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 17 AVRIL 2012

VERGADERING VAN

DINSDAG 17 APRIL 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 M. Alain Hutchinson 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 "le droit de gestion publique".

Discussion – Orateurs : **Mme Céline Fremault, M. Alain Maron, M. Michel Colson, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Alain Hutchinson.** 6

- de M. Bertin Mampaka Mankamba 14

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

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

Discussion – Orateurs : **M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Bertin Mampaka Mankamba.** 17

- de Mme Elke Roex 21

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

INHOUD

INTERPELLATIES 5

- van de heer Alain Hutchinson 5

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

betreffende "het openbaar beheersrecht".

Bespreking – Sprekers: **mevrouw Céline Fremault, de heer Alain Maron, de heer Michel Colson, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Alain Hutchinson.** 6

- van de heer Bertin Mampaka Mankamba 14

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 sociale verhuurkantoren".

Bespreking – Sprekers: **de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Bertin Mampaka Mankamba.** 17

- van mevrouw Elke Roex 21

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

concernant "le logement étudiant à Bruxelles".

Discussion – Orateurs : **M. Emmanuel De Bock, Mme Nadia El Yousfi, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **Mme Elke Roex.** 23

- de M. Jef Van Damme 30

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'accord relatif à un partenariat public-privé pour la porte de Ninove".

QUESTION ORALE 30

- de Mme Nadia El Yousfi 30

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'application de l'article 20, §2, 2° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 aux personnes de plus de 65 ans ou handicapées qui occupent un logement inadapté".

betreffende "de studentenhuisvesting in Brussel".

Bespreking – Sprekers: **de heer Emmanuel De Bock, mevrouw Nadia El Yousfi, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **mevrouw Elke Roex.** 23

- van de heer Jef Van Damme 30

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

betreffende "het akkoord inzake een publiek-private samenwerking voor de Ninoofsepoort".

MONDELINGE VRAAG 30

- van mevrouw Nadia El Yousfi 30

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

betreffende "de toepassing van artikel 20, §2, 2° van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 op 65-plussers of gehandicapten die een onaangepaste woning betrekken".

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

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE M. ALAIN HUTCHINSON

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

concernant "le droit de gestion publique".

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

M. Alain Hutchinson.- Nous discutons régulièrement ici des milliers de logements inoccupés et abandonnés qu'il y a à Bruxelles. Une grande majorité de ceux-ci sont des logements particuliers, qui appartiennent à des privés. Il y en a aussi un peu dans le logement public, nous le savons et nous en connaissons les raisons.

Le droit de gestion publique offre la possibilité aux pouvoirs publics de s'emparer d'un certain nombre de ces logements, moyennant quelques conditions. Nous avons d'ailleurs, lors de cette législature-ci, apporté des modifications au Code du logement pour faciliter l'utilisation de ce droit, en tenant compte des remarques formulées par les différents pouvoirs publics potentiellement utilisateurs de ce système, afin de le rendre plus souple et plus pratique.

La commune d'Ixelles, souhaitant utiliser ce droit de gestion, a éprouvé des difficultés dans son approche des différentes règles, possibilités et conditions d'utilisation de ce droit de gestion. Beaucoup de communes sont dans le même cas et

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN HUTCHINSON

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

betreffende "het openbaar beheersrecht".

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Brussel telt veel leegstaande en verlaten woningen, waarvan het grootste deel in privébezit is.*

Het openbaar beheersrecht stelt de overheid in staat om een aantal van die woningen onder bepaalde voorwaarden over te nemen. We hebben tijdens deze legislatuur trouwens de Huisvestingscode aangepast om het gebruik van dat recht te vergemakkelijken.

Toch ondervond de gemeente Elsene, net zoals vele andere gemeenten, moeilijkheden toen ze onlangs een beroep wilde doen op het openbaar beheersrecht. Uiteindelijk is er nog maar amper van het recht gebruikgemaakt.

Het is nochtans een erg nuttig middel om een leegstaande woning te kunnen renoveren en vervolgens verhuren als sociale woning. De huur wordt gebruikt om de renovatiekosten te dekken.

Heeft de gemeente Elsene u op de hoogte gebracht

ce droit n'a quasiment jamais été utilisé. On nous a répondu qu'il n'avait pas été utilisé mais que la seule menace de l'utiliser permettait de débloquer les situations, ce qui est difficilement chiffrable.

Pourtant, cet outil est intéressant : il permet de se saisir du logement, de le rénover, de le mettre en location aux conditions du logement social et de récupérer via le loyer, pendant le temps qu'il faut, le montant des travaux qui auront été effectués pour le mettre en conformité. Des familles peuvent par ce biais s'installer dans ces logements inoccupés.

Avez-vous été informé des difficultés rencontrées par la commune d'Ixelles, de l'échange de correspondances et l'absence de clarté dans les réponses de l'administration ?

Quel sont les points de l'ordonnance qui posent problème aux communes pour faire usage du droit de gestion publique ? Êtes-vous informé des difficultés qui le rendent difficilement utilisable ?

Ne serait-il pas opportun de la part de votre administration de mettre au point une sorte de vademecum à la destination des communes et des autres pouvoirs en mesure d'utiliser le droit de gestion publique, comme les SISP, en rappelant et clarifiant les modalités d'utilisation ?

Je pense que cet outil devrait permettre de débloquer diverses situations. Dès lors, je reste sceptique quant aux raisons pour lesquelles il n'est pas du tout utilisé depuis de longues années, malgré les modifications apportées au code pour le faciliter.

van de moeilijkheden die ze ondervond?

Welke elementen uit de ordonnantie vormen een probleem voor de gemeenten die willen gebruikmaken van het openbaar beheersrecht?

Zou het niet interessant zijn voor de gemeenten maar ook voor andere instanties, zoals de openbare vastgoedmaatschappijen, om een soort van vademecum op te stellen waarin de gebruiksmogelijkheden worden verduidelijkt?

Ik blijf ervan overtuigd dat het openbaar beheersrecht veel situaties zou kunnen deblokkeren. Ik vind het spijtig dat het nog steeds niet lukt is er gebruik van te maken.

Discussion

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

Mme Céline Fremault.- Je remercie M. Hutchinson pour son interpellation, qui nous permet de faire le point sur ce dossier.

Depuis sa création, nous le savons, le mécanisme du droit de gestion publique a dû être amélioré à plusieurs reprises pour pallier certaines carences.

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault *(in het Frans).- Het openbaar beheersrecht werd meermaals aangepast om de toepassing ervan te vergemakkelijken. Zo voorziet de ordonnantie van 20 juli 2006 in een prefinanciering van de renovatiewerken via een renteloze lening. Dankzij de ordonnantie van 19 juli 2007 kunnen de overheden de renovatie en de verhuur toevertrouwen aan een sociaal*

Il y eu d'une part l'Ordonnance du 20 juillet 2006 autorisant le préfinancement des travaux de rénovation au moyen d'un prêt sans intérêt, d'autre part, l'ordonnance du 19 juillet 2007 autorisant les opérateurs publics à confier la rénovation et la gestion locative à une agence immobilière sociale (AIS) et enfin l'ordonnance du 1er avril 2010, qui permit à la fois l'allongement du délai de prise en gestion publique, la possibilité de visiter le bien préalablement à sa prise en gestion et le renforcement du rôle du secteur associatif.

Il y a un an, vous avez déclaré que plus rien n'empêchait un opérateur régional ou communal de se lancer dans l'aventure. Tout comme M. Hutchinson, je pense que l'emploi de l'instrument ne décolle pas vraiment, et pourtant nous avons essayé à plusieurs reprises dans cette commission d'y apporter toutes les modifications nécessaires sur le plan législatif et celui du travail parlementaire afin d'essayer de déceler les obstacles potentiels à l'opérationnalisation maximale du droit de gestion publique.

Pouvez-vous aujourd'hui identifier les obstacles qui empêchent la prise en gestion publique ? Selon moi, les communes devraient être les premières à agir sur ce terrain. Or, le moins que l'on puisse dire, c'est qu'elles ne font pas d'utilisation excessive de ce droit.

J'ai fait une interpellation à ce sujet dans ma commune, où plus de 300 dossiers sont identifiés comme logements vides. Pourtant, aucun dossier n'a été actionné en recouvrement de quoi que ce soit.

Quelles sont les raisons pour lesquelles les communes, alors qu'elles disposent d'outils et de financements pour cela, ne recourent pas à ce mécanisme ? Pourquoi la Région, via sa régie foncière, ne montre-t-elle pas l'exemple ?

Cela pourrait permettre de démontrer que cette procédure n'est pas aussi lourde qu'elle semble l'être. D'autres mécanismes produisent des effets, on ne peut dès lors pas dire que le travail qui a été fait est sans conséquences.

Les médias ont récemment relayé l'action de la Ville de Bruxelles, suite à une action de cessation qu'elle avait initiée pour permettre de mettre fin à une vacance immobilière. Cette action en cessation

verhuurkantoor. De ordonnantie van 1 april 2010 verlengt de periode van inbeheername, maakt het mogelijk het pand vooraf te bezoeken en versterkt de rol van de verenigingen.

Een jaar geleden verklaarde u dat de gewestelijke en gemeentelijke verantwoordelijken geen reden meer hebben om geen beroep te doen op het openbaar beheersrecht. Toch lijkt het niet echt van de grond te komen.

Wat zijn de laatste struikelblokken? Waarom doen de gemeenten geen beroep op dit mechanisme? Waarom geeft het gewest niet het voorbeeld, via zijn grondregie? Op die manier zou het immers kunnen aantonen dat de procedure niet zo zwaar is als ze lijkt.

Andere mechanismen werpen wel vruchten af. Zo heeft Brussel-Stad onlangs een verzoek tot staking ingediend om een einde te maken aan een leegstandsituatie. De rechter heeft een dagelijkse dwangsom opgelegd. Die beslissing heeft de andere gemeenten blijkbaar op ideeën gebracht, aangezien er ondertussen nieuwe verzoeken zijn ingediend. De dynamiek breidt zich dus uit over het gewest. Welke maatregelen werden er genomen om het indienen van stakingsverzoeken te bevorderen?

Het probleem is dat wij niet over een algemeen en nauwkeurig overzicht van alle leegstaande panden in Brussel beschikken, ook al hebben bepaalde gemeenten en verenigingen zoals Les Équipes populaires getracht de leegstand in kaart te brengen, in gemeenten als Anderlecht, Elsene en Schaarbeek. Misschien zouden wij van die gegevens kunnen vertrekken om een gewestelijk kadaster op te stellen. Bent u dat van plan?

Zolang wij geen antwoord kunnen geven op de vragen 'waar', 'wat' en 'hoe', zal het moeilijk blijven om de beleidsverantwoordelijken tot actie aan te zetten. Het stakingsverzoek van Brussel-Stad was een goede zaak. Ik hoop dat dit als rechtspraak zal gelden. Misschien kan een laatste kleine impuls van het gewest de gemeenten ervan overtuigen dat dergelijke intiatieven wel degelijk kans op slagen hebben.

de logement a été plaidée à Bruxelles et a abouti à une décision de justice, à savoir une astreinte journalière. Il semblerait que cette décision ait donné des idées à d'autres communes, puisqu'aujourd'hui de nouvelles actions sont en marche. Il y a une dynamique qui s'amplifie et qui va pouvoir se généraliser au niveau régional.

Hormis l'agrément des cessations actives dans le domaine pour que les communes puissent intenter des actions, quelles sont les autres mesures prises pour favoriser la mise en œuvre d'actions de cessation ?

Un des problèmes majeurs est que nous n'avons pas de photographie globale et précise à Bruxelles des logements inoccupés. Des initiatives ont été prises dans les communes, des associations comme les Équipes populaires ont travaillé sur la question et effectué un relevé des habitations présumées inoccupées à Anderlecht, Ixelles et Schaerbeek.

Pourrait-on partir de ce qui est déjà fait dans différentes communes et opérer un recensement de ce qui existe, ce qui est en cours et ce qui doit être initié ? Un cadastre au niveau régional peut-il être initié ?

Tant que nous n'avons pas un outil répondant aux questions "où", "quoi", "comment", nous aurons des difficultés à motiver les pouvoirs publics à passer à l'action. Je pense que ce que la Ville de Bruxelles a fait est une bonne chose, j'espère que cela fera jurisprudence. Peut-être qu'une dernière petite impulsion au niveau du pouvoir régional pourrait permettre aux uns et aux autres d'aller en confiance vers ce type d'actions et démontrerait que cela a un effet pertinent par rapport aux objectifs que nous poursuivons.

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

M. Alain Maron.- Le droit de gestion publique est effectivement un dispositif prévu dans le Code du logement depuis 2003. Des améliorations successives ont été apportées depuis, comme la possibilité de prise en gestion par les AIS, la création du fonds qui permet de préfinancer et de prêter aux communes et, plus récemment, en 2010, la possibilité de prendre en gestion publique pour plus de neuf ans, de réaliser des visites préalables et de permettre à des associations agréées d'activer

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- Sinds 2003 maakt het openbaar beheersrecht inderdaad deel uit van de Huisvestingscode. Er werden sindsdien meerdere malen verbeteringen aangebracht, zoals de mogelijkheid voor sociale verhuurkantoren (SVK's) om de woningen te beheren, de oprichting van een fonds om de renovatiekosten te prefinancieren, de verlenging van de periode van inbeheername, de mogelijkheid om het pand vooraf te bezoeken en het versterken van de rol*

le dispositif.

L'enjeu de tout cela était de rendre le dispositif le plus opérationnel possible pour les communes et d'augmenter son avantage comparativement à d'autres dispositifs concurrents que sont par exemple les taxes communales. En effet, certaines communes taxent les immeubles et/ou les logements inoccupés.

Même si ce système est déjà parfois compliqué à mettre en œuvre, cela se fait dans un certain nombre de communes, ce qui est plutôt positif. Mais pour qu'une commune décide de ne pas taxer un immeuble et de le placer plutôt sous gestion publique, il faut qu'elle soit sacrément motivée !

Il est vrai que ce dispositif a été amélioré progressivement. En 2010, lorsque le système avait vu le jour suite à un important travail parlementaire, le ministre avait annoncé qu'il évaluerait le dispositif, y compris amendé, quitte à le réformer.

Comme le Code du logement est en cours de révision, quelles sont les pistes mises sur la table afin de rendre le droit de gestion publique encore plus opérationnel et attractif comparativement à d'autres dispositifs de lutte contre les logements abandonnés et vides ?

À Saint-Gilles, commune que M. Alain Hutchinson connaît bien, on commence à activer le droit de gestion publique dans le cadre d'un contrat de quartier. C'est particulièrement opportun, puisqu'il faut un diagnostic sur une zone précise. Le contrat de quartier est donc un outil particuilèrement adapté dans ce contexte.

En revanche, la commune a décidé de ne pas activer le système de fonds prévu dans le Code du logement afin de financer l'opération, mais bien d'utiliser de l'argent dédié aux contrats de quartier. C'est un choix posé par la commune pour des raisons administrativo-techniques assez opaques et que j'espère pertinentes. Avez-vous identifié des facteurs de blocage ou de difficulté administrative en termes d'activation du fonds et de financement des opérations ?

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

van de verenigingen.

Dit alles had als doel het openbaar beheersrecht toegankelijker te maken voor de gemeenten en ervoor te zorgen dat ze van dit mechanisme gebruik zouden maken en niet van andere mogelijkheden. Denken we maar aan de belasting op leegstaande gebouwen en woningen die sommige gemeenten hanteren.

Zelfs al is de procedure redelijk ingewikkeld, toch maken enkele gemeenten al gebruik van het openbaar beheersrecht. Een gemeente moet erg gemotiveerd zijn om voorkeur te geven aan de inbeheername van een leegstaand gebouw in plaats van er belastingen voor te innen!

Het openbaar beheersrecht werd geleidelijk aan gewijzigd en verbeterd. Binnenkort wordt de Huisvestingscode herzien. Op welke manier kunnen we het openbaar beheersrecht nog toegankelijker en aantrekkelijker maken?

In Sint-Gillis wordt het openbaar beheersrecht gebruikt in het kader van de wijkcontracten. Zo krijgt men een goed beeld van de situatie in een bepaalde wijk.

Sint-Gillis heeft wel om administratieve redenen besloten geen beroep te doen op het fonds, maar middelen te gebruiken die voor de wijkcontracten bedoeld zijn. Hebt u weet van mogelijke administratieve hindernissen voor het gebruik van het fonds?

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

M. Michel Colson.- Le système dont il est question relève d'un débat idéologique, puisqu'il touche au sacro-saint droit de propriété, quelles que soient les majorités régionales en place. Le droit de gestion publique avait été instauré à l'issue d'un débat mémorable, dans une majorité PS-MR à l'époque. C'est parce que le parti socialiste avait dû faire des concessions chères au MR que le droit de gestion publique ne fonctionnait pas.

M. Alain Hutchinson avait déposé une proposition de réforme de cette législation. Je lui avais fait part à l'époque de mes craintes quant à un dysfonctionnement qui aurait été mis sur le dos des communes. Le ton de son interpellation aujourd'hui laisse entendre que nous ne sommes plus dans le même contexte.

Il convient de sortir de ce débat idéologique et de s'interroger sur la raison pour laquelle ce système ne fonctionne pas, quelles que soient les majorités régionales ou locales en place. La loi Onkelinx sur l'acquisition des immeubles n'a pas porté ses fruits non plus, car elle relevait du même type de débat !

Je me réjouis d'entendre que l'échec du système n'incombe pas uniquement aux communes. M. Maron a fait allusion au problème connexe concernant la taxation des immeubles vides. L'ordonnance que vous avez votée au niveau régional n'a pas porté ses fruits non plus. Il convient de s'interroger sur les difficultés inhérentes à la mise en œuvre de cet outil.

La législation relative à la taxation des immeubles inoccupés mise en place à Auderghem, par exemple, est opérationnelle et engendre des recettes pour la commune. Mais elle ne va pas jusqu'à la réquisition d'immeubles ni à la gestion publique du bien. Or, pour beaucoup de communes, cet outil est exclusivement taxateur et ne constitue pas un levier de politique du logement.

Ce système a donc porté ses fruits au niveau local - sauf à Boitsfort -, il rapporte de l'argent et a un effet levier en matière de politique du logement. Je soumets dès lors cette analyse au secrétaire d'État pour qu'il puisse s'inspirer d'un outil qui a fait ses preuves et pour éviter de créer systématiquement des solutions nouvelles, qui engendrent des débats idéologiques parfois déchirants et qui n'aboutissent à rien.

De heer Michel Colson *(in het Frans).- Het openbaar beheersrecht raakt aan het recht op eigendom, dat een onaantastbaar recht is, ongeacht de regerende meerderheid.*

Bij de invoering van het openbaar beheersrecht was er een PS-MR-meerderheid en werd de mislukking van het mechanisme toegeschreven aan het feit dat de PS een aantal toegevingen aan de MR had moeten doen. Nadien heeft de heer Hutchinson een wijziging van de wetgeving voorgesteld en leek men de schuld eerder op de gemeenten af te schuiven.

Wij moeten dit soort ideologisch debat overstijgen en ons afvragen waarom het systeem niet werkt, ongeacht de plaatselijke en gewestelijke meerderheden. De wet-Onkelinx op de aankoop van gebouwen heeft evenmin de verhoopte resultaten opgeleverd, eveneens omdat het om een ideologisch debat ging!

Het verheugt mij te horen dat de mislukking van het systeem niet alleen aan de gemeenten wordt toegeschreven. De gewestelijke leegstandtaks brengt trouwens evenmin schot in de zaak.

In Oudergem wordt de leegstandtaks toegepast en levert ze inkomsten op. De gemeente gaat evenwel niet zo ver dat ze gebouwen opeist of in openbaar beheer neemt. Voor veel gemeenten is dit instrument dus enkel een belastingsinstrument, maar geen hefboom om een huisvestingsbeleid te voeren.

Misschien moet de staatssecretaris zich laten inspireren door een instrument dat werkt, in plaats van systematisch nieuwe maatregelen in te voeren die tot niets leiden.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Vous m'interrogez sur les projets de prise en gestion public de logements inoccupés par la commune d'Ixelles et les éventuelles difficultés rencontrées dans le cadre de cette procédure.

J'ai appris par la presse que le collège communal a décidé de mettre en œuvre cette procédure et a prévu un montant de 100.000 euros à son budget pour couvrir les frais de rénovation.

Je m'en réjouis, puisque le droit de gestion publique n'a jamais été utilisé par aucune commune bruxelloise. Ce n'est pas non plus le cas en Flandre ou en Wallonie. Le constat reste donc le même à cette heure-ci, même si on peut dire que les choses bougent enfin.

Il ne s'agit pour moi ni de jeter la pierre à l'un ou à l'autre, ni de lancer le débat sur les préférences en matière de dispositifs, mais d'éviter que des logements restent vides. Ces dispositifs permettent d'apporter des réponses aux besoins de la Région en termes de logement, à côté des autres procédures que nous mettons en place, telles que la construction de logements publics, la rénovation, la transformation de bureaux en logements, etc.

Je me tiens évidemment à la disposition des autorités communales pour soutenir leur action. Mon cabinet a d'ailleurs eu l'occasion de rencontrer des agents d'autres communes qui ont mis sur pied un projet de prise en gestion, lequel devrait aboutir rapidement.

La procédure a été fortement améliorée par l'intervention du parlement qui, en 2010, a souhaité que la prise en gestion puisse se poursuivre au-delà des neuf années initiales, si la commune n'avait pu être remboursée de ses frais de rénovation et gestion. C'était une première modification importante. J'avais insisté à cette époque sur le fait que plus rien n'empêchait dès lors des avancées, mais que j'étais prêt à apporter d'autres améliorations si nécessaire.

Dans ce sens, j'ai proposé au gouvernement, dans le cadre de la réforme de l'arrêté fonds droit de gestion publique, d'augmenter à 90% la part du

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Uw vraag betreft het in openbaar beheer nemen van woningen door de gemeente Elsene.*

De gemeenteraad heeft daar blijkbaar toe beslist en bovendien in een bedrag van 100.000 euro voorzien voor renovatieprojecten.

Dit verheugt me, want dat recht heeft tot hiertoe nog geen enkele Brusselse gemeente uitgeoefend. Evenmin is dat recht al in Vlaanderen of Wallonië toegepast.

Maar ik wil niemand een steen toewerpen, alleen wil ik voorkomen dat woningen blijven leegstaan. Het is een procedure die, naast andere - zoals de bouw en de renovatie van sociale woningen of het ombouwen van kantoren - tegemoet komt aan de noden van het gewest.

Ik steun de gemeente daarbij. Mijn kabinet heeft intussen al contact met andere gemeenten voor gelijkaardige acties.

De procedure is ook fel verbeterd. Zo heeft het parlement in 2010 de gemeente het recht verleend het beheer ook na de eerste negen jaar voort te zetten. Ik ben trouwens bereid de procedure verder aan te passen.

Ik heb de regering in het licht van de hervorming van het besluit betreffende de organisatie van het fonds van het openbaar beheersrecht voorgesteld het percentage dat bij het gewest kan worden geleend tegen een nul interest, tot 90% op te trekken. Dat voorstel ligt deze week op tafel.

Ik heb ook verbeteringen voorgesteld om de maatregel in het licht van het voorstel tot hervorming van de Huisvestingscode dat in eerste lezing is goedgekeurd, nog aantrekkelijker te maken. Ook de vragen over het kadaster worden aangepakt.

Ik ben eveneens blij met de eerste vordering tot staking die de Stad Brussel op basis van artikel 23 duodecies van de Huisvestingscode heeft ingeleid, artikel dat u samen met de heer Grimberghs had

coût des travaux qui peut être empruntée à la Région à un taux zéro, afin d'améliorer et faciliter l'intervention en limitant le risque pour la commune. Cette proposition est à l'ordre du jour du gouvernement cette semaine et devrait aboutir assez rapidement.

J'ai également avancé, dans le cadre du projet de réforme du Code du logement adopté en première lecture, un certain nombre de propositions d'amélioration au cours de ce dispositif pour le renforcer et le rendre encore plus attrayant. On y aborde également la question du cadastre.

Vous me donnez également l'occasion de me réjouir de la première action en cessation qui a été intentée par la ville de Bruxelles, sur la base de l'article 23 duodecies du Code du logement. Cet article, que vous aviez proposé avec M. Grimberghs, permet effectivement d'aller de l'avant.

Le fait que cette réforme du coût du logement ait récemment pu aboutir au niveau de la Ville de Bruxelles me semble être un point important. Il vient en effet compléter l'ensemble des actions et possibilités de réaction nées suite à l'abandon de certains logements dans les communes bruxelloises.

Cette action permet au président du Tribunal de première instance, à la demande d'une autorité administrative ou d'une association agréée, d'ordonner qu'un propriétaire prenne toute mesure utile afin d'assurer l'occupation d'un logement dans un délai raisonnable.

La mesure peut être la recherche active d'un locataire, l'introduction d'une demande de permis, l'exécution de travaux, etc.

Le fait qu'une première procédure de ce type ait pu aboutir rassurera certainement les associations actives dans la défense du droit au logement. Celles-ci s'étaient montrées très intéressées par cette possibilité nouvelle. Dès que j'en aurai l'occasion, j'inviterai d'ailleurs d'autres acteurs à solliciter l'agrément nécessaire.

Parallèlement, la Direction du logement - acteur partenaire potentiel aux différentes opérations, qu'il s'agisse de droit en gestion publique ou d'autres dispositifs - poursuit la mise en place du

voorgesteld.

De hervorming van de kostprijs van de woning is belangrijk en vervolledigt onze actiemogelijkheden om tegen leegstand op te treden.

Zo kan de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg op vraag van een administratieve overheid of erkende vereniging, een eigenaar bevelen maatregelen te treffen om een woning binnen een redelijke termijn voor bewoning open te stellen.

De maatregel kan erin bestaan een huurder te zoeken, een vergunningsaanvraag in te dienen of werken uit te voeren.

Dat een dergelijke procedure voor het eerst resultaat oplevert, moedigt verenigingen ook aan om het recht op huisvesting in de praktijk om te zetten.

Parallel gaat de Directie Huisvesting verder met het installeren van een nieuwe dienst die zich alleen bezighoudt met de strijd tegen leegstand. Ze treedt ook op door bijvoorbeeld de procedure voor het opleggen van administratieve boetes op te starten.

Zoals ik naar aanleiding van een vraag van mevrouw Debaets al heb gezegd, heeft de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer bevestigd dat informatie over het water- en elektriciteitsverbruik in de strijd tegen leegstand kan worden ingezet.

De commissie wacht op de inwerkingtreding van de cel en de procedure. Ze heeft al toelating verleend om gegevens van het nationaal register aan te wenden en bestudeert de vraag over het aanwenden van verbruiksgegevens.

Het definitieve advies wordt begin volgende week verwacht. Kwalitatief betekent dat een grote stap vooruit. We zijn nu zo goed als klaar om in actie te komen.

Het feit dat de cel over verbruiksgegevens kan beschikken, verruimt het actieterrein tegen leegstand en helpt ook gemeenten vooruit.

De cel is gevraagd de bestaande maatregelen goed te differentiëren. Verschillende strategieën zijn immers mogelijk. Ik denk aan taksen, maar de

nouveau service dédié exclusivement à la lutte contre les logements inoccupés.

Elle agit, d'une part, par la mise en place de la procédure d'infliction des amendes administratives. Comme j'ai pu l'évoquer à l'occasion d'une question posée par Mme Debaets le 13 mars dernier, la Commission de la vie privée avait confirmé que les informations de consommation d'eau ou d'électricité sont tout-à-fait exploitables pour poursuivre la finalité de lutte contre l'inoccupation de logements. Elle estimait cependant ne pouvoir apprécier le traitement effectif des données qui sera réalisé.

La Commission attendait la mise en place de la cellule et de la procédure. Elle a depuis lors autorisé l'accès aux données du registre national et a examiné la demande relative aux données de consommation ce 11 avril.

L'avis définitif devrait me parvenir au début de la semaine prochaine. Cela permettra évidemment de grandes avancées, d'un point de vue qualitatif, dans l'action qui peut être réalisée. Dans le cadre de la réponse que j'avais fournie à Mme Debaets en ce qui concerne la constitution de l'équipe, nous sommes maintenant opérationnels, à l'un ou l'autre engagement près.

Si, comme je le pense, nous allons bien dans ce sens, le fait de pouvoir disposer des informations va permettre à cette cellule de jouer un rôle d'une grande importance dans la lutte contre les logements inoccupés et de travailler en apportant un soutien aux communes, parallèlement aux dispositifs déjà existants.

D'autre part, ce service est chargé de mettre sur pied une réelle articulation entre les différentes mesures existantes. Plusieurs stratégies sont envisageables, comme la taxation par exemple. À cet égard, outre la perception d'amendes ou de taxes, encore faut-il vérifier qu'elles aboutissent à la remise de logements sur le marché.

Je pense également à d'autres dispositifs, tel que le droit de gestion publique. Cette aide, beaucoup plus importante encore, est offerte aux propriétaires afin de leur permettre de pouvoir entreprendre un certain nombre de travaux ou de pouvoir confier la gestion de leur bien à une agence immobilière.

vraag is of taksen of boetes uitmonden in meer huisvestingsaanbod.

Ik denk ook aan andere maatregelen zoals het openbaar beheersrecht. Deze hulp wordt eigenaars geboden om werken uit te voeren of hun eigendom door een vastgoedkantoor te laten beheren.

De administratie kan al naargelang de omstandigheden, een eigenaar bijstaan bij het beheer van zijn eigendom of gemeenten helpen hun doelstellingen te halen.

In de komende maanden zullen de eerste voorbeelden in de praktijk zijn omgezet wat gemeenten of andere actoren dan weer aanspoort om zelf het heft in handen te nemen.

We moeten de taken goed verdelen. De gemeente is de juiste instantie om dit type operaties te verwezenlijken en huisvesting in Brussel wat toegankelijker te maken.

En effet, en fonction des circonstances, le rôle de l'administration peut être d'accompagner tantôt un propriétaire dépassé par la gestion de son bien, tantôt les communes dont le pannel de dispositifs se consolide de jour en jour, afin qu'elles puissent atteindre leur cible et devenir effectives, d'une manière ou d'une autre.

Selon moi, dans les mois à venir, nous aurons eu la possibilité d'avoir au moins pu mettre en place de premiers exemples visant à inciter d'autres communes ou acteurs - au niveau régional ou ailleurs - à agir de la sorte.

À ce niveau, je crois qu'une bonne répartition des tâches est nécessaire. La commune me semble être un bon niveau pour pouvoir réaliser ce type d'opérations. Cela devrait permettre d'augmenter la part de logements accessibles aux ménages en Région bruxelloise.

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

M. Alain Hutchinson.- Merci M. le secrétaire d'État pour cette réponse très complète. Je me réjouis surtout de voir qu'un certain nombre d'obstacles sont en passe d'être franchis, comme d'autres l'ont été auparavant. Je me réjouis aussi d'apprendre qu'un effort est fait dans le contact et le soutien aux administrations communales pour pouvoir mettre en œuvre ces dispositifs, qui ne sont pas toujours très simples à utiliser, mais pour lesquels elles ont toutes les données.

- L'incident est clos.

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Ik zie dat heel wat hindernissen zijn overwonnen en dat er inspanningen worden geleverd om de gemeenten steun te verlenen bij de uitvoering van hun niet altijd eenvoudige administratieve taken.*

- 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".

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 sociale verhuurkantoren".

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

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Le secteur des agences immobilières sociales (AIS) est, on le sait, particulièrement performant. Il mériterait d'ailleurs à mon sens d'être favorisé davantage et utilisé plus largement, notamment dans le cadre de la problématique de la réhabilitation des logements au-dessus des commerces, du logement étudiant ou encore du logement intergénérationnel.

Il semble de plus que les budgets des AIS n'ont pas augmenté depuis l'année passée. C'est la preuve qu'il s'agit d'une solution pour toutes les priorités que nous nous sommes fixées en matière de logement.

Ce secteur jouit, et c'est sans doute également ce qui fait sa force, d'une liberté d'action assez importante. Il existe toutefois des contrôles ponctuels, notamment lors de l'agrément par les communes ou CPAS, en cas d'accord de collaboration avec ceux-ci également, ou encore en cas de plainte d'un candidat locataire par exemple.

Concernant les règlements d'attribution des logements gérés par les AIS et la tenue des registres des candidats locataires, les AIS sont relativement peu contraintes par la règlementation en vigueur. Concernant l'admission aux logements, par exemple, l'ordonnance et l'arrêté ne définissent pas un public cible particulier, si ce n'est qu'il doit répondre à des conditions de revenus et qu'aucun membre du ménage ne peut être plein propriétaire, disposer d'une emphytéose ou jouir d'un usufruit d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel. Ceci est clairement stipulé par l'article 93 du Code du logement. Des dérogations sont toutefois possibles.

Au-delà de ces conditions de revenus imposées par le cadre législatif commun à toutes les AIS, celles-ci ont défini des conditions d'admission qui leur sont propres et qui précisent leur public cible spécifique. À ce propos, on constate diverses formules : certaines AIS calquent leurs modalités d'attribution sur celles du logement social et respectent la chronologie et les points de priorité, d'autres attribuent les logements uniquement sur la base de l'ancienneté de la demande.

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- Sociale verhuurkantoren (SVK's) zijn een bijzonder performant instrument. We zouden nog meer een beroep op hen kunnen doen, bijvoorbeeld voor het inrichten van woningen boven handelszaken, studentenwoningen of intergenerationele woningen.*

De SVK's genieten een grote vrijheid, wat ongetwijfeld ook hun kracht is. Er worden wel controles uitgevoerd, bijvoorbeeld bij hun erkenning, bij klachten van kandidaat-huurders of in geval van samenwerkingsakkoorden met de gemeenten of OCMW's.

Wat het toewijzigingsreglement en het register van de kandidaat-huurders betreft, zijn de SVK's maar weinig gebonden door de geldende wetgeving. Zo leggen de ordonnantie en het besluit geen doelpubliek vast. De kandidaten moeten enkel aan bepaalde inkomensvoorwaarden voldoen en geen enkel gezinslid mag volle eigenaar, erfpachthouder of vruchtgebruiker zijn van een onroerend goed dat voor huisvesting of beroepsgebruik bestemd is (artikel 93 van de Huisvestingscode). Er zijn evenwel afwijkingen mogelijk.

De SVK's kunnen dus hun eigen toelatingsvoorwaarden opstellen en hun eigen doelgroep bepalen. Ze hanteren daarvoor verschillende formules: sommige SVK's baseren zich op de toewijzingsregels voor sociale woningen en respecteren de chronologie en de voorrangscriteria, terwijl andere SVK's enkel rekening houden met de anciënniteit van de aanvraag.

Een grotere eenvormigheid en een grotere transparantie van de registers en de toelatingsvoorwaarden zou de billijkheid ten goede komen. Dat is evenwel geen makkelijk opdracht, aangezien er een evenwicht moet bestaan tussen die transparantie, de gelijke behandeling van de kandidaat-huurders en de noodzaak om de SVK's voldoende speelruimte te laten, zodat zij hun doelstellingen kunnen halen en de opdrachten kunnen uitvoeren die hun in de toekomst worden toevertrouwd.

Hebt u weet van problemen met de toewijzing van woningen door SVK's? Wijken zij te vaak af van

Dans un souci d'équité, je pense que l'on gagnerait à imposer une plus grande uniformité et une meilleure transparence tant des registres que des conditions d'admission. Je suis néanmoins bien conscient que cette tâche n'est pas aisée, puisqu'un équilibre doit être trouvé entre la nécessaire transparence que je viens d'évoquer, le traitement des candidats locataires de manière équitable et l'importance de garantir aux AIS une certaine marge de manœuvre pour atteindre les objectifs qu'elles se sont fixés ou les futures missions que certaines seront peut-être amenées à jouer prochainement en termes notamment de logement intergénérationnel, de réhabilitation des espaces vides au-dessus des commerces, etc.

Ces derniers paramètres devraient être introduits dans le système existant d'attribution des logements sociaux, même si cela ne rendra pas le système de pondération moins complexe, bien au contraire.

Avez-vous connaissance de manquements importants ou de situations interpellantes constatées dans le cadre de l'attribution des logements par les AIS ? Par exemple, je pense aux dérogations trop fréquentes aux obligations prévues par l'article 93 du Code du logement, etc. Vous savez que, dans le cadre des logements gérés par nos SISP (sociétés immobilières de service public), un pourcentage de dérogations est fixé. Le cas échéant, quelles mesures avez-vous prises pour y remédier ? Il s'agit d'un sujet qui mérite vraiment qu'on s'y attarde.

Le 16 octobre 2010, vous avez évoqué l'idée de proposer un règlement d'ordre intérieur commun à l'ensemble du secteur. Où en est votre réflexion à ce sujet ? Est-il question de définir plus précisément les critères d'admission autorisés dans les règlements d'attribution ? Dans ce contexte, est-il prévu de mettre à disposition des AIS des règlements types ?

En octobre 2010, vous nous disiez n'avoir qu'un contrôle indirect sur les règlements d'attribution, mais que vous souhaitiez introduire davantage de transparence dans ce secteur. Je vous y encourage, car vu les expériences individuelles vécues par certains, cela s'impose.

Quelles sont les mesures adoptées ou en projet à cette fin ? Des mesures spécifiques sont-elles à

artikel 93 van de Huisvestingscode? Hoe zult u dat verhelpen? Voor de woningen die door de OVM's worden beheerd, werd een maximaal afwijkingspercentage vastgelegd.

Op 16 oktober 2010 opperde u de idee om een gemeenschappelijk huishoudelijk reglement voor de hele sector uit te werken. Hoe ver staat men daarmee? Zal dat reglement ook de toewijzingscriteria bevatten? Is het de bedoeling om standaardreglementen ter beschikking te stellen van de SVK's?

In oktober 2010 zei u dat u op de toewijzingsreglementen slechts een indirecte controle kon uitoefenen, maar dat u meer transparantie wilde invoeren. Ik kan dat alleen maar toejuichen. Welke maatregelen hebt u daartoe genomen? Hoe kunnen de registers, weliswaar met respect voor de persoonlijke levenssfeer, toegankelijk worden gemaakt voor de kandidaat-huurders? Waarom geen centraal register invoeren, zoals dat voor de OVM's reeds gebeurde?

l'étude pour rendre les registres de candidature accessibles, au moins partiellement (et dans le respect des règles de protection de la vie privée), aux candidats locataires ?

Pourquoi ne pas imaginer un registre unique comme il en existe dans les SISP ?

Discussion

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Tout d'abord, il me semble important de rappeler que j'ai initié un important travail visant à améliorer à plusieurs égards la gouvernance et la transparence dans le secteur des agences immobilières sociales (AIS).

D'une manière générale, tous partis confondus, nous trouvons ce secteur extrêmement positif et encourageant. Beaucoup d'attentes naissent de cette forme de collaboration avec le privé, qui vient compléter les dispositifs de réponse à la crise du logement qui sévit à Bruxelles.

En même temps, il a fallu, en début de législature, consolider le secteur et faire en sorte que les AIS qui ne tenaient pas la route ne jettent pas l'opprobre sur les autres. Quelques interventions ont été nécessaires pour en exclure une, consolider trois ou quatre autres et imposer quelques règles minimales.

J'ai entrepris une radioscopie financière du secteur des AIS. Celle-ci a débouché sur plusieurs recommandations, notamment celle d'organiser le recours à un plan comptable minimum normalisé adapté pour l'ensemble des asbl du secteur. J'ai donc lancé un appel d'offres pour une mission relative à l'accompagnement des AIS pour l'adoption de ce plan comptable ainsi que d'autres mesures annexes. Cet appel est en cours.

Mon objectif est, au départ de cette harmonisation comptable, de parvenir à mettre en œuvre des outils de contrôle du secteur qui permettent d'en apprécier la santé financière et l'efficacité, et si nécessaire d'en redéfinir les orientations

Bespreking

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Eerst en vooral wil ik eraan herinneren dat ik veel inspanningen lever om het beheer en de transparantie van de sociale verhuurkantoren (SVK's) te verbeteren.*

In het algemeen doet de sector van de SVK's het erg goed en helpen de SVK's de wooncrisis in Brussel te bestrijden.

In het begin van de legislatuur waren er inderdaad enkele maatregelen nodig om een aantal slecht functionerende SVK's op de vingers te tikken, zodat ze geen schandvlek zouden vormen voor de hele sector.

Verder heb ik een financiële doorlichting van de sector uitgevoerd, wat in verschillende aanbevelingen is uitgemond, zoals de nood aan een genormaliseerd boekhoudplan, dat door alle vzw's uit de sector kan worden gebruikt. Daarom heb ik een offerteaanvraag uitgeschreven voor de begeleiding van SVK's bij de opmaak van een boekhoudplan.

Het is de bedoeling een manier te vinden om de financiële situatie en de doeltreffendheid van de sector te kunnen controleren en indien nodig bepaalde strategische beleidslijnen te wijzigen. Tot voor kort waren de middelen daarvoor erg beperkt.

De Directie Huisvesting moet daarom beschikken over goede controleprogramma's, maar er zijn misschien ook wetswijzigingen nodig om de sector billijker en doeltreffender te laten functioneren.

Ik heb geen weet van alarmerende situaties bij de

stratégiques. Les outils existants étaient, jusque il y a peu, très limités.

Dans ce cadre, il s'agit de doter l'Administration du logement d'outils informatiques de veille performants, mais aussi, le cas échéant, de proposer plusieurs modifications législatives afin d'assurer plus d'équité et d'efficacité dans le secteur. C'est donc à présent dans ce cadre général de réflexion sur l'amélioration des outils de monitoring que j'entends garantir la transparence des modalités d'attribution des logements AIS.

Vous m'interpellez quant à ma connaissance d'éventuelles situations inquiétantes constatées dans le cadre des attributions des logements AIS, notamment relativement aux obligations prévues par l'article 93 du Code du logement. Je n'ai pas connaissance de tels abus, mais j'ai l'impression que votre interpellation sous-entend que, de votre côté, vous en auriez été averti. Si c'est le cas, je vous encourage à contacter mon cabinet pour m'informer de ces abus et de la manière dont ils sont perpétrés.

Sur la base des informations dont je dispose, je peux vous communiquer une donnée chiffrée qui démontre que les AIS respectent en tout cas la principale obligation du Code du logement, reprise à l'article 93.

Sur les 2.987 logements retenus au 30 septembre 2011, 120 logements seulement étaient attribués à des ménages disposant de revenus supérieurs (de 50% maximum) aux revenus d'admission du logement social, c'est-à-dire 4% du parc total. C'est dire combien l'article 93 est respecté.

Or, l'article 93 du Code du logement précise qu'un tiers des habitations gérées par l'agence immobilière sociale peut être attribué à des ménages disposant de revenus supérieurs (de 50% maximum) aux revenus d'admission du logement social.

Cette donnée démontre en tout cas que les AIS sont loin d'utiliser cette dérogation, et s'adressent massivement à un public aux revenus modestes.

Enfin, comme vous l'indiquez dans votre interpellation, plusieurs formules ont présidé, à ce jour, à la rédaction des règlements d'attribution adoptés par les différentes AIS, certaines calquant

toewijzing van SVK-woningen, maar uit uw vraag leid ik wel af dat u daarvan op de hoogte werd gebracht. U mag dergelijke situaties altijd melden aan mijn kabinet.

Op 30 september 2011 waren slechts 120 van de 2.987 woningen toegewezen aan gezinnen met een inkomen hoger dan het toelatingsinkomen voor een sociale woning, wat overeenkomt met 4% van het totale park. Dat is veel minder dan wat artikel 93 uit de Huisvestingscode toelaat, namelijk een derde van de woningen.

Voor hun toewijzingsregels hanteren de verschillende SVK's momenteel de meest uiteenlopende formules, die in mindere of meerdere mate bij de criteria voor de sociale huisvesting aanleunen. Om die verschillende formules te harmoniseren, zal ik de Directie Huisvesting vragen een vergelijkende analyse uit te voeren van de bestaande toewijzingsregels.

Het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Huisvestingscode, dat in eerste lezing werd goedgekeurd door de regering op 29 maart, omvat het principe van één toewijzigingreglement voor alle SVK's.

De invoering van een centraal register voor alle SVK's gaat veel verder, maar het cdH vindt dat wel degelijk een goed idee. Misschien kunnen we daarover later nog debatteren.

Op die manier wordt er niet geraakt aan de dynamiek van de sector, maar worden de kandidaat-huurders wel objectiever behandeld.

Sommige SVK's werken immers samen met andere verenigingen of OCMW's, zowel voor de sociale begeleiding als voor de toewijzing van woningen. Er zijn er zelfs die overeenkomsten sluiten, waardoor hun volledige woningpark in beheer wordt gegeven.

Het gaat dan meestal om aangepaste woningen voor mensen die nood hebben aan begeleiding en die een integratieproject volgen (daklozen, vrouwen die het slachtoffer zijn van geweld, personen met een handicap, enzovoort). De SVK's moeten die activiteiten kunnen blijven voortzetten.

Toen ik de werkgroep 'Recht op huisvesting' voorzat tijdens de interministeriële conferentie

au plus près les modalités appliquées dans le secteur du logement social, d'autres s'en éloignant en fonction des spécificités de leur public-cible, notamment,

Pour objectiver ces divergences, je compte demander à la Direction du logement dans le cadre des travaux d'amélioration de la gouvernance dans le secteur évoqué plus haut, de réaliser une analyse comparative des différents règlements d'attribution.

L'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code du logement sur lequel le gouvernement a marqué son accord en première lecture lors de sa séance du 29 mars, introduit le principe d'un règlement d'attribution pour chaque AIS. Ceci s'inspire de la proposition d'ordonnance qui a été adoptée pour les communes et les CPAS, et qui vise à leur imposer d'adopter chacun un règlement.

Vous allez plus loin en évoquant l'idée d'un registre unique. Je note que cette idée est favorablement perçue par le cdH, et peut-être pourrons-nous en débattre ultérieurement.

Cela permettra de maintenir les dynamiques partenariales présentes dans le secteur, mais garantira aussi davantage l'objectivation du traitement des situations des ménages candidats-locataires.

Il est important de rappeler que certaines AIS, parallèlement à leur règlement d'admission, développent des partenariats avec d'autres associations ou CPAS, tant pour l'accompagnement social que pour l'attribution des logements. Certaines vont même jusqu'à développer des conventions avec des partenaires sur l'ensemble des logements qu'elles prennent en gestion.

Ces partenariats visent, en règle générale, à offrir des logements adaptés à certains publics cibles (sans-abri, mineurs mis en autonomie, étudiants, femmes ayant subi des violences conjugales ou personnes souffrant d'un handicap physique) qui doivent bénéficier d'un accompagnement particulier et d'un projet d'insertion sur mesure de la part des associations partenaires.

Nous ne désirons pas changer cette philosophie, et donc il est important d'attribuer certaines

Sociale Zaken-Gezondheid, heb ik kennis kunnen nemen van het belang van deze samenwerkingsvormen. Ik zal er dan ook rekening mee houden bij de harmonisering van de toewijzingsvoorwaarden van de SVK's.

spécificités aux AIS afin qu'elles puissent continuer à réaliser leur action.

À l'occasion de plusieurs rencontres que j'ai organisées sur les moyens de pouvoir prendre en compte au mieux les besoins spécifiques de différents publics, notamment dans le cadre du groupe de travail "droit au logement" que je préside dans le cadre de la Commission interministérielle social-santé, j'ai pu prendre conscience de l'importance de ces partenariats pour développer une offre adaptée aux difficultés rencontrées par les différents publics fragilisés.

C'est pourquoi, dans mon analyse et dans les efforts de transparence future en matière d'attribution dans le secteur des AIS, je resterai attentif à bien prendre en considération l'exigence d'objectivation des situations et la nécessité, pour certains publics, de ces conventions de partenariat dans la contribution originale des AIS à la résolution de la crise du logement.

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

M. Bertin Mampaka Mankamba.- La diversité ou la spécificité de certains règlements crée chez certains d'entre nous, même les moins suspicieux, un sentiment de manque de transparence, qui justifie la mise en place d'une coordination et d'une cohérence. Certaines AIS se sont d'ailleurs calquées sur les conditions d'admission des SISP.

J'attends avec impatience l'analyse comparative des conditions d'attribution, qui sont mal connues du public concerné. Ceci est particulièrement vrai pour les AIS de taille modeste, qui représentent un parc de 3.000 logements.

Les spécificités que vous avez évoquées, telles que les accords de partenariat qui doivent être conclus avec certaines associations, sont des nécessités pour toucher des cibles particulières, qui n'entrent pas dans les conditions actuelles d'attribution des logements.

Je n'ai pas connaissance d'abus particuliers. Toutefois, les candidats éprouvent beaucoup de difficultés à connaître les raisons pour lesquelles leur demande n'est pas retenue, en particulier lorsqu'ils ont le sentiment de remplir toutes les

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- Als reglementen wat complex ogen, wordt gemakkelijk gezegd dat ze weinig transparant zijn. Vandaar de nood aan coördinatie. Sommige SVK's hebben hun toewijzingsvoorwaarden op die van de OVM's gebaseerd.*

Ik kijk uit naar de vergelijkende analyse. Vooral de toewijzingsvoorwaarden van de kleinere SVK's zijn onvoldoende bekend.

U had het over samenwerkingsakkoorden die moeten worden gesloten om doelgroepen te bereiken die niet aan de toewijzingsvoorwaarden beantwoorden.

Ik heb geen weet van misbruik. Kandidaten blijken echter vaak niet te begrijpen waarom hun aanvraag wordt verworpen.

De toewijzingsvoorwaarden van bepaalde SVK's zijn soms weinig transparant. Prioriteiten worden dan gemakkelijk over het hoofd gezien, ook al is dat moeilijk te bewijzen. Ik wil zeker niet alle ambtenaren met de vinger wijzen, want velen onder hen doen inspanningen om de sector

conditions pour être prioritaires.

Le manque de transparence au niveau des conditions d'attribution de certaines AIS induit une possibilité de négligence ou de manque de respect des priorités, qui reste cependant difficile à prouver. Mon intention n'est certainement pas de jeter la suspiscion sur tous les fonctionnaires qui font des efforts pour gérer efficacement ce secteur.

- L'incident est clos.

doeltreffend te beheren.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATION DE MME ELKE ROEX

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 logement étudiant à Bruxelles".

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

Mme Elke Roex *(en néerlandais).- Le 3 mai 2011, diverses organisations étudiantes francophones et néerlandophones ont présenté leur New Deal, en soulignant la pénurie de logements étudiants à Bruxelles, les loyers excessifs et la qualité médiocre de ceux-ci.*

Fin novembre 2011, un colloque sur le logement étudiant a été organisé à votre initiative, qui a débouché sur des propositions en vue d'améliorer l'accessibilité et la qualité du logement étudiant.

Ce thème a également été abordé à maintes reprises au sein de ce parlement et les ministres compétents se sont clairement engagés à prendre les mesures nécessaires.

Le Code bruxellois du Logement impose l'obtention d'un certificat de conformité, délivré par l'Inspection régionale du Logement, pour la mise en location de logements d'une superficie

INTERPELLATIE VAN MEVROUW ELKE ROEX

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

betreffende "de studentenhuisvesting in Brussel".

De voorzitter.- Mevrouw Roex heeft het woord.

Mevrouw Elke Roex.- Het voorbije jaar kwam de problematiek van de studentenhuisvesting in Brussel enkele malen op de voorgrond. Op 3 mei 2011 stelden verschillende Franstalige en Nederlandstalige studentenorganisaties hun New Deal voor.

Daarin kaarten ze de schaarste van de Brusselse studentenhuisvesting aan. Bovendien zijn de koten te duur en kwalitatief gezien ondermaats. Eind november 2011 organiseerde u in samenwerking met de VUB een colloquium over studentenhuisvesting. Dat mondde uit in 23 voorstellen om de toegang tot en de kwaliteit van de studentenhuisvesting te verbeteren.

Ook in dit parlement is het thema verschillende malen besproken en hebben de bevoegde ministers zich duidelijk geëngageerd om de nodige maatregelen te treffen.

inférieure à 28m². La plupart de ces certificats sont accordés à des universités, ce qui permet de bien contrôler ce segment de marché. Le contrôle des logements étudiants sur le marché privé est, par contre, moins évident.

Contrairement à la Flandre, qui dispose d'un décret sur les chambres, que complète le Code flamand du Logement, la Région bruxelloise ne dispose pas de réglementation spécifique en la matière. Le logement étudiant est simplement soumis au Code du Logement, alors qu'il s'agit d'une forme spécifique de logement.

Les organisations d'étudiants sont demandeuses d'une labélisation des logements étudiants pour renforcer les garanties au niveau du prix et de la qualité de ceux-ci.

En octobre 2010, vous aviez pointé le manque de consensus sur l'élaboration du label et la nécessité d'une étude approfondie. Fin décembre 2011, vous encouragiez l'ULB et la Communauté française à développer une initiative prévoyant la mise au point d'un label, en s'inspirant de Br(ik.

De son côté, le ministre-président Charles Picqué avait proposé que vous élaboriez des mesures en faveur du logement étudiant dans le cadre du Plan logement. Il avait également proposé en Commission de l'Aménagement du territoire du 29 juin 2011 de déroger aux normes d'habitabilité, en vue de permettre une reconnaissance spécifique des bailleurs de logements étudiants et de leur offrir un avantage fiscal. Il s'était également prononcé en faveur de l'habitat intergénérationnel et de l'implication des AIS.

Les initiatives prises par les instances de l'enseignement supérieur ont lancé une dynamique d'amélioration du logement étudiant à Bruxelles. Nous devons profiter de l'occasion pour adopter des mesures concrètes.

Quand la labélisation du logement étudiant sera-t-elle d'application ? Sera-t-elle valable tant du côté francophone que néerlandophone ? Comment garantir son caractère contraignant et son lien avec les normes du Code du logement ?

La création de nouveaux logements étudiants est-elle reprise dans le Plan logement ?

Volgens de Brusselse Huisvestingscode moeten huiseigenaars die woningen willen verhuren die kleiner zijn dan 28 m², een conformiteitsattest van de gewestelijke inspectiedienst verkrijgen. Voor heel wat studentenwoningen is dus een conformiteitsattest vereist. In december 2011 zei u blij te zijn dat de meeste conformiteitsattesten worden toegekend aan universiteiten die als verhuurder optreden. Daardoor wordt dit marktsegment goed gecontroleerd. Het is echter niet duidelijk hoe ver men staat met de controle van de studentenwoningen kleiner dan 28 m² op de privémarkt.

In Brussel geldt geen specifieke regelgeving voor studentenkoten. Er bestaan bijvoorbeeld geen kwaliteitseisen inzake gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen. In Vlaanderen bestaat zulks wel in de vorm van het Kamerdecreet, dat de Vlaamse Wooncode aanvult. In het Brussels Gewest is studentenhuisvesting gewoon onderworpen aan de Huisvestingscode, terwijl het om een specifieke vorm van huisvesting gaat.

Een label voor studentenhuisvesting biedt meer zekerheid over de prijs en de kwaliteit van de studentenwoning. Bovendien is het een punt dat de studenten vooraan in hun eisenpakket hebben opgenomen.

In oktober 2010 had u het over een gebrek aan consensus over de uitwerking van het label en de nood aan een grondige studie. Eind december 2011 spoorde u de ULB en de Franse Gemeenschap aan om een initiatief uit te werken, geïnspireerd op Br(ik. Dat initiatief moest ook de uitwerking van een label omvatten. Als er een label wordt uitgewerkt voor het hele Brussels Gewest, is het logisch dat er een duidelijke link met de Huisvestingscode wordt gelegd.

Minister-president Charles Picqué stelde voor dat u in het kader van het Huisvestingsplan maatregelen zou uitwerken om de uitbreiding van de studentenhuisvesting te bevorderen. Studentenwoningen kunnen immers in het plan worden geïntegreerd. In de commissie Ruimtelijke Ordening van 29 juni 2011 stelde de minister-president voor af te wijken van de normen inzake bewoonbaarheid. Zo kan een specifieke erkenning voor verhuurders van studentenkamers worden bedacht en kan men eigenaars een fiscaal voordeel bieden. Voorts ziet hij veel heil in intergenerationeel wonen en in de bijdrage van de

Quelles sont les conclusions et les décisions résultant de la table ronde que vous avez organisée à la fin janvier avec les représentants politiques et les représentants des organisations étudiantes ?

Avez-vous l'intention de travailler avec les AIS sur la base de l'appel à projets qui leur a été adressé ? Quel est le résultat de celui-ci ?

Pour ce qui relève des projets intergénérationnels, avez-vous demandé au Fonds du logement d'élaborer un projet à la lumière du Plan logement ? Où en est ce projet ? D'autres initiatives sont-elles prévues en ce sens ?

Discussion

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

M. Emmanuel De Bock.- J'aimerais revenir, de manière plus spécifique, sur la question du label. J'avais relevé, lors du colloque, qu'il existait de nombreuses attentes par rapport au certificat de conformité.

L'inspection était assez débordée et vous aviez d'ailleurs promis - c'était en tous les cas en phase de résolution - de réduire ce fameux délai entre la demande de certificat de conformité et son

sociale verhuurkantoren (SVK's), die specifieke studentenhuurcontracten zouden kunnen opstellen.

De initiatieven van de instellingen voor hoger onderwijs hebben vandaag een momentum gecreëerd voor de verbetering van de studentenhuisvesting in Brussel. We moeten die kans benutten om concrete maatregelen te treffen.

Wanneer zal het label voor studentenhuisvesting worden ingevoerd? Zal het label betrekking hebben op de huisvesting van zowel Franstalige als Nederlandstalige studenten? Hoe zal het label afdwingbaar zijn en gelinkt worden aan de normen van de Huisvestingscode?

Hebt u de creatie van nieuwe studentenwoningen in het Huisvestingsplan opgenomen?

Begin januari hebt u een rondetafel georganiseerd met de politieke vertegenwoordigers en de vertegenwoordigers van de studentenverenigingen om samen naar oplossingen te zoeken. Wat zijn uw conclusies en welke beleidsbeslissingen vloeien er uit de rondetafel voort?

Inzake de rol van de SVK's was het uw bedoeling te werken op basis van een aan de SVK's gerichte projectoproep. Wat is het resultaat daarvan?

Wat de intergenerationele projecten betreffen, hebt u het Woningfonds gevraagd een project uit te werken in het licht van het Huisvestingsplan. Hoe ver staat dat project? Zijn er nog andere initiatieven in die zin gepland?

Bespreking

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

De heer Emmanuel De Bock *(in het Frans).- Tijdens het colloquium bleek dat men hoge verwachtingen stelde in het conformiteitsattest. U had beloofd de tijd tussen de aanvraag en het verkrijgen van het conformiteitsattest in te korten.*

We willen vooral de kwaliteit van kleine woningen in de Huisvestingscode beschermen.

Een label biedt uiteindelijk slechts een gedeeltelijk

obtention. Il s'agissait en tout cas d'une demande récurrente.

Nous ne sommes pas opposés à l'idée d'un label. Nous avons travaillé dans le Code du logement afin de protéger avant tout la qualité des petits logements. C'est très important, mais le label ne constitue en fin de compte peut-être qu'une petite partie de la problématique.

En effet, à l'heure actuelle, en ce qui concerne le phénomène du logement étudiant, on dénombre de plus en plus de colocations. Les étudiants sont plus facilement enclins à louer un appartement de deux ou trois chambres, revenant techniquement moins cher qu'un studio pour une personne.

Selon moi - et il n'est pas péjoratif de le dire -, la problématique du label rencontrerait donc certains problèmes d'adéquation liés à la concurrence existant aujourd'hui entre l'offre et la demande. À l'heure actuelle, nous sommes en effet dans une situation au sein de laquelle le logement étudiant prend la place du logement classique et inversement.

Je ne suis pas contre l'idée du label, mais je tenais à attirer votre attention sur ce phénomène, en vous demandant de ne pas ajouter de problèmes à une lourdeur avec laquelle nous avons déjà eu du mal en ce qui concerne le certificat de conformité.

En effet, il fut difficile de mettre en place les dispositifs permettant aux gens qui avaient envie d'habiter un logement étudiant, intergénérationnel, etc., de le faire. Nous l'avons vu lors du colloque, il s'agit d'un point fort difficile à réaliser d'un point de vue fiscal.

Ainsi, de nombreuses personnes ne le font pas car elles devraient alors faire face à une hausse du précompte immobilier et seraient taxées davantage, alors qu'elles pourraient être acteurs dans le développement du secteur du logement.

En définitive, j'aimerais donc vous entendre sur cet aspect et les dangers qu'il représente. Il serait en effet fâcheux de l'alimenter avec de nouveaux problèmes.

M. le président.- La parole est à Mme El Yousfi.

antwoord op het probleem. Studenten huren steeds vaker samen een flat, wat minder duur uitvalt.

Een label is ook minder interessant omdat het aanbod momenteel ontoereikend is. Bovendien zou het met logge administratieve procedures gepaard gaan.

Fiscaal gezien is het niet mogelijk om als niet-student een studentenwoning te betrekken. Dus verhuren eigenaars hun studentenkamer niet, omdat ze geen hogere onroerende heffing willen betalen, terwijl ze de huisvestingssector toch zouden kunnen helpen.

De invoering van een label zou de zaak misschien alleen maar verergeren.

De voorzitter.- Mevrouw El Yousfi heeft het woord.

Mme Nadia El Yousfi.- Concernant le label, je pense qu'on peut très bien comprendre l'interrogation sur son utilité. Il faut aussi se poser la question de la plus-value, en termes de coûts notamment. Une autre possibilité est de créer une agence immobilière sociale (AIS) pour étudiants. Je pense que cela serait fort utile et pertinent par rapport aux besoins dont nous avons parlé.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État *(en néerlandais).- Jusqu'à présent, il y avait peu d'initiatives dans cette matière et les données étaient rares. Conformément à la déclaration de politique régionale de 2009, nous prêtons actuellement une plus grande attention à la problématique de la location de logements étudiants.*

Depuis quelques mois, je cherche à établir des interactions entre les différents pouvoirs publics. J'ai réuni les différents intervenants et, depuis la mi-février 2012, je mets tout en œuvre pour élaborer des solutions concrètes au niveau régional pour cette matière relevant de plusieurs compétences. Il s'agit de solutions complémentaires à la situation globale du logement que connaît et que connaîtra Bruxelles dans les années à venir.

Le logement "étudiant" n'a pas d'existence propre dans le Code du logement. Il relève de la catégorie des "petits logements" pour lesquels une attestation de conformité doit être délivrée par l'inspection du logement, avant sa mise en location, comme pour les logements meublés.

À ce stade de notre réflexion et de celle du gouvernement, rien n'exige encore de le circonscrire dans la législation en vigueur, ce qui n'exclut pas de le faire par la suite.

Une catégorie spécifique "logement collectif" comprenant le logement étudiant sera intégrée prochainement aux normes du logement. Je reviendrai vers vous dès que le gouvernement aura adopté ce projet d'arrêté modificatif.

(poursuivant en français)

Mevrouw Nadia El Yousfi *(in het Frans).- We begrijpen dat men zich vragen stelt bij het nut en de meerwaarde van een label. Ook de kostprijs moet in rekening worden gebracht. Zou een sociaal verhuurkantoor (SVK) voor studenten niet nuttiger zijn?*

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.- De problematiek van de studentenwoningen werd onlangs voor het eerst besproken en aangepakt.

Sinds enkele maanden tracht ik tot relevante oplossingen te komen en een interactie tussen de verschillende beleidsinstanties tot stand te brengen. Het gewestelijk huisvestingsbeleid omvat concrete maatregelen op het vlak van studentenhuisvesting. We mogen echter niet vergeten bij wie de bevoegdheid voor deze materie juist ligt.

Tot nu toe werden er nog maar weinig initiatieven ondernomen, waren de gegevens schaars en was er geen duidelijke wil om de problematiek aan te pakken. ln de gewestelijke beleidsverklaring van 2009 werd de intentie opgenomen om meer aandacht te besteden aan de problematiek van de verhuur van studentenwoningen. Dat is wat wij momenteel doen.

Ik heb de verschillende gesprekspartners bij elkaar gebracht. Sinds midden februari 2012 stel ik alles in het werk om voor deze materie, die onder de bevoegdheid van verschillende beleidsniveaus valt, een aantal concrete oplossingen uit te werken op gewestelijk niveau. Het betreft een reeks bijkomende oplossingen voor de algemene huisvestingsproblematiek waaraan Brussel momenteel het hoofd moet bieden, en waarmee het ook in de toekomst zal geconfronteerd blijven.

De studentenwoningen zijn niet specifiek in de Brusselse Huisvestingscode opgenomen. Deze woonvorm valt namelijk onder de categorie 'kleine woningen', waarvoor de gewestelijke huisvestingsinspectie een conformiteitsattest moet afgeven alvorens zij te huur mogen worden aangeboden. Hetzelfde geldt voor de gemeubelde woningen.

Il n'est pas encore question d'instaurer un label destiné à définir ou valider la valeur des logements étudiants. L'ensemble des acteurs de la table ronde réfléchissent toutefois à cette proposition. Toute la question est de savoir qui délivrerait ce label, quelle structure en aurait la charge et endosserait la responsabilité de son suivi, en ce compris les contrôles.

De plus, il faut prendre en compte une série d'effets négatifs qu'engendrerait la labellisation des logements étudiants. Outre le cadre et la structure qui devrait prendre en charge ce label, une telle labellisation fermerait définitivement l'accès à ce type de logement à toute personne qui ne serait pas étudiante et qui souhaiterait habiter un petit logement de cette catégorie. Il est certain que tout projet de labellisation devra prendre les normes du Code du logement comme base de définition des conformités.

Lors de la rencontre que j'ai organisée, j'ai constaté que ceux qui portaient l'idée du label en revenaient un peu, compte tenu des effets pervers que cela pouvait engendrer. Mais la discussion n'est pas close. Je remarque que la demande a évolué, notamment chez ceux - dont les organisations étudiantes - qui demandaient ce label.

(poursuivant en néerlandais)

Le Plan logement ne prévoit pas la création de logements pour étudiants, mais il comporte un projet à Anderlecht qui combine des logements sociaux, des logements étudiants et un parc d'entreprises. Il n'est toutefois responsable que du financement des logements sociaux, les autres aspects étant financés par le biais d'un marché de promotion.

Le 13 février dernier, j'ai en effet organisé une table ronde, réunissant les établissements d'enseignement supérieur, les ministres bruxellois compétents et les représentants des organisations étudiantes, au cours de laquelle des propositions et des solutions ont été discutées.

Br(ik, une structure de coordination de la Communauté flamande qui fait de nombreux efforts du côté néerlandophone y était également présente. Au niveau régional, la structure Br(ik offre une solution pertinente aux besoins généraux dans le domaine du logement étudiant. De façon

In de huidige fase van de denkoefening is het nog niet vereist om de studentenwoningen op te nemen in de van kracht zijnde wetgeving, wat echter niet uitsluit dat dat in de toekomst wel kan gebeuren.

Het besluit inzake de huisvestingsnormen wordt momenteel herzien. Er zal een specifieke categorie 'collectieve woningen' worden toegevoegd, die onder meer de studentenwoningen zal omvatten. Ik zal mij opnieuw tot u richten zodra de regering het ontwerp van wijzigingsbesluit heeft goedgekeurd.

(verder in het Frans)

De deelnemers aan het rondetafelgesprek denken voorlopig enkel na over de mogelijkheid om een label voor studentenwoningen in te voeren. Een bijkomende vraag is echter wie het label moet verstrekken en controleren.

Ook met de negatieve gevolgen moeten we rekening houden. Een studentenlabel zou immers betekenen dat de woning niet meer toegankelijk is voor andere bewoners. We moeten in elk geval van de Huisvestingscode uitgaan om de criteria vast te leggen.

Ik heb gemerkt dat de studentenverenigingen niet langer vragende partij zijn, maar de discussie is zeker nog niet afgerond.

(verder in het Nederlands)

De creatie van studentenwoningen werd niet opgenomen in het Gewestelijk Huisvestingsplan. Wel omvat het plan een project in Anderlecht dat sociale woningen, studentenwoningen en een bedrijvenpark combineert. Voor dat project zal het Huisvestingsplan instaan voor de financiering van de sociale woningen, terwijl de studentenwoningen en het bedrijvenpark zullen worden gefinancierd door middel van een promotieovereenkomst.

Op 13 februari laatstleden heb ik inderdaad een rondetafelgesprek georganiseerd dat de instellingen voor hoger onderwijs, de bevoegde Brusselse ministers en de vertegenwoordigers van de studentenverenigingen bij elkaar bracht. Er waren dertig personen aanwezig op dat overleg. Samen hebben ze een aantal voorstellen en oplossingen op tafel gelegd.

Ook Br(ik was op deze vergadering aanwezig. Het

générale, les partenaires estiment que nous devons travailler conjointement et parvenir à une structure coordonnée francophone et néerlandophone.

Il est ressorti de cette réunion du 13 février qu'il y a une volonté commune de maintenir Bruxelles comme première ville étudiante de Belgique et de faire face aux changements qu'impliquera le nombre croissant d'étudiants.

J'ai demandé aux divers acteurs institutionnels et politiques présents de respecter la répartition des compétences et de m'autoriser à poursuivre mon rôle de stimulateur des initiatives et de canalisateur des informations.

Plusieurs propositions rejoignant les recommandations issues du colloque organisé par l'ULB et la VUB seront évaluées en concertation avec ces universités. Nous avons également décidé d'organiser des réunions complémentaires axées sur les communes et les problèmes urbanistiques.

Concernant la création d'une structure dédiée au logement étudiant, il serait utile de désigner un coordinateur chargé du développement, de la coordination et du suivi du projet. J'examine cette question avec les universités et hautes écoles de Bruxelles.

J'ai clôturé cette table ronde en rappelant que la question du logement étudiant doit être associée à la réalisation de logements intergénérationnels ou de projets de reconversion de bureaux.

Par ailleurs, nous voulons confier aux agences immobilières sociales la gestion du logement étudiant. La concertation avec le secteur est en cours. Il convient avant tout d'élaborer un cadre réglementaire pour les logements collectifs.

Dans l'appel à projets de reconversion de bureaux en logements que j'ai lancé, une tranche de subvention était destinée aux projets de logement à finalité sociale. Cet appel a porté ses fruits, avec l'intégration de logements étudiants. Le nouvel appel à projets de reconversion de bureaux que je lancerai plus tard dans l'année devrait également permettre la création de nouveaux logements étudiants.

Il existe effectivement un projet rue Steyls de

initiatief kon er zijn ideeën over studentenhuisvesting uiteenzetten. Aan Nederlandstalige zijde doet deze coördinatiestructuur van de Vlaamse Gemeenschap al veel inspanningen, maar de voorzieningen mogen zeker nog verder worden uitgebreid.

Op gewestelijk niveau biedt de Br(ik-structuur een relevante oplossing voor de algemene behoeften op het vlak van studentenhuisvesting. Verder zijn de partners het erover eens dat we moeten samenwerken en tot een gecoördineerde Franstalige en Nederlandstalige structuur komen.

De conclusies van de vergadering van 13 februari 2012 waren de volgende. Er bestaat een gemeenschappelijke ambitie om de positie van Brussel als grootste studentenstad van België te handhaven en het hoofd te bieden aan de veranderingen waarmee de stad de komende jaren zal worden geconfronteerd ten gevolge van het stijgende aantal studenten. ln het academiejaar 2011-2012 waren er in Brussel ongeveer 80.337 Franstalige en Nederlandstalige studenten ingeschreven in de universiteiten en hogescholen, terwijl dat er slechts 74.000 waren in het academiejaar 2010-2011.

Ik was blij met de aanwezigheid van de verschillende institutionele en politieke verantwoordelijken. Ik heb alle deelnemers gevraagd de bevoegdheidsverdeling te respecteren en heb hen gevraagd om mijn rol als stimulator van initiatieven en kanalisator van informatie te mogen voortzetten.

Verscheidene voorstellen die aansluiten bij de aanbevelingen van het door de ULB en de VUB georganiseerde colloquium zullen in overleg met deze universiteiten worden geëvalueerd met het oog op hun uitvoering. Daarnaast hebben wij besloten om in navolging van de vergadering van 13 februari een reeks bijkomende vergaderingen te organiseren die zich meer zullen toespitsen op de gemeenten en op de stedenbouwkundige problemen.

Inzake de oprichting van een structuur die zich met studentenhuisvesting bezighoudt, ben ik van mening dat het nuttig zou zijn om een coördinator aan te stellen voor de ontwikkeling, de coördinatie en de follow-up van het project. Ik bestudeer dit vraagstuk samen met de Franstalige en Nederlandstalige Brusselse universiteiten en hoge-

23 logements intergénérationnels, porté par le Fonds du logement, qui comprend des petits logements pour personnes âgées, et des logements de deux chambres avec des locaux communs. La demande de permis est complète pour le service urbanisme de Bruxelles-Ville.

Afin d'obtenir une PEB "très basse énergie", un permis d'urbanisme modificatif sera peut-être nécessaire.

La table ronde analyse donc toutes les pistes concrètes. Nous devons en effet préserver Bruxelles dans sa position de première ville étudiante du pays, dont les universités sont parmi les meilleures d'Europe. La qualité du logement peut avoir en effet un impact sur la réussite des examens.

La capacité d'une ville ou d'une Région à se régénérer se mesure directement à son aptitude à accueillir dans les meilleures conditions une population étudiante et à l'ancrer sur son territoire. Cet aspect est particulièrement important à Bruxelles, en proie toujours à un exode des classes moyennes. Le fait que la moitié des étudiants non bruxellois demeure dans la Région une fois leurs études achevées constitue une opportunité macro-économique à ne pas négliger.

Un projet réaliste ne le sera que s'il est porté par l'ensemble des acteurs de terrain, et notamment les responsables politiques ayant l'enseignement à leur charge.

scholen.

Op het einde van het rondetafelgesprek heb ik de deelnemers eraan herinnerd dat de problematiek van de studentenhuisvesting moet worden gelinkt aan de verwezenlijking van intergenerationele woningen of projecten voor de herbestemming van kantoorgebouwen.

Daarnaast zijn de aanwezige personen nog tot een reeks andere conclusies gekomen die nauw aansluiten bij uw twee laatste vragen. Zo werd er vooropgesteld om de sociale verhuurkantoren te belasten met het beheer van studentenwoningen. Hierover vindt momenteel overleg plaats met de sector. In de eerste plaats moet er echter een reglementair kader voor collectieve woningen worden uitgewerkt.

In de projectoproep die ik heb uitgeschreven voor de herbestemming van kantoren tot woningen werd een deel van de subsidie voorbehouden voor projecten die woningen met een sociaal oogmerk omvatten. Die oproep heeft vruchten afgeworpen. Zo werden er in het project 'Cœur d'Ixelles' een aantal studentenwoningen opgenomen. Later dit jaar zal ik een nieuwe projectoproep voor de herbestemming van kantoren tot woningen uitschrijven. Ook die oproep zou tot de creatie van nieuwe studentenwoningen moeten leiden.

Wat uw laatste vraag betreft, in de Steylsstraat loopt inderdaad een project met 23 intergenerationele woningen. Ze maken deel uit van de 500 woningen van het Huisvestingsplan van het Woningfonds. Het dossier van de stedenbouwkundige vergunning strookt met het programma van het Woningfonds. Zo omvat het project kleine woningen voor bejaarden en tweekamerwoningen met gemeenschappelijke ruimten. Volgens de stedenbouwkundige dienst van Brussel-Stad is het vergunningsdossier volledig.

Om een energieprestatiecertificaat voor een 'erg laag energieverbruik' te verkrijgen, is een wijziging van de stedenbouwkundige vergunning misschien noodzakelijk.

Sommige verenigingen wijden zich specifiek aan intergenerationeel wonen, onder meer de vzw '1 toit 2 âges' die binnenkort van de regering subsidies zal ontvangen en het gespecialiseerde SVK 'Trois pommiers' dat instaat voor het beheer

van intergenerationele woningen.

Tijdens de rondetafelgesprekken worden alle concrete mogelijkheden bestudeerd.

Zo moeten wij gezamenlijk inspanningen leveren om de positie van Brussel te handhaven als grootste studentenstad van België, met universiteiten die tot de beste van Europa behoren. We weten bijvoorbeeld allemaal dat de kwaliteit van een woning een directe impact kan hebben op de slaagkansen van de studenten.

Bovendien houdt de capaciteit van een stad of gewest om zich te herbronnen rechtstreeks verband met goede huisvesting voor studenten en hun mogelijke verankering op het grondgebied.

In Brussel is dat aspect erg belangrijk omdat de stad gebukt gaat onder de stadsvlucht van de middenklasse. Het feit dat de helft van de niet-Brusselse studenten na hun studies hier blijven wonen, biedt bovendien interessante mogelijkheden op macro-economisch vlak.

Net als de deelnemers van het rondetafelgesprek meen ik dat een realistisch project slechts vorm kan krijgen met de steun van alle actoren en politici die bevoegd zijn voor onderwijs. Zo kunnen we de krachten en de middelen bundelen en duurzame oplossingen voor de problematiek van de studentenhuisvesting aanreiken.

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

De voorzitter.- Mevrouw Roex heeft het woord.

Mme Elke Roex *(en néerlandais).- Il aurait mieux valu développer une politique spécifique pour les logements étudiants que de les intégrer dans un cadre général réglementant les logements collectifs.*

Mevrouw Elke Roex.- U bent van plan een algemeen kader uit te werken voor collectieve woonvormen, waaronder ook de studentenwoningen zouden vallen. Ik vrees dat dat voor verwarring zal zorgen. Studentenhuisvesting is een bijzonder specifiek vraagstuk dat een apart beleid vergt.

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

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- J'ai répondu séparément à la question du label, dont j'ai exposé les risques liés à la mise en place, même si le débat n'est pas clos dans mon esprit. Je suis l'évolution du dossier.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik heb uitgelegd met welke risico's de invoering van een label zou gepaard gaan. De discussie is nog aan de gang, maar ik volg het dossier op de voet.*

Par ailleurs, concernant les différentes possibilités de logement à mettre en place, une nouvelle forme mérite d'être soutenue et inscrite dans le code. Il s'agit du logement collectif, qui peut répondre à un besoin des étudiants, ce besoin n'étant cependant pas le seul à devoir être rencontré.

C'est dans ces deux directions que nous allons continuer à avancer dans les mois qui viennent.

- L'incident est clos.

Tegelijk is het belangrijk een nieuwe woonvorm in de Huisvestingscode op te nemen, namelijk de collectieve woning, die gedeeltelijk aan de noden van de studenten kan beantwoorden.

We zullen de komende maanden aan beide zaken blijven werken.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATION DE M. JEF VAN DAMME

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'accord relatif à un partenariat public-privé pour la porte de Ninove".

M. le président.- En l'absence de l'auteur, l'interpellation est reportée à une prochaine réunion.

INTERPELLATIE VAN DE HEER JEF VAN DAMME

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

betreffende "het akkoord inzake een publiek-private samenwerking voor de Ninoofsepoort".

De voorzitter.- Bij afwezigheid van de indiener wordt de interpellatie naar een volgende vergadering verschoven.

QUESTION ORALE

M. le président.- L'ordre du jour appelle la question orale de Mme El Yousfi.

QUESTION ORALE DE MME NADIA EL YOUSFI

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,

MONDELINGE VRAAG

De voorzitter.- Aan de orde is de mondelinge vraag van mevrouw El Yousfi.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW NADIA EL YOUSFI

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

concernant "l'application de l'article 20, §2, 2° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 aux personnes de plus de 65 ans ou handicapées qui occupent un logement inadapté".

M. le président.- La parole est à Mme El Yousfi.

Mme Nadia El Yousfi.- Ce mardi 21 février, le Syndicat des locataires des logements sociaux (SLLS) organisait une conférence de presse pour dénoncer la non application automatique par les services intégrés de soins à domicile (SISP) de la limitation du loyer social prévue par l'art 20, §2, 2° de l'Arrêté du 26 septembre 1996 aux personnes de plus de 65 ans ou handicapées qui occupent un logement dit inadapté.

Le Syndicat des locataires s'appuie sur deux décisions de justice :

- la décision rendue par le Tribunal de 1ère instance de Bruxelles le 26 juin 2009 ;

- la décision rendue par la Justice de Paix de Forest le 12 avril 2011.

Celles-ci ont conclu que la limitation de loyer prévue par l'art 20, §2, 2° de l'Arrêté du 26 septembre 1996 pouvait être appliquée sans tenir compte de la condition d'occupation d'un logement adapté eu égard au fait que la mutation vers un logement adapté ne s'applique pas aux personnes de 65 ans et plus (art 156, 7° du Code du logement).

Le Syndicat des locataires aurait communiqué ces jugements à différentes SISP concernant des situations identiques et a constaté que plusieurs refusent de les appliquer à leurs locataires. Selon la SLRB, chaque locataire doit assigner individuellement sa SISP pour obtenir gain de cause.

Le Syndicat des locataires pense, dès lors, que cette jurisprudence claire et bien motivée devrait être appliquée à toutes les SISP, car cela pourrait éviter des procédures en justice de paix longues et onéreuses, voire injustifiées.

betreffende "de toepassing van artikel 20, §2, 2° van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 op 65-plussers of gehandicapten die een onaangepaste woning betrekken".

De voorzitter.- Mevrouw El Yousfi heeft het woord.

Mevrouw Nadia El Yousfi *(in het Frans).- Op 21 februari organiseerde de vzw Huurdersbond van Sociale Woningen een persconferentie om aan te klagen dat de huurprijs van sociale woningen, die op grond van het besluit van 26 september 1996 moet worden verlaagd voor 65-plussers of gehandicapten die een onaangepaste woning betrekken, niet automatisch wordt aangepast.*

De Huurdersbond van Sociale Woningen verwijst naar de gerechtelijke uitspraken van de Brusselse rechtbank van eerste aanleg en het vredegerecht van Vorst. De rechters besloten dat de verlaging van de huurprijs kan worden toegepast zonder eerst na te gaan of de mogelijkheid bestaat om naar een aangepaste woning te verhuizen. Verhuizing naar een aangepaste woning wordt immers niet automatisch toegepast als de huurders ouder dan 65 jaar zijn.

De Huurdersbond van Sociale Woningen heeft de vonnissen aan de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) bezorgd, maar stelt vast dat meerdere OVM's weigeren om de korting aan hun huurders toe te kennen. Volgens de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) moet elke afzonderlijke huurder zijn OVM om een vermindering van de huurprijs verzoeken.

De Huurdersbond van Sociale Woningen vindt dat de gerechtelijke uitspraken door alle OVM's moeten worden gevolgd om lange en overbodige procedures bij vredegerechten te vermijden.

Volgens de Huurdersbond van Sociale Woningen betalen ongeveer duizend sociale huurders een te hoge huur. Kunt u dat cijfer bevestigen? Wat is het standpunt van de regering?

Selon le SLLS, 1.000 personnes seraient touchées par les loyers abusifs de la part des sociétés de logement sociaux.

Peut-on avoir confirmation des chiffres avancés par le SLLS, à savoir 1.000 personnes dans cette situation ?

Quelle est la position du gouvernement concernant cette problématique ? Une réflexion est-elle menée à ce sujet ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Concernant votre première question sur le nombre de ménages concernés, une enquête est en cours auprès des SISP pour mesurer précisément le nombre de ménages concernés.

S'agissant de vos deuxième et troisième questions, je peux vous fournir la teneur de ma réponse au courrier adressé au Syndicat des locataires portant sur ce sujet.

"Bien que très attentif au bien-être et à la qualité de vie des locataires de logements sociaux, je suis également très sensible à la problématique des logements sous-occupés et des familles contraintes d'occuper, pendant parfois plusieurs années, des logements trop petits pour elles, dans l'attente d'un logement adapté.

Les deux jugements qui ont été rendus sont en rupture avec ce qui était en vigueur dans le secteur.

Selon l'article 20, §2, 2° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, les limitations ne sont applicables que si le locataire occupe un logement adapté.

La SLRB (Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale), par voie de circulaire, a précisé que si le locataire occupe un logement inadapté, la limitation de loyer n'est applicable que si le locataire a fait une demande de mutation.

Selon les deux jugements rendus récemment par la justice de paix, les personnes âgées de plus de 65 ans sont exonérées du paiement d'un complément car elles sont exonérées des mutations

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Momenteel is een onderzoek aan de gang om te bepalen over hoeveel gezinnen het precies gaat.*

Ik heb de Huurdersbond van Sociale Woningen een brief gestuurd om hen erop te wijzen dat ik niet alleen begaan ben met het welzijn van de sociale huurders, maar ook met de problematiek van de onderbezette woningen en van de vele gezinnen die op een aangepaste woning wachten.

De twee vonnissen zijn in strijd met de regelgeving die in de sector van kracht was.

Volgens artikel 20, § 2, 2° van het regeringsbesluit van 26 september 1996 zijn de minderingen van toepassing als de huurder een onaangepaste woning heeft.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) heeft in een circulaire echter gepreciseerd dat als een huurder een onaangepaste woning heeft, de huurmindering slechts van toepassing is als de huurder een mutatieaanvraag heeft ingediend.

Volgens de twee vonnissen van het vredegerecht zijn personen van meer dan 65 jaar vrijgesteld van de betaling van een supplement, aanzien ze zijn vrijgesteld van de mutaties bedoeld in artikel 156, 7° van de Huisvestingscode.

Die vonnissen zijn enkel juridisch bindend voor de betrokken partijen en maken het regeringsbesluit niet ongeldig. Dat blijft dus van kracht voor de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's).

évoquées à l'article 156, 7° du Code du logement bruxellois.

Sur un plan juridique, les décisions des juges de paix ne s'imposent qu'aux parties concernées et n'invalident pas l'arrêté. Il continue donc de s'imposer aux SISP.

Sur le fond, je me suis déjà prononcé à diverses reprises en faveur des mutations.

On estime le nombre de chambres vides à plus de 10.000 unités dans le secteur du logement social.

Il est de mon devoir de passer à une politique plus volontariste pour aller vers une meilleure occupation des logements. S'il est de ma responsabilité de veiller au bien-être et à la qualité de vie des locataires de logements sociaux, il me revient aussi de veiller à la situation difficile également des 38.928 ménages en attente d'un logement social.

Comme l'introduction prochaine, pour le début 2013 normalement, d'un régime de bail à durée déterminée, le travail en cours sur la problématique des mutations va dans le sens d'une meilleure occupation du parc disponible.

Plus concrètement, je vais proposer un aménagement de l'arrêté locatif et du Code du logement confirmant l'application actuelle de la législation également aux personnes âgées et aux personnes handicapées qui occupent un logement inadapté.

Toutefois, je prévoirai des aménagements.

En effet, je souhaite que, lorsque ces personnes sont amenées à déménager, elles puissent avoir accès à une aide financière au déménagement et à une aide logistique."

M. le président.- La parole est à Mme El Yousfi.

Mme Nadia El Yousfi.- Je vous rejoins évidemment en ce qui concerne la réalité des ménages en attente de logement. En ce qui concerne le logement social, nous avons déjà débattu pas mal en commission des besoins rencontrés en la matière. Ma question ne va certainement pas à l'encontre de la réalité des

Ik heb mij reeds meermaals ten voordele van een betere doorstroming uitgesproken. Het aantal lege kamers in de sociale woningen wordt op meer dan 10.000 geschat. Het is mijn plicht ervoor te zorgen dat die woningen beter worden bezet. Daarom zal ik begin 2013 een huurovereenkomst van bepaalde duur invoeren.

Daarnaast zal ik een wijziging van het huurbesluit en de Huisvestingscode voorstellen om de wetgeving ook van toepassing te maken op bejaarde en gehandicapte personen met een onaangepaste woning, met dien verstande dat zij recht zullen krijgen op financiële en logistieke steun als zij moeten verhuizen.

De voorzitter.- Mevrouw El Yousfi heeft het woord.

Mevrouw Nadia El Yousfi *(in het Frans).- Uit uw voornemen om de zaak te harmoniseren, maak ik op dat de huidige teksten onvoldoende duidelijk zijn.*

catégories dites "protégées", soit les personnes de plus de 65 ans et les personnes handicapées.

Avec cette proposition d'uniformiser les pratiques, il y a sans doute une difficulté de compréhension des textes.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Il y a en effet deux textes en opposition et qui permettent à un juge de paix d'aller dans un sens plutôt que dans un autre. Il importe donc de rétablir la stabilité.

Mme Nadia El Yousfi.- Il n'y a pas que le juge de paix qui est concerné. Il y a également le Tribunal de première instance en cas d'appel. À partir du moment où il réagit, c'est en faveur du locataire. Pour la plupart des SISP, ces deux textes font jurisprudence.

N'oublions pas que les locataires des logements sociaux ne sont généralement pas des familles aisées. Introduire une procédure en justice suppose qu'elles soient informées. Or, l'information fournie par les SISP n'est pas toujours claire.

Certaines personnes bénéficient de ces mutations, mais pour les autres introduire une procédure auprès de la justice de paix et prendre un avocat - qu'il soit pro deo ou non - entraîne des coûts, et pas uniquement financiers.

Il y a à la fois la réalité des besoins en termes de logement social dans notre Région et la nécessité de mutation de ces catégories protégées. La prolifération des textes en la matière pose souvent problème.

Je vous rejoins complètement quant aux aménagements dont vous avez parlé. Toutefois, dans quelques communes, même dites aisées, certains locataires âgés ou handicapés vivent dans des logements très petits, qui font plus ou moins 70m². Quand on entend parler d'un trois chambres, on a l'impression que c'est immense, alors qu'il s'agit de logements tout petits, avec un petit salon, de petites chambres...

Il faut en tenir compte dans la réflexion que vous allez mener en termes de réaménagement. Il faudra aussi penser à l'accompagnement pour le déménagement. En effet, pour une personne âgée ou handicapée, devoir déménager et se débarrasser

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Er zijn inderdaad twee teksten die elkaar tegenspreken, waardoor de beslissing van een vrederechter twee richtingen kan uitgaan.*

Mevrouw Nadia El Yousfi *(in het Frans).- Het gaat niet alleen om de vrederechter, maar ook om de rechtbank van eerste aanleg. Wanneer die zich uitspreekt, is dat in het voordeel van de huurder. Voor de meeste OVM's gelden beide teksten als rechtspraak.*

Sociale huurders zijn doorgaans niet bemiddeld. Om een rechtszaak te kunnen aanspannen, moeten zij eerst op de hoogte zijn. De informatie die de OVM's verstrekken, is evenwel niet altijd duidelijk.

Er is niet alleen nood aan extra sociale woningen, maar ook aan een betere doorstroming van de beschermde huurders. De veelheid aan teksten zorgt evenwel voor problemen.

In principe ben ik het met u eens, maar in sommige gemeenten wonen bejaarde of gehandicapte sociale huurders in kleine woningen van ongeveer 70 m² groot. Een woning met drie slaapkamers is niet per se bijzonder groot. Daarmee zult u rekening moeten houden. Er zal ook aandacht moeten gaan naar steun voor sociale huurders die verhuizen. Voor bejaarden of gehandicapten is het problematisch te verhuizen en zich van een aantal spullen te ontdoen, zeker als ze niet kunnen rekenen op hulp van hun familie.

d'un certain nombre de choses n'est pas facile, encore moins si elle ne bénéficie pas d'une aide familiale.

- L'incident est clos.

_____

- Het incident is gesloten.

_____