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 20 MARS 2012

VERGADERING VAN

DINSDAG 20 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 Marion Lemesre 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 "l'exécution du chantier Beliris de rénovation et le non-respect du Code du logement par la SISP Lorebru à Neder-Over-Heembeek".

Discussion – Orateurs : **M. Olivier de Clippele,** président, **M. Alain Maron, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Vincent Lurquin, Mme Marion Lemesre.** 11

- de Mme Elke Van den Brandt 25

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 possibilité de prévoir un pourcentage obligatoire de logements sociaux dans les grands projets sur les propriétés publiques".

Discussion – Orateurs : **M. Alain Maron, M. Olivier de Clippele,** président, **M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **Mme Elke Van den Brandt.** 26

INHOUD

INTERPELLATIES 5

- van mevrouw Marion Lemesre 5

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

betreffende "de uitvoering van het Beliris-renovatiewerk en niet naleven van de Huisvestingscode door de OVM Lorebru te Neder-over-Heembeek".

Bespreking – Sprekers: **de heer Olivier de Clippele,** voorzitter, **de heer Alain Maron, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Vincent Lurquin, mevrouw Marion Lemesre.** 11

- van mevrouw Elke Van den Brandt 25

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

betreffende "de mogelijkheid om een verplicht percentage sociale woningen te voorzien bij grote projecten voor overheidseigendommen".

Bespreking – Sprekers: **de heer Alain Maron, de heer Olivier de Clippele,** voorzitter, **de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **mevrouw Elke Van den Brandt.** 26

- de M. Vincent Lurquin 32

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 place à donner aux conseils consultatifs des locataires et l'évaluation du système".

Discussion – Orateurs : **M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Vincent Lurquin.** 34

- de M. Bertin Mampaka Mankamba 36

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'amélioration de la transparence dans l'attribution de logements AIS".

QUESTIONS ORALES 36

- de Mme Bianca Debaets 36

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 coopération entre les politiques du logement et du bien-être".

- de Mme Elke Van den Brandt 41

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 "le système du Community Land Trust".

- van de heer Vincent Lurquin 32

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

betreffende "de rol van de adviescomités van huurders en de evaluatie van de regeling".

Bespreking – Sprekers: **de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Vincent Lurquin.** 34

- van de heer Bertin Mampaka Mankamba 36

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

betreffende "een grotere transparantie bij de toekenning van de woningen van de SWB's".

MONDELINGE VRAGEN 36

- van mevrouw Bianca Debaets 36

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

betreffende "de samenwerking Wonen-Welzijn".

- van mevrouw Elke Van den Brandt 41

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

betreffende "het instrument Community Land Trust".

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 MARION LEMESRE

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'exécution du chantier Beliris de rénovation et le non-respect du Code du logement par la SISP Lorebru à Neder-Over-Heembeek".

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

Mme Marion Lemesre.- Je vous ai envoyé suffisamment à temps toutes mes questions, ainsi qu'une chronologie détaillée, afin que vous puissiez me répondre le plus précisément possible. Au-delà de toute polémique, il importe en effet de déterminer la responsabilité de l'autorité publique dans ce qui se révèle être de lourdes erreurs de gestion et d'appréciation. Il faudra bien en mesurer les responsabilités en termes financiers pour l'avenir, afin que cela ne se répercute pas sur les locataires, sous forme de charges ou autres.

Je rappelle à cet égard que le 20 février dernier a eu lieu à Mons une commémoration de l'incendie de l'immeuble d'habitations sociales des Mésanges, qui avait coûté la vie à sept personnes. L'enquête est toujours en cours et on cherche encore, en ce moment même, à établir les responsabilités et les grands manquements au niveau de la sécurité de l'immeuble. Je n'aimerais pas être confrontée à ce

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW MARION LEMESRE

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

betreffende "de uitvoering van het Beliris-renovatiewerk en niet naleven van de Huisvestingscode door de OVM Lorebru te Neder-over-Heembeek".

De voorzitter.- Mevrouw Lemesre heeft het woord.

Mevrouw Marion Lemesre *(in het Frans).- Belangrijk in dit dossier is dat de verantwoordelijkheid van de overheid duidelijk wordt afgebakend. De financiële gevolgen van het slecht beheer en de inschattingsfouten mogen immers niet op de huurders worden afgewenteld.*

Op 20 februari werd te Bergen een plechtigheid gehouden ter nagedachtenis van de zeven slachtoffers van de brand in de sociale woonwijk Les Mésanges. Het onderzoek loopt nog altijd. Eenzelfde situatie moeten we hier vermijden. Ik heb een document laten ronddelen waarin de risico's worden toegelicht. Een van de containers in de buurt van de voorgevel heeft immers al eens vuur gevat.

De openbare vastgoedmaatschappij (OVM) Gebruwo (Gewestelijke Brusselse Woningen) te Neder-over-Heembeek heeft de gewoonte haar

genre de situations. C'est la raison pour laquelle je voudrais que l'on distribue sur les bancs des parlementaires, un document qui expose l'ampleur du risque auquel nous sommes exposés. L'un des abris à conteneurs a en effet déjà flambé à proximité des façades.

Il semble que la Société immobilière de services publics (SISP) Lorebru (Logement régional bruxellois) à Neder-Over-Heembeek ait pour habitude de placer ses locataires devant des faits accomplis et ce, qu'il s'agisse de leur imposer, sans concertation préalable, une modification du Règlement d'ordre intérieur (ROI) ou d'imposer des aménagements des espaces environnants et des équipements, financés par Beliris, sans concertation, voire contre l'avis des habitants.

Concernant la modification du ROI, déjà en application alors que la présentation n'en aurait même pas été faite, le secrétaire d'État peut-il nous éclairer sur l'obligation, lorsque le conseil consultatif n'est pas constitué, de réunir l'assemblée générale des locataires deux fois par an concernant toutes les questions relatives aux projets de rénovation et d'entretien, de programmes d'activités, de modifications de la législation et du ROI ? Quelle est la légalité d'un nouveau ROI qui n'aurait pas fait l'objet de ladite concertation en assemblée générale des locataires, ce qui semble être le cas dans cette SISP ?

Pouvez-vous nous indiquer si la modification imposée consistant à obliger les locataires à nettoyer les paliers et les escaliers, avec une amende de 8,5 euros en cas de manquements constatés, respecte le Code du logement et ses arrêtés d'application ? Ceux-ci prévoient que les redevances et charges locatives comprennent les fournitures, frais de personnel et de fonctionnement relatifs au menu entretien, les menues réparations et le nettoyage des parties communes.

Le secrétaire d'État cautionne-t-il la méthode dite du 'coup de craie' telle que pratiquée à Lorebru - dans certains bâtiments ce sont des marques de craie, dans d'autres ce sont des gouttes de chocolat, lequel ne peut être ôté qu'à l'eau chaude -, consistant à marquer le sol des paliers d'une marque à la craie ou au chocolat pour imputer une amende de 8,5 euros aux locataires dont le coup de craie n'aurait pas disparu, indiquant par là un sol

huurders voor voldongen feiten te plaatsen, gaande van een wijziging van het huishoudelijk reglement tot de heraanleg van de omgeving met Belirisgeld zonder voorafgaand overleg of zelfs tegen het advies van de bewoners in.

Is de algemene vergadering van de huurders niet verplicht tweemaal per jaar samen te komen om vragen over renovatie en onderhoud, activiteiten of wijzigingen van het huishoudelijk reglement te bespreken, als de adviesraad van de huurders nog niet is samengesteld? Is een gewijzigd huishoudelijk reglement waarover niet overlegd werd wel wettelijk?

De wijziging verplicht huurders hun overloop en trap zelf te onderhouden op straffe van een boete van 8,5 euro. Is dat wel in overeenstemming met de Huisvestingscode en de uitvoeringsbesluiten? Daarin is voorzien dat in de lasten zowel aankopen als personeelskosten, klein onderhoud en reiniging van de gemeenschappelijke delen zijn inbegrepen.

Wat denkt de staatssecretaris van de krijtstreep- of chocoladedruppelmethode waar enkel warm water soelaas brengt? De methode bestaat erin de vloer van de overloop met krijt of chocoladedruppels te markeren en vervolgens te controleren of die na een poetsbeurt wel verdwenen zijn. Waar dat niet het geval is, krijgen de huurders een boete.

Wie zelf niet in staat is de overloop en trap naar de lagergelegen verdieping te onderhouden, is verplicht een beroep te doen op Multijobs, een filiaal van Gebruwo. Is dat wel wettelijk? Hebt u weet van deze praktijken? Wordt de werking van dit filiaal door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) gecontroleerd?

De wijziging van het huishoudelijk reglement bepaalt ten slotte dat de kosten van vandalisme of vervuiling worden doorgerekend aan de verantwoordelijke huurder in zover die kan worden aangeduid en zo niet aan alle huurders. Daarvoor verwijst de OVM naar de artikelen 28 en 29 van het uitvoeringsbesluit van 26 september 1996 van de Brusselse regering, maar daarin is niets terug te vinden. Gaat u ermee akkoord dat de verantwoordelijkheid voor vandalenstreken wordt gecollectiviseerd? Is dat conform de Huisvestingscode en het Burgerlijk Wetboek?

non nettoyé ?

Les locataires n'ayant pas la capacité de nettoyer eux-mêmes leur palier et la cage d'escalier descendant vers l'étage inférieur sont obligés de s'adresser à la société de nettoyage Multijobs, qui est une filiale de Lorebru. Ce système est-il autorisé ? Avez-vous connaissance de cette pratique ? Ce genre de fonctionnement en filiale d'une SISP est-il intégré dans le contrôle financier de celle-ci par la SLRB ?

Enfin, la modification du règlement d'ordre intérieur telle qu'imposée aux locataires de Lorebru prévoit que les frais résultant de cette intervention seront à charge du ou des locataires responsables s'ils sont identifiés, ou de l'ensemble des locataires de l'immeuble concerné si le ou les responsables des salissures ou des dégâts ne sont pas identifiables. Pour faire valoir cette disposition du règlement, la SISP se réfère aux articles 28 et 29 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996. Or, lorsque nous lisons ces articles, rien ne nous l'indique. Qu'en est-il desdits articles invoqués par la SISP ? Les connaissez-vous ? Estimez-vous qu'une telle disposition, visant à collectiviser la responsabilité des actes de vandalisme, est conforme au Code du logement, voire au Code civil ?

Faut-il vous dire que, dans cette SISP, le montant des charges est en augmentation constante ? Il avait pourtant été évoqué que ce type de nettoyage imputé à la responsabilité des locataires aurait pour effet immédiat une diminution des charges. La pratique actuelle est de présenter aux locataires une facture de charges non détaillée. Cette pratique est-elle admissible ?

Dans certains immeubles, plusieurs compteurs individuels étant défectueux, les factures de consommation d'eau sont globalisées, sans aucune possibilité de vérification pour les locataires.

Pour terminer, concernant le projet Beliris, présenté en 2004 et adjugé en 2007 pour 3,5 millions d'euros, le premier lot d'1,5 million visait l'étanchéité des surfaces et la réfection de l'esplanade, le deuxième lot, de 3,5 millions, la réfection des espaces verts, des chemins d'accès et les fameux abris à containers, qui ont été budgétisés à 100.000 euros ! À part une réunion

Is het normaal dat het bedrag van de gemeenschappelijke lasten voortdurend stijgt? Nochtans zouden de kosten moeten dalen als de huurders hun eigen deel onderhouden. Op dit ogenblik krijgen de huurders een factuur voorgeschoteld waarin de lasten niet worden gedetailleerd. Is dat wettelijk?

In heel wat appartementsgebouwen zijn de individuele watermeters stuk en wordt de waterfactuur gecollectiviseerd.

Het Belirisproject is in 2004 voorgesteld en in 2007 voor 3,5 miljoen euro toegewezen. Een eerste schijf van 1,5 miljoen euro dient om de waterdichtheid te verzekeren en de esplanade te herstellen, de tweede van 3,5 miljoen euro voor de heraanleg van groene ruimten, toegangswegen en afdaken voor containers. Buiten de informatievergadering van juni 2011 is er niet met de huurders overlegd. Zo verrezen plots golfplaten bouwsels van 2,40 m hoog pal voor de ramen van de gelijkvloers-appartementen.

Dat getuigt van weinig respect voor de bewoners. Het vredegerecht zou de overheid zeker veroordelen wegens inbreuk op de leefomgeving. Niet alleen worden het zicht en het daglicht aangetast, de bouwsels trekken criminaliteit aan zoals vandalisme, sluikstorten, drugs en bendevorming. Gisteren nog werd een dame van 80 jaar overvallen en van haar gouden halsketting beroofd.

Op 14 maart was er ook brand aan het afdak van de containers. Wie betaalt de schade? De directeur van de OVM stelde dat de huurders van het aanpalende appartementsgebouw de factuur via de gemeenschappelijke lasten moeten betalen. Dat is wel het toppunt!

Op sommige plekken breekt de OVM afdaken af. Worden de kosten daarvan ook doorgerekend aan de huurders?

Alles wordt in de schoenen van Beliris geschoven. Wie is uiteindelijk verantwoordelijk en vooral wie zal het gelag betalen?

Hebt u de "gerenoveerde" site al bezocht? De afvalcontainers staan nog altijd op straat, omdat de stoep te hoog is om ze tot onder het afdak te trekken. Ik zal de bevoegde schepen van de Stad Brussel interpelleren, aangezien een oplossing

d'information en juin 2011 pour présenter la localisation des abris à containers, ce projet Beliris n'a jamais fait l'objet de concertation avec les locataires qui ont découvert, médusés, les énormes abris en tôle grise de 2,40m de hauteur, dont certains sont placés devant les fenêtres des appartements du rez-de-chaussée.

Il faut se rendre sur place pour en réaliser l'incongruité, mais aussi le manque de respect à l'égard des habitants. Je pense que, s'ils allaient en justice de paix, l'autorité publique se ferait condamner immédiatement puisqu'il y a atteinte à leur cadre de vie. On a supprimé leur vue, la lumière du jour et on a créé de l'insécurité, parce que ces immenses édicules sont particulièrement criminogènes. Ils génèrent du vandalisme, des dépôts clandestins et servent d'abris pour des réunions de dealers, de bandes du quartier. Encore hier, une dame de 80 ans a été agressée et sa chaîne en or lui a été arrachée.

L'un des abris a été incendié le 14 mars dernier. Vous voyez sur la photo à quel point les flammes sont proches de l'immeuble. L'incendie a été arrêté, mais l'abri reste là, dans un triste état. Qui va payer la réparation des dégâts à la suite de cet incendie ? Le directeur de la SISP a dit aux habitants de l'immeuble concerné, tout proche, que la réparation de l'édicule allait leur être imputé via les charges. Vous voyez l'énormité de la situation ! Ce serait un comble que ces frais soient imposés aux locataires, comme d'ailleurs les autres frais liés aux actes de vandalisme.

Imputeront-ils également le démontage des abris aux locataires, ou un budget supplémentaire va-t-il être demandé à Beliris ? En effet, en ce moment, se rendant compte de l'erreur, je pense que la SISP est en train de démonter certains abris, d'en déplacer d'autres...

Cependant, on impute tous ces événements à Beliris en le désignant comme fautif. J'aimerais savoir qui est le maître d'œuvre dans cette affaire, qui est le responsable et surtout, sans chercher à faire de la polémique, j'aimerais savoir qui va payer !

Avez-vous déjà visité les lieux "rénovés" grâce à "la fée Beliris", M. le secrétaire d'État ? C'est véritablement surréaliste. Les containers à ordures sont d'ailleurs toujours sur la voie publique en

bestaat uit de verlaging van de stoep. Dat kost evenwel geld.

De huurders vinden de her en der geplaatste enorme betonnen banken, die heel lelijk zijn en maar liefst 40.000 euro zouden hebben gekost, verspild geld. Bovendien staan die banken dikwijls voor toegangswegen en hinderen ze de spoeddiensten en verhuiswagens. Dat staat in schril contrast met het luxueus kantoorgebouw waarin de directie wordt gehuisvest. De sociale huurders hadden dat geld liever in de vernieuwing van gasinstallaties, watermeters, lekkende leidingen, kapotte liften of vochtige kinderkamers geïnvesteerd gezien. De klachtenlijst is lang.

Als de huurders zich zelfs genoodzaakt voelden om op 10 maart jongstleden gezamenlijk te protesteren tegen een onhoudbare situatie, kunt u niet onverschillig blijven, mijnheer de staatssecretaris, en moet u wel nagaan of het geld van Beliris correct wordt besteed.

Kunt u ons meedelen hoeveel financiële middelen er waren ingeschreven en hoeveel daarvan zijn gebruikt? Wij dringen er ook op aan dat u het project doorlicht.

Hoeveel geld was er ingeschreven in het prognoseplan van de BGHM voor het onderhoud en de renovatie van Gebruwo in Neder-over-Heembeek?

Het lijkt erop dat de overheid beheersfouten heeft begaan. Eigenlijk zou zij, gelet op de brand van 14 maart 2012 in een van de golfplaten bouwsels en dus gelet op het hoog veiligheidsrisico voor de bewoners, die moeten afbreken, hoe duur dat ook is. Uit de televisiereportage leren we alvast dat de gebouwen niet goed worden onderhouden. Het zou bijgevolg opportuun zijn dat de commissie voor de Huisvesting ter plaatse de situatie inspecteert, zich buigt over een begrotingsanalyse van het Beliris-project en de directie en de voorzitter van de raad van bestuur hoort.

Mijnheer de voorzitter, ik verzoek u om mijn voorstel ter stemming te leggen op het einde van ons debat of het bij het Uitgebreid Bureau aan te kaarten, die ter zake beslist.

certains endroits, car les trottoirs sont trop hauts pour les tirer dans les abris. À ce titre, j'interpellerai la Ville de Bruxelles puisque cela implique un abaissement des trottoirs. Or, certains des trottoirs viennent d'être rénovés et j'imagine que tout cela a un coût.

D'autre part, j'évoquerai ces énormes bancs en béton aussi laids qu'inutiles. On en a implanté 14 sur la plate-forme même et les locataires me disent qu'ils ont coûté 1.000 euros par pièce. Encore une fois, ces derniers regardent d'un air désolé ces fortunes gaspillées puisqu'il y en aurait pour 40.000 euros de bancs. Tout cela pose question, d'autant plus que ces bancs sont bien souvent placés devant les voies d'accès aux immeubles, qu'ils gênent l'arrivée des camions de secours, des ambulances ou des camions pour emménager et déménager.

J'évoquerai en outre cette construction d'un immeuble luxueux de bureaux qui servira, dit-on, à la direction et à la présidence. Il se construit à front de l'avenue de Versailles. Le bâtiment est très beau, construit en arc de cercle et certaines photos se trouvent déjà sur le site internet.

Là encore, les habitants regardent cela d'un œil médusé, eux qui auraient de loin préféré voir de telles sommes consacrées, par exemple, à la réparation et à la mise en conformité de toutes les installations gaz, électricité, eau (remplacement des compteurs bloqués), ascenseurs en fin de vie (et toujours en panne), ou encore au remplacement des vieilles chaudières et des vieilles tuyauteries provoquant beaucoup d'infiltrations et d'humidité.

J'ai encore visité hier des chambres d'enfants dans lesquelles le taux d'humidité est si important, qu'il n'est pas concevable que l'on y laisse dormir des enfants. La liste est longue et ne donne pas encore la mesure de la problématique du traitement des plaintes et des problèmes de sécurité.

Quand les locataires de logements sociaux deviennent les victimes d'un système autoritaire et irrespectueux des droits légitimes des locataires, au point de pousser ceux-ci à un "appel à la mobilisation afin de protester contre cette situation inacceptable" - celui-ci s'est tenu le samedi 10 mars 2012 -, vous ne pourrez pas, M. le secrétaire d'État, rester indifférent aux questions que je vous pose aujourd'hui et ne pas vous

inquiéter sérieusement de la bonne utilisation des budgets octroyés par Beliris.

À cet égard, je vous demande aussi de bien vouloir nous en récapituler les montants prévus, engagés et réalisés, en vous demandant la réalisation d'un audit sérieux de ce chantier.

Enfin, je souhaiterais également connaître les montants prévus, engagés et réalisés tels qu'ils sont inscrits dans le plan prévisionnel de la SLRB pour les travaux d'entretien et de rénovation de Lorebru sur le site de Neder-Over-Heembeek.

En conclusion, M. le président de la commission, et sans préjuger des réponses que fournira le secrétaire d'État, vu l'ampleur de ce qui se révèle être des erreurs de gestion et d'appréciation de l'autorité publique, que le secrétaire d'État ayant la tutelle sur les sociétés de logements sociaux ne manquera pas de définir, considérant l'incendie du 14 mars 2012 déjà intervenu dans l'un des édicules récemment implantés sur le site et les risques en termes de sécurité que ceux-ci représentent pour les habitants, en conséquence et vu la décision qui devrait être prise de tous les retirer, avec l'impact budgétaire que cela implique, vu les manquements graves en termes d'entretien des logements tels qu'ils sont apparus dans les reportages télévisés réalisés à l'occasion de la manifestation des locataires de Lorebru sur le site de Versailles-Beizegem, je vous demande d'organiser une visite des lieux par la commission du Logement de notre parlement, avec une présentation et une analyse budgétisée du projet Beliris, l'audition de la direction et de la présidence du conseil d'administration, l'audition des représentants des locataires, ainsi que la visite de certains appartements, en particulier ceux situés dans les deux tours de l'avenue de Versailles.

J'ai tenu à faire cette proposition dans ma première intervention et non dans ma réplique par correction à l'égard de mes collègues, afin qu'ils puissent se positionner dans le cadre de ce débat.

M. le président, je vous demande, à l'issue du débat, soit de mettre cette proposition au vote, soit de la faire suivre au Bureau élargi. Je remercie d'ores et déjà le secrétaire d'État pour les réponses constructives qu'il apportera dans cette affaire extrêmement complexe, qui demande toute l'attention de l'autorité publique, à quelque niveau

que ce soit.

Discussion

M. le président.- Mme Lemesre, pour répondre à votre question, j'ai vérifié et la commission peut le décider. Pour ce faire, nous devons avoir le quorum, ce qui n'est pas le cas actuellement. Je crois que votre question dérange, parce que d'habitude le premier rang est complet. Cette question sera mise à l'ordre du jour de notre prochaine commission.

M. Alain Maron.- C'est de la supputation, M. le président. D'habitude, Ecolo est au premier rang. Aujourd'hui, nous sommes au deuxième rang.

M. le président.- D'habitude, les parlementaires sont plus assidus pour cette commission. Je constate que l'interpellation de Mme Lemesre n'a pas beaucoup de succès. De toute façon, je vais mettre cette question à l'ordre du jour de notre prochaine commission, ou du Bureau élargi, si vous le souhaitez. Mais je crois que la commission peut décider elle-même si elle souhaite faire cette visite.

La parole est à M. Doulkeridis.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Il est utile pour un secrétaire d'État de recevoir des informations provenant directement du terrain ou relayées par un parlementaire. Comme vous vous en doutez, je n'ai pas la possibilité de gérer directement les situations que vous décrivez, ni dans le cadre de la gestion quotidienne de la SISP, ni via le mécanisme de Beliris. Ce dernier est différent et complémentaire à la politique de rénovation et d'investissement que nous réalisons à l'initiative de la Région dans le cadre des projets quadriennaux. Je reviendrai sur ces aspects spécifiques.

La plupart des réponses que je vais vous apporter sont dépendantes des réponses qui me sont fournies par la société de logement social elle-même. Les réponses que je pourrai vous fournir aujourd'hui ne mettront probablement pas un terme à cette discussion.

Bespreking

De voorzitter.- De commissie kan onmiddellijk over uw voorstel zelf beslissen, indien het quorum wordt gehaald. Wellicht zorgt de vraag voor enige onrust, want de eerste rij is niet volzet.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- Dat is pure speculatie, mijnheer de voorzitter.*

De voorzitter.- Meestal zijn de parlementsleden hier in groten getale aanwezig. De interpellatie van mevrouw Lemesre heeft duidelijk niet veel succes. Wij halen het quorum niet. Ik plaats het punt op de agenda van de eerstvolgende vergadering.

De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik heb geen rechtstreekse impact op de aangehaalde situaties, niet in het kader van het beheer van de betrokken OVM, noch via Beliris, dat ons renovatie- en investeringsbeleid aanvult. Mijn antwoord is gebaseerd op de informatie van de socialehuisvestingsmaatsschappij en zal waarschijnlijk niet voldoende zijn om de discussie af te ronden.*

Ik ben zinnens de site te bezoeken. Het staat de parlementsleden vrij om mij te vergezellen.

Ten eerste heeft Gebruwo mij laten weten dat het huishoudelijk reglement reeds tien jaar bestaat. De geactualiseerde versie, die in samenspraak met een advocaat werd opgemaakt, werd goedgekeurd door de raad van bestuur op 21 december 2011. Volgens Gebruwo zijn er geen grote fundamentele wijzigingen aangebracht.

Indépendamment de la suite qui sera donnée à votre proposition d'audition, de rencontre ou de visite sur le terrain, je prends l'initiative de me rendre à Versailles pour visiter les logements et leurs abords en ma qualité de secrétaire d'État. Libre aux parlementaires qui le souhaiteraient de s'y rendre. Je ne suis pas maître de leur emploi du temps.

Je vous apporterai donc des réponses en fonction des questions qui m'ont été posées. Tout d'abord, la société Lorebru m'informe que ce Règlement d'ordre intérieur (ROI) existe depuis près d'une décennie. Une mise à jour du ROI a été préparée avec l'avocat de la société et approuvée par le Conseil d'administration de Lorebru lors de sa séance du 21 décembre 2011. Le ROI a été restructuré et contiendrait des précisions nouvelles, notamment les bases juridiques sur lesquelles il s'appuie, mais, selon Lorebru, pas de changements fondamentaux par rapport au règlement en vigueur depuis près de dix ans.

Ce ROI modifié est d'application depuis le 1er janvier 2012. Un courrier aurait été adressé à tous les locataires afin de leur indiquer que le document était disponible, et le ROI a été distribué (avec signature d'un accusé de réception) lors des permanences d'accueil des locataires. Une invitation a également été adressée aux locataires le 13 février 2012, annonçant une réunion d'information qui a eu lieu le 27 février 2012, pour leur présenter la version mise à jour du ROI. Cette invitation est donc effectivement postérieure à l'entrée en vigueur du ROI modifié.

L'invitation aux locataires comportait un talon permettant de préciser à l'avance les questions qu'ils souhaitaient aborder. Toujours selon Lorebru, il y aurait eu peu de questions sur son contenu, tant préalablement que le jour de la séance d'information.

Il convient de noter que le Code du logement ne prévoit pas d'approbation du ROI, simplement le fait qu'il soit abordé. Je vous cite un extrait de l'article 74 : "Lorsque le Conseil consultatif n'est pas institué, la SISP a l'obligation d'inviter deux fois par an tous les locataires à une réunion, au cours de laquelle seront abordés les projets de travaux de rénovation et d'entretien, le programme des activités et d'animation au sein des sites de logements sociaux, les modifications de législation

Het gewijzigde huishoudelijk reglement geldt vanaf 1 januari 2012. Alle huurders werd schriftelijk meegedeeld dat het reglement werd uitgedeeld op de onthaaldienst van de huurders.

Ook werden de huurders op 13 februari 2012 uitgenodigd voor de informatievergadering over het nieuwe reglement op 27 februari 2012. Dat was inderdaad na de inwerkingtreding van het reglement. Volgens Gebruwo hebben de huurders weinig vragen gesteld, hoewel zij daartoe de kans hadden gekregen.

De Huisvestingscode voorziet niet in een goedkeuring van het huishoudelijk reglement, maar wel in de bespreking ervan tijdens tweejaarlijkse vergaderingen met de huurders.

Enerzijds blijkt dat Gebruwo het nieuwe reglement te laat aan de huurders heeft voorgesteld, anderzijds heeft zij, meer dan wat de Huisvestingscode oplegt, de huurders volledig en correct ingelicht over hun rechten en plichten.

Ook de huurdersbond heeft een kopie van het huishoudelijk reglement gekregen. Die heeft op 21 januari Gebruwo schriftelijk meegedeeld dat het reglement niet conform de wet was. Hij heeft evenwel niet geantwoord op de twee brieven van Gebruwo met de vraag om verduidelijking.

Op 28 juni 2011 vond de eerste van de twee algemene huurdersvergaderingen van 2011 plaats. Toen werden de plannen voor de containerafdaken in het kader van het Belirisproject voorgesteld. De tweede vergadering, gepland in december 2011, werd uitgesteld naar 27 februari 2012. De twee vergaderingen van 2012 zijn ook reeds gepland.

Het nieuwe huishoudelijk reglement bekrachtigt voor het onderhoud van de overloop en de trap een beurtrolsysteem, dat reeds zeven jaar bestaat. Daarbij moet elke huurder om de zes weken twee weken lang de overloop en de trap onderhouden. Dat mag hij zelf doen of hij mag een beroep doen op een derde of de vzw Multijobs. Als de conciërge de eerste week merkt dat de overloop niet werd schoongemaakt, krijgt de verantwoordelijke huurder een waarschuwing. De tweede week vraagt Gebruwo zelf aan Multijobs om te komen schoonmaken en verstuurt daarna de rekening van 8,5 euro naar de huurder. Het gaat hier dus niet om een boete.

ayant un impact sur les locataires, les modifications du règlement d'ordre intérieur, ainsi que tous points que 5% des locataires demandent à inscrire."

Dans le cas présent, il semble donc que si la société Lorebru a présenté tardivement son ROI modifié aux locataires, elle a, en revanche, été plus loin que ce que prévoit le Code du logement, en faisant une présentation complète, afin d'informer correctement les locataires présents de leurs droits et obligations.

À la demande du syndicat des locataires, une copie du règlement d'ordre intérieur (ROI) lui a également été adressée. Lorebru a reçu le 21 janvier une lettre du syndicat signalant que le ROI serait contraire à la loi. Deux courriers ont été adressés par Lorebru au syndicat, datés du 15 février et du 14 mars, lui demandant d'étayer ses affirmations d'illégalité, et seraient restés sans réponse.

En ce qui concerne les assemblées générales bisannuelles des locataires en l'absence de Cocolo, la première des deux réunions de locataires en 2011 s'est tenue le 28 juin 2011. Elle avait pour objet la présentation des plans pour les implantations des abris dans le cadre du projet Beliris. La seconde réunion prévue dans la salle collective des nouveaux bureaux de Lorebru au mois de décembre 2011 a été effectivement postposée au 27 février 2012, le chantier n'étant pas terminé à la date prévue initialement. Les deux réunions de 2012 sont d'ores et déjà programmées.

En ce qui concerne l'obligation de nettoyage des paliers, il s'agit, selon les explications de Lorebru, d'un système, mis en place depuis 2005, qui vise à impliquer et responsabiliser davantage les locataires dans la propreté des espaces communs. La communication initiale a été faite par voie de circulaire et d'affichage dans les immeubles.

Le ROI modifié intègre et précise ce système en vigueur depuis sept ans, qui fonctionne de la manière suivante. Un planning de rotation est affiché dans les communs à tous les étages des immeubles. Environ toutes les six semaines, le locataire doit assurer le nettoyage de son palier deux semaines d'affilée. Le locataire a de multiples possibilités : soit nettoyer lui-même, soit déléguer le nettoyage à un tiers, soit encore faire appel lui-

Volgens de OVM werd in 2011 slechts een beperkt bedrag kosten doorgerekend, namelijk 1.606,50 euro aan 189 huurders. Dat komt erop neer dat wekelijks gemiddeld 3,6 gezinnen van de 900 moeten betalen voor het onderhoud. Dus slechts een handvol huurders neemt niet deel aan het beurtrolsysteem en moet vier- tot vijfmaal per jaar de rekening van Multijobs betalen.

Op de krijtstreep- en chocoladedruppelmethode wil ik niet dieper ingaan. Dergelijke vorm van paternalisme verrast me.

Ik laat opmerken dat de huurders wel een gedetailleerd overzicht van de onkosten ontvangen. De factuur wordt al jaren in die zin opgesteld.

Het Belirisproject op de Versailleslaan was reeds in uitvoering bij mijn aantreden in 2009. Daarom heb ik in het beheerscontract tussen de BGHM en het gewest een clausule ingelast op grond waarvan de BGHM betrokken wordt bij de selectie, de programmering en het toezicht van de werken. Op die manier waak ik erover dat het federaal geld voor sociale huisvesting efficiënt wordt besteed.

Dankzij de waakzaamheid van mijn kabinet en de BGHM en de professionalisering van de Beliris-administratie, hebben wij de budgettaire inspanningen van Beliris voor sociale huisvesting zien stijgen naar meer dan 29 miljoen euro in 2011.

Ik kan u niets vertellen over voorgaande overeenkomsten, maar wel enkele belangrijke data meedelen.

Op 5 oktober 2004 werd het project voorgesteld aan de huurders, op 8 april 2008 werd het project dat werd onderworpen aan een openbaar onderzoek voor stedenbouwkundig attest en op 28 juni 2011 werd de situatie van de container-afdaken toegelicht.

Het Belirisproject kwam er naar aanleiding van de slechte staat van de hele site, van ernstige insijpeling in de ondergrondse garages en van de problemen met de afvalcontainers. De containers hadden immers geen vaste plaats en zorgden zo voor veel hinder.

Er werd een tweedelige openbare aanbesteding

même à l'asbl Multijobs.

Si, la première semaine, le concierge constate que le palier n'a pas été nettoyé, le locataire reçoit un avertissement. Si, la deuxième semaine, le nettoyage n'est toujours pas effectué, Lorebru charge Multijobs d'effectuer le nettoyage et envoie une facture au locataire défaillant pour un montant de 8,50 euros, soit le tarif appliqué à Lorebru par l'asbl Multijobs. Il ne s'agit donc pas d'une amende.

Il est à noter que le système dans son ensemble n'a pour résultat qu'une refacturation très limitée. J'ai demandé les chiffres des refacturations à la SISP, qui sont enregistrés à la comptabilité de cette société. En 2011, un montant de 1.606,50 euros a été refacturé, soit 189 refacturations. Ceci correspond à une moyenne hebdomadaire de 3,6 ménages sur les 900 ménages qui sont soumis à ce système, soit 0,4% de locataires.

Il s'agit, selon Lorebru, d'une poignée de locataires qui n'acceptent pas ce système et n'entrent pas dans le système de rotation. Cela a pour conséquence que le nettoyage leur est facturé quatre ou cinq fois sur l'année.

Je ne vais pas entrer dans le détail de la question des craies, du chocolat, etc. En arriver à un tel paternalisme me semble très étonnant. En fonction des réponses qui m'ont été données, je ne peux ni vous dire si cela a fait partie des discussions qui ont eu lieu au sein de la société, ni selon quelles modalités. Quand on lit votre interpellation, il est évident qu'il s'agit là d'une infantilisation et d'un paternalisme qui sont très loin de la façon que j'ai de concevoir les relations humaines dans ce type de société.

En ce qui concerne la justification des charges locatives, votre information selon laquelle les locataires ne recevraient pas le détail des charges me semble erronée. Depuis longtemps, le détail des charges locatives serait transmis aux locataires, sous le même format, et aucune modification significative n'a été apportée à ces documents.

En ce qui concerne l'exécution du chantier de Beliris à l'avenue de Versailles, il s'agit d'un dossier qui, étant en phase de chantier, ne faisait déjà plus l'objet d'un accompagnement lors de ma

gedaan enerzijds, voor de herstelling van de lekken in de ondergrondse garages en anderzjids, voor de heraanleg van de bovengrondse site.

Bij de heraanleg wordt de toegang voor personen met een beperking verbeterd en de straat-verlichting gerenoveerd en worden de paden en plantenborders hersteld en afdaken boven de containers geplaatst.

Doordat in 2010 het aantal containers steeg ten gevolge van de uitbreiding van de selectieve vuilnisophaling, moesten de plannen worden aangepast. Er werd voorts beslist om metalen in plaats van houten afdaken te plaatsen om brandgevaar te vermijden.

De afdaken hebben als doel de wegen vrij te maken, het illegaal dumpen van afval tegen te gaan, de containers te beschermen tegen weers-omstandigheden en de omgeving netter te maken.

In de smalle Laskouterstraat had Beliris de afdaken aanvankelijk te dicht bij de woningen geplaatst. Gebruwo heeft gevraagd die afdaken te verplaatsen.

Gebruwo organiseerde een vergadering om de huurders de geplande wijzigingen voor te stellen en hun de gelegenheid te geven er zich over uit te spreken. Er werd rekening gehouden met hun opmerkingen: Beliris heeft het plan voor de afdaken aangepast. Het gewijzigde plan werd aanvaard door de dienst Stedenbouw.

Een aantal huurders stelde voor om de containers in lokalen in de gebouwen te plaatsen. Die oplossing vergt zware investeringen, maar werd toch goedgekeurd door de huurders en Gebruwo. Er is al een principeakkoord; rest nog de vraag hoe de werken zullen worden gefinancierd.

Nu blijven de containers inderdaad vaak op de openbare weg staan. De trottoirs zouden moeten worden verlaagd om de containers gemakkelijk van de openbare weg tot onder de afdaken te duwen, maar Beliris heeft dat niet gedaan, omdat de stedenbouwkundige vergunning voor de werken enkel van toepassing was op het terrein van Gebruwo en niet op de voetpaden.

Gebruwo heeft contact gelegd met de stad Brussel om toelating te krijgen voor het verlagen van de

prise de fonction en 2009. Depuis ce moment, j'ai été attentif à l'utilisation efficace de cette manne financière fédérale au bénéfice du logement social. J'ai ainsi fait introduire dans le contrat de gestion SLRB-Région un article donnant un rôle à la SLRB dans la sélection, la programmation et le suivi des chantiers Beliris.

Cette implication de mon cabinet et de la SLRB porte ses fruits, de même que la professionnalisation croissante de l'administration de Beliris. Les engagements budgétaires de Beliris pour le logement social sont ainsi passés de quelques millions d'euros en 2008 et 2009 à plus de 29 millions en 2011.

Je peux difficilement vous expliquer les relations qui ont pu exister précédemment. Je peux néanmoins vous donner quelques dates clés.

Le 5 octobre 2004, il y eut une présentation du projet aux locataires en présence du bureau d'études ; le 8 avril 2008 eut lieu une présentation du projet soumis à enquête publique dans le cadre de la demande de PU ; le 28 juin 2011, une présentation de la situation des abris-conteneurs pour décider de l'implantation et de la suppression de certains d'entre eux.

Le projet Beliris de réaménagement des abords du complexe Versailles a été initié à la suite de l'état réel de délabrement des abords du site, constitué d'un ensemble de constructions en différentes phases depuis les années 70, à l'état préoccupant des garages enterrés qui étaient soumis à de nombreuses infiltrations en raison d'une étanchéité en fin de vie, ainsi qu'à la problématique de la collecte et du stockage des déchets en conteneurs.

À cette époque, les conteneurs à déchets, n'ayant pas d'emplacement désigné, étaient stationnés n'importe où : entre des véhicules, sur des trottoirs de voiries intérieures, sous des fenêtres de certains locataires, sur des emplacements de parking et trottoirs en périphérie du site.

Les aménagements du site Versailles, financés, étudiés et dirigés par Beliris, ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 2008 et d'un marché de travaux en deux lots : la réfection de l'étanchéité de certains garages et le réaménagement du site en surface.

voetpaden en voor de financiering van de werken. U kunt de kwestie dus beter aankaarten in de Brusselse gemeenteraad.

Het plan om de huidige kantoren van Gebruwo ter beschikking te stellen van huurders, ging van start in 2001. Die kantoren zijn immers te klein en niet geschikt om huurders in een vertrouwelijke sfeer te ontvangen en het personeel is er soms het slachtoffer van agressie, omdat de huurders niet behoorlijk kunnen worden bediend.

Door de verhuis komen er negen woningen vrij. De conciërge van de kantoren van Gebruwo zal er kunnen blijven wonen en de toegang tot de collectieve ruimten regelen.

Als er collectieve ruimten worden ingericht, kunnen de huurders in betere omstandigheden vergaderen. In het witboek voor sociale coördinatie van Neder-Over-Heembeek wordt expliciet verwezen naar het tekort aan zulke ruimten. Dankzij de maatregel komt er 375 m² vrij, waar de huurders zullen kunnen deelnemen aan allerlei activiteiten. Ze zullen er onder andere huwelijks- en communiefeesten kunnen organiseren en de vergaderingen van Gebruwo en de huurders zullen er plaatsvinden.

Uw laatste vraag betrof de investeringen. Toen we een beslissing moesten nemen over het eerste deel van de financiering van het vierjarenplan, bleek dat Gebruwo al zeer goed was gevorderd en de knoop had doorgehakt over de investering van 206 miljoen euro.

In afwachting van een definitief overzicht stelde ik voor om 56 miljoen euro van dat bedrag al vanaf juli 2010 te besteden. Hoe de rest van het bedrag zal worden besteed, moet blijken uit het overzicht.

Een van de factoren waarmee we rekening hebben gehouden voor de subsidies, is de stand van zaken van de investeringen van de huisvestingsmaatschappijen. Maatschappijen die naar aanleiding van eerdere vierjarenplannen moeite hadden om hun subsidies te besteden, ontvingen er geen meer.

Tijdens de vergadering van het begeleidingscomité van Gebruwo op 29 september 2011 bleek dat 93,8% van de aanbestedingen voor diensten en 23,1% van de werven waren goedgekeurd.

Le réaménagement du site inclut l'amélioration de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR), la réfection des chemins intérieurs et des plantations, la rénovation de l'éclairage public ainsi que la construction des abris à conteneurs, objets de votre interpellation.

En 2010, à la suite de la généralisation du tri des déchets, le nombre de conteneurs a dû être revu à la hausse, ce qui a entraîné une adaptation du projet en cours d'exécution. Les abris conteneurs prévus dans le projet étaient en bois. Afin de rester dans les limites du budget disponible et d'éviter que les abris ne soient incendiés, ils ont été remplacés par des abris métalliques.

La construction des abris a pour but de libérer les voiries communales, de freiner les dépôts clandestins, de protéger les conteneurs du soleil et de la pluie, de délimiter clairement les zones de stockage de déchets et, idéalement, d'améliorer l'aspect des abords.

En ce qui concerne l'implantation des abris, la situation est particulièrement complexe dans une des ruelles intérieures du site, la rue Laskouter. La densité d'immeubles et de logements dans cette rue est telle que la place disponible pour installer les abris est insuffisante, de sorte que Beliris avait initialement installé certains abris très près des logements.

Constatant cette situation, Lorebru a demandé à Beliris de revoir certaines implantations et de démonter certains abris afin de rendre la situation plus acceptable.

Une réunion a été initiée par Lorebru afin de présenter aux locataires les adaptations prévues et de permettre à ceux-ci de s'exprimer sur le sujet. La modification des implantations a tenu compte de leurs remarques. Un plan d'implantation des abris corrigé a été établi par Beliris, et soumis et accepté par l'administration de l'urbanisme.

Certains locataires de la ruelle ont suggéré de placer les conteneurs dans des locaux situés à l'intérieur des immeubles. Bien que cette solution nécessite de lourds investissements (sécurisation des portes et installation d'un système de détection d'incendie), elle a reçu l'approbation des locataires et de Lorebru. Son financement n'est cependant pas encore acquis. Cette piste fait donc l'objet d'un

Gebruwo houdt zich bovendien zeer goed aan de planning van de investeringen voor de beveiliging van de toegangen van gebouwen, die met gewestelijke subsidies worden uitgevoerd. De technische dienst van Gebruwo stelde de afgelopen drie jaar een overzicht op van de financiële noden.

Een bedrag van 5,961 miljoen euro wordt toegekend naar aanleiding van het vierjaren-programma 2010-2013 en betreft plannen die momenteel worden bestudeerd, 1,112 miljoen euro wordt toegekend op grond van de trekkingsrechten van 2010-2013 en 650.000 euro betreft lange-termijnkredieten die buiten het reguliere investeringsprogramma vallen.

Ondanks deze aanzienlijke bedragen is Gebruwo op zoek naar bijna 20 miljoen euro. De maatschappij heeft te weinig eigen middelen. Het geld is onder meer nodig om de gas- en elektriciteitsinstallaties aan de normen aan te passen.

Helaas is Gebruwo niet de enige Brusselse huisvestingsmaatschappij die met dergelijke problemen kampt.

U had het ook over de toestand van de woningen zelf. De huisvestingsinspectie bezoekt regelmatig sociale woningen. Sociale huurders kunnen ook een beroep doen op deze dienst.

accord de principe, mais il reste à en rechercher le financement.

En ce qui concerne l'abaissement des trottoirs que vous signalez, il s'agit effectivement d'un autre élément problématique et, malgré l'achèvement du projet Beliris, certains conteneurs sont encore parqués sur les voiries publiques. L'adaptation des trottoirs nécessaire au déplacement des conteneurs entre la voirie communale et l'abri à conteneurs n'a pas été prévue par Beliris, car le permis d'urbanisme était limité au domaine de Lorebru, hors trottoirs.

Lorebru a dès lors pris contact avec la Ville de Bruxelles afin d'obtenir l'autorisation d'abaisser les trottoirs et le financement de ces travaux. Vous avez vous-même fait part de votre intention d'interpeller la commune. C'est effectivement le lieu indiqué pour obtenir des informations quant au suivi de ce dossier, qui constitue un obstacle à la bonne installation des conteneurs.

En ce qui concerne les bureaux de Lorebru et les espaces collectifs, le projet des bureaux de Lorebru mis à la disposition des locataires a été initié en 2001. Les bureaux de Lorebru étaient (et sont encore) constitués d'appartements contigus. Cette configuration présente les défauts suivants :

- un manque d'espace ;

- une absence de confidentialité des échanges lors de l'accueil des locataires ;

- un espace d'attente et d'accueil insuffisant ;

- une agressivité des échanges avec le public due aux mauvaises conditions d'accueil de celui-ci ;

- des espaces de travail inadaptés pour le personnel de Lorebru.

Le déplacement des bureaux permettra la libération et la mise sur le marché de neuf logements précédemment occupés par Lorebru. Le concierge des bureaux de Lorebru pourra loger sur place et gérer ainsi plus facilement l'accès aux espaces collectifs.

La création d'espaces collectifs permettra, en outre, d'organiser les réunions de locataires dans des conditions plus décentes. Le livre blanc de la

coordination sociale de Neder-Over-Heembeek fait explicitement état du déficit actuel en la matière. Une surface de 375m² d'espaces collectifs sera ainsi mise à la disposition des locataires de Lorebru pour des activités de développement social (cours d'alphabétisation, cours de cuisine, restaurant social, etc.), des initiatives inscrites dans le cadre des projets de cohésion sociale (PCS) (spectacles, projections, etc.), des événements privés organisés par les locataires (mariages, communions, etc.) et des réunions entre Lorebru et ses locataires.

En ce qui concerne votre dernière question sur les montants des investissements, Lorebru figurait, au moment des décisions d'octroi de la première tranche du programme quadriennal mis en place en 2010, dans le peloton de tête en matière d'avancement des investissements avec un montant de 206 millions.

Sur ces 206 millions, j'avais proposé, dès juillet 2010, de pouvoir affecter 56 millions très rapidement après la décision et en attendant un cadastre définitif. Ce dernier fut mis à ma disposition un an plus tard et me permit de liquider les 150 millions restant en fonction des besoins et d'un cadastre précis.

Concernant les 56 millions, l'un des arguments pour pouvoir être éligible à ces budgets, était le fait d'avoir un état d'avancement des investissements performant. Nous n'avons donc pas donné d'argent à des sociétés qui avaient déjà du mal à utiliser les sommes perçues lors de quadriennaux précédents.

À l'examen de cette situation, il est apparu que Lorebru faisait partie du peloton de tête en matière d'avancement dans les investissements.

Lors de réunion du comité de suivi du 29 septembre 2011, lors de laquelle l'état d'avancement a été abordé de manière détaillée, 93,8% des marchés de service et 23,1% des chantiers de travaux étaient approuvés.

Lorebru est en outre parfaitement à jour dans les subsides octroyés par la Région en matière de sécurisation des entrées des immeubles. Le relevé des besoins en financement a été dressé les trois dernières années par le service technique de la société.

Il fait état des chiffres suivants : 5.961.000 euros sont octroyés dans le cadre du programme quadriennal 2010-2013, ces projets sont en cours d'étude ; 1.112.000 euros sont octroyés dans le cadre des droits de tirage 2010-2013 ; 650.000 euros sont octroyés par crédit à long terme hors programme.

Néanmoins, il resterait, malgré des montants déjà importants, près de 20 millions de besoins chiffrés par Lorebru et qui ne sont pas encore couverts par un financement. La société ne dispose actuellement pas de fonds propres suffisants pour y faire face. Il s'agit notamment de mises en conformité d'installations de gaz et d'électricité sur le site de Neder-Over-Heembeek.

Cette situation n'est malheureusement pas unique sur le territoire de la Région bruxelloise et n'est par conséquent pas le fait de cette seule société.

En ce qui concerne les problèmes de salubrité à l'intérieur même des logements, à la suite des photos que vous avez distribuées, je voudrais signaler que la direction de l'inspection régionale du logement se rend fréquemment dans les habitations sociales et qu'il appartient notamment aux locataires de la saisir s'ils estiment que c'est nécessaire.

M. le président.- Ils perdent alors leur logement...

De voorzitter *(in het Frans).- Ze riskeren dan wel hun woning te verliezen...*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Non, car les Allocations de déménagement, d'installation et de loyer (ADIL) ainsi que d'autres formules existent pour faire face à cela.

10% de son activité concerne précisément les SISP et le locataire qui serait effectivement contraint de quitter son logement à la suite de l'application des normes du Code, bénéficie d'une allocation de loyer lui permettant de se reloger dans le parc privé. C'est l'une des rares façons de bénéficier d'une allocation de loyer.

Voilà les éléments qui, à ce stade, sont en ma possession. J'ai essayé d'être le plus détaillé possible dans les réponses que je vous ai données, même si j'ai bien conscience que des éléments doivent encore être clarifiés.

Je suis disponible pour essayer de faire avancer ce

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Er bestaan onder meer Verhuis-, Installatie- en Huurtoelagen (VIHT) voor dergelijke gevallen. Ongeveer 10% van de VIHT's wordt toegekend aan huurders die hun woning moeten verlaten wegens de toepassing van de Huisvestingscode. Dankzij de VIHT kunnen ze een woning huren op de privémarkt.*

Ik heb getracht om u een zo gedetailleerd mogelijk antwoord te geven, al zijn er nog zaken die moeten worden verduidelijkt.

Ik probeer om vooruitgang te boeken in het dossier en zal de situatie ter plaatse gaan inspecteren.

dossier et je répète qu'effectivement, compte tenu des informations que vous avez partagées au sein de cette commission, j'irai faire une visite sur place.

M. Vincent Lurquin.- J'aimerais apporter une petite clarification par rapport à l'absence de certains. Vous vous souviendrez de ce que, mardi passé, M. Daïf et M. Hutchinson avaient annoncé qu'ils ne pourraient malheureusement pas assister à cette commission.

Mme Carthé nous a annoncé ce matin qu'elle était malheureusement retenue à Ganshoren. M. Ouriaghli quant à lui, nous a dit qu'il...

M. le président.- J'ai donc fait un procès d'intention. Je m'en excuse.

M. Alain Maron.- Il s'agit d'une semaine du parlement de la Communauté française. Il y a de nombreuses commissions et séances plénières à la Communauté et un certain nombre de parlementaires y siègent.

Cela ne concerne pas le groupe Ecolo pour être clair, mais les gens ne sont pas présents et vous vous êtes permis de les remettre en question. Il me semble normal de clarifier cette perception.

M. Vincent Lurquin.- Nous acceptons vos excuses M. le président.

(Rires)

Mme Marion Lemesre.- Il est vrai que l'absence des groupes PS et cdH est gênante dans un dossier aussi complexe. En effet, j'entends vos réponses, M. le secrétaire d'État et je vous en remercie.

Ce sont les réponses apportées par la direction et la présidence de Lorebru. Or, un certain nombre d'analyses ont déjà été faites par le syndicat des locataires des logements sociaux dont j'ai ici une analyse juridique, demandée par le syndicat des locataires. Cette analyse met en question le principe de ce règlement d'ordre intérieur (ROI) qui impute le vandalisme aux locataires. Or, si le locataire est gardien de la chose louée, c'est-à-dire de son logement, il ne l'est pas pour l'ensemble de l'immeuble, comme le fait le ROI.

L'on pose ici des questions de droit fondamentales.

De heer Vincent Lurquin *(in het Frans).- Een verduidelijking over de afwezigen. Vorige dinsdag kondigden de heren Daïf en Hutchinson reeds aan dat ze deze commissievergadering niet konden bijwonen. Mevrouw Carthé liet vanochtend weten dat ze opgehouden is in Ganshoren. En de heer Ouriaghli ...*

De voorzitter.- Ik heb te snel geoordeeld. Mijn verontschuldigingen daarvoor.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- De Franse Gemeenschap heeft deze week veel commissies en plenaire zittingen. Een aantal van onze parlementsleden zetelt ook daarin.*

Het gaat dan wel niet om de Ecolo-fractie, maar het lijkt mij normaal dat we de perceptie even bijsturen met deze verduidelijking.

De heer Vincent Lurquin *(in het Frans).- Excuses aanvaard, mijnheer de voorzitter.*

(Gelach)

Mevrouw Marion Lemesre *(in het Frans).- Het is vervelend dat de PS en het cdH niet aanwezig zijn bij de bespreking van dit complex dossier.*

De antwoorden van de staatssecretaris komen van de directie en de voorzitter van Gebruwo.

In de juridische analyse die gevraagd werd door de huurdersbond van de sociale woningen wordt het principe van het reglement van inwendige orde (RIO), dat vandalisme ten laste legt van de huurder, in vraag gesteld. De huurder is verantwoordelijk voor de woning die hij huurt, maar niet voor het hele gebouw.

Het gaat om fundamentele rechtsvragen. Een huurder kan naar een vrederechter stappen, een advocaat aanspreken en zijn rechten laten

Vous me direz que les locataires devraient peut-être aller chez un juge de paix, prendre un avocat et défendre leurs droits. Mais ce que je n'admets pas dans la réponse donnée par la société Lorebru, c'est le fait qu'en imputant des charges ainsi qu'une pratique aux locataires de logements sociaux, l'on ne les considère pas comme ayant les mêmes droits que les locataires de logements privés.

Je vous trouve fort doux d'un point de vue terminologique, lorsque vous parlez de "paternalisme". Pour ma part, je vois dans cette situation une forme d'autoritarisme et d'irrespect.

Au-delà de cette interpellation et puisque je n'apprécierais pas qu'une simple démarche personnelle de la part du secrétaire d'État soit prise au niveau de l'exécutif, j'aimerais que se mette en place une responsabilisation de l'autorité publique.

S'il y a des accidents, il faudra déterminer l'autorité publique responsable. Or, nous nous trouvons dans une situation où des accidents vont arriver. Des actes de vandalisme à venir pourraient ainsi déboucher sur des incendies beaucoup plus graves. En outre, actuellement, les abris-conteneurs tels qu'ils sont organisés, c'est-à-dire ouverts à tout vent, génèrent des dépôts clandestins. Le dépôt clandestin entraîne le fait que le tri sélectif ne sera plus opérationnel et Bruxelles-Propreté a déjà signalé qu'il ne ramasserait pas les containers dans lesquels le tri sélectif ne sera pas respecté.

Je vois déjà dans des documents faits par la direction que l'on imposera une vérification du tri sélectif. Le coût de cette vérification sera à nouveau imputé aux charges des locataires.

La direction organise donc sur son site des nuisances dont elle va imputer les effets aux locataires. Elle a déjà signalé aux locataires du bloc dont les containers ont brûlé qu'ils vont devoir payer les réparations, et maintenant elle veut leur imposer une vérification du tri sélectif. Jusqu'où cela va-t-il aller ?

Le président de la SISP avait déjà répondu que Beliris avait servi à la sécurisation de l'entrée des immeubles. Allez voir : on a mis des bancs devant les entrées ! Récemment, une dame est tombée dans l'escalier et on n'a pas pu venir la prendre en ambulance faute d'accès à l'immeuble. C'est surréaliste ! Quand je demande que, de façon

verdedigen. Wat ik echter niet aanvaard in het antwoord van Gebruwo is dat sociale huurders bepaalde lasten worden opgelegd waardoor zij niet over dezelfde rechten beschikken als huurders van privéwoningen. Dit autoritair optreden getuigt van een gebrek aan respect.

Los van deze interpellatie en omdat ik een persoonlijke demarche van de staatssecretaris niet op prijs zou stellen, wil ik de openbare diensten sensibiliseren.

Er moet worden bepaald welke openbare dienst verantwoordelijk is wanneer er ongelukken gebeuren, In dit geval zullen er zeker ongelukken gebeuren. Vandalisme kan uitmonden in een zware brand. Bovendien werkt de huidige inrichting van de standplaatsen voor containers illegaal storten in de hand en dat leidt er dan weer toe dat er niet langer gesorteerd wordt, terwijl Net Brussel liet weten dat het containers met niet-gesorteerd afval niet meer zal ophalen.

Ik lees in de documenten van de directie dat het afval zal worden gecontroleerd. De controlekosten worden ook op de huurders afgewenteld.

De directie rekent de schade waar ze zelf verantwoordelijk voor is, door aan de huurders. Ze moesten al betalen voor de afvalcontainers waarin het heeft gebrand en nu draaien ze ook nog op voor de controle van het afval. Waar eindigt dat?

Volgens de voorzitter van de OVM heeft Beliris de toegang tot de gebouwen beveiligd. Maar ze hebben gewoon banken voor de ingang gezet! Het gebouw is zelfs niet toegankelijk voor de hulpdiensten. Dat is gewoon surrealistisch! Naar mijn gevoel wordt het recht misbruikt. Ik vraag dan ook dat de wetgever tussenkomt en dat er een onderzoekscommissie ter plaatse gaat. Het rechtsmisbruik zit vervat in het RIO, dat dan misschien wel de Huisvestingscode respecteert, maar zeker het Burgerlijk Wetboek niet, wanneer het iedereen doet betalen voor vandalisme en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Deze zaak roept vragen op over recht, respect voor de huurders en de veiligheid. Was er echt nood aan kantoren voor de directie en de voorzitter en aan 375 m² gemeenschappelijke ruimte? Niet bij de bewoners. Ik wil een

démocratique et pluraliste, le législateur s'en occupe, quand je demande qu'une commission d'enquête se rende sur le site, c'est parce que je sens qu'il y a abus de droit. Cet abus de droit se trouve dans le règlement d'ordre intérieur, qui respecte peut-être les principes du Code du logement dans le sens où il doit simplement être abordé mais non faire l'objet d'une approbation, mais a été présenté alors qu'il était déjà en application. Il ne respecte pas le Code civil, puisqu'il impose une collectivisation du vandalisme et l'entretien des parties communes, y compris des escaliers.

Notre commission du logement a là une œuvre utile à faire. Tous les partis doivent se sentir concernés par cette affaire, qui pose des questions de droit, de respect des locataires et de sécurité. Était-il nécessaire d'avoir des bureaux pour la présidence et la direction et 375m² d'espace collectif ? Cela ne répond pas aux besoins des locataires. J'aimerais avoir un planning détaillé de ce chantier Beliris. Je voudrais aussi savoir précisément qui est le maître d'œuvre : la fée Beliris, est-ce Laurette Onkelinx ou M. Goldstein ? Je vois des échanges de mails entre le président du Syndicat des locataires, M. Garcia, et le responsable au cabinet de Mme Onkelinx qui lui répond que le maître d'œuvre est le Logement régional bruxellois (Lorebru).

Comment pouvez-vous intervenir dans ce dossier dans le cadre de votre pouvoir de tutelle ? Peut-être via la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, que vous avez mandatée pour qu'elle surveille ces chantiers ? Quel est son rôle dans la maîtrise de l'ouvrage ?

Nombre de questions sont donc encore ouvertes, notamment en matière de droit. Il serait bien, la prochaine fois, que les chaises ne restent pas vides et que notre commission dispose du quorum pour décider de se charger de ce dossier.

M. Alain Maron.- En général, ce n'est pas votre groupe qui assure le quorum dans cette commission. Bien souvent, on se retrouve au complet sur les bancs de la majorité, avec personne en face. Aujourd'hui, vous venez nous faire la leçon parce qu'il n'y a pas le quorum. Je trouve cela un peu gros.

gedetailleerde planning van de Beliriswerf. Ik wil weten wie verantwoordelijk is: Laurette Onkelinx of de heer Goldstein? In een e-mail aan de heer Garcia, voorzitter van de huurdersbond, antwoordde het kabinet van mevrouw Onkelinx dat Gebruwo verantwoordelijk is.

Hoe kunt u vanuit uw voogdij tussenkomen in dit dossier? Misschien via de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, die u een mandaat hebt gegeven voor het toezicht op de werven? Welke verantwoordelijkheid draagt zij?

Veel vragen blijven onbeantwoord. Hopelijk zijn er hier de volgende keer wat minder lege stoelen en beschikt onze commissie over het nodige quorum om zich over dit dossier te buigen.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- Het is gewoonlijk niet uw fractie die voor het quorum zorgt. Vaak zijn alle stoelen van de meerderheid bezet en zit er niemand tegenover ons. Vandaag komt u ons de les lezen over het quorum dat niet wordt gehaald. Ik vind dat wat grof.*

Mme Marion Lemesre.- Cela pose question. Chacun sa responsabilité. Je pense que le dossier est suffisament grave et important que pour qu'il n'y ait pas de polémique ici.

M. Alain Maron.- Ne la générez pas alors !

Mme Marion Lemesre.- Je ne la génère pas. J'entends que des excuses ont été formulées par les groupes absents et je m'en réjouis.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- L'absence de certains parlementaires avait été justifiée lors de la dernière commission et n'a aucun lien avec le thème que vous abordez aujourd'hui. Beaucoup de choses sont déjà évoquées dans la discussion, il ne faut pas y ajouter des éléments étrangers au dossier.

Mme Marion Lemesre.- D'accord. Je retire tout ce qui a pu être dit par rapport au quorum.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Peu importe. Cela ne me concerne pas.

Je ne vais pas discuter de la façon dont vous choisissez - chacun ses responsabilités, en effet - de commenter un certain nombre de décisions et de faits. Mais je pense qu'il est nécessaire d'être circonspect quand vous parlez d'abus de droit et d'un traitement qui ne serait pas équivalent entre les locataires d'une société de logement social et le logement public. Ce n'est pas aussi clair que vous semblez le dire.

Je ferai la distinction entre deux éléments. Il y a, d'une part, ce qu'un bailleur est en droit de demander en termes d'entretien des communs. À mes yeux, il n'y a là aucune différence entre ces logements publics et ce qui est permis dans le cadre de contrats privés et qui est prévu par le Code civil. Cela se fait également sur le marché privé. Il n'y a pas de différence de traitement, ni d'abus de droit.

Et il y a, d'autre part, la question de la prise en charge par les locataires d'actes de vandalisme. Si ces frais sont répercutés dans les charges, cela m'apparaît moins normal que les autres éléments

Mevrouw Marion Lemesre *(in het Frans).- Ieder zijn verantwoordelijkheid. Dit dossier is te belangrijk om er niet over te discussiëren*

De heer Alain Marron *(in het Frans).- Maar start dan toch geen polemiek!*

Mevrouw Marion Lemesre *(in het Frans).- Dat doe ik niet. Ik verneem dat de afwezigen zich verontschuldigden, wat mij verheugt.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- De afwezigheid van bepaalde parlementsleden was aangekondigd en heeft niets met het thema te maken. De discussie is al ingewikkeld genoeg, laten we er niet van afwijken.*

Mevrouw Marion Lemesre *(in het Frans).- Goed. Ik neem mijn uitspraken over het quorum terug.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Dat heeft weinig belang. Ik wil geen discussie voeren over de keuze van een aantal beslissingen en feiten. Maar we moeten opletten wanneer het over rechtsmisbruik en een ongelijke behandeling van huurders gaat. Dat is niet zo eenvoudig als u het voorstelt.*

Ik wil een onderscheid maken tussen twee elementen. Enerzijds heeft de verhuurder het recht om onderhoud van gemeenschappelijke delen te vragen. Dat geldt ook voor privéhuurders.

Anderzijds zijn er de kosten die veroorzaakt werden door vandalisme die de huurders op zich moeten nemen. Als die in de lasten worden doorgerekend, lijkt mij dat minder normaal dan de andere zaken die u aanhaalt.

Als ik ter plaatse ga, zal dat als vertegenwoordiger van de overheid zijn, zoals u wenst.

Beliris is nog steeds verantwoordelijk voor de dossiers, niet de BGHM of de OVM. Het mailverkeer waar u naar verwijst, is mij onbekend en ik weet niet of iemand de verantwoordelijkheid van zich af probeert te schuiven. Dat zou in elk

que vous mettiez en évidence, comme l'entretien des communs.

Je tiens à dire que, si je me rends sur place, ce ne sera pas une démarche personnelle, mais une démarche de l'autorité publique, telle que vous la réclamez.

Les dossiers Beliris ont ceci de particulier que, jusqu'à présent, leur maître d'œuvre est Beliris, et non la SLRB, ni la SISP. Je ne connais pas les échanges auxquels vous vous référez et je ne sais pas s'il y a un renvoi de balle, mais ce ne serait pas normal. Beliris s'occupe de tout.

Les choses ont évolué. La décision de créer de nouveaux bureaux - ce qui, rappelons-le, libère aussi des espaces de logement - date de plusieurs années déjà et prend effet seulement maintenant. Aujourd'hui, il nous appartient de vérifier si cela va dans le bon sens, mais il s'agit de ne pas mélanger des actes individuels - personne ne demande à des imbéciles d'aller incendier des containers - et les responsabilités du propriétaire privé ou de l'autorité publique. Cela peut arriver partout. Si, par contre, des éléments réalisés vont à l'encontre du bon sens ou de la sécurité, il faut évidemment rectifier ces erreurs.

La société, comme je l'ai indiqué, vise une meilleure sécurisation en certains endroits en dépit du coût élevé qu'elle représente, par exemple en faisant en sorte que les containers ne soient plus accessibles de l'extérieur. C'est à ce genre de détails que je vais m'atteler, en commençant par une visite sur le terrain afin de déterminer les améliorations structurelles qui permettraient d'éviter ces problèmes.

Mme Marion Lemesre.- Je vais vous remettre un certain nombre de dossiers pour préparer votre visite, notamment les diapositives projetées dans le cadre du projet Beliris. On y annonce qu'un nouvel investissement de 70.000 euros serait à imputer si l'on remettait les containers à l'intérieur des immeubles, ceci ayant évidemment un impact sur les loyers et les charges. C'est évidemment injuste.

M. le président.- Je vous prierai de fournir également ces documents à la commission.

Mme Marion Lemesre.- Je vais aussi remettre au secrétaire d'État un rapport de la Ville de Bruxelles

geval niet normaal zijn. Beliris zorgt voor alles.

Er is een evolutie geweest. De beslissing om nieuwe kantoren te voorzien, is al enkele jaren oud, maar wordt nu pas uitgevoerd. We moeten nagaan of dat goed gaat, maar we mogen individuele daden, zoals het in brand steken van containers, niet verwarren met de verantwoordelijkheid van de privé-eigenaar of de overheid. Zoiets kan overal gebeuren. Als er dingen zijn die tegen het gezond verstand of de veiligheid indruisen, moet dat wel worden rechtgetrokken.

Beliris wil een betere beveiliging van bepaalde ruimtes, ook al is dat duur. Zo zouden de containers niet langer voor iedereen toegankelijk zijn. Ik zal ter plaatse gaan om te kijken welke structurele verbeteringen mogelijk zijn.

Mevrouw Marion Lemesre *(in het Frans).- Ik bezorg u een aantal dossiers ter voorbereiding van uw bezoek. Er wordt in gesteld dat er 70.000 euro moet worden geïnvesteerd om de containers in de gebouwen te plaatsen, wat gevolgen zal hebben voor het huurgeld en de lasten. Dat is onrechtvaardig.*

De voorzitter.- Ik vraag u om die documenten ook aan de commissie te bezorgen.

Mevrouw Marion Lemesre *(in het Frans).- Ik bezorg de staatssecretaris eveneens een rapport*

signalant la présence d'amiante dans les bâtiments. En termes de santé, il y des priorités pour les locataires ! J'y ajouterai le rapport rédigé par les locataires à la suite de la présentation du dossier Beliris. Vous verrez à quel point ce paternalisme que vous évoquez ressemble plus à de l'autoritarisme et de l'irrespect.

M. le président.- Veuillez aussi remettre une copie de ces documents à ceux qui en font la demande.

- L'incident est clos.

van de stad Brussel over de aanwezigheid van asbest in het gebouw. En ik voeg er een rapport van de huurders bij waaruit het autoritarisme en het gebrek aan respect blijkt.

De voorzitter.- Graag ook een kopie van die documenten aan wie erom vraagt.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATION DE MME ELKE VAN DEN BRANDT

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 possibilité de prévoir un pourcentage obligatoire de logements sociaux dans les grands projets sur les propriétés publiques".

INTERPELLATIE VAN MEVROUW ELKE VAN DEN BRANDT

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

betreffende "de mogelijkheid om een verplicht percentage sociale woningen te voorzien bij grote projecten voor overheidseigendommen".

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

Mme Elke Van den Brandt *(en néerlandais).- Face au besoin de logements sociaux, nous appliquons un objectif de 15% de logements publics à vocation sociale par commune qui ne sera atteint que si nous employons simultanément tous les instruments. L'un de ceux-ci consiste en un système de quota, qui soumet les grands projets privés à un pourcentage obligatoire de logements sociaux ou abordables, aux prix convenus.*

Dans le cadre d'une interpellation de M. Maron début juillet, vous citiez notamment le décret flamand relatif à la politique foncière et immobilière et disiez que des juristes et experts immobiliers étudiaient la faisabilité de l'introduction d'un tel quota. Groen soutient cette

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

Mevrouw Elke Van den Brandt.- De nood aan extra sociale huisvesting is bekend. We hanteren een streefcijfer van 15% publieke woningen met sociaal oogmerk per gemeente. De overheid is volop bezig met nieuwbouw en renovatie, maar we kunnen die doelstelling pas halen als we alle instrumenten tegelijkertijd inzetten.

Een van die mogelijke instrumenten is een systeem van quota, waarbij grote privéprojecten in een verplicht percentage sociale of betaalbare woningen moeten voorzien aan afgesproken prijzen. Zo kunnen er prijsbarema's worden gehanteerd voor de bouw van sociale woningen, die vervolgens aan de overheid worden verkocht.

approche.

Les nouvelles constructions entre 2000 et 2009 présentent un rapport de 10% de logements publics et de 90% de logements privés. Sans mesures supplémentaires, nous nous éloignons chaque année un peu plus de l'objectif de 15% de logements publics à vocation sociale. La grande majorité des locataires bruxellois n'ont pas les moyens de louer un logement de qualité sur le marché privé.

Étudie-t-on concrètement la possibilité juridique et financière d'instaurer un quota ? Y a-t-il un calendrier ? A-t-on déjà pu tirer des conclusions du travail d'étude ? Qui est associé au débat ?

Naar aanleiding van een interpellatie van de heer Alain Maron verwees de staatssecretaris begin juli onder meer naar het Vlaamse grond- en pandendecreet van maart 2009, maar ook naar voorbeelden uit Lille, Parijs en Luxemburg. U liet toen weten dat de invoering van quota inderdaad een mogelijkheid is en dat juristen en vastgoedexperts de haalbaarheid ervan bestuderen. Groen is daar zeker voorstander van. Niet alleen omdat de inspanningen op die manier beter verdeeld worden tussen de overheid en de privésector, maar ook omdat de beschikbare ruimte voor nieuwbouw kan worden benut.

Van de nieuw gebouwde woningen tussen 2000 en 2009 is de verhouding 10% publiek en 90% privé. Die verhouding toont aan dat we, zonder bijkomende maatregelen, elk jaar verder wegdrijven van de doelstelling van 15% openbare woningen met sociaal oogmerk. Het grootste deel van de Brusselse huurders heeft te weinig middelen om een kwaliteitsvolle en voldoende grote woning op de privémarkt te kunnen huren. Het is schrijnend om te zien hoeveel mensen geen toegang hebben tot een fundamenteel basisrecht, namelijk het recht op wonen en op een betaalbare, kwaliteitsvolle woning.

De visietekst van de werkgroep Huisvesting ter voorbereiding van het Gewestelijk Plan voor duurzame ontwikkeling oppert de mogelijkheid van verplichte quota voor sociaal geprijsde of geconventioneerde woningen in de projecten van private vastgoedfirma's. Ook het demografisch GBP biedt mogelijkheden ter zake. De regelgeving moet financieel haalbaar zijn voor de overheid en juridisch kloppen.

Wordt de mogelijkheid van quota concreet bestudeerd op juridisch en financieel vlak? Wat is het tijdschema? Heeft men uit dat studiewerk al conclusies kunnen trekken? Wie wordt bij het debat betrokken?

Discussion

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

M. Alain Maron.- Nous poursuivons les débats en l'absence de l'opposition...

Bespreking

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- We zetten het debat in afwezigheid van de oppositie voort.*

Comme Mme Van den Brandt a eu l'occasion de le rappeler dans son interpellation, nous avons déjà eu l'occasion de débattre de l'opportunité de mettre sur pied un dispositif qui permettrait de générer du logement public à finalité sociale par le biais des projets privés liant la construction de ces derniers à la présence de logements publics à finalité sociale en leur sein.

Ce dispositif offre potentiellement un triple objectif. Je rejoins ce que vient de dire Mme Van den Brandt quant à l'objectif des 15%, qui se trouve dans l'accord de gouvernement. Le secteur privé construit de plus en plus, ce qui est bien. Mais le logement public éprouve des difficultés croissantes à pouvoir suivre le mouvement. On pourrait assister à un décrochage dans les communes où les projets privés sont nombreux et donc à un pourcentage de projets publics en diminution par rapport aux nombreux projets privés aboutissant à des constructions.

L'objectif des 15% n'est pas défini uniquement pour la beauté du geste ; c'est un objectif qui a été inscrit dans l'accord de gouvernement dans la perspective d'essayer d'améliorer l'accès au logement pour les Bruxellois, dans la mesure où les logements issus des projets privés purs sont inaccessibles financièrement pour une grande majorité des Bruxellois, parce que les terrains et les logements sont chers. C'est pour cela qu'il est indispensable d'avoir dans chacune des communes un taux de logements publics à finalité sociale plus important que ce qu'il est actuellement.

L'autre avantage, c'est la dispersion de ce type de logements à finalité sociale un peu partout dans la Région. Avec un tel dispositif, il y en aurait partout où le privé construit du logement. Troisième avantage : on trouverait des logements à finalité sociale dans les mêmes immeubles que des logements dits classiques.

Cependant, comme l'a dit Mme Van den Brandt, pareil projet n'est pas simple à mettre en œuvre. Il faut affronter un certain nombre d'obstacles politiques, et surtout juridiques, à la mise en œuvre d'un tel dispositif, même s'il existe ailleurs, en Belgique et à l'étranger.

J'aurais voulu connaître les hypothèses à l'étude quant à ce type de dispositif. Où en êtes-vous au niveau du calendrier et de la mise en œuvre ?

We hadden het al over de uitwerking van een instrument voor de oprichting van openbare gebouwen voor sociale huisvesting via privé-projecten.

Dat dient een drieledig doel. Om te beginnen is er de 15% waar mevrouw Van den Brandt het over had en die in het regeerakkoord is opgenomen. De privésector bouwt steeds meer en dat is goed. Maar de openbare huisvesting volgt niet. Er dreigt een loskoppeling te komen in gemeenten met minder openbare dan privéprojecten.

De 15% werd opgenomen in het regeerakkoord met de bedoeling de toegang tot huisvesting voor Brusselaars te verbeteren, aangezien zuivere privéwoningen voor velen onder hen te duur zijn. Daarom moeten er in elke gemeente meer sociale woningen komen.

Een ander voordeel is de spreiding van de sociale huisvesting over het hele gewest, want er zouden overal sociale woningen komen waar de privé-sector bouwt. Een derde voordeel is dat sociale huisvesting zich in dezelfde gebouwen zou bevinden als de klassieke woningen.

Maar het is niet eenvoudig om zo'n project op te zetten. Er zijn een aantal politieke en vooral juridische obstakels.

Ik zou willen weten welke hypotheses voorliggen. Hoever staat u met de agenda en de uitwerking?

M. le président.- Je voudrais faire une petite intervention au sujet du "Grond- en Pandendecreet". Est-ce que le litige devant la Cour constitutionnelle est clos ?

La parole est à M. Doulkeridis.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État *(en néerlandais).- Le gouvernement a décidé d'introduire une nouvelle réglementation, parallèlement à la procédure d'approbation du PRAS démographique.*

Le ministre-président et moi-même avons été chargés d'élaborer un texte réglementaire, dans le but de valoriser une partie de la plus-value de certaines opérations immobilières au profit de la construction de logements publics.

Cette initiative s'inscrit dans le cadre de l'objectif global du gouvernement de favoriser la mixité des logements publics et privés dans un même bâtiment ou quartier et de lutter contre la dualisation spatiale de la ville.

À cet égard, nous poursuivons trois objectifs : la répartition harmonieuse des logements publics dans les quartiers ; une solution au manque de terrains disponibles pour la construction de logements publics ; l'affectation d'une partie de la plus-value des projets privés à la création de logements sociaux.

Notre analyse s'est principalement inspirée des dispositifs flamands du décret relatif à la politique foncière et immobilière.

La Région flamande calcule le besoin de logements sociaux par comune ou province. Les plans d'aménagement du territoire peuvent reprendre des dispositifs pour la création de logements sociaux.

(poursuivant en français)

Pour répondre à votre question, M. le président, la chose n'est effectivement pas encore jugée. Il y a eu renvoi à la Cour de justice de l'Union européenne.

De voorzitter *(in het Frans).- Ik wil even tussenkomen over het Grond- en Pandendecreet. Is het geding voor het Grondwettelijk hof gesloten?*

De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.- In het kader van de voorlopige goedkeuring van het demografisch Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) heeft de regering besloten om, parallel met de goedkeuringsprocedure van het plan, nieuwe reglementering in te voeren.

De minister-president en ikzelf werden belast met de opmaak van een reglementaire tekst, die we aan de regering zullen voorleggen. Die tekst is erop gericht een deel van de meerwaarde uit bepaalde vastgoedoperaties, zoals de meerwaarde die voortvloeit uit de gedeeltelijke wijziging van het GBP, te valoriseren ten gunste van de gemeenschap en de bouw van openbare woningen.

Dit initiatief kadert binnen de meer algemene doelstelling van de regering om de gemengdheid van privé- en openbare woningen te bevorderen binnen eenzelfde gebouw of wijk, en om de ruimtelijke dualisering van de stad te bestrijden.

We streven daarbij de volgende drie doelstellingen na. Eerst en vooral willen we een harmonieuze verdeling van openbare woningen binnen de wijken bevorderen en de strijd aanknopen tegen de ruimtelijke dualisering van de stad. Zes gemeenten tellen momenteel meer dan 15% openbare woningen, namelijk Brussel-Stad 22%, Molenbeek 20%, Watermaal-Bosvoorde 20%, Evere 19%, Ganshoren 18%, Anderlecht en Sint-Joost 17%.

Er is een groot verschil met de andere gemeenten: Oudergem heeft 8%, Elsene 7%, Sint-Pieters-Woluwe 6% en Ukkel 5,9% openbare woningen.

De tweede doelstelling is een oplossing te vinden voor het gebrek aan beschikbare gronden voor de bouw van openbare woningen.

Ten derde moet onderzocht worden hoe we een deel van de meerwaarde uit de projecten voor de promotie van privéwoningen kunnen gebruiken voor de creatie van sociale woningen.

In het kader van de interpellatie van de heer Alain Maron heb ik de voorzieningen aangehaald die in de andere gewesten van kracht zijn. Ons onderzoek is uiteraard hoofdzakelijk gericht op de Vlaamse voorzieningen in het kader van het grond- en pandendecreet.

Het Vlaams Gewest berekent de nood aan sociale woningen per gemeente of provincie. In de ruimtelijke plannen kunnen voorzieningen worden opgenomen voor de creatie van sociale woningen.

(verder in het Frans)

Er is nog geen oordeel. De zaak werd doorverwezen naar het Hof van Justitie van de Europese Unie.

M. le président.- Le renvoi porte sur l'aspect de l'assimilation des populations. Il faut passer devant une commission provinciale pour être autorisé à acheter des biens dans les zones d'extension d'habitat.

De voorzitter *(in het Frans).- Dat heeft te maken met integratie. Een provinciale commissie moet toestemming geven voor de aankoop van vastgoed in woonuitbreidingsgebied.*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Quoi qu'il en soit, nous ne disposons pas aujourd'hui de la conclusion du recours. Mais nous restons attentifs à ce point.

(poursuivant en néerlandais)

Ces dispositifs concernent tout projet de lotissement de plus de 10 logements et tout projet de construction ou de rénovation de plus de 50 appartements. Le décret prévoit l'obligation de créer des logements sociaux, qui seront vendus ou loués à une société de logement social.

Le pourcentage de logements sociaux varie entre 10 et 15% par commune. Les communes peuvent y déroger si certains quotas ont été atteints.

L'intégration de ces éléments dans les plans d'aménagement du territoire est propre à la Région flamande. En Région wallonne, ce n'est pas le cas.

L'exécution se fait en nature (vente ou location à une société de logement social) ou en espèces (plafond fixé sur avis de la société de logement social). Il faut y ajouter un système d'incitants fiscaux.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- We hebben in elk geval nog geen conclusie. Maar we blijven waakzaam.*

(verder in het Nederlands)

Die voorzieningen hebben betrekking op elk verkavelingsproject van meer dan tien woningen en op elk bouw- of renovatieproject van meer dan vijftig appartementen. Het decreet voorziet in de verplichting om sociale woningen te creëren, die moeten worden verkocht of verhuurd aan een socialehuisvestingsmaatschappij.

Het aantal sociale woningen ligt tussen de 10 tot 15% per gemeente en de gemeente kan daarvan afwijken als bepaalde quota's zijn bereikt.

Dat deze elementen in de ruimtelijke plannen zijn opgenomen, is eigen aan het Vlaams Gewest. In het Waals Gewest is zulks niet het geval.

De uitvoering moet gebeuren in natura, meer bepaald een verkoop of verhuur aan een maatschappij die sociale woningen beheert, ofwel in geld, waarbij de geplafonneerde prijs wordt vastgesteld op advies van de sociale huisvestingsmaatschappij.

(poursuivant en français)

Ce décret fait actuellement l'objet d'une question préjudicielle posée par la Cour constitutionnelle. Notre haute juridiction ayant avancé divers griefs relatifs aux aides d'État, à la proportionnalité de l'atteinte aux droits de propriété, au respect des marchés publics ou à l'éventuelle discrimination entre secteurs public et privé, nous devons donc attendre la réponse.

Sur la question des marchés publics notamment, la Cour de justice européenne a rendu le 12 juillet 2001 un arrêt stipulant que la directive du Conseil du 14 juin 1993 portant sur les marchés publics s'oppose à une législation nationale en matière d'urbanisme lorsque celle-ci permet, en dehors des procédures prévues par cette directive, la réalisation directe, par le titulaire d'un permis de construire ou d'un plan de lotissement approuvé, d'un ouvrage. Selon certains, cela pourrait être le cas ici.

De nombreuses questions restent ouvertes : quel projet, quel mode de calcul, quelle procédure de vente ou de cession ? Quelles sont les contraintes induites par un parc de logements sociaux isolés et dispersés ? M. Maron rappelait l'intérêt de la dispersion de ces logements sur l'ensemble du territoire de la ville afin de lutter contre la ghettoïsation. Se pose alors parallèlement, pour les gestionnaires de ce type de biens, la question de pouvoir s'adapter et, en tout cas, de vérifier les modalités à mettre en œuvre pour gérer un parc dispersé.

Se pose aussi la question d'envisager la possibilité d'une modulation géographique du niveau de la charge en fonction de la proportion préexistante de logements publics dans le quartier ou la commune où le projet est développé.

(poursuivant en néerlandais)

Des juristes examinent quels instruments réglementaires peuvent nous permettre d'atteindre ces objectifs.

Cependant, il est à noter qu'une application linéaire à tous les permis d'urbanisme et de lotissement serait très coûteuse. Nous devons trouver un système financièrement soutenable pour les autorités.

Daaraan moet een stelsel van fiscale stimuli worden toegevoegd.

(verder in het Frans)

Dat decreet vormt het onderwerp van een prejudiciële vraag van het Grondwettelijk Hof. Onze hoogste rechterlijke instantie had bezwaren tegen de staatssteun, de relatieve aantasting van het eigendomsrecht, het respect voor de openbare aanbestedingen en de mogelijke discriminatie tussen openbare en privésector. We moeten het antwoord afwachten.

Wat de openbare aanbestedingen betreft, velde het Europees Hof van Justitie op 12 juli 2001 een vonnis dat stelde dat de richtlijn van de Raad van 14 juni 1993 over de openbare aanbestedingen in strijd is met een nationale wetgeving wat betreft stadsplanning wanneer die laatste, los van de procedures voorzien in de richtlijn, de onmiddellijke realisatie van de werken toelaat door de houder van een bouw- of verkavelings-vergunning. Volgens sommigen kan dat hier het geval zijn.

Er zijn nog heel wat vragen: welk project, welke berekeningsmethode, welke procedures voor verkoop en overdracht? Wat zijn de verplichtingen voor geïsoleerde en verspreide sociale woningen? De heer Maron had het over de spreiding van sociale woningen over het grondgebied om getto-vorming te vermijden. Maar dan moeten de beheerders van die panden zich kunnen aanpassen en moeten we nagaan hoe die woningen moeten worden beheerd.

Ten slotte is het ook de vraag in hoeverre geografische spreiding mogelijk is in functie van de bestaande woningen in de wijk of gemeente waar het project komt.

(verder in het Nederlands)

Momenteel gaan juristen na welke reglementaire instrumenten ons in staat moeten stellen om die doelstellingen te bereiken.

Met een dergelijke operatie is echter veel geld gemoeid. Een lineaire toepassing op alle steden-bouwkundige en verkavelingsvergunningen moet financieel kunnen worden gedragen door de overheden die tussenkomen bij de oplevering van

De même, les besoins organisationnels et de ressources humaines liés à la vente sur plan de logements rétrocédés ne sont pas non plus à sous-estimer.

(poursuivant en français)

L'arrêt de la Cour de justice européenne est attendu pour le mois de novembre 2012. Compte tenu des enjeux, le gouvernement ne peut qu'attendre l'issue de cette procédure. Un examen des divers scénarios qui s'ouvrent à nous se poursuit. Je tiendrai la commission et le parlement informés des résultats de nos recherches.

M. le président.- Est-ce que le gouvernement bruxellois s'est joint à la procédure ? Je crois que le gouvernement de la Communauté française l'a fait.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Non, je ne pense pas que le gouvernement bruxellois l'ait fait.

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

Mme Elke Van den Brandt *(en néerlandais).- J'ai cité le décret flamand de politique foncière et immobilière car sa mesure visant à responsabiliser le secteur privé pour créer des logements sociaux ou abordables me semble intéressante. Pour le reste, je m'en distancie.*

Il s'agit donc à présent d'attendre une piste de réflexion abordable financièrement et solide juridiquement. Selon moi, les projets visés par le décret flamand seraient moins coûteux que de nouvelles constructions et permettraient en outre une plus grande mixité.

een onroerend goed. Daarmee moeten we rekening houden.

Ook de behoeften op het vlak van de organisatie en de human resources bij een verkoop op plan voor wederovergedragen woningen mogen niet worden onderschat. Het gaat onder meer over de follow-up van de werken, de vereffening van de uitbetalingsschijven in functie van de vooruitgang van de werken, het geschillenbeheer, het beheer van voorlopige en definitieve opleveringen en het beheer van financiële waarborgen waarvoor de promotor moet instaan.

(verder in het Frans)

We verwachten het vonnis van het Europees Hof van Justitie in november 2012. Gezien de inzet kan de regering niet anders dan op de uitkomst wachten. Het onderzoek van de verschillende scenario's loopt nog. Ik houd de commissie en het parlement op de hoogte van de resultaten.

De voorzitter *(in het Frans).- Heeft de Brusselse regering zich aangesloten bij de procedure? De Franse gemeenschapsregering wel, dacht ik.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Neen, ik dacht niet dat de Brusselse regering dat heeft gedaan.*

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

Mevrouw Elke Van den Brandt.- Ik heb het grond- en pandendecreet slechts aangehaald omdat het een interessante passage bevat, maar ik distantieer me van het decreet in zijn geheel. Groen is het immers niet eens met een aantal zaken uit het decreet. De maatregel om de privésector te responsabiliseren om sociale of betaalbare woningen te creëren, kan echter wel een inspirerend voorbeeld zijn voor het Brussels Gewest.

Ik noteer dat de staatssecretaris zich over de kwestie buigt en wacht geduldig tot er een juridisch kloppend en betaalbaar denkspoor gevonden is. Ik ga ervan uit dat de projecten waarnaar het grond-en pandendecreet streeft, betaalbaarder zijn dan nieuwbouw door de overheid. Bovendien zorgen dergelijke maat-

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE M. VINCENT LURQUIN

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

concernant "la place à donner aux conseils consultatifs des locataires et l'évaluation du système".

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

M. Vincent Lurquin.- Vous avez été interrogé à plusieurs reprises sur ce problème. Dans votre réponse à Mme Lemesre, vous disiez qu'il n'y a pas de conseil consultatif des locataires à la société immobilière de service public Logement régional bruxellois (Lorebru) et évoquiez tout le mécanisme qui devait se mettre en place pour pallier ce manque.

Vous aviez été interpellé notamment après les élections des conseils en 2010 - qui n'avaient pas été une grande réussite en termes de mobilisation des locataires -, puis à la suite du nouveau contrat de gestion de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), qui prévoyait en son article 63 des temps de rencontre entre la direction et le service social de la Société immobilière de service public (SISP), le représentant de la SLRB et les acteurs de projets de cohésion sociale. Nous nous étions interrogés sur la nécessité d'y associer des représentants des conseils consultatifs des locataires.

Nous avions également pu mettre en lumière les difficultés d'existence que rencontraient ces conseils consultatifs des locataires (Cocolo), mais

regelen voor een grotere mix, aangezien ze uitgaan van bestaande projecten. De grond is zo al duur genoeg. Het komt erop aan om alles op alles te zetten.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER VINCENT LURQUIN

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

betreffende "de rol van de adviescomités van huurders en de evaluatie van de regeling".

De voorzitter.- De heer Lurquin heeft het woord.

De heer Vincent Lurquin *(in het Frans).- Naar aanleiding van een vraag van mevrouw Lemesre hebt u toegelicht hoe bij de vennootschap Gewestelijke Brusselse Woningen (Gebruwo) de rol van een adviesraad van de huurders, die daar niet bestaat, zou worden vervuld.*

Naar aanleiding van de tegenvallende verkiezingen voor de raden in 2010 en de opmaak van het nieuwe beheerscontract voor de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) hebben we gevraagd of het niet nodig was ingevolge artikel 63 van het beheerscontract om vertegenwoordigers van de adviesraden van de huurders op te nemen. We hebben toen ook gewezen op de problemen van de adviesraden van de huurders (ARH's), die nochtans heel belangrijk zijn voor de participatieve democratie. Zij vormen immers de spreekbuis van de huurders bij de openbarehuisvestingsmaatschappijen (OVM's) ten aanzien van de bestuurders, die informatie over het leven in een sociale woning uit de eerste hand krijgen.

Waarom wordt het moeilijker om huurders te mobiliseren om deel te nemen aan dergelijke

également l'importance qu'ils revêtaient pour la démocratie participative. Ils incarnent en effet la voix des locataires à l'intérieur des SISP, ce qui est conforme au principe de bonne gouvernance, et chacun s'accorde sur l'importance, pour les administrateurs, d'être confrontés aux réalités sociales des locataires. Les conseils consultatifs des locataires représentent ce regard extérieur - à côté du délégué social - qui permet d'expliquer au conseil d'administration comment se passe la vie à l'intérieur des logements sociaux dans la réalité du quotidien.

Or, malgré cela, le taux de participation aux élections ne fait que baisser depuis 2004, passant de 18,4% à 8,5% lors du dernier scrutin. Un diagnostic s'impose. Pour quelles raisons est-il si difficile de mobiliser les locataires ? Plusieurs pistes ont été évoquées : la réticence des SISP à organiser une démocratie interne, un manque de formation des locataires qui se retrouvent parfois empêtrés dans des débats très techniques, un découragement et un sentiment de ne pas être écoutés chez des délégués qui n'ont pas de voix délibérative au sein du conseil d'administration, une méconnaissance du dispositif par les locataires de logements sociaux ou la difficulté de se coordonner entre conseils consultatifs des locataires.

Dans vos réponses, vous nous aviez fait part de votre volonté de procéder à l'évaluation du système des Cocolo et d'en modifier les règles si le besoin s'en faisait sentir. Vous nous aviez également assurés de votre attachement à cet outil qui consolide le principe de démocratie représentative au sein des logements sociaux.

Vous nous aviez appris qu'un consultant serait désigné par la SLRB avec pour mission de rencontrer tous les acteurs concernés, en ce compris les SISP, les locataires et les représentants des Cocolo pour définir les pistes de redynamisation du dispositif sur la base du travail déjà accompli et pour envisager une redéfinition des rôles, des responsabilités et des droits de chacun dans ce dispositif.

Afin d'éviter de nous retrouver la veille des élections de 2013 devant le même constat qu'en 2010, il nous semblait opportun de faire le point sur ce dispositif.

verkiezingen? Heeft het te maken met de terughoudendheid van de OVM's tegenover interne democratie, met een gebrek aan opleiding voor de huurders, met het feit dat vertegenwoordigers slechts een raadgevende stem hebben, met het gebrek aan kennis van het wetgevend kader of nog met de moeizame coördinatie tussen de verscheidene ARH's?

U hebt destijds aangekondigd dat u de ARH's zou evalueren en desgevallend de regels aanpassen, omdat u heel veel belang hecht aan dat instrument van representatieve democratie in de sociale-woningsector.

De BGHM zou een adviseur aanstellen om in overleg met alle actoren de rol van elkeen met rechten en plichten te herdefiniëren.

Met de verkiezingen van 2013 in het vooruitzicht vernam ik graag wat het resultaat is van de evaluatie van de consultant. Hoe kunnen de deelname van huurders aan de verkiezingen voor de ARH's en dus de beslissingskracht van de ARH's worden verbeterd? Hoe ver staat het met de informatieverstrekking aan de huurders en de opleiding van de vertegenwoordigers?

Hebt u al contact gehad met de directie van de OVM's om de verkiezingen voor te bereiden en de verplichtingen van de OVM's tegenover de ARH's te definiëren?

Qu'en est-il du résultat de son évaluation par ce consultant, dont vous nous aviez fait part l'année dernière ? Quelles sont les recommandations qui vous sont parvenues pour améliorer la participation des locataires aux élections des Cocolo et la participation de ces derniers aux décisions qui les concernent ? Qu'en est-il de l'information des locataires et de la formation des délégués ?

Avez-vous pris contact avec les directeurs des SISP pour préparer ces futures élections et pour définir les obligations des SISP envers leurs Cocolo ?

Discussion

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Ce processus est toujours en cours. L'année dernière, en constatant les éléments que vous aviez repris dans votre interpellation - la diminution du taux de participation, la difficulté récurrente dans les différentes étapes du parcours des Cocolo (la candidature, l'élection, la participation) et le pouvoir disponible auprès des sociétés de logement social - je vous disais qu'une évaluation était nécessaire.

Les élections précédentes avaient eu lieu rapidement après mon entrée en fonction. Cela m'avait empêché de pouvoir modifier le dispositif avant leur tenue. J'avais promis qu'avant le scrutin suivant, une évaluation aurait lieu, qu'elle serait participative et qu'elle devrait conduire à un certain nombre de réformes, applicables aux prochaines élections.

Nous en sommes à l'étape suivante. Une évaluation, organisée par un consultant externe avec des modalités participatives, a eu lieu. Ce travail est clôturé. Par ailleurs, j'ai demandé à la Fédération bruxelloise de l'union pour le logement (FEBUL), qui s'occupe avec le syndicat des locataires de l'amélioration de la participation des locataires par des formations et un suivi des Cocolo, d'organiser une évaluation participative

Bespreking

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Omdat de verkiezingen heel vlug na mijn aantreden plaatsvonden, kon ik geen aanpassingen meer aanbrengen om de vastgestelde euvels te verhelpen. De participatieve evaluatie is nog gaande en moet resulteren in enkele hervormingen.*

De aangestelde consultant is klaar met zijn werk. Daarnaast heb ik aan Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement (FEBUL) gevraagd een participatieve evaluatie te organiseren, die de voorstellen van de ARH's integreert.

Na de voorstelling van het rapport van de expert aan de ARH's, heb ik de tekst, samen met zijn aanbevelingen en de voorstellen van de ARH's naar de OVM's gestuurd met de vraag daarop te reageren. De ARH's zelf kunnen ook nog op de vaststellingen en de voorstellen van de expert reageren.

Voorts zal ik ook rekening houden met de resultaten van de consultatie van het atelier betreffende de adviesraden van de huurders bij de komende hervorming van de Huisvestingscode.

Zowel de experts als de ARH's onderstrepen het belang van een kwaliteitsvolle deelname en van

incluant des propositions des Cocolo eux-mêmes.

J'ai rencontré les Cocolo à deux reprises pour entendre leurs propositions. La dernière rencontre a eu lieu il y a quinze jours. Le rapport de l'expert y a été présenté. J'ai fait envoyer toutes les recommandations, celles des consultants et celles des Cocolo, à l'ensemble des SISP, en leur demandant de réagir à ces propositions. En outre, j'ai laissé un temps de réflexion aux Cocolo pour leur permettre de réagir aux propositions et constats des consultants.

Parallèlement, j'ai organisé, dans le cadre des Ateliers du Code du logement, un atelier dédié aux conseils consultatifs des locataires. J'en ai tiré un certain nombre de conclusions qui ne sont toutefois pas définitives, puisque j'attends de disposer de tous les résultats de cette double démarche de consultation avant d'arrêter des propositions. Celles-ci seront vraisemblablement contenues dans le Code du logement tel qu'il sera réformé dans les mois à venir.

Aujourd'hui, nous disposons heureusement de propositions convergentes des consultants et des conseils consultatifs des locataires. Beaucoup insistent sur la qualité de la présence et de la voix consultative ou délibérative de ces derniers au sein des conseils d'administration. C'est l'un des enjeux. Il y a également des propositions sur la participation ou la durée du mandat, ainsi que d'autres, encore en discussion.

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

M. Vincent Lurquin.- Je vous remercie d'avoir tenu, une fois de plus, les engagements pris. Il était important de procéder à cette évaluation et d'y faire participer les conseils consultatifs des locataires comme les SISP. Il vous faudra maintenant en tirer les conclusions. Nous avons parlé des problèmes, entre les SISP et les locataires, de paternalisme et d'autoritarisme. Je crois qu'il y a une troisième voie, qui est celle de la participation démocratique. C'est là que les conseils consultatifs des locataires interviennent.

- L'incident est clos.

een raadgevende of beslissende stem in de directieraden. Over voorstellen inzake de participatie en de duur van het mandaat wordt nog gediscussieerd.

De voorzitter.- De heer Lurquin heeft het woord.

De heer Vincent Lurquin *(in het Frans).- Ik dank u dat u eens te meer uw engagementen nakomt. Na de evaluatie is het tijd om conclusies te trekken en in te zetten op participatieve democratie in de relatie tussen de OVM's en de huurders.*

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATION DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

concernant "l'amélioration de la transparence dans l'attribution de logements AIS".

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

INTERPELLATIE VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

betreffende "een grotere transparantie bij de toekenning van de woningen van de SWB's".

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

QUESTIONS ORALES

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

QUESTION ORALE 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 coopération entre les politiques du logement et du bien-être".

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

Mme Bianca Debaets *(en néerlandais).- En septembre 2010, vous avez donné un aperçu des initiatives que vous avez prises pendant cette législature pour rapprocher les secteurs de l'aide*

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW BIANCA DEBAETS

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

betreffende "de samenwerking Wonen-Welzijn".

De voorzitter.- Mevrouw Debaets heeft het woord.

Mevrouw Bianca Debaets.- In september 2010 gaf u een overzicht van de beleidsinitiatieven die u tijdens deze legislatuur hebt genomen om de huisvestings- en welzijnssector dichter bij elkaar te

sociale et du logement. Vous vouliez notamment imposer un quota de 5% de logements adaptés au secteur du logement social dans les nouvelles constructions, et réaliser un cadastre des logements adaptés dans le secteur public.

Vous avez souligné que le but était de parvenir à une définition de critères communs pour tous les acteurs régionaux dans le secteur du logement, afin de mieux harmoniser l'offre et la demande de logements adaptés. Vous avez insisté sur l'importance d'une collaboration plus cohérente entre ces deux domaines et le besoin renforcer la collaboration entre les communautés et la Région bruxelloise.

En guise d'illustration, vous renvoyiez à votre présidence de la Conférence interministérielle social-santé qui cherche à structurer la collaboration entre les différentes entités et mieux coordonner les politiques sur le territoire bruxellois. En février vous avez déclaré à la presse ne pas vouloir attendre les résultats de cette conférence pour soutenir des projets concrets, en témoigne l'inauguration récente de la Maison Biloba.

Dans le cadre de ces initiatives, vous êtes-vous concerté avec le ministre flamand en charge de l'aide sociale et le membre du Collège de la VGC pour harmoniser au mieux le logement et l'aide sociale ? Des accords ou des dossiers concrets ont-ils résulté de ces contacts ?

À quels projets de logement et d'aide sociale en cours votre administration a-t-elle souscrit ? D'après votre cabinet, certaines politiques flamandes peuvent-elles être reprises à Bruxelles ?

Votre cabinet discute-t-il du cadre de collaboration santé-social de 2010 avec le département de l'aide sociale de la Communauté flamande ? A-t-il examiné comment ce dispositif flamand pourrait être appliqué à Bruxelles ?

Où en est la réalisation du cadastre des logements accessibles aux personnes présentant un handicap ou aux seniors ?

Quelles initiatives avez-vous prises pour parvenir à une définition de critères communs à tous les acteurs régionaux dans le secteur du logement ?

brengen. U verwees in dat overzicht onder meer naar het quotum van 5% aangepaste woningen dat u bij nieuwbouw aan de sociale huisvestingssector wil opleggen, maar ook naar de opmaak van een kadaster van aangepaste woningen in de openbare sector.

U beklemtoonde ook dat de uiteindelijke doelstelling erin bestaat te komen tot een omschrijving van gemeenschappelijke criteria voor alle gewestelijke actoren binnen de huisvestingssector. Daardoor kunnen het aanbod van en de vraag naar aangepaste woningen beter op elkaar afgestemd worden. U benadrukte eveneens dat u wilt streven naar een actieve deelname aan de dynamiek om tot een coherentere samenwerking tussen de twee beleidsdomeinen te komen, en ook om de samenwerking tussen de gemeenschappen en het Brussels Gewest te versterken.

Ter illustratie verwees u naar uw deelname en voorzitterschap van de interministeriële conferentie Sociale Zaken en Gezondheid (IMCSG), die de samenwerking tussen de verschillende entiteiten wil structureren en het beleid op het Brusselse grondgebied beter wil coördineren. Positief is eveneens dat u in februari in de pers verklaarde dat u niet wilt wachten op de eindresultaten van de IMCSG, maar dat u al een aantal concrete samenwerkingsprojecten wilt steunen. Een mooi voorbeeld daarvan is het Bilobahuis, dat recent werd ingehuldigd. Er is dus wel degelijk samenwerking mogelijk tussen huisvesting en welzijn.

Het is me niet helemaal duidelijk of u in het kader van de bovenstaande initiatieven al overleg hebt gehad met de Vlaamse minister bevoegd voor Welzijn, de heer Jo Vandeurzen, en het bevoegde VGC-collegelid om tot een optimale afstemming te komen tussen wonen en welzijn. Heeft dat overleg al plaatsgevonden? Zijn er concrete afspraken of dossiers uit voortgekomen?

Op welke lopende projecten rond wonen en welzijn heeft uw administratie ingetekend? Als voorbeeld verwijs ik naar het project Home Assist, dat zich toespitst op het aanpassen van woningen. Vlaams minister Jo Vandeurzen verklaarde dat dat project aan uw kabinetsleden was voorgesteld. Is uw kabinet ingegaan op een aantal beleidsopties die in Brussel kunnen worden overgenomen?

Heeft uw kabinet in samenspraak met het departement Welzijn van de Vlaamse Gemeenschap het Afsprakenkader samenwerking wonen-welzijn uit 2010 besproken en bekeken hoe dat in Brussel kan worden toegepast?

Hoe ver staat de opmaak van het kadaster dat een overzicht wil bieden van alle bestaande Brusselse woningen die toegankelijk zijn voor mensen met een beperking of voor senioren?

Welke initiatieven hebt u genomen om te komen tot een omschrijving van de gemeenschappelijke criteria voor alle gewestelijke actoren binnen de huisvestingssector?

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).- Le groupe de travail Droit au logement que j'ai constitué dans le cadre de la Conférence interministérielle social-santé est la principale structure dans laquelle je stimule le secteur du logement à prendre des intérêts communs en considération. Avec l'accord de l'ensemble des membres du gouvernement, le pilotage de ce groupe de travail a été confié à Atanor.*

Les services publics, les associations, les administrations et les pouvoirs publics peuvent participer à quatre ateliers ayant pour thèmes le logement pour handicapés, le logement de transit, les résidences-services et le logement intergénérationnel.

L'objectif est de stimuler la collaboration entre les opérateurs dépendant de la Région et des Communautés, en veillant à concrétiser le droit au logement pour les populations socialement fragilisées. Pour atteindre ce but, nous devons identifier les opérateurs concertés et les amener à se rencontrer. En outre, les questions, suggestions, problèmes et témoignages qui surgiraient dans le cadre de projets innovants pourront être présentés aux experts qui seront invités à participer au groupe de travail.

Ces rencontres devraient nous permettre d'établir des directives pour de futures collaborations et une éventuelle adaptation de la législation afin de

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.- Ik heb inderdaad een werkgroep Recht op huisvesting opgericht in het kader van de interministeriële conferentie Sociale Zaken en Gezondheid (IMCSG).

Ik verwijs graag naar die werkgroep, aangezien zij de belangrijkste structuur is waarbinnen ik de huisvestingssector stimuleer om gemeenschappelijke belangen in overweging te nemen.

In het kader van de werkgroep Recht op huisvesting werd de volgende aanpak vooropgesteld. Op basis van een kadernota die alle leden van de regering hebben goedgekeurd, werd de opdracht voor het leiden van de werkgroep toevertrouwd aan het bedrijf Atanor.

De openbare diensten, de verenigingen, de administraties en de overheden kunnen aan vier verschillende werkateliers deelnemen. Die behandelen de volgende thema's: woningen voor gehandicapten, transitwoningen, serviceflats en intergenerationele woningen.

De uiteindelijke doelstelling bestaat erin om samenwerkingsprojecten te bevorderen tussen operatoren die van het gewest en de gemeenschappen afhangen, met het oog op de concretisering van het recht op huisvesting voor de sociaal zwakkere bevolking.

Om dat doel te bereiken, moeten we de belang-

faciliter et de dynamiser les synergies. Cela sera consigné dans une sorte de cahier des charges.

Outre la conférence interministérielle à laquelle je prends part avec le cabinet de la ministre Grouwels, j'ai pris d'autres initiatives associant le logement, la santé et l'aide sociale, comme en témoigne la Maison Biloba. J'ai également réfléchi à une collaboration avec le ministre flamand en charge de la santé publique et du social que j'ai rencontré à plusieurs reprises.

Le cadre de collaboration logement-social qui a débuté en juin 2010 en Flandre nous inspire des initiatives similaires.

Le cadastre des logements adaptés dans le secteur public développé par l'Association nationale pour le logement des handicapés (ANLH) sera achevé en juin 2012. Un logiciel permettant de faire correspondre le niveau d'adaptation d'un logement aux différents types et niveaux de handicaps, selon des critères déterminés en concertation avec le secteur du handicap, est en cours de développement.

Il y a eu des rencontres avec les institutions publiques du secteur du logement afin de les inciter à utiliser le programme informatique pour la gestion de leur parc immobilier. La banque de données digitalisée comprend actuellement une centaine de logements publics.

Enfin, la création d'un site internet reprenant l'offre et la demande de logements adaptés, aussi bien dans le secteur privé que public, est en cours.

hebbende operatoren identificeren en bij elkaar brengen. In het kader van innoverende projecten kunnen er vragen, suggesties, problemen en getuigenissen aan het licht komen. Die kunnen dan worden voorgelegd aan experts, die worden uitgenodigd om deel te nemen aan de werkgroep. Zo zullen de projecten en de denkoefening evolueren.

Via die ontmoetingen moeten we komen tot richtlijnen voor toekomstige samenwerkingen en een eventuele aanpassing van de wetgeving. Die kan worden doorgevoerd om de samenwerkingen te vergemakkelijken en te dynamiseren. Dat alles zou worden vastgelegd in een soort lastenboek voor samenwerking tussen de verschillende sectoren.

Er vonden reeds een aantal ateliers over woningen voor gehandicapten plaats. Er zijn momenteel ateliers over transitwoningen aan de gang. Naast het initiatief van de Brusselse IMCSG, waaraan het kabinet van minister Brigitte Grouwels deelneemt, heb ik ook een aantal andere initiatieven genomen die huisvesting, gezondheid en welzijn met elkaar in verband brengen. Dat is ook het geval voor het door u aangehaalde Bilobahuis.

Daarnaast heb ik nagedacht over een mogelijke samenwerking met de Vlaamse minister voor Volksgezondheid en Welzijn, die ik in dit verband meermaals heb ontmoet.

Op basis van het Afsprakenkader samenwerking wonen-welzijn, dat de Vlaamse minister in juni 2010 van start liet gaan, beogen wij om binnenkort soortgelijke stappen te ondernemen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In voorkomend geval kunnen verschillende samenwerkingsprojecten tussen de twee sectoren worden ondersteund.

Het kadaster van aangepaste woningen binnen de overheidssector, dat wordt ontwikkeld door de Association Nationale pour le Logement des Handicapés (ANLH, de vereniging voor de huisvesting van personen met een handicap), zal in juni 2012 worden afgerond. Momenteel wordt er software ontwikkeld om ons in staat te stellen het aanpassingsniveau van een woning in overweging te nemen en dat af te stemmen op de verschillende soorten en niveaus van handicap. De criteria die in dat computerprogramma zijn opgenomen, werden

bepaald in samenspraak met de gehandicaptensector.

Na de ontwikkeling van dit instrument vonden een aantal ontmoetingen plaats met de verschillende openbare instellingen van de huisvestingssector, namelijk de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), de openbare vastgoedmaatschappijen, de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB), het Woningfonds, de sociale verhuurkantoren, de OCMW's en de gemeenten, om hen te stimuleren het computerprogramma te gebruiken voor het beheer van hun vastgoed. Er zijn momenteel al een honderdtal openbare woningen opgenomen in de gedigitaliseerde databank.

Ten slotte wordt er gewerkt aan een internetsite die de gebruiker in staat stelt het aanbod aan en de vraag naar aangepaste woningen met elkaar te verbinden, en dit zowel in de privé- als in de openbare huisvestingssector.

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

De voorzitter.- Mevrouw Debaets heeft het woord.

Mme Bianca Debaets *(en néerlandais).- Vous faites manifestement beaucoup pour relier ces deux secteurs.*

Quand la mission confiée à Atenor sera-t-elle terminée ? Le secteur privé est-il impliqué ?

Mevrouw Bianca Debaets.- Uw antwoord toont aan dat u heel wat onderneemt om de twee sectoren met elkaar te verbinden.

Wanneer eindigt de opdracht die u aan Atenor hebt gegeven? Is de privésector daarbij betrokken? Dat is me niet helemaal duidelijk.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État *(en néerlandais).- Il y a l'exemple de la Maison Biloba.*

(poursuivant en néerlandais)

Le secteur privé n'est pas intégré directement dans les conférences interministérielles, puisque ce n'est évidemment pas l'objectif. Le secteur privé est associé via nos consultations par les conseils consultatifs. Ses représentants sont présents au sein des conseils consultatifs du logement et de l'aide aux personnes. Toutefois, les différents projets concrets qui sont mis en place peuvent impliquer un acte privé, comme cela a été le cas pour le projet Biloba.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.- Er is het voorbeeld van het Bilobahuis.

(verder in het Frans)

De privésector is niet rechtstreeks betrokken bij de interministeriële conferenties, maar wel via de raadgevende comités, onder andere die betreffende huisvesting en de bijstand aan personen. Voor het project Biloba is er wel privé-inbreng.

De vraag over de geldigheidsduur zal ik schriftelijk beantwoorden.

Concernant la durée de validité, je propose de vous répondre par écrit, parce que je n'ai pas la réponse aujourd'hui.

Mme Bianca Debaets *(en néerlandais).- Comment l'existence du cadastre sera-t-elle communiquée ? Cet instrument sera-t-il destiné aux seuls intermédiaires ou pourra-t-il être consulté par des personnes présentant un handicap ?*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Il y a beaucoup de cadastres, comme celui concernant les logements publics, sur lequel travaille l'Association nationale pour le logement des handicapés (ANLH) et qui sera disponible à partir de juin. C'est un instrument extrêmement important pour connaître l'évolution du nombre de logements disponibles avec leurs caractéristiques, et donc très utile en termes de constructions et de prévisions. Nous travaillons aussi sur un site plus général d'information sur le logement, qui doit pouvoir comporter toutes les informations disponibles sur le sujet, à destination de tous les publics : jeunes, personnes âgées, personnes handicapées...

Mme Bianca Debaets *(en néerlandais).- Le cadastre reprend-il les logements adaptés dans le seul secteur des logements publics ?*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- C'est un cadastre qui, actuellement en tout cas, sera d'abord mis à notre disposition.

M. le président.- La question, c'est est-ce que cela concerne uniquement le secteur public ?

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Le cadastre de l'ANLH concerne le logement public et le logement social.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME ELKE VAN DEN BRANDT

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION

Mevrouw Bianca Debaets.- Het kadaster zal in juni beschikbaar zijn. Hoe zal het worden bekendgemaakt? Is dat instrument enkel voor tussenpersonen bedoeld of kan het ook door mensen met een beperking worden geraadpleegd?

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het kadaster van openbare woningen van de Nationale Vereniging ter Huisvesting van Gehandicapten (NVHG) zal in juni beschikbaar zijn. Het is een belangrijk werkinstrument om de evolutie van de beschikbare woningen voor gehandicapten te volgen en dus om het beleid uit te tekenen. Voorts werken we aan een website met algemene informatie voor een breed publiek.*

Mevrouw Bianca Debaets.- Heeft het kadaster alleen betrekking op de aangepaste woningen in de openbare huisvestingssector?

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het kadaster is vooralsnog enkel voor ons beschikbaar.*

De voorzitter *(in het Frans).- Slaat het enkel op de openbare sector?*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het kadaster van de NVHG betreft de openbare en sociale woningen.*

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ELKE VAN DEN BRANDT

AAN DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS

DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "le système du Community Land Trust".

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

Mme Elke Van den Brandt *(en néerlandais).- Le Community Land Trust (CLT) est une formule de logement plus abordable, qui distingue la propriété du terrain et celle du logement. Les CLT bénéficient d'aides publiques et, lorsqu'une plus-value est créée après quelques années, celle-ci ne revient pas intégralement au propriétaire, une partie étant investie dans le propriétaire suivant.*

Peu de temps avant l'été, le consortium composé de l'asbl Periferia, de la maison de quartier Bonnevie et de la coopérative Crédal n'avait présenté qu'une version provisoire du rapport final de l'étude. Le comité d'accompagnement qui devait approuver ce rapport final devait se réunir en septembre ou en octobre. Après quoi, la deuxième phase devait créer une structure chargée de mener à bien les opérations immobilières dans le cadre des CLT et de mettre sur pied des projets pilotes.

Un CLT peut en principe être appliqué à une nouvelle construction ou à une rénovation, à des propriétés acquises via des contrats de quartier ou via le marché classique. Il s'agit cependant de savoir quelle formule, sous quelles conditions, est la plus judicieuse.

Où en est l'étude de faisabilité bruxelloise ? Un appel à projets a-t-il déjà été publié ? Dispose-t-on d'une liste de cas tests possibles ? Quel est l'état des lieux ? Quelle est la suite du programme ?

VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "het instrument Community Land Trust".

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

Mevrouw Elke Van den Brandt.- De Community Land Trust (CLT) is een formule die wonen betaalbaarder maakt, omdat men de eigendom van de grond en die van de woning van elkaar scheidt. CLT's werken met overheidssteun volgens het principe dat de overheidsmiddelen, wanneer die na een paar jaar tot een meerwaarde leiden, niet volledig naar de eigenaar gaan, maar dat de gemeenschap die kan recupereren en in de volgende eigenaar investeren. Op die manier kan men wonen op lange termijn betaalbaar houden.

Toen u net voor de zomer daarover een vraag kreeg van de heer Alain Maron, had het consortium, samengesteld uit de vzw Periferia, Buurthuis Bonnevie en Credal (een juridisch en een stedenbouwkundige bureau), pas een voorlopige versie van het eindrapport van de studie voorgesteld. De vergadering van het begeleidingscomité dat dit eindrapport moest goedkeuren, was voorzien voor september of oktober. Nadien zou de tweede fase van de studie volgen, namelijk de oprichting van een structuur die de vastgoedoperaties in het kader van CLT's in goede banen moet leiden en het uitwerken van twee proefprojecten om de haalbaarheid in de praktijk te testen.

Een CLT kan in principe toegepast worden op nieuwbouw of renovatie, op eigendommen verworven via wijkcontracten of via de klassieke markt. De vraag is echter welke formule onder welke randvoorwaarden de meeste kans op slagen heeft.

Brussel is niet de enige plaats waar men op zoek is naar de beste formule voor een financieel en juridisch haalbare CLT-constructie. In Gent heeft de vzw Samenlevingsopbouw Gent subsidies gekregen van de Vlaamse minister van Wonen om in de Dampoortwijk partners bij elkaar te brengen

rond een CLT-project en de haalbaarheid ervan te onderzoeken.

Graag verneem ik in welke fase de Brusselse haalbaarheidsstudie zit. Is er al een projectoproep gepubliceerd? Is er een lijst van mogelijke testcases? Wat is de stand van zaken? Wat is de verdere timing?

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).- Le comité d'accompagnement pour la création d'un Community Land Trust (CLT) en Région de Bruxelles-Capitale a formellement approuvé le rapport final de la première phase de la mission en sa réunion du 8 septembre 2011. La deuxième phase qui consiste en l'élaboration d'une structure de CLT adaptée pour lancer des opérations immobilières se terminera le 31 mai 2012.*

Pour tester la faisabilité du système dans le contexte bruxellois et stimuler une application rapide du système à des projets concrets, la faisabilité d'au moins deux projets pilotes sera testée durant la deuxième phase.

Le consortium chargé de la mission a étudié divers exemples de projets immobiliers et le comité d'accompagnement a sélectionné deux projets à Molenbeek, et deux à Anderlecht. Une attention particulière a été donnée à la diversité des opérations immobilières.

Les quatre sites - terrains à bâtir ou bâtiments à rénover, propriété de particuliers ou des autorités, repris ou non dans un contrat de quartier - sont très différents. La maîtrise de l'ouvrage peut être garantie par la structure du CTL, mais aussi par un opérateur public ou semi-public, ou par une structure du secteur privé.

Sur certains sites, seuls des logements sont créés, tandis que d'autres verront aussi la création d'équipements collectifs. Le nombre de logements par site varie entre 7 et 50 unités.

La publication d'appels à projets n'est pas encore à l'ordre du jour. Nous devons par contre procéder à une analyse de différents modèles

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.- Het begeleidingscomité voor de creatie van een Community Land Trust (CLT) in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft het eindverslag van de eerste fase van de opdracht formeel goedgekeurd tijdens de vergadering van 8 september 2011. Na die goedkeuring ging de tweede fase van start. Die zal op 31 mei 2012 aflopen.

De tweede fase omvat de uitwerking van een gepaste structuur voor de CLT om vastgoedoperaties te kunnen lanceren. Daarbij worden de beheersprincipes van het oorspronkelijke model nageleefd en wordt de sociaal-financiële toegankelijkheid voor de toetredende kandidaten gewaarborgd.

Met het oog op het toetsen van de implementeerbaarheid van het systeem in de Brusselse context en het stimuleren van een snelle toepassing van het systeem op concrete projecten, zal tijdens de tweede fase de haalbaarheid van ten minste twee Brusselse proefprojecten worden getest.

Zo heeft het consortium dat belast is met de opdracht sinds september 2011 verschillende voorbeelden bestudeerd in het kader van de uitwerking van mogelijke vastgoedprojecten. Het begeleidingscomité heeft vier projecten geselecteerd. Die werden grondig geanalyseerd op het vlak van de stedenbouwkundige planning, de noodzakelijke budgetten en het aantrekken van potentiële kandidaat-gezinnen.

Twee sites zijn gelegen in Molenbeek, namelijk in de Vandepeereboomstraat en op de Henegouwenkaai, en twee andere bevinden zich in Anderlecht, meer bepaald in de Verheydenstraat en op de sites van het slachthuis.

immobiliers.

Selon des résultats provisoires, la structure optimale du CLT comprend, d'une part, une asbl chargée de la gestion journalière et, d'autre part, une fondation d'intérêt public chargée de la gestion des terrains.

Sur la base des résultats de l'étude, la structure sera chargée de toute l'élaboration du modèle immobilier, à savoir la préparation de documents permettant de distinguer le terrain du logement et formalisant la relation entre le CLT et l'acheteur. Elle devrait être au point en 2012.

J'ai par ailleurs libéré des subsides d'investissement en vue de sélectionner un premier projet dans les prochains mois.

In het kader van het toetsen van de implementeerbaarheid van het model zal bijzondere aandacht gaan naar het waarborgen van de diversiteit van de vastgoedoperaties.

De vier sites zijn erg verschillend. Het betreft zowel bouwgronden als te renoveren gebouwen. De gronden zijn eigendom van privépersonen of van de overheid en zijn al dan niet opgenomen in een wijkcontract. Het bouwmeesterschap kan worden waargenomen door de structuur van de CLT, maar ook door een openbare of semi-openbare operator, zoals het Woningfonds, of door een structuur uit de privésector.

Op een aantal sites worden enkel woningen gecreëerd, terwijl andere sites eveneens gemeenschappelijke voorzieningen zullen creëren, zoals winkels of openbare diensten. Het aantal woningen dat op iedere site wordt ontwikkeld, schommelt tussen 7 en 50 eenheden.

De publicatie van projectoproepen is momenteel nog niet aan de orde. Er moet daarentegen wel worden overgegaan tot een analyse van verschillende vastgoedmodellen. Op het einde van de opdracht komt het erop aan om voor de CLT het gepaste model in te voeren.

Volgens de voorlopige resultaten van de opdracht omvat de optimale structuur van de CLT enerzijds een vzw die belast is met het dagelijks beheer en anderzijds een stichting van openbaar nut die belast is met het beheer van de gronden.

Op basis van de resultaten van de studie zal de structuur belast worden met de volledige uitwerking van het vastgoedmodel, met name de opmaak van documenten die de scheiding tussen grond en woning mogelijk maken en die de relatie tussen de CLT en de koper van de woning formaliseren. De structuur zal normaal gezien in 2012 op punt staan.

Daarnaast heb ik investeringssubsidies vrijgemaakt om in de komende maanden een eerste project te kunnen selecteren.

Het kan nuttig zijn om de ontwikkeling van projecten op de geselecteerde sites af te wegen tegen de ontwikkeling van projecten op sites die mogelijk beter geschikt zijn.

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

Mme Elke Van den Brandt *(en néerlandais).- Je remercie le secrétaire d'État pour l'enthousiasme avec lequel il porte cette formule innovante de logement à Bruxelles.*

- L'incident est clos.

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

Mevrouw Elke Van den Brandt.- Ik dank de staatssecretaris voor zijn doorgedreven inzet voor deze vernieuwende vorm van eigendom en wonen in Brussel.

- Het incident is gesloten.