une note de synthèse qui devait leur être transmise pour en faire rapport à leurs mandants, or cette note n'aurait jamais été communiquée.

Plus fondamentalement se pose la question de la concertation sectorielle. Alors que n'était prévu, à la base, qu'un simple toilettage, selon les auteurs du courrier, les organismes observent qu'il est bien question d'une refonte plus fondamentale du Code du logement. Pour une réforme aussi essentielle pour l'avenir du secteur, une concertation préalable était absolument nécessaire. Une présentation semble certes avoir eu lieu, mais celle-ci n'aurait pas été accompagnée de pièces écrites et n'aurait pas permis de débat en profondeur.

Enfin, la SLRB regrette de ne pas avoir été avisée de la teneur du texte présenté au gouvernement. Quant aux trois organismes, ils dénoncent le fait que cette note au gouvernement mentionne la demande d'avis des fédérations de sociétés alors qu'elles n'auraient pas été réellement consultées.

Les graves allégations relayées par la SLRB sont-elles avérées ?

Quelle est votre position par rapport au malaise apparent du secteur ?

Quelles mesures avez-vous prévu de prendre afin que l'esprit de concertation soit finalement respecté dans ce dossier ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Un courrier m'a effectivement été adressé au mois de janvier au sujet de la réforme du Code du logement. Vous avez manifestement reçu ce courrier en copie, tout comme M. De Wolf avait reçu le Code du logement en copie.

Je commencerai par vous rassurer. Vous avez les moyens de constater que la méthode que j'utilise depuis le début de cette législature ne correspond pas aux termes utilisés - "allégations graves", "malaise", "manque de respect envers le secteur du logement social" -. Je ne pense pas que les acteurs du secteur confirmeraient ces propos. Je ne me

u bovendien vooraf met de sector moeten overleggen. Er zou enkel een kort gesprek geweest zijn, zonder schriftelijke neerslag en zonder diepgaand debat.

De BGHM betreurt ook dat ze niet geïnformeerd is over de inhoud van de nota die u voorgelegd hebt aan de regering. Daarin staat dat u het advies van de betrokken organisaties gevraagd hebt, terwijl zij zich niet echt geraadpleegd voelen.

Kloppen de ernstige beschuldigingen van de BGHM?

Hoe staat u tegenover het ongenoegen in de sector?

Welke maatregelen hebt u genomen om het overleg te herstellen?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- In januari kreeg ik inderdaad een brief over de herziening van de Huisvestingscode, waarvan u blijkbaar een kopie hebt.*

Ik denk niet dat de organisaties het eens zouden zijn met de termen die u gebruikt, zoals "ernstige beschuldigingen" of "gebrek aan respect".

Op 16 december 2011 heb ik bij de regering een ontwerp ingediend voor een gedeeltelijke herziening van de Huisvestingscode. Ik heb daarover eerst lang overlegd in diverse thematische werkgroepen en heb nooit doen

formalise pas par rapport à un excès d'adrénaline.

J'ai déposé un projet de réforme partielle du Code du logement au gouvernement le 16 décembre 2011, à la suite d'un long travail de concertation mené à travers les ateliers du Code qui ont représenté plus de quinze réunions en groupes thématiques. À aucun moment, je n'ai parlé de "simple toilettage du texte". Je n'aurais pas lancé une telle procédure pour un "simple toilettage".

Nous avons, lors de ce travail, pu bénéficier d'un précieux apport des acteurs du secteur du logement social et de leur expertise. Chacun des signataires de ce courrier a été invité à participer aux ateliers et à envoyer des suggestions d'adaptations des dispositions du Code relatives au logement social. Pour être précis, huit personnes de la SLRB, de l'ALS et de la Fesocolab ont été présentes à l'un ou plusieurs des trois ateliers.

Cette dynamique de réforme du Code a été initiée suite, notamment, à une réunion de concertation avec des parlementaires de la majorité régionale à la rentrée de septembre 2010 où il avait été convenu de l'intérêt de la démarche et souligné que de nombreux aspects de la politique du logement relevés à l'époque nécessitaient des modifications législatives dans le corps du Code. Nous avons donc travaillé au-delà d'un toilettage.

Aussi ambitieux et abouti qu'a été ce Code au moment de son adoption en 2003 sous l'égide de M. Hutchinson, dix ans plus tard, il méritait de faire l'objet d'une relecture générale à la lumière des réalités vécues aujourd'hui pat les Bruxelloises et les Bruxellois et des enjeux présents et futurs que la Région doit rencontrer. Il faut donc adapter une série d'outils régionaux sur la base des enseignements de la pratique dont les différents acteurs régionaux se sont fait l'écho. Et les réponses à apporter aux défis actuels sont d'autant plus essentielles que les mécanismes de solidarité qui existent aujourd'hui entre les entités fédérées ont désormais un terme fixé et connu.

L'invitation adressée tant à la SLRB qu'à l'ALS et la Fesocolab mentionait : "Ces Ateliers doivent nous permettre de consulter le secteur, dans la perspective d'un travail d'évaluation et d'amélioration de l'efficacité du Code".

En ce qui concerne la note de synthèse à laquelle

uitschijnen dat het enkel om opschonen ging.

De organisaties uit de sociale huisvestingssector hebben hieraan een grote bijdrage geleverd. Alle ondertekenaars van de brief waren uitgenodigd om deel te nemen aan de werkgroepen en suggesties te bezorgen. Acht vertegenwoordigers van de drie genoemde organisaties waren bij een of meer vergaderingen aanwezig.

Dit hele proces volgde op een overlegvergadering met parlementsleden van de meerderheid in september 2010, waarbij we vaststelden dat de Huisvestingscode op heel wat punten dringend herzien moest worden.

De Huisvestingscode was erg ambitieus en volledig in 2003, maar na tien jaar moet ze aangepast worden aan de nieuwe realiteit. Heel wat gewestelijke instrumenten voldoen niet meer, zeker nu de solidariteitsmechanismen tussen de overheidsniveaus op hun einde lopen.

In de uitnodigingen voor de werkgroepen was er sprake van een raadpleging van de sector met het oog op een evaluatie en een verbetering van de efficiëntie van de Huisvestingscode.

Een van mijn medewerkers kondigde inderdaad een synthesenota aan tijdens een vergadering van een werkgroep, maar die idee werd verlaten, omdat de tekst eerst naar de regering moest gaan.

In principe heb ik geen toestemming nodig van de BGHM, de VSH of de Fesocolab om een tekst in te dienen bij de regering. Dat neemt niet weg dat ik zoveel mogelijk overleg pleeg, maar het eerste advies moet komen van de regeringsleden.

De voorstelling van de synthesenota werd vervangen door een derde vergadering van de werkgroep met de vertegenwoordigers van de federaties.

De tekst werd tevens voorgesteld aan de Adviesraad voor Huisvesting (ARH). Die heeft daarvan een verslag gemaakt, zodat de OVM's en de BGHM op de hoogte zijn van de geplande hervormingen.

Volgens de klassieke procedure gaat de tekst na de eerste lezing door de regering voor advies naar de ARH, zodat de sector zich opnieuw kan uitspreken.

vous faites allusion et annoncée par l'un de mes collaborateurs dans la dynamique de travail des ateliers, il apparaît, après vérification, que celle-ci avait été abandonnée dès le second atelier, le texte devant être soumis logiquement en primeur au gouvernement.

Je n'ai pas véritablement à recevoir l'aval ni de la SLRB dont j'exerce la tutelle, ni de l'ALS ou de la Fesocolab avant de me présenter au gouvernement. Cela ne nous empêche pas de pousser les concertations au stade le plus abouti. Les acteurs qui doivent donner leur avis en primeur sont les membres du gouvernement. C'est la procédure dans laquelle nous travaillons.

La présentation de la note de synthèse prévue initialement a été remplacée d'une part, par la fixation d'un troisième atelier qui devait permettre aux représentants des fédérations d'évoquer avec leurs membres le travail déjà fourni, après un délai de cinq semaines.

D'autre part, elle fut remplacée par une présentation au Conseil consultatif du logement (CCL). Cette présentation a, bien sûr, fait l'objet d'un procès-verbal par le secrétariat du CCL, de sorte qu'en réalité, les SISP et la SLRB ont connaissance des réformes suggérées, même si elles n'en connaissent pas précisément chaque alinéa.

Le processus décisionnel prévoit que, suivant la procédure classique, après le passage au gouvernement en première lecture, les modifications ou réformes législatives seront soumises à l'avis du CCL. Cela permettra une nouvelle fois au secteur de s'exprimer sur le sujet, puisqu'il y est représenté.

Dès lors, je compte poursuivre ma démarche actuelle afin d'obtenir un premier accord du gouvernement régional sur la réforme proposée.

Par ailleurs, des contacts auront encore lieu avec les différents secteurs concernés, en plus du travail du CCL lié à la mission que le Code lui attribue formellement.

La SLRB, quant à elle, a été consultée sur l'ensemble du texte, mais n'a pas encore fourni de réponse, contrairement à d'autres administrations comme la Direction de l'inspection du logement.

Ik zal dus voortdoen zoals ik bezig ben en proberen het akkoord van de regering te krijgen.

Ook buiten de ARH zal ik overigens nog contacten hebben met de sector.

Wij hebben de BGHM commentaar gevraagd op de hele tekst, maar ze heeft nog niet geantwoord, in tegenstelling tot andere administraties, zoals de Directie Huisvestingsinspectie.

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

M. Michel Colson.- Je remercie le ministre pour ses réponses. Le ton utilisé par la SLRB dans le courrier était assez choquant, je trouve, pour un organisme pararégional.

En outre, vous me dites que le texte a été déposé le 16 décembre au gouvernement. On est le 13 mars, cela fait donc relativement longtemps. Je sais qu'on n'interroge pas les ministres sur leurs intentions, mais, généralement, quand il y a des reports systématiques au niveau du Conseil des ministres ou du pré-conseil, c'est le signe d'un petit malaise. Visiblement, un texte circule, qui ne semble pas passer facilement la rampe au sein du Conseil des ministres, puisque cela fait trois mois qu'il est à l'ordre du jour.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- On fait parfois passer des textes de trois, quatre ou cinq pages. Ici, il s'agit d'un texte qui en comporte plusieurs dizaines, avec des enjeux qui sont relativement importants. Ce n'est pas du toilettage. Je ne pense pas que le gouvernement est en train de reporter ce dispositif sine die. Des intercabinets ont travaillé sur le texte. Je trouve tout à fait normal que les différentes composantes du gouvernement prennent le temps de faire des arbitrages.

Je n'ai rien communiqué sur ce texte pour ne pas pratiquer de désinformation. En communiquant sur un texte qui n'est même pas passé en première lecture, je risquerais de donner des informations sur des éléments qui pourraient ne jamais voir le jour.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE M. MICHEL COLSON

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

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson *(in het Frans).- Ik vond de toon van de BGHM in haar schrijven toch wel choquerend.*

U hebt de tekst op 16 december ingediend bij de regering. Dat is al een tijdje geleden. Als de ministerraad er zo lang over doet, lijkt er toch iets niet in de haak met de tekst.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Dit is een erg uitgebreide tekst met ingrijpende maatregelen op een belangrijk domein. Het is dan ook normaal dat iedereen de tijd neemt om hem grondig te bestuderen.*

Ik heb nog niets meegedeeld over de inhoud, omdat ik niet wil vooruitlopen op welke elementen de regering al dan niet zal goedkeuren.

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MICHEL COLSON

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

concernant "l'absence de chauffage dans les logements gérés par l'AIS de Saint-Josse".

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

M. Michel Colson.- Le travail important réalisé par les Agences immobilières sociales (AIS) me tient à cœur. Dans la crise du grand froid que nous avons vécue, l'une de celles-ci, l'AIS de Saint-Josse, a été par deux fois placée sous les feux des projecteurs. Il semblerait que cette AIS ait pris en gestion quelques appartements dans une copropriété dont les locataires se sont vus privés de chauffage en cette période hivernale.

Il y a eu deux phases dans la communication.

D'abord, il y a eu ce reportage assez dramatique au journal télévisé de la RTBF. Je n'en veux pas du tout au directeur de l'AIS qui a été fortement déstabilisé. Il ne semblait pas bien savoir de quoi il retournait. Ce reportage a porté préjudice à la réputation des AIS. Dans un second reportage au journal télévisé de RTL, la distinction était plus clairement exprimée sur le plan journalistique, entre les logements gérés par l'AIS, pour lesquels elle avait d'ailleurs fait des efforts en chauffage électrique, et les logements privés. Il semblerait que l'origine du litige résidait dans le fait que de nombreux copropriétaires étaient en non-paiement de leur provision de gaz ou de mazout, avec un contentieux important. Dans ce reportage, il était également fait allusion à la volonté du bourgmestre de Saint-Josse-ten-Noode de déposer plainte. Je ne sais pas si ce fut le cas.

Je voulais faire le point sur ce dossier et sur l'image injustement négative d'un secteur qui, comme vous l'avez souligné vous-même lors d'une récente conférence de presse, gère actuellement plus de 3.000 logements en Région bruxelloise, et dont la réputation n'a pas à souffrir de ce genre d'incident.

M. le président.- J'ai déposé une question sur le même sujet, mais elle a été refusée par le Bureau, parce que je l'abordais sous l'aspect de la copropriété. Les problèmes de copropriété sont de plus en plus fréquents, on voit de plus en plus de copropriétaires ne plus payer leurs charges tandis que les syndics refusent d'avancer les fonds. Ma question a été refusée sous prétexte que la

betreffende "het ontbreken van verwarming in de door het SVK van Sint-Joost beheerde woningen".

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson *(in het Frans).- Het werk van de sociale verhuurkantoren (SVK's) ligt me na aan het hart. Tijdens de jongste koudegolf werd het sociaal verhuurkantoor van Sint-Joost evenwel tweemaal in een kwaad daglicht gesteld. Dat kantoor heeft enkele appartementen in beheer in een mede-eigendom waar de huurders tijdens de winterperiode zonder verwarming zouden hebben gezeten.*

Eerst was er de vrij dramatische RTBF-reportage. Ik begrijp dat de directeur van het sociaal verhuurkantoor volkomen van de kaart was. Die reportage heeft de reputatie van de SVK's ernstige schade toegebracht.

In een tweede reportage van RTL werd een duidelijker onderscheid gemaakt tussen de woningen die door het verhuurkantoor werden beheerd en de privéwoningen. Het sociaal verhuurkantoor had overigens elektrische verwarmingstoestellen ter beschikking gesteld. Blijkbaar was er in het gebouw een geschil ontstaan, omdat heel wat mede-eigenaars hun provisie voor de verwarmingskosten niet hadden betaald. Volgens de reportage was de burgemeester van Sint-Joost van plan om klacht in te dienen, maar ik weet niet of hij dat ook heeft gedaan.

Wat is de stand van zaken in dit dossier? De sociale verhuurkantoren beheren momenteel meer dan 3.000 woningen in Brussel. Hun reputatie mag niet door dit soort incidenten worden besmeurd.

De voorzitter *(in het Frans).- Ik heb reeds een vraag ingediend over datzelfde onderwerp, maar het Bureau heeft die geweigerd onder het voorwendsel dat mede-eigendom een federale aangelegenheid is. Ik verheug me dus op het antwoord van de heer Doulkeridis.*

copropriété était une matière fédérale et que notre parlement n'avait pas à la traiter. Je me réjouis donc de la réponse que vous donnerez à M. Colson.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Comme vous, j'ai été fortement choqué par ce reportage. Il donnait l'impression que l'agence immobilière sociale (AIS) de Saint-Josse-ten-Noode était totalement en faute et qu'elle n'assumait pas ses responsabilités. Heureusement, nous avons pu faire en sorte que l'information soit corrigée.

J'ai contacté le gestionnaire de cette AIS. Dans l'attente du rapport que j'ai demandé à l'administration régionale, voici les éléments qui ressortent du dossier.

Sur les dix-sept logements gérés par cette AIS, quatorze ont fait l'objet d'une rénovation importante par le biais d'un recours aux primes à la rénovation. Ils sont donc conformes et leur triple vitrage leur garantit une isolation suffisante. Les autres logements sont également conformes. Un logement est actuellement inoccupé ; il se situe dans un immeuble délabré par manque d'investissement dans le chef de la copropriété.

Lorsque les dix-sept logements ont été affectés par la panne inopinée de la chaudière installée en 2000, l'AIS a immédiatement fourni, à tous ses locataires, des chauffages électriques d'appoint. Ensuite, un raccordement des radiateurs de l'immeuble à la chaudière d'eau chaude a été réalisé à titre transitoire.

Précisons qu'il ne revient pas à l'AIS locataire des dix-sept appartements d'effectuer le remplacement du système de chauffage, mais bien à la copropriété de la résidence. Cette dernière, qui compte 34 propriétaires, est confrontée à de graves problèmes de gestion et à des dettes considérables dont le total s'élève à environ 180.000 euros.

En outre, l'AIS accorde mensuellement une provision de 95 euros par logement, et les propriétaires des logements gérés par l'AIS sont en ordre de paiement des charges à la copropriété.

L'AIS n'a strictement rien à se reprocher.

Malgré ses efforts, l'AIS ne peut garantir seule la

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Net zoals de heer Colson was ik erg geschokt door de reportage, die de indruk gaf dat het sociaal verhuurkantoor (SVK) van Sint-Joost zijn verantwoordelijkheden niet opnam. Gelukkig hebben we de informatie kunnen corrigeren.*

Ik heb de beheerder van het SVK gecontacteerd en ik zal u enkele elementen meegeven uit het dossier, in afwachting van het rapport dat ik aan de gewestelijke administratie heb gevraagd.

Van de zeventien woningen die het SVK beheert, werden er veertien grondig gerenoveerd dankzij renovatiepremies. Zij zijn volledig conform en de driedubbele beglazing isoleert voldoende. Er is momenteel één woning onbewoond. Die bevindt zich in een gebouw dat er vervallen uitziet, omdat de mede-eigenaars er niet willen investeren.

Toen de zeventien woningen werden getroffen door het uitvallen van de verwarmingsketel in 2000 heeft het SVK alle huurders elektrische verwarmingstoestellen bezorgd. Verder werd er een voorlopige verbinding gemaakt tussen de radiatoren van het gebouw en de verwarmingsketel.

Laten we duidelijk stellen dat het vervangen van de verwarmingsinstallatie helemaal de taak niet is van het SVK, maar wel van de 34 mede-eigenaars. Zij hebben momenteel te kampen met ernstige beheersproblemen en hebben momenteel schulden van zo'n 180.000 euro.

Verder betaalt het SVK maandelijks een voorschot van 95 euro per woning en betalen de huurders van de zeventien appartementen hun gemeenschappelijke bijdrage.

Het SVK kan onmogelijk alleen instaan voor een definitieve herstelling van de verwarming. Een dergelijke beslissing vereist trouwens 72% van de stemmen van de mede-eigenaars. Op 27 februari 2012 heeft de algemene vergadering van de mede-eigendom gestemd voor de vervanging van de verwarmingsketel, de renovatie

mise en œuvre d'une réparation durable du système de chauffage. L'engagement d'une telle décision requiert 72% des voix des copropriétaires, suivant le droit de la copropriété. Toutefois, le lundi 27 février, l'assemblée générale de la copropriété a voté le remplacement de la chaudière, la rénovation de la toiture et a lancé un nouvel appel de fonds de 90.000 euros aux copropriétaires pour financer les travaux.

Quant à la commune de Saint-Josse-ten-Noode, à ce stade, elle n'a finalement pas intenté d'action à l'encontre de la copropriété. Ce mardi 28 février, le président du syndicat des copropriétaires a assigné en justice de paix les quatorze copropriétaires en défaut de paiement. Dix d'entre eux ont été condamnés à rembourser leurs dettes, les quatre autres retourneront en audience le 15 mars.

Quant à mon éventuelle intervention auprès de la Direction de l'inspection régionale du logement, je vous rappelle que j'ai comme principe de ne pas user d'un pouvoir d'injonction ni d'influencer le travail de la Direction de l'inspection régionale du logement quant aux choix des opportunités de visites.

Par ailleurs, en matière de visite de l'Inspection régionale, le code du logement prévoit expressément, dans son article 13 §2, que l'enquête est effectuée :

- soit à la suite d'une demande de certificat de conformité, d'attestation de conformité ou d'attestation de contrôle de conformité formulée par le bailleur auprès du service d'inspection régionale, conformément aux articles 9 et 10 ;

- soit sur plainte adressée au service d'inspection régionale et émanant du locataire, d'un opérateur immobilier public ou d'associations déterminées par le gouvernement, d'un tiers justifiant d'un intérêt, ou d'initiative par le service d'inspection régionale.

Concernant l'image du secteur et l'importance de soutenir celui-ci, depuis le début de la législature, je me suis attaché à préserver l'image globale du secteur et, en particulier, d'un certain nombre d'agences qui étaient en difficulté et qui risquaient de faire faillite, en intervenant rapidement et discrètement pour ne pas jeter l'opprobre sur l'ensemble du système. Cela a été fait pour trois ou

van het dak en heeft ze bij de mede-eigenaars een nieuwe oproep gelanceerd voor 90.000 euro fondsen om de werken te financieren.

De gemeente van Sint-Joost-Ten-Noode heeft tot nu toe nog steeds niets ondernomen tegen de mede-eigendom. Op 28 februari heeft de voorzitter van de vereniging van mede-eigenaars veertien mede-eigenaars gedagvaard omwille van hun achterstallige betaling. Tien onder hen werden gedwongen hun schulden te betalen, de vier anderen zullen op 15 maart opnieuw voorkomen.

Wat betreft mijn eventuele tussenkomst bij de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie, wil ik benadrukken dat ik hun werk niet wil beïnvloeden.

De Huisvestingscode bepaalt expliciet in artikel 13, §2 dat het onderzoek van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie plaatsvindt:

- indien de huurder een conformiteitsbewijs, conformiteitsattest of conformiteitscontroleattest aanvraagt;

- indien de inspectiedienst een klacht krijgt van een huurder, een openbare vastgoedbeheerder, bepaalde verenigingen erkend door de regering of een betrokken derde;

- op eigen initiatief van de huisvestingsinspectie.

Verder heb ik al sinds het begin van de legislatuur inspanningen geleverd om het imago van de sector te beschermen, door snel en discreet tussen te komen waar nodig. Dat is tot nu toe bij drie of vier SVK's gebeurd, waarbij één vergunning werd ingetrokken.

Ook hebben we een informatiecampagne opgestart voor de eigenaars om hen aan te moedigen overeenkomsten te sluiten met de SVK's, in samenwerking met de Federatie van Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK). Bovendien heb ik een financiële evaluatie gevraagd aan PricewaterhouseCoopers om na te gaan hoe we de werking van de SVK's nog kunnen verbeteren, nu ze meer dan 3.000 woningen beheren.

quatre AIS. J'ai dû aussi, à un moment donné, retirer l'agrément à l'une d'elles.

Nous avons, par ailleurs, organisé une campagne d'information auprès des propriétaires pour les encourager à conclure des conventions avec les AIS, en collaboration avec la Fédération des agences immobilières sociales (FEDAIS). J'ai également demandé la réalisation d'une évaluation financière par PricewaterhouseCoopers pour voir comment déployer davantage les AIS qui ensemble ont passé le cap de la gestion de 3.000 logements à Bruxelles.

- L'incident est clos.

- Het incident is gesloten.