



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

—

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

—

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

—

**RÉUNION DU
MARDI 18 DÉCEMBRE 2012**

—

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

—

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

—

**Commissie voor de Huisvesting
en Stadsvernieuwing**

—

**VERGADERING VAN
DINSDAG 18 DECEMBER 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 "les nouvelles formes de soutien au Centre d'Information du Logement (CIL)".	
<i>Discussion – Orateurs : M. Christos Doulkeridis</i> , secrétaire d'État, <i>M. Alain Hutchinson</i> .	6
- de Mme Bianca Debaets	12
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,	
concernant "les nouvelles initiatives en faveur de logements étudiants abordables et de qualité".	
<i>Discussion – Orateurs : M. Christos Doulkeridis</i> , secrétaire d'État, <i>Mme Bianca Debaets</i> .	14
- de Mme Bianca Debaets	20
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,	
concernant "la mise en œuvre de	

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 "de nieuwe vormen van steun aan het Wooninformatiecentrum".	
<i>Bespreking – Sprekers: de heer Christos Doulkeridis</i> , staatssecretaris, <i>de heer Alain Hutchinson</i> .	6
- van mevrouw Bianca Debaets	12
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
betreffende "de nieuwe initiatieven voor een betaalbare en kwaliteitsvolle studentenhuisvesting".	
<i>Bespreking – Sprekers: de heer Christos Doulkeridis</i> , staatssecretaris, <i>mevrouw Bianca Debaets</i> .	14
- van mevrouw Bianca Debaets	20
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
betreffende "de toepassing van de bezetting	

<p>l'occupation à titre précaire dans le cadre d'une gestion proactive des immeubles inoccupés"</p>		<p>ter bede in het kader van een proactief leegstandsbeheer".</p>	
<p><i>Discussion – Orateurs :</i> M. Olivier de Clippele, président, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, Mme Bianca Debaets.</p>	23	<p><i>Bespreking – Sprekers:</i> de heer Olivier de Clippele, voorzitter, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, mevrouw Bianca Debaets.</p>	23
<p>- de M. Mohamed Ouriaghli</p>	31	<p>- van de heer Mohamed Ouriaghli</p>	31
<p>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,</p>		<p>tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,</p>	
<p>concernant "le subventionnement des agences immobilières sociales".</p>		<p>betreffende "de subsidiëring van de sociale vastgoedkantoren".</p>	
<p><i>Discussion – Orateurs :</i> M. Michel Colson, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, M. Mohamed Ouriaghli.</p>	33	<p><i>Bespreking – Sprekers:</i> de heer Michel Colson, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, de heer Mohamed Ouriaghli.</p>	33

*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 "les nouvelles formes de soutien au Centre d'Information du Logement (CIL)".

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

M. Alain Hutchinson.- Avec un peu de retard, j'aimerais vous interroger comme il y a quelques mois, concernant la situation du Centre d'information du logement (CIL) au sein de notre administration.

Au moment où je rédigeais cette interpellation, ce centre ne comptait que quatre agents. Selon les renseignements que j'ai pu prendre ce matin, il n'en resterait aujourd'hui plus que deux, qui assurent deux demi-journées de permanence.

Nous sommes ainsi passés d'un service ouvert tous les jours et comptant neuf personnes, à son "squelette", qui ne comprend donc plus que deux agents travaillant deux demi-journées par semaine. Tenant compte du nombre de demandes adressées en la matière, il s'agit là d'un fait complexe et interpellant.

Lors de la précédente interpellation, vous nous aviez alors informés que la Direction du logement poursuivait ses démarches auprès du comité de

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 "de nieuwe vormen van steun aan het Wooninformatiecentrum".

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson (*in het Frans*).- *Ik wil u enkele vragen stellen over het Wooninformatiecentrum (WIC).*

Toen ik mijn interpellatie indiende, werkten er nog vier personeelsleden. Ik vernam onlangs dat er nu nog maar twee zijn en dat het centrum slechts twee halve dagen per week open is. Aanvankelijk was de dienst elke werkdag open en werkten er negen personeelsleden. Als je weet hoeveel mensen met vragen over wonen zitten, is dat erg onrustwekkend.

In uw antwoord op de vorige interpellatie zei u dat de Directie Huisvesting bij het directiecomité is blijven aandringen op een oplossing voor het personeelsgebrek.

U zei dat er ook andere maatregelen worden overwogen voor het Wooninformatiecentrum, zoals het uitbesteden van bepaalde opdrachten of de invoering van betere software.

direction afin de répondre à ce problème d'effectifs et d'assumer ainsi une charge de travail croissante.

De plus, vous nous annonciez que d'autres formes de soutien au CIL, comme l'externalisation vers certains autres services ou un meilleur outil logistique étaient en discussion au sein votre cabinet.

J'aimerais faire le point sur la situation aujourd'hui. Certes, nous disposons d'un outil informatique offrant un certain nombre d'informations aux gens qui le consultent, mais nous vivons tout de même à l'époque d'une persistante fracture numérique qui fait qu'un nombre important de ces Bruxellois n'ont pas accès à ces outils à l'heure actuelle.

Je pense que ce service est en voie de totale disparition et j'aimerais connaître votre avis sur la question. Assistons-nous à une privatisation totale d'un service public ? Il s'agit d'une question qui me préoccupe.

Selon moi, ce service constituait quelque chose d'important et je ne vois pas bien par quoi vous allez le remplacer. J'aimerais y voir clair, comme beaucoup de Bruxellois qui ont des questions à poser par rapport à cette problématique du logement. Celle-ci demeure l'une de leurs préoccupations majeures.

Discussion

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- J'ai eu, début juillet 2012, l'occasion devant cette même commission de faire un historique assez complet de l'évolution de la situation du CIL. Je n'y reviendrai donc pas.

Compte tenu de la situation présentée en juillet, je mentionnais que la Direction du logement effectuait les démarches afin que le CIL recouvre son effectif initial ou en tout cas un effectif plus adapté à ses tâches et ainsi puisse répondre à la charge de travail.

À ce jour, les appels à mobilité interne n'ont malheureusement toujours pas produit l'effet escompté pour renforcer la cellule du CIL. L'hémorragie de personnel a, au contraire,

Wat is de stand van zaken? Het is nu weliswaar mogelijk om heel wat informatie online te vinden, maar niet alle Brusselaars beschikken over een computer of internetaansluiting.

Het Wooninformatiecentrum dreigt volledig te verdwijnen. Wat is uw mening over de zaak? Hebben we te maken met de privatisering van een overheidsdienst?

De dienst was volgens mij erg belangrijk en ik zie niet goed in hoe u hem zult vervangen. Er moet duidelijkheid komen over de kwestie.

Bespreking

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *In juli 2012 gaf ik al een overzicht van de geschiedenis van het Wooninformatiecentrum.*

Ik zei toen dat de Directie Huisvesting maatregelen nam om het personeelsbestand van het Wooninformatiecentrum aan te vullen.

Helaas is het nog niet gelukt om personeel van een andere dienst over te plaatsen naar het Wooninformatiecentrum. De personeelsvlucht blijft maar duren, er zijn nu nog maar twee mensen over.

De Directie Huisvesting besloot daarom om snel maatregelen te nemen, vooral op het gebied van de

continué avec le départ d'un agent et le départ du coordinateur, ramenant le nombre d'agents disponibles à deux, le web-communicateur inclus.

La Direction du logement a donc décidé de prendre rapidement des mesures, essentiellement en termes organisationnels, car dans le contexte existant c'était la seule solution si on ne trouvait pas de personnel en mobilité interne. C'est d'ailleurs une des difficultés à laquelle nous sommes exposés dans la gestion de l'administration actuellement, et c'est particulièrement le cas dans cette cellule compte tenu de son historique, de son évolution et de l'effectif réduit, qui fait que le départ de l'une ou l'autre personne rend encore plus complexe les mesures d'organisation.

En ce qui concerne les réponses à apporter au public, eu égard au rôle qu'a joué le CIL jusque récemment, il s'agissait principalement de donner une information sectorielle axée sur les primes à la rénovation et les allocations de déménagement, d'installation et de loyer (ADIL).

Concrètement, l'administration doit assurer deux sortes de permanences : la ligne 0800 40 400, gratuite et disponible pendant certaines heures et les permanences d'accueil au Centre Communication Nord (CCN).

Comme annoncé en juillet, un lien téléphonique direct est établi avec un de nos partenaires, le Centre urbain, pour ce qui concerne les demandes de renseignements téléphoniques à propos des primes rénovations et façades qui sont les demandes les plus courantes par téléphone.

À l'avenir, il est vraisemblable que cette association, ainsi que le réseau "Habitat", fort de 11 associations subsidiées et disséminées sur le territoire, accentue encore son rôle à cet égard.

Pour les demandes de renseignements par téléphone à propos des ADIL, le système offre la possibilité de se voir envoyer notices et formulaires si on dispose d'un téléphone fixe. Il suffit d'introduire son numéro et l'entreprise qui gère la ligne recherche dans le bottin les coordonnées et les fait parvenir à l'administration pour qu'elle y donne suite.

Ces aménagements de la ligne téléphonique ont été

organisatie. Door het vertrek van meerdere personeelsleden wordt de organisatie van het Wooninformatiecentrum steeds moeilijker.

Het Wooninformatiecentrum verstrekt vooral informatie over renovatiepremies en de verhuis-, installatie- en huurtoelage (VIHT).

De medewerkers beantwoorden telefonische oproepen op het gratis telefoonnummer en ontvangen op bepaalde momenten bezoekers om informatie over wonen te verstrekken.

Zoals ik in juli al zei, worden de telefoonoproepen over renovatie- en gevelpremies beantwoord door de Stadswinkel.

Waarschijnlijk zal de Stadswinkel in de toekomst een nog belangrijker rol spelen, net zoals het Netwerk Wonen.

Wie inlichtingen vraagt over de VIHT en een vaste telefoonlijn heeft, kan automatisch formulieren laten opsturen. Het volstaat om je telefoonnummer in te geven. Daarna wordt je adres opgezocht en krijg je de informatie.

Het systeem werd begin november getest voordat het werd geïnstalleerd.

Gelet op het personeelsgebrek was het moeilijk om nog twee halve dagen per week een informatieloket te bemannen. Daarom werd personeel van andere diensten ingeschakeld om te helpen. Indien nodig worden mensen doorverwezen naar een van de voornoemde verenigingen.

Wanneer ze per telefoon informatie geven, verwijzen de personeelsleden ook altijd naar de website over huisvesting. Ik ben mijn belofte van het begin van deze regeerperiode nagekomen: er bestaat nu een algemene website met informatie over wonen.

Ik wijs er trouwens op dat zelfs een kansarm publiek ook onrechtstreeks kan profiteren van informatie op het internet, namelijk via familie, vrienden of verenigingen. Op die manier wordt de kwaliteit van de informatieverstrekking verbeterd zonder dat iedereen zich rechtstreeks tot het Wooninformatiecentrum moet wenden.

testés depuis début novembre pour garantir leur opérationnalité avant d'être complètement installés.

Avec le personnel actuellement disponible au CIL, les permanences d'accueil - aujourd'hui deux après-midi de permanences par semaine - n'étaient plus assez confortables. Il a donc été décidé de mobiliser les agents fonctionnels des diverses cellules - essentiellement primes et ADIL - pour dispenser, à jours fixes et au même endroit, à savoir le CCN, une information ciblée et dispensée par groupes.

Ce sont donc ces personnes qui gèrent aujourd'hui le guichet d'information avec un renvoi si nécessaire vers le secteur associatif dont question ci-avant.

Bien entendu, lors de la transmission d'information, il est chaque fois fait référence au site portail du logement. Je m'étais engagé en début de législature à mettre en place un portail qui reprenne l'ensemble des informations disponibles sur le logement.

En ce qui concerne l'accès ou la difficulté d'accès à ce genre d'information, il ne faut pas sous-estimer le fait que le public, même fragilisé, peut avoir un accès indirect à l'information diffusée via internet par l'intermédiaire de membres de la famille, d'amis ou d'associations en charge de cette problématique. Cela permet de renforcer la quantité d'informations disponibles sans devoir s'adresser directement au Centre d'information du logement (CIL).

C'est encore un peu tôt pour évaluer l'impact sur la charge de travail du CIL. Il faudra aller plus loin et introduire une certaine interactivité par exemple en proposant un accès aux différents formulaires pour les primes. Nous pourrions alors évaluer si le portail permet de soulager le travail fourni par le CIL lui-même.

Le portail logement témoigne d'un excellent partenariat entre l'ensemble des opérateurs de la politique régionale. Cela représente une évidente opportunité de redéploiement du CIL, mais pour se concrétiser, il devrait pouvoir bénéficier de moyens humains suffisants. Des membres du personnel du CIL sont aujourd'hui affectés à la gestion de ce portail et jouent un rôle moteur dans

Het is nog wat vroeg om de impact van mijn maatregelen op de werklast van het Wooninformatiecentrum te kunnen evalueren. We zouden nog verder moeten gaan en ervoor zorgen dat de formulieren om premies aan te vragen online worden gezet. Daarna kunnen we nagaan of de werklast voor het Wooninformatiecentrum dankzij de informatie op de website afneemt.

De website over huisvesting is een uitstekend samenwerkingsproject van alle bevoegde instanties in het Brussels Gewest. De site doet de werklast van het Wooninformatiecentrum uiteraard afnemen, maar dat neemt niet weg dat het centrum meer personeel nodig heeft. De personeelsleden van het Wooninformatiecentrum onderhouden de website en vullen hem aan. De Directie Huisvesting helpt hen daarbij.

Volgens de Directie Huisvesting zijn er twee extra personeelsleden nodig om de website te onderhouden. Samen met het Centrum voor Informatica voor het Brusselse Gewest (CIBG) zal de Directie Huisvesting me in februari 2013 een voorstel over de verdere ontwikkeling van de website bezorgen. Het aanbod van informatie wordt uitgebreid, de website wordt interactiever, de look and feel wordt anders, er komt informatie over renovatiepremies op de website enzovoort.

In een derde fase komt er een documentatiecentrum, maar daar zijn we nu nog niet mee bezig.

De organisatie van het Wooninformatiecentrum wordt aangepast op grond van een audit.

Op 13 december keurde de regering het ontwerp van ordonnantie betreffende de wijziging van de Brusselse Huisvestingscode in derde lezing goed. Het is de bedoeling dat het Wooninformatiecentrum zijn opdrachten blijft uitoefenen.

De situatie is verre van ideaal. We stuiten op de grenzen van onze organisatie en van de interne mobiliteit van ons personeel. Gelet op het personeelsgebrek van het Wooninformatiecentrum moeten we keuzes maken inzake de opdrachten die het nog kan uitvoeren. We doen tevens een beroep op personeel van andere diensten.

le développement de celui-ci. Ces deux personnes bénéficient aujourd'hui de l'appui de la Cellule de la politique générale de la Direction du logement.

Selon la Direction du logement, afin de garantir le développement et la montée en régime du portail logement, il conviendrait que deux rédacteurs supplémentaires soient affectés à sa gestion. La Direction du logement et le Centre d'informatique pour la Région bruxelloise (CIRB) vont me faire prochainement, en février 2013 en principe, une proposition afin de passer à la phase deux de développement du portail: le spectre de l'information gérée sera élargi, une logique d'interactivité nécessaire va être progressivement installée, la charte graphique va évoluer, les informations concernant les primes à la rénovation vont être intégrées sur le portail, etc.

Voilà donc en ce qui concerne les informations principales liées à l'exercice actuel des missions du CIL. La troisième phase prévue par le code, la constitution d'un centre de documentation, est pour l'instant, par la force des choses, en attente.

Le futur sera à relire en termes d'organisation, notamment, à partir de l'audit du ministère Bru + et des propositions de restructuration qu'il suggérera et qui seront retenues.

Je vous confirme cependant que, ce jeudi 13 décembre, le gouvernement a marqué son accord en troisième lecture sur le projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement actuel. Ce code prévoit bel et bien le maintien des missions actuelles prévues du CIL.

La situation de ce service n'est pas idéale. Nous rencontrons les limites de l'organisation d'une administration telle que la nôtre et ses difficultés inhérentes de mobilité interne. Cela nous a contraint à concentrer les missions du CIL sur la base du personnel encore disponible. Nous avons donc dû solliciter des agents fonctionnels d'autres services pour pouvoir apporter aux usagers les informations nécessaires lors des permanences mises en place.

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

M. Alain Hutchinson.- Entre nous, et de manière détachée par rapport à ce que l'administration peut

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson (in het Frans).- In de beleidsverklaring is sprake van een kantoor dat

émettre comme réponse, je m'étonne tout de même.

Dans la déclaration gouvernementale, il est question de l'organisation d'un bureau qui centralise l'ensemble des informations relatives au logement. Nous avons un million, et même plus, de Bruxellois dont beaucoup vivent un problème majeur, qui est celui de se loger. Tous nos débats tournent autour de cela depuis longtemps. Et nous avons deux agents pour les informer de ce qui se passe, de ce que à quoi ils ont droit, par où ils doivent passer, etc.

Par ailleurs, je constate que, pour les primes à l'énergie, dix personnes travaillent dans ce service. Je me demande ce qui se passe parce qu'on a vu ce centre d'information au logement fondre comme neige au soleil. Je vous interroge là-dessus depuis le début, et des personnes s'en inquiètent et m'en parlent en disant que cela devient impossible.

Depuis presque 3 ans maintenant, on continue à réduire les effectifs, les portant à 2 personnes qui s'occupent essentiellement du portail, et quand on téléphone au ministère, il n'y a plus de service d'information logement : c'est de cela qu'il s'agit et que j'ai du mal à comprendre.

Ce n'est pas la priorité de vos priorités, mais quand un gouvernement prend des décisions et des initiatives et que des gens n'ont pas de relais vis-à-vis de l'administration, est-ce qu'il ne faudrait pas interpeller le nouveau secrétaire général de ce ministère pour le secouer un peu et lui demander de prendre ce problème à bras le corps ? Ce n'est pas possible : deux personnes pour un million d'habitants et dix personnes au service primes à l'énergie, c'est quelque peu démesuré, me semble-t-il.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État. - Je peux partager votre analyse générale, qui dépeint une situation anormale. Toutefois, il est faux de dire que seules deux personnes sont chargées de l'information en matière de logement auprès des 1.100.000 habitants de notre Région. En effet, seules deux personnes sont actives au sein du CIL, mais une foule d'autres acteurs fournissent des informations, notamment concernant les primes à

alle informatie in verband met huisvesting moet verzamelen. Een grote groep Brusselaars heeft moeite om een woning te vinden. Deze kwestie staat al lang centraal in onze debatten. Toch zijn er maar twee ambtenaren die de mensen informeren over hun rechten.

Voor de energiepremies zijn dat er tien. Het Wooninformatiecentrum daarentegen verliest steeds meer personeel en is nu gereduceerd tot twee personen, die hooguit de website onderhouden. Als je naar het Brussels ministerie belt, kan je geen informatiedienst inzake huisvesting meer bereiken.

Moet u de secretaris-generaal van het ministerie niet eens wakker schudden? Twee personen die een miljoen mensen moeten informeren, is veel te weinig.

De voorzitter. - De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans). - *Er werken slechts twee mensen voor het Wooninformatiecentrum, maar er zijn daarnaast nog heel wat andere instanties die de mensen informeren, met name over de renovatiepremies.*

De regering subsidieert een reeks verenigingen die dichter bij de burger staan en het werk van het

la rénovation.

Le gouvernement subsidie de nombreuses associations présentes, de manière certes décentralisée, dans l'ensemble de la Région. Par leur proximité, positive pour le citoyen, elles soulagent le travail du CIL.

Il existe par ailleurs d'autres services plus spécialisés, qui fournissent également des informations. Il est vrai que nous ne sommes pas inscrits dans une logique de centralisation, mais ne prétendons pas qu'il n'existe pas d'endroit où les Bruxellois, en particulier ceux confrontés à des situations difficiles, peuvent avoir accès à une information.

Cela dit, je partage votre analyse : nous devons disposer d'un endroit spécifique et centralisé. Organiser un service avec deux personnes, chargées qui plus est d'une mission complémentaire de gestion d'un service internet, est insuffisant. Je suis conscient de cette difficulté et nous sommes en discussion avec la Direction du logement pour examiner les pistes possibles.

En tant que secrétaire d'État, je ne suis pour rien dans la réduction de l'effectif de ce service de neuf à deux personnes et je ne peux agir directement. Sachez toutefois que le bon fonctionnement de ce service fait partie de mes priorités.

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

M. Alain Hutchinson.- Je sais bien que vous n'êtes pas ministre de la Fonction publique, mais l'objectif du CIL était de centraliser tous les renseignements en matière de logement via un seul numéro de téléphone. À vous entendre, je comprends qu'il est très compliqué pour un Bruxellois moyen de trouver le bon interlocuteur, en fonction du problème auquel il est confronté.

Or, l'idée est de fournir, via un numéro de téléphone, un site internet ou un bureau public, toutes les informations relatives au logement. La fragmentation actuelle complique la vie de l'utilisateur, alors qu'un bureau central serait beaucoup plus efficace.

- *L'incident est clos.*

Wooninformatiecentrum verlichten.

Er bestaan ook meer gespecialiseerde informatiediensten. De informatie is niet erg gecentraliseerd, maar ze is zeker beschikbaar.

Er is dus behoefte aan meer centralisatie. Twee personen, die ook nog eens een website moeten beheren, is te weinig. Ik voer hierover gesprekken met de Directie Huisvesting.

Als staatssecretaris heb ik geen rechtstreekse invloed op de reductie van het personeel van negen tot twee, maar de goede werking van de dienst is zeker een prioriteit voor mij.

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).*- *Het doel van het Wooninformatiecentrum is om alle inlichtingen in verband met huisvesting te centraliseren via één telefoonnummer. Nu is het erg moeilijk voor de Brusselaars om de juiste gesprekspartner te vinden. Een centraal aanspreekpunt zou veel efficiënter zijn.*

- *Het incident is gesloten.*

INTERPELLATION DE MME BIANCA DEBAETS

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

concernant "les nouvelles initiatives en faveur de logements étudiants abordables et de qualité".

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

Mme Bianca Debaets (*en néerlandais*).- *Il y a un an et demi, la charte New Deal a été signée à l'hôtel de ville de Bruxelles en présence de pratiquement tous les niveaux politiques bruxellois et des deux grandes fédérations d'étudiants. À travers cette initiative, les étudiants voulaient renforcer la collaboration avec les différents niveaux de pouvoir belges. Le New Deal vise notamment la création de logements étudiants abordables et de qualité.*

Depuis, les besoins n'ont pas changé. Bruxelles est, avec ses 80.000 étudiants, la plus grande ville étudiante du pays. Cependant, seul un quart des étudiants bruxellois vivent en kot à Bruxelles. À défaut d'avoir pu y trouver un kot abordable répondant à leurs besoins, beaucoup étudient à Bruxelles, mais vivent en kot à Louvain ou à Gand.

En créant de nouveaux logements étudiants abordables, de préférence à proximité des hautes écoles et universités, les autorités contribueraient à augmenter le nombre d'étudiants vivant en kot à Bruxelles, qui découvrirait ainsi la ville comme un lieu de vie et de travail. Les étudiants d'aujourd'hui sont les Bruxellois de demain.

La Communauté flamande s'est engagée, via le Br(ik, la faïtière qui défend les intérêts des étudiants, à créer mille nouvelles chambres d'étudiant en l'espace de cinq ans. Au nom de la Région bruxelloise, vous avez annoncé la mise en place d'instruments politiques en faveur du logement étudiant, avec la création d'un observatoire du logement étudiant, l'introduction

INTERPELLATIE VAN MEVROUW BIANCA DEBAETS

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

betreffende "de nieuwe initiatieven voor een betaalbare en kwaliteitsvolle studentenhuisvesting".

De voorzitter.- Mevrouw Debaets heeft het woord.

Mevrouw Bianca Debaets.- Het is niet de eerste keer dat we stilstaan bij de problematiek van de studentenhuisvesting. Anderhalf jaar geleden werd op het Brusselse stadhuis de New Deal ondertekend. Nagenoeg alle Brusselse beleidsniveaus waren aanwezig, evenals de twee grote studentenorganisaties, namelijk de Vlaamse Vereniging van Studenten (VVS) en haar Franstalige tegenhanger, de Fédération des étudiants francophones (FEF).

De studenten wilden via dit initiatief de banden aanhalen met de verschillende Belgische beleidsniveaus en ervoor zorgen dat ze nauwer met elkaar zouden samenwerken. Het was de bedoeling om Brussel als studentenstad te promoten. Daartoe werd een ambitieus actieplan opgesteld. De New Deal omvat onder meer de doelstelling om in kwaliteitsvolle en betaalbare studentenhuisvesting te voorzien.

De noden blijven intussen dezelfde. Brussel is met haar 80.000 studenten de grootste studentenstad van het land. Andere Belgische steden horen dat niet graag. Leuven bijvoorbeeld steigert altijd als men dat zegt, maar het is wel een feit. Opvallend is dat slechts een kwart van de Brusselse studenten een Brussels kot heeft. Ik kom regelmatig studenten tegen die in Brussel studeren aan de HUB, de VUB of een hogeschool, maar die elke dag pendelen naar Leuven of Gent. Ze zitten daar op kot omdat het hier vaak te duur is of omdat ze geen studentenkamer vinden die aan hun behoeften beantwoordt.

d'un bail spécifique et l'élaboration d'un label pour les logements étudiants.

Enfin, vous voulez lancer un marché public pour la création d'une agence immobilière sociale qui se consacrera exclusivement à la création et à la gestion de logements étudiants. Un coordinateur a été engagé pour garantir le suivi de toutes ces initiatives.

Quel est le calendrier des diverses mesures que vous souhaitez prendre ? Combien de logements étudiants seront-ils créés ou gérés par l'agence immobilière sociale ? Les agences immobilières sociales existantes vont-elles collaborer ou va-t-on créer une nouvelle agence ?

Quelles tâches précises seront attribuées à l'observatoire ? Sera-t-il intégré dans un observatoire existant ou créera-t-on une nouvelle structure ? Quelle instance délivrera et contrôlera le label ?

Le New Deal souligne la nécessité d'une collaboration structurelle entre tous les niveaux politiques bruxellois. Avez-vous planifié une concertation ? Lors de notre réunion de commission du 17 avril dernier, vous avez annoncé un appel à projets pour la reconversion de bureaux en logements. Cet appel devrait permettre d'augmenter le nombre de logements étudiants. Quel en est l'état des lieux ?

Als de overheid in nieuwe en betaalbare studentenkamers zou voorzien, bij voorkeur in de omgeving van de hogescholen en universiteiten, zou ze het aantal kotstudenten in Brussel doen stijgen. Kotstudenten leren Brussel niet alleen kennen als de stad waar ze studeren, maar ook als een stad om in te wonen en te werken. De studenten van vandaag zijn de Brusselaars van morgen.

De Vlaamse Gemeenschap engageerde zich om via Br(ik, de koepel die de belangen van de studenten verdedigt, op vijf jaar tijd duizend nieuwe studentenkamers te creëren. Ook het Brussels Gewest zal verschillende initiatieven uitwerken. Dat hebt u geantwoord op een schriftelijke vraag die ik daarover stelde. U kondigde een aantal beleidsinstrumenten aan om de studentenhuisvesting op te krikken. Zo wilt u onder meer een observatorium voor studentenhuisvesting creëren, een specifieke huurovereenkomst voor studentenwoningen invoeren en een label voor studentenwoningen uitwerken.

Ten slotte wilt u een openbare aanbesteding bekendmaken voor de oprichting van een sociaal verhuurkantoor dat zich uitsluitend op de creatie en het beheer van studentenwoningen zal richten. Om al die initiatieven op te volgen, zult u een coördinator aanstellen. Als ik het goed heb begrepen uit de persberichten, is die ondertussen al in dienst. Ik was bijzonder verheugd om te lezen over wie het ging, want het is iemand met ontzettend veel ervaring inzake studentenhuisvesting.

Wat is uw planning voor de diverse maatregelen die u wilt nemen? Hoeveel studentenwoningen wilt u het sociaal verhuurkantoor laten creëren of beheren? Het is overigens niet helemaal duidelijk of het kantoor enkel woningen in beheer zal nemen of ook zelf studentenkamers op de markt zal brengen. Zullen de bestaande sociale verhuurkantoren samenwerken of wordt er een nieuw kantoor opgericht?

Welke taken krijgt het observatorium precies? Zal het deel uitmaken van een bestaand observatorium of wordt er een nieuwe structuur opgericht? Welke instantie zal het label verstrekken en controleren? Welke criteria zullen voor de toekenning van het label toegepast worden?

Discussion

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Dans le cadre des mesures innovantes visant à permettre à de nouveaux publics cibles et à des personnes désireuses d'investir de nouveaux modes d'habitat d'exercer leur droit au logement que j'ai développées depuis le début de la législation, des initiatives ont pour objectif de répondre à la demande en logements pour étudiants.*

La crise du logement atteint en effet également les étudiants.

Première ville étudiante de Belgique, Bruxelles compte plusieurs universités ainsi qu'un grand nombre de hautes écoles et elle accueille un nombre croissant d'étudiants (plus de 80.000 en 2011-2012).

Les étudiants sont aussi de plus en plus en prise avec des difficultés économiques, et il leur est de plus en plus difficile d'assumer le coût croissant qu'impliquent les études à Bruxelles.

Une année d'études coûte ainsi plus de 15.000 euros à un étudiant "koteur", dont 2.500 à 4.500 euros pour son logement. C'est impayable pour les étudiants issus de milieux moins favorisés.

In het charter, of de zogenaamde New Deal, wordt de noodzaak van structurele samenwerking benadrukt. We weten dat de verschillende Brusselse beleidsniveaus te veel naast elkaar werken, en dat geldt niet alleen op het vlak huisvesting. Er kunnen alleen resultaten worden geboekt als alle neuzen dezelfde kant op wijzen. Alle beleidsniveaus moeten de handen in elkaar slaan, over de grenzen van gemeenten, gewest en gemeenschappen heen.

Hebt u overleg gepland? Ik denk daarbij aan het rondetafelgesprek dat u over dit onderwerp organiseert. Tijdens de commissievergadering van 17 april kondigde u aan dat er dit jaar nog een projectoproep komt voor de herbestemming van kantoren tot woningen. Die oproep zou tot meer studentenwoningen moeten leiden. Wat is de stand van zaken?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.- Sinds het begin van de legislatuur heb ik naast het versterken van de klassieke creatie en renovatie van woningen verscheidene innovatieve maatregelen getroffen, zodat zowel een nieuw doelpubliek als zij die nieuwe woonvormen wensen, hun recht op huisvesting kunnen uitoefenen.

Er zijn een aantal initiatieven ontstaan om tegemoet te komen aan de vraag naar studentenwoningen.

De huisvestingscrisis waaraan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest momenteel het hoofd moet bieden, treft ook de studenten. Ze hebben het soms erg moeilijk om een kwaliteitsvolle en betaalbare woning te vinden.

Als grootste studentenstad van België telt Brussel verschillende universiteiten die bij de top van Europa behoren, evenals een groot aantal hogescholen.

Het aantal studenten in Brussel neemt elk jaar toe. Zo waren er in het academiejaar 2011-2012 ongeveer 80.300 Franse en Nederlandstalige studenten. In 2010-2011 waren er dat

(poursuivant en français)

C'est d'abord une compétence qui doit permettre à ceux qui en ont le plus besoin d'avoir accès aux études. Effectuer des études supérieures est un droit et le logement ne peut pas constituer un obstacle à ce droit. Compte tenu de notre statut de principale ville étudiante du pays, dont nous sommes fiers, nous avons néanmoins estimé essentiel que la Région puisse prendre ses responsabilités dans ce domaine.

(poursuivant en néerlandais)

Il m'a donc semblé utile de mettre en contact les responsables de l'association Br(ik - une association subventionnée par la Communauté flamande qui s'occupe de construction et de labellisation de kots - et de l'ULB afin de sensibiliser cette dernière et ses autorités de tutelle à la question.

Dans la mesure où Br(ik fonctionne actuellement davantage comme un guichet, j'ai invité les universités et les hautes écoles francophones et la Communauté française à envisager une initiative similaire du côté francophone, mais cette proposition n'a pas été suivie d'effet. J'ai donc chargé la direction du logement de créer un service de logements étudiants. Les objectifs et les missions de ce service ont été définis lors des tables rondes qui ont réuni les acteurs francophones et néerlandophones du secteur en février et avril 2012. La coordination de ce service sera prise en charge par un prestataire choisi sur la base d'un marché public et opérant pour le compte du ministère. Une première réunion du comité d'accompagnement, auquel le secteur académique est associé, a déjà eu lieu. À terme, je souhaiterais également que les Communautés y siègent.

La problématique du logement étudiant se trouve à la croisée de différentes compétences, dont le logement, l'urbanisme et l'enseignement, et de différents niveaux de pouvoir (communes, Région, Communautés).

Le service de logements étudiants devra notamment effectuer le suivi et l'analyse de la situation et devenir une référence pour l'analyse et la diffusion des bonnes pratiques.

ongeveer 74.000.

De studenten krijgen steeds vaker met financiële moeilijkheden te kampen. Studeren in Brussel wordt alsmear duurder en de kosten zijn steeds moeilijker te dragen.

Voor een Brusselse universiteitsstudent kost een studiejaar ongeveer 5.000 euro, terwijl een pendelende student tot 8.885 euro per jaar betaalt. De kosten liggen het hoogst voor een student die in Brussel een studentenwoning huurt. Voor hem kost een studiejaar al snel 15.485 euro. De studentenwoning neemt dus het grootste deel van zijn budget in, aangezien de jaarlijkse kosten tussen 2.500 euro en 4.500 euro bedragen.

Voor studenten die uit een minder welgesteld milieu komen, is een Brusselse studentenwoning onbetaalbaar. Studeren kan echter niet als luxeproduct worden beschouwd en economische beperkingen mogen de studiemogelijkheden niet inperken.

Ook is het belangrijk erop te wijzen dat de problematiek van de studentenhuisvesting zich op het kruispunt van verschillende bevoegdheden bevindt, namelijk huisvesting en stedenbouw. Verschillende beleidsniveaus zijn bevoegd, maar in de eerste plaats de Franse en de Vlaamse Gemeenschap.

(verder in het Frans)

Iedereen moet kunnen studeren, ook de armsten. Hogere studies zijn een recht. Huisvesting mag dat recht niet in de weg staan. Aangezien onze stad de grootste studentenstad van het land is, moeten wij onze verantwoordelijkheid nemen.

(verder in het Nederlands)

Daarom leek het me nuttig de bestuurders van Br(ik en van de ULB, de grootste Franstalige universiteit, met elkaar in contact te brengen om de universiteit en haar toezichhoudende instellingen bewust te maken van het probleem. Zo kunnen ze samen naar een oplossing zoeken.

Br(ik is een vereniging die ten dienste staat van de Nederlandstalige Brusselse universiteiten en hogescholen en die wordt gesubsidieerd door de Vlaamse Gemeenschap en zich bezighoudt met de

Plusieurs projets de logements pour étudiants se développent actuellement à Bruxelles. Il y a notamment un projet de 300 logements pour étudiants à Anderlecht, en partenariat entre la SDRB, la SLRB et le privé, dont le marché public est en cours, un projet de l'ULB avenue de la Couronne et un projet à Saint-Josse.

Le service va examiner le montage juridique et financier de ces projets et les obstacles qui subsistent.

Enfin, afin de mettre au point d'une série d'outils, le service va dans un premier temps analyser la quantité de logements, leur qualité, leurs loyers, leur accessibilité et leur localisation géographique. Cette analyse devrait être réalisée d'ici fin janvier. Ensuite, pour la rentrée 2013, une série d'outils visant à mieux coordonner la politique des logements étudiants sera mise au point lors de tables rondes.

Les baux locatifs des logements étudiants sont généralement à durée déterminée et soumis au droit locatif. Nombre de leurs clauses sont libres et les contrats locatifs proposés diffèrent donc souvent fortement. Le facilitateur s'inspirera des bonnes pratiques pour proposer un bail standard garantissant équitablement les droits des locataires et des bailleurs.

Le facilitateur formulera également des propositions pour harmoniser les loyers, ainsi que des pistes pour que ceux-ci restent abordables.

La création d'un guichet peut contribuer à mieux faire correspondre l'offre et la demande.

Enfin, il faudra être prudents en matière de politique de qualité et de labellisation, car il faut éviter que des propriétaires n'en viennent à exclure les étudiants pour éviter d'avoir à demander un permis ou un label de qualité. Cela ne ferait qu'aggraver la pénurie.

En outre, si nous imposons un label pour les logements étudiants, nous excluons qu'ils puissent être loués à un autre public, alors qu'ils constituent les seuls logements abordables pour certaines personnes démunies.

Enfin, la labellisation impliquerait un contrôle et donc un coût supplémentaire pour la Région.

bouw van studentenwoningen en de toekenning van labels.

Aangezien Br(ik) zich momenteel minder bezighoudt met de bouw van studentenwoningen en zich eerder toelegt op het activiteitenloket, heb ik de Franstalige universiteiten en hogescholen en de Franse Gemeenschap verzocht om na te gaan of er langs Franstalige zijde een gelijkaardig initiatief kan worden genomen. Er werd echter geen gevolg gegeven aan mijn voorstel. Daarom heb ik, rekening houdende met de ernstige crisis in de studentenhuisvesting, de directie Huisvesting belast om de problematiek te behandelen en zelf een dienst voor studentenwoningen op te richten. De doelstellingen en opdracht van deze nieuwe dienst werden tijdens twee rondetafelgesprekken vastgelegd. In februari en april 2012 vond het overleg daarover plaats met de Franstalige en Nederlandstalige organisaties uit de sector.

De opdracht zal worden uitgevoerd door een coördinator die op grond van een openbare aanbesteding zal worden benoemd en voor de rekening van het Brusselse ministerie zal werken. Er vond al een eerste vergadering van het begeleidingscomité plaats. Daarbij werd de academische sector betrokken. Op termijn wil ik ook de gemeenschappen in dat comité laten zetelen.

De problematiek van de Brusselse studentenhuisvesting valt onder meerdere bevoegdheden, waaronder huisvesting, stedenbouw en onderwijs. Er zijn een groot aantal beleidsniveaus bij betrokken, namelijk de gemeenten, het Brussels Gewest en de gemeenschappen.

De dienst voor studentenwoningen krijgt verscheidene opdrachten. Ten eerste moet hij de toestand volgen en analyseren, ten tweede moet hij een referentie worden voor de analyse en bekendmaking van goede praktijken. Momenteel worden er in Brussel meerdere projecten voor studentenwoningen ontwikkeld. Ik verwijs naar het project met driehonderd studentenwoningen in Anderlecht. Daarvoor werken de GOMB, de BGHM en de privésector samen. De procedure voor de openbare aanbesteding loopt nog.

Verder zijn er nog het project van de ULB in de Kroonlaan en het project Foyer européen in Sint-

La dernière mission du service de logements étudiants est la mise en place d'une plate-forme régionale pour le logement étudiant. Nous devrions envisager de reprendre les solutions proposées par Br(ik dans une structure bilingue avec un guichet centralisé d'information, des loyers harmonisés sur la base d'une grille commune et l'élaboration de critères pour les logements disponibles. J'espère que les acteurs académiques et leurs tutelles politiques agiront dans ce sens. C'est donc ainsi que ma réponse à votre question devait être comprise.

C'est le service de logements étudiants qui étudiera, en concertation avec les acteurs concernés, les conditions d'accès et la pertinence des dispositifs pour étudiants.

Joost-ten-Node.

De dienst zal nagaan hoe al die projecten op juridisch en financieel vlak worden ontwikkeld en welke juridische en financiële obstakels er moeten worden overwonnen.

Wat betreft de uitwerking van een reeks instrumenten zal de dienst in eerste instantie een analyse van de bestaande situatie maken. In tegenstelling tot het Waals Gewest beschikken we in Brussel niet over een duidelijk beeld van vraag en aanbod. Het komt erop aan de noden te kennen op het vlak van het aantal woningen, de kwaliteit van de woningen, de huurprijzen, de betaalbaarheid en de geografische ligging.

De dienst moet dat deel van zijn opdracht snel kunnen vervullen, aangezien er verschillende studies en gegevens beschikbaar zijn. Het is de bedoeling om tegen eind januari klaar te zijn.

Om het beleid inzake studentenhuysvesting beter te coördineren, zal de dienst via rondetafelgesprekken een aantal beleidsinstrumenten uitwerken. De doelstelling bestaat erin om die fase af te ronden tegen het begin van het nieuwe schooljaar in 2013.

De huurovereenkomsten voor studentenwoningen zijn meestal huurcontracten van bepaalde duur waarop de huurwetgeving van toepassing is. Dat impliceert dat veel clausules van de huurovereenkomst vrij kunnen worden bepaald, zoals onder andere de looptijd en de huurwaarborg. De verschillende diensten voor studentenhuysvesting bieden erg verschillende huurovereenkomsten aan. De facilitator zal zich baseren op de goede praktijken om een standaardhuurovereenkomst op te maken, die op evenwichtige wijze de rechten van de huurder en de verhuurder zal waarborgen.

De facilitator zal ook een aantal voorstellen formuleren om de huurprijzen van de studentenwoningen te harmoniseren. Hij zal een reeks oplossingen aanreiken om betaalbare huurprijzen te waarborgen.

De oprichting van een loket kan er in belangrijke mate toe bijdragen dat vraag en aanbod beter op elkaar zijn afgestemd.

Op het vlak van het kwaliteitsbeleid en de uitwerking van een specifiek label moeten we de nodige voorzichtigheid aan de dag leggen, aangezien het opleggen van kwaliteitsnormen een dubbel risico met zich mee kan brengen.

Zo zouden bepaalde eigenaars studenten eenvoudigweg kunnen weigeren omdat ze geen zin hebben om een extra vergunning of kwaliteitslabel aan te vragen. We kampen nu al met een tekort en het is niet de bedoeling dat het met zo'n maatregel nog erger wordt.

Als we een verplicht label voor studentenwoningen invoeren, sluiten we bovendien de mogelijkheid uit dat die woningen ook aan een ander publiek kunnen worden verhuurd. Voor bepaalde kansarme groepen is een studentenwoning de enige betaalbare mogelijkheid om zich te huisvesten. Bovendien impliceert een label per definitie controle en bijgevolg extra kosten voor het Brussels Gewest, dat de controle zal moeten uitvoeren.

Via welke maatregelen kunnen we de kwaliteit van studentenwoningen garanderen? Het laatste deel van de opdracht van de dienst bestaat in de oprichting van een gewestelijk overlegplatform voor studentenhuisvesting. We moeten overwegen om de oplossing die wordt voorgesteld door Br(ik uit te breiden tot een tweetalig initiatief, met een centraal informatieloket, geharmoniseerde huurprijzen op grond van een gemeenschappelijk referentiedocument en de uitwerking van criteria voor de beschikbare woningen.

Ik doe dus een concreet voorstel en hoop dat de academische instellingen en hun toezichhoudende beleidsorganen daarop zullen ingaan. Mijn antwoord op uw vraag moet dan ook in die zin worden gelezen.

De dienst zal ook de randvoorwaarden en de relevantie van nieuwe studentenvoorzieningen bestuderen, in overleg met de partners en de andere spelers op de markt.

De voorzitter.- Mevrouw Debaets heeft het woord.

Mevrouw Bianca Debaets.- Ik dank u voor uw uitgebreide antwoord. Ik ben blij dat u zoveel verschillende initiatieven neemt om de

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

Mme Bianca Debaets (en néerlandais).- *Je me réjouis de toutes vos initiatives en faveur du logement étudiant.*

Vous dites à juste titre que le logement étudiant se situe à un carrefour entre l'urbanisme, le logement et les Communautés. Y a-t-il une concertation entre les différents organes politiques ? Commentez-vous l'organiser ?

Qu'en est-il de la création de l'agence immobilière sociale que vous mentionniez dans votre réponse à ma question écrite ?

Comment voulez-vous harmoniser les loyers ?

Quels éléments voudriez-vous ancrer dans le contrat de bail standardisé ?

Comment voyez-vous le rapport entre le nouveau service régional et Br(ik) ? Voulez-vous en faire un organe régional bilingue ou êtes-vous plutôt favorable à deux entités distinctes ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Un petit rappel historique s'impose. L'une des premières initiatives que j'ai prises a été de rassembler tout le monde : les représentants des universités et hautes écoles néerlandophones et francophones, les organisations d'étudiants et les représentants des Communautés, qui sont les premiers responsables de l'accès aux études.

Ensemble, nous avons constaté la volonté commune de travailler sur ce thème de manière cohérente, dans l'idée de pouvoir mettre en place un système commun, sur la base de l'expérience néerlandophone du Br(ik). Je ne dis pas que nous allons réussir à le faire, mais la demande de l'ensemble des acteurs va dans ce sens.

Les différents interlocuteurs se sont accordés sur

studentenhuisvesting uit te breiden.

Ik heb toch nog een aantal vragen.

U geeft terecht aan dat de studentenhuisvesting zich op een kruispunt bevindt tussen stedenbouw, huisvesting en de gemeenschappen. Wordt er eigenlijk overleg gepleegd tussen de verschillende beleidsorganen? Zou u dergelijk overleg willen organiseren?

Hoe ver staat de oprichting van het sociaal verhuurkantoor (SVK) dat u vermeldde in uw antwoord op mijn schriftelijke vraag?

Hoe zou u de huurprijzen juist willen harmoniseren? Een groot deel van de studentenhuisvesting is immers in handen van privé-eigenaars.

Wat de standaardhuurovereenkomst betreft, stel ik vast dat er momenteel grote verschillen bestaan, onder meer wat betreft de duur van het contract. Welke elementen zou u in de standaardhuurovereenkomst willen verankeren?

Hoe ziet u de verhouding tussen de nieuwe gewestelijke dienst en Br(ik)? Wilt u Br(ik) optillen naar een gewestelijk niveau en er een tweetalige dienst van maken, of bent u eerder voorstander van twee aparte entiteiten?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Een van mijn eerste initiatieven bestond erin om iedereen samen te brengen: de vertegenwoordigers van de universiteiten en hogescholen, de studentenverenigingen en de gemeenschappen.*

Iedereen is bereid om het probleem op een coherente manier aan te pakken. De idee is om een gemeenschappelijk systeem uit te werken dat gebaseerd is op de ervaring van Br(ik).

Er zal onder meer worden gestreefd naar een eenvormig huurprijssysteem voor de studentenwoningen die door de overheden worden beheerd. Het is ook de bedoeling om een enig informatieloket voor studentenhuisvesting op te richten.

L'objectif d'avoir des loyers harmonisés dans l'offre publique, gérée par le secteur public. L'idée est de mettre en place un guichet unique d'information sur le logement pour les étudiants. Ce guichet doit répondre à des critères communs.

L'action de la Région, à ce stade, consiste effectivement à créer un cadre, par le biais notamment d'un service de facilitateur, pour aider les universités et les hautes écoles. En collaboration avec les Communautés, nous voulons trouver ce type de solution et mettre ce dispositif en place.

Mme Bianca Debaets (*en néerlandais*).- *Y associez-vous les hautes écoles ?*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Les hautes écoles, comme les universités, néerlandophones et francophones, font partie de l'ensemble du dispositif.

Les agences immobilières sociales sont l'une des pistes possibles.

- *L'incident est clos.*

INTERPELLATION DE MME BIANCA DEBAETS

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

concernant "la mise en œuvre de
l'occupation à titre précaire dans le cadre
d'une gestion proactive des immeubles
inoccupés"

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

Mme Bianca Debaets (*en néerlandais*).- *Le marché immobilier bruxellois compte un pourcentage élevé d'immeubles inoccupés. Pour lutter contre ce phénomène, les autorités peuvent développer des instruments autorisant l'occupation*

In dit stadium is het inderdaad de taak van het gewest om een kader uit te werken om de universiteiten en hogescholen te helpen, onder meer via de oprichting van een facilitaire dienst ter zake.

Mevrouw Bianca Debaets.- Rekent u daar de hogescholen bij?

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (*in het Frans*).- *Het systeem zal betrekking hebben op alle Nederlandstalige en Franstalige hogescholen en universiteiten.*

Een van de oplossingen waaraan wordt gedacht, is een samenwerking met de sociale verhuurkantoren.

- *Het incident is gesloten.*

INTERPELLATIE VAN MEVROUW BIANCA DEBAETS

TOT DE HEER CHRISTOS
DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS
VAN HET BRUSSELS HOOFD-
STEDELIJK GEWEST, BELAST MET
HUISVESTING EN BRANDBE-
STRIJDING EN DRINGENDE
MEDISCHE HULP,

betreffende "de toepassing van de bezetting
ter bedde in het kader van een proactief
leegstandsbeheer".

De voorzitter.- Mevrouw Debaets heeft het woord.

Mevrouw Bianca Debaets.- De invalshoek van de interpellatie is iets langer, maar ook iets technischer dan een proactief leegstandsbeheer.

De Brusselse vastgoedmarkt kijkt aan tegen een

temporaire des immeubles.

Pour lui offrir un cadre légal, il a été fait appel à la formule de l'occupation à titre précaire. Vous aviez déclaré en Commission du logement du 16 novembre 2010 que cette formule juridique répond à l'ambition du gouvernement de se réappropriier des logements sociaux inoccupés. Vous aviez chargé un groupe de travail ad hoc de réaliser un modèle de base d'occupation temporaire.

En deuxième lieu, les immeubles inoccupés sont mis à la disposition d'asbl qui recherchent un espace approprié.

Une troisième option consiste à faire appel à des entreprises de protection immobilière pour prémunir le patrimoine inoccupé contre le vandalisme et les squats. Les personnes intéressées ont la possibilité d'occuper provisoirement, et surtout à bas prix, des bâtiments publics ou privés inoccupés, jusqu'à ce qu'ils soient réaffectés.

En Belgique, la société Lancelot recherche pour de nombreux propriétaires des occupants temporaires appropriés.

En Commission du logement du 5 juillet 2012, vous aviez formulé quelques réserves à l'égard de cette formule, en soulignant la sous-exploitation possible de certains bâtiments, lorsque des immeubles de plus de 1.000m² sont mis à la disposition de seulement un ou deux occupants provisoires.

J'y vois des avantages, surtout quand on sait que Bruxelles compte entre 15.000 et 30.000 immeubles inoccupés et que la question des logements abordables y est aussi aiguë. Les avantages sont légion : le propriétaire préserve la valeur de son bien et les occupants, surtout des jeunes plus flexibles, peuvent en profiter à un prix attractif.

À Londres, ce système est appliqué pour attirer dans la capitale certaines fonctions critiques, comme les infirmiers, policiers ou enseignants.

Cependant, si nous voulons aussi autoriser l'occupation temporaire sur le marché privé, certains aspects et pièges possibles doivent être

bijzonder hoog percentage van leegstand. Om zulke onderbenutting tegen te gaan kunnen overheden instrumenten ontwikkelen om in leegstaande panden tijdelijke bewoning toe te laten. In de openbare sector in Brussel gebeurt dat al. Zo werden in 2010 bijvoorbeeld verschillende gezinnen tijdelijk ondergebracht in leegstaande woningen van Le Foyer Forestois.

Om een legaal kader te bieden werd een beroep gedaan op de formule van de bezetting ter bedde. In de commissie Huisvesting van 16 november 2010 verklaarde u dat deze juridische formule immers aansluit bij het streven van de regering om leegstaande sociale woningen opnieuw in gebruik te nemen. Daarbij liet u door een ad hoc-werkgroep een basismodel voor tijdelijke bezetting opstellen.

Het gebruik van de bezetting ter bedde als juridische formule om tijdelijke bewoning een legale basis te verlenen kent ook zijn toepassing in het leegstandsbeheer van andere Belgische steden en stadsgewesten. Gent en Antwerpen zijn twee voorbeelden waarbij het stadsbestuur een proactief leegstandsbeheer ontwikkelt om de onderbenutting van het leegstaand patrimonium tegen te gaan.

In tweede instantie worden leegstaande panden ter beschikking gesteld van vzw's op zoek naar een geschikte ruimte, zoals kunstenaarsverenigingen.

Een derde optie bestaat erin om vastgoedbeschermingsfirma's in te schakelen om het leegstaand patrimonium te vrijwaren van vandalisme en krakers. Ze vormen een brug tussen de uiteindelijke bewoners en de eigenaars. Die optie heb ik een paar maanden geleden in de commissie ter sprake gebracht.

Leegstandsbeheer door vastgoedbeschermingsfirma's, ook wel 'antikraak' genoemd, is een concept dat overgewaaid is uit Nederland. Geïnteresseerden krijgen de kans om leegstaande overheidsgebouwen en privépanden tijdelijk en vooral voor een lage prijs te bewonen totdat de gebouwen een nieuwe bestemming krijgen.

Ook in België zijn er ondertussen heel wat spelers op de markt. De firma Lancelot heeft de meeste ervaring op dat vlak, maar ook in Brussel is er een firma actief. Lancelot gaat voor heel wat eigenaars op zoek naar geschikte tijdelijke bewoners. Hun

clarifiés. L'occupation temporaire d'un bien doit être soumise à des normes minimales sur le plan sanitaire et de la sécurité.

Nous devons également éviter qu'elle soit utilisée pour contourner la taxe d'inoccupation. Dans cette optique, la ville d'Amsterdam impose aux sociétés immobilières de mettre à disposition au moins 50% de la superficie de l'immeuble inoccupé. Une autre administration communale a prolongé le délai de préavis pour offrir une certaine sécurité aux utilisateurs. Globalement, les autorités néerlandaises ont fixé des droits et obligations réciproques pour l'utilisateur et le propriétaire.

Quelles initiatives avez-vous prises pour développer aussi à Bruxelles une gestion proactive des immeubles inoccupés de la part des pouvoirs publics, tant pour les logements et bureaux inoccupés privés que pour les immeubles de gestion publique ?

Vous le faites déjà en partie dans les sociétés de logements sociaux.

Quelles collaborations envisagez-vous avec des opérateurs immobiliers privés pour la gestion des immeubles inoccupés et les projets d'occupation temporaire ? Il ne peut être que positif que le privé et le public unissent leurs forces en ces temps de disette budgétaire.

En Commission du logement, le 16 novembre 2010, vous avez dit vouloir attendre l'évaluation du modèle d'occupation temporaire développé par un groupe de travail avant d'en étendre l'usage au reste de la Région. Quelles sont les conclusions de cette évaluation ?

voornaamste klanten zijn provinciale en stedelijke overheden, bijvoorbeeld AG Vespa in Antwerpen, naast banken en particuliere eigenaars.

In de commissie Huisvesting van 5 juli 2012 uite u een aantal bedenkingen bij die woonvorm. U wees op de mogelijke onderbenutting van sommige gebouwen, waarbij panden van meer dan 1.000 m² ter beschikking worden gesteld van slechts één of twee tijdelijke bewoners.

Ik ben geneigd daar de voordelen van in te zien. Voor alle partijen is dit immers voordelig, zeker als men beseft dat Brussel tussen 15.000 en 30.000 leegstaande panden telt en de vraag naar betaalbare woningen er zo acuut is. Het zou dan ook vreemd zijn niet alle mogelijkheden te onderzoeken.

De voordelen zijn legio, want voor de eigenaar blijft de waarde van het pand overeind. Hij weet dat zijn pand niet de prooi wordt van krakers en allerhande vormen van vandalisme. Vooral jongeren kunnen ervan genieten want zij kunnen gemakkelijker met flexibiliteit omgaan. Voor hen is een lage kostprijs aantrekkelijk.

In Londen wordt dit systeem toegepast om sommige beroeps categorieën waaraan een tekort is ontstaan zoals verpleegkundigen, politieagenten of onderwijzers - dezelfde groepen als in Brussel -, toe te laten om goedkoper te wonen en deze mensen naar de hoofdstad te lokken.

Als we de tijdelijke bezetting ook op de privémarkt willen toelaten, moeten sommige aspecten en mogelijke valstrikken wel worden uitgeklaard. Het kan niet de bedoeling zijn tijdelijke bewoning toe te laten als de minimale veiligheid- en gezondheidsnormen niet zijn vervuld.

We moeten ook vermijden dat tijdelijke bewoning wordt gebruikt om de leegstandstaks te vermijden. Dat is echter geen argument om de regel niet toe te passen. Als overheid moeten we een proactief leegstandsbeleid durven te voeren. Andere overheden doen dat al zoals Gent en Antwerpen of landen zoals Engeland en Nederland.

Amsterdam legt aan vastgoedfirma's de voorwaarde op om minstens 50% van de oppervlakte in het leegstaand pand voor bewoning beschikbaar te stellen om te vermijden dat grote

panden slechts een of twee wooneenheden ter beschikking stellen om leegstandstaks te vermijden.

Een ander gemeentebestuur heeft de opzegtermijn verlengd om gebruikers enige veiligheid mee te geven.

Algemeen gesproken werkte de Nederlandse overheid een keurmerk uit waarin wederzijdse rechten en verplichtingen zowel voor de gebruiker als de eigenaar worden vastgelegd. Daarbij vertrekt men van de formule bezetting ter bede.

Welke initiatieven hebt u al genomen om ook in Brussel een proactief leegstandsbeheer van overheidswege te ontwikkelen, zowel voor de privé leegstaande woningen en kantoren als voor de panden die door overheidsinstellingen worden beheerd?

U doet dat al voor een stuk in de socialehuisvestingsmaatschappij.

U hebt voor de reconversie van kantoren een beroep gedaan op private vastgoedoperatoren. Welke samenwerking ziet u met private vastgoedoperatoren op het vlak van leegstandsbeheer en projecten van tijdelijke bezetting? In een periode van budgettaire krapte kan het alleen maar positief zijn dat de overheid en de privésector de krachten bundelen.

Tijdens de commissie Huisvesting van 16 november 2010 verklaarde u een evaluatie te willen maken van het basismodel dat voor tijdelijke bezetting werd ontwikkeld door een werkgroep. U wilde de resultaten van die evaluatie afwachten vooraleer die techniek uit te breiden tot de rest van het gewest. Heeft deze evaluatie intussen plaatsgevonden en zo ja, welke conclusies kwamen daarin naar voor?

Discussion

De voorzitter (en néerlandais).- *De precieze vragen over het project Lancelot brengen ons bij het onderliggende debat over de reglementering van het gebruik van leegstaande gebouwen.*

Wij zouden er bijvoorbeeld van kunnen uitgaan dat een gebouw als onderbenut wordt beschouwd en dat de leegstandsheffing wordt behouden als een aantal vierkante meter per bewoner wordt

Bespreking

M. le président.- *Indépendamment de la question précise sur le projet Lancelot, se trouve, sous-jacente au débat lancé par Mme Debaets, la question de la réglementation de l'utilisation des biens.*

Si nous suivons ce raisonnement sous-jacent - comme vous êtes trop peu nombreux pour un si grand bâtiment, je le considère comme inoccupé -,

overschreden.

Wij hebben dit debat over woonfuncties ook in de gemeentebesturen. Ik denk bijvoorbeeld aan het gebruik van kelders en zolders. De tijdelijke bewoners mogen er hun spullen opslaan of er met een elektrische trein spelen, maar ze mogen er geen douche plaatsen.

Dit soort regels doet afbreuk aan het vrij gebruik van de gebouwen. Er moet natuurlijk wel rekening worden gehouden met de buurtbewoners. Zo kan het niet de bedoeling zijn om er lawaaiërende of vervuilende activiteiten te ontwikkelen. Maar dat men de bewoners zegt dat zij hun gedrag moeten aanpassen, stoort mij.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État (*en néerlandais*).- *L'objectif premier des différentes mesures est de remettre dans le circuit les logements inoccupés pour étendre l'offre de logements disponibles, souvent à moindre coût que du neuf.*

La lutte contre l'inoccupation aura connu différentes avancées durant cette législature. Les pouvoirs publics doivent poursuivre leurs efforts, vu le peu de logements disponibles en Région bruxelloise, où les réserves foncières des Sociétés immobilières de service public (SISP) se raréfient.

Comme cette lutte implique l'utilisation et la réutilisation de ressources immobilières existantes, elle cadre tout à fait avec l'orientation prise durant la présente législature en matière de logement durable.

(poursuivant en français)

M. de Clippele, je comprends la tension que vous soulignez. Il est exact qu'une évolution a eu lieu

nous pourrions imaginer qu'au-delà d'un certain nombre de mètres carrés par habitant, le bâtiment serait considéré comme sous-utilisé et la taxation pour inoccupation, ou pour mauvaise occupation, maintenue.

En parallèle, nous avons aussi ce débat avec les administrations communales, quant au mode d'utilisation selon les fonctions. Je pense par exemple à l'utilisation des caves et des greniers. On dit aux habitants qu'ils peuvent mettre des affaires au grenier, qu'ils peuvent y jouer avec un train électrique, mais pas y mettre une douche.

Ce sont des interrogations qui, pour moi, portent atteinte à la liberté de l'utilisation du bien. Bien sûr, cette liberté doit être réglementée, doit être compatible avec la convivialité, avec le voisinage. Il ne s'agit pas d'y faire des activités bruyantes et polluantes.

Mais on va leur dire que ce type d'utilisation ne convient pas à la tendance actuelle et qu'il faut qu'ils modifient leur comportement. Cela me pose question.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.- De hoofddoelstelling van de ingevoerde maatregelen is de leegstaande woningen opnieuw op de markt te brengen, om zo het beschikbare aanbod snel uit te breiden en dat vaak aan een lagere kostprijs dan nieuwbouwwoningen.

Tijdens deze legislatuur werden verschillende stappen voorwaarts gezet in de strijd tegen leegstaande woningen. De verschillende overheden zullen ook hun inspanningen moeten verderzetten gezien het beperkte aantal beschikbare woningen in het Brussels Gewest, waar de grondreserves van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) steeds schaarser worden.

De strijd tegen de leegstand impliceert eveneens het gebruik en hergebruik van bestaand vastgoed. Zo kadert deze strijd perfect binnen de ontwikkeling van een duurzaam huisvestingsbeleid dat door deze legislatuur werd vooropgesteld.

(verder in het Frans)

ces dernières années. Elle est dictée par plusieurs éléments :

- les limites territoriales de notre Région, qui n'ont pas été remises en cause par la dernière réforme de l'État ;
- l'importante augmentation de la population ;
- l'exigence de maintenir une bonne qualité de vie en ville ;
- les difficultés rencontrées par une partie croissante de la population à concrétiser décemment son droit au logement, reconnu par la Constitution.

Le gouvernement a donc pris des initiatives. La validité juridique de certaines d'entre elles, dont le système des amendes, a été contestée. Après arbitrage juridique, il a cependant été établi que le droit à la propriété tel qu'il existe depuis fort longtemps pouvait être contrebalancé par le droit au logement, qui permet aux acteurs publics de légiférer et de prendre des mesures pour combattre le fait de laisser un immeuble à l'abandon. Nous avons donc pu mettre en place notre système d'amendes.

Il existe donc une tension entre le défi démographique et les contraintes existantes. Nous pourrions aussi répondre à l'augmentation de 170.000 du nombre d'habitants en construisant sur l'ensemble de nos réserves foncières, pourtant limitées. Cela créerait cependant une autre tension, qui serait également préjudiciable.

Il existe donc plusieurs pistes, dont certaines juridiques. Parmi celles-ci figure le système des amendes, qui vise à combattre le fait de laisser délibérément un immeuble à l'abandon. Il intervient après avoir proposé au propriétaire plusieurs formules pour remettre son immeuble dans le circuit. Des réflexions sont aussi menées par rapport à ce que vous disiez et à la taille des immeubles.

M. le président.- Je ne parlais pas tant de l'abandon que de la forme d'utilisation.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Précisément, le législateur n'est pas intervenu de façon contraignante sur ce point, par exemple au

Mijnheer de Clippele, de laatste jaren zijn de zaken inderdaad geëvolueerd. Dat komt door verschillende elementen:

- *de territoriale grenzen van het gewest, die niet door de staatshervorming werden gewijzigd;*
- *de sterke bevolkingsgroei;*
- *de vereiste om een goede levenskwaliteit in de stad te behouden;*
- *de moeilijkheden die steeds meer mensen ondervinden om een degelijke woning te vinden.*

De regering heeft daarom een aantal maatregelen getroffen. Zo heeft ze een systeem van boetes uitgewerkt. De juridische geldigheid daarvan werd betwist, maar uit de rechtspraak bleek dat het recht op eigendom niet noodzakelijk zwaarder weegt dan het recht op huisvesting en dat de overheid dus maatregelen mag nemen om leegstand te bestrijden.

We zouden op de groei van de bevolking met 170.000 personen kunnen reageren door al onze grondreserves vol te bouwen, maar dat zou dan weer andere spanningen teweegbrengen.

Kortom, boetes op leegstand vormen maar een van de mogelijke oplossingen. Die leggen we pas op wanneer de eigenaar niet ingaat op onze voorstellen om het goed opnieuw op de markt te brengen. We denken ook na over andere aspecten, zoals de omvang van de gebouwen.

De voorzitter (in het Frans).- *Ik had het niet zozeer over leegstand, maar vooral over een ander gebruik van de woningen.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *De wetgever heeft op dat vlak inderdaad geen verplichtingen ingevoerd,*

niveau du taux d'occupation.

Jusqu'à présent, nous avons plutôt encouragé de nouvelles formes d'habitat : intergénérationnel, solidaire, etc. Celles-ci constituent des réponses positives et constructives, davantage liées à l'évolution des mentalités ou à la façon d'entrevoir l'habitat qu'à des règlements. En ce qui nous concerne, l'aspect réglementaire intervient pour faciliter ce type de mesures, et non pour sanctionner.

(poursuivant en néerlandais)

J'ai déjà eu l'occasion de vous informer de différentes initiatives, dont l'appel à projets pour la réaffectation de bureaux en logements en 2011 ou la création de la cellule amendes régionales au sein de la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB).

Je vous renvoie aussi au travail mené par le secteur du logement social dans le cadre de la politique de rénovation des logements, comme dans le dossier emblématique de Floréal.

(poursuivant en français)

Concernant Floréal, je précise que nous avons négocié de nouveaux financements nécessaires pour la rénovation des maisons vides. J'ai déjà répondu à une interpellation sur ce cas particulier. De manière générale, la Région a mobilisé 206 millions d'euros pour le programme quadriennal de rénovation 2010-2013. Elle a par ailleurs obtenu un nouveau financement par Beliris, via l'avenant 11, à hauteur de 19,5 millions d'euros.

Les financements que nous avons décidés portent sur trois axes principaux : mettre en place un cadastre et un diagnostic, diminuer la durée d'inoccupation en accélérant les projets, et diminuer la durée d'inoccupation en inscrivant un maximum de bâtiments dans des projets, dans l'attente du financement des travaux.

(poursuivant en néerlandais)

Nous avons déjà eu l'occasion, notamment lors de la commission du 5 juillet 2011, d'aborder des dispositifs existants à l'étranger ou proposés par le secteur privé, comme la société Lancelot. J'avais expliqué à l'époque pourquoi cette formule ne

bijvoorbeeld wat de bezettingsgraad betreft.

Wij moedigen nieuwe woonvormen zoals intergenerationeel wonen en cohousing aan. Die positieve en constructieve initiatieven houden echter meer verband met een mentaliteitswijziging dan met regelgeving. Het reglementaire aspect kan dit soort initiatieven vergemakkelijken maar mag niet als sanctionering bedoeld zijn.

(verder in het Nederlands)

Naar aanleiding van meerdere interpellaties en mondelinge vragen kreeg ik de kans om u op de hoogte te houden van allerlei initiatieven, zoals de projectoproep voor het ombouwen van kantoren tot woningen in 2011 en de oprichting van de cel Gewestelijke Boetes bij de BGHM, die sinds de lente van 2012 van start is gegaan en waarvan ik binnenkort de eerste voorlopige evaluatie zal voorstellen.

Ik verwijs ook naar de meer specifieke werkzaamheden in de sector van de sociale huisvesting op het gebied van de strijd tegen de leegstand. Die strijd wordt naar aanleiding van het renovatiebeleid van de sector gevoerd. Dat beleid krijgt vaart dankzij een aantal emblematische dossiers, zoals Floréal.

(verder in het Frans)

We hebben reeds nieuwe middelen bekomen voor de renovatie van de leegstaande huizen van Floréal. Ik heb hierover reeds een interpellatie beantwoord. Het gewest heeft al 206 miljoen euro vrijgemaakt voor het nieuwe vierjarenplan inzake renovatie 2010-2013. Bovendien hebben we van Beliris een nieuwe financiering verkregen van 19,5 miljoen euro.

Met onze investeringen hebben we drie doelen voor ogen: het opstellen van een kadaster, de reductie van de duur van de leegstand door de projecten sneller te laten verlopen en de opname van zoveel mogelijk leegstaande gebouwen in projecten, in afwachting van de financiering van de werken.

(verder in het Nederlands)

Ook hebben we onder meer tijdens de commissie van 5 juli 2011 sommige voorzieningen aangekaart

rencontre pas directement mes objectifs de lutte contre la crise du logement.

Le service de Lancelot s'inscrit dans une optique de gardiennage alternatif et non de réponse à la crise du logement. Il est même en contradiction avec plusieurs outils déployés au niveau de la Région pour favoriser la remise sur le marché des logements vides.

La Région a mis diverses mesures en œuvre pour répondre aux objectifs du gouvernement de développer, dans le respect d'exigences élémentaires de sécurité et de salubrité, des conventions d'encadrement d'initiatives d'occupation à titre précaire de bâtiments vides.

Je suis également intervenu plus ponctuellement en tant que facilitateur entre collectifs d'occupants et propriétaires, privés ou publics, pour favoriser la conclusion de conventions d'occupation.

Dans l'attente d'une rénovation, certains bâtiments inoccupés peuvent ainsi être habités sous certaines conditions. J'apporte également mon soutien et j'encourage les occupations qui répondent à certaines conditions : celles-ci doivent être négociées, sécurisées et accompagnées.

Quant aux logements sociaux inoccupés, notre objectif est, bien entendu, de les remettre dans le circuit locatif. Depuis le début de la législature, nous avons donc mis en place une série de mesures structurelles pour améliorer leurs délais de réhabilitation et de rénovation : création d'un pôle d'expertise et reprise de diverses modalités dans le contrat de gestion entre la SLRB et les SISP, notamment concernant les délais de réalisation.

Mes collaborateurs ont en outre tout mis en œuvre pour encourager les SISP à conclure ce type de conventions. Un groupe de travail mis en place au sein de la SLRB a abouti à l'adoption d'un modèle type de convention d'occupation en mars 2010.

Dans ce cadre, plusieurs opérations pilotes ont été menées, notamment dans deux logements de la SISP Ieder Zijn Huis à Evere, douze logements du Foyer forestois et cinq logements du Foyer etterbeekoï.

En outre, en partenariat avec le CPAS de Forest,

die in het buitenland worden toegepast of door de privésector worden voorgesteld zoals die van de maatschappij Lancelot. Ik heb u destijds bericht waarom deze formule niet rechtstreeks tegemoet komt aan mijn doelstellingen in de strijd tegen de huisvestingscrisis.

De dienstverlening zoals die door Lancelot wordt aangeboden, kadert binnen een alternatieve bewakingsstrategie en niet binnen de maatregelen tegen de huisvestingscrisis. Ze gaat zelfs in tegen sommige instrumenten die op gewestelijk vlak op punt zijn gesteld om het opnieuw op de markt brengen van leegstaande woningen te stimuleren. Ik verwijs naar de belasting op leegstaande woningen, het beroep op sociale verhuurkantoren, renovatiepremies en zo meer.

Ik heb in het kader van deze vergadering meermaals de maatregelen geïllustreerd die het gewest heeft uitgewerkt om daadwerkelijk tegemoet te komen aan de doelstellingen van de regering. Binnen de naleving van de elementaire vereisten inzake veiligheid en gezondheid zullen overeenkomsten worden ontwikkeld voor de omkadering van initiatieven om leegstaande gebouwen ten titel van gedogen te bewonen.

Verder ben ik gericht tussengekomen als facilitator tussen privébewoners en publieke bewoners en eigenaarscollectieven om het sluiten van bewoningsovereenkomsten te stimuleren, met inbegrip van de naleving van de elementaire veiligheid- en gezondheidsnormen.

Zo kunnen sommige leegstaande gebouwen in afwachting van hun renovatie, onder welbepaalde voorwaarden worden bewoond. Ik verleen dan ook mijn steun aan woonvormen die aan welbepaalde voorwaarden voldoen en wens deze ook te stimuleren. Deze huisvestingsvormen moeten worden onderhandeld, gewaarborgd en begeleid.

Vervolgens wil ik het over de preciaire bewoning binnen de sociale huisvestingssector hebben. De beginselen daarvan zijn opgenomen in de gewestelijke beleidsverklaring van 2009. Onze eerste doelstelling ten aanzien van leegstaande sociale woningen bestaat er uiteraard in om deze woningen opnieuw op de markt te brengen. Daarom hebben we sinds het begin van de legislatuur een reeks structurele maatregelen ingevoerd om de herstelling- en

la SLRB a donné, le 13 novembre, son accord de principe pour une seconde opération pilote relative à cinq logements de transit au Foyer forestois.

Au printemps 2012, la Fédération bruxelloise des unions de locataires (Febul) a transmis à la Région une première évaluation du dispositif. Globalement positive, celle-ci mettait notamment en évidence la nécessité de créer un fonds pour soutenir le développement des occupations temporaires et en assurer la bonne gestion, mais aussi de revoir les modalités fixant les délais de prise en gestion et d'approfondir la réflexion sur le respect du Code du logement.

Une partie du secteur du logement social est prudente par rapport à ces occupations précaires et y a mis des conditions, comme des précisions quant aux conditions minimales de sécurité et de salubrité. En tant que propriétaire des logements, la SISP doit en effet s'assurer de la sécurité des ménages qui les occupent.

Je précise encore que ces occupations précaires ont une durée limitée et ne peuvent en aucun cas retarder la mise en œuvre des travaux de rénovation des logements sociaux, ni aboutir à évincer ou retarder l'accès au logement social de ménages inscrits sur la liste d'attente des logements sociaux.

Nous avons apporté un soutien financier à différentes associations qui accompagnent les ménages occupant temporairement ces logements et servent de relais entre les occupants, les autres locataires sociaux et les dirigeants des SISP.

J'ai l'intention de poursuivre ce travail avec le secteur afin de trouver des solutions pour que les sociétés de logement social aient suffisamment de garanties quant à ces conventions d'occupation précaire. Une rencontre a ainsi été organisée en novembre avec la Fédération des agences immobilières sociales et la Febul. En outre, le comité restreint de concertation du secteur du logement social a évoqué le sujet à plusieurs reprises récemment.

Le principe de l'occupation précaire dans le secteur du logement social ainsi qu'une série de nouveautés en matière de lutte contre l'inoccupation seront repris dans un projet

renovatietermijnen van de leegstand van sociale woningen te verbeteren.

Zo werd een expertisepool opgericht en werden in de beheersovereenkomst tussen de BHGM en de OVM's verschillende modaliteiten opgenomen die onder meer op de uitvoeringstermijnen betrekking hebben.

Bovendien hebben mijn medewerkers alles in het werk gesteld om de OVM's aan te moedigen deze soort overeenkomsten af te sluiten. Zo werd er binnen de BGHM een werkgroep opgericht die heeft bijgedragen tot de goedkeuring van een model voor een standaard bewoningsovereenkomst in maart 2010.

In dit kader worden er nog steeds verschillende proefprojecten uitgevoerd, zoals bijvoorbeeld in twee woningen van de OVM Ieder zijn Huis in Evere, waar de overeenkomst met een jaar werd verlengd, tot in juli 2013. In de Vorstse Haard zijn twaalf woningen betrokken bij een proefproject en werd de overeenkomst met een jaar verlengd en in de Etterbeekse Haard zijn vijf woningen betrokken en werd de overeenkomst eveneens verlengd met een jaar, tot in september 2013.

Bovendien werd in de Vorstse Haard een tweede proefproject gelanceerd met vijf transitwoningen in samenwerking met het OCMW van Vorst, waarover de BGHM op 13 november laatstleden een principe-akkoord heeft goedgekeurd.

De Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen (BFHV) heeft een eerste evaluatie opgesteld en overgemaakt aan het Brusselse Gewest in de lente van 2012.

De evaluatie was in het algemeen positief en bracht de noodzaak aan het licht om op termijn een fonds op te richten om de ontwikkeling van tijdelijke woningen te ondersteunen, het goede beheer ervan te waarborgen, de vaststelling van de termijnen van inbeheername te herzien (een welbepaalde termijn invoeren voor de effectieve lancering van de renovatiewerken) en verder na te denken over de naleving van de Huisvestingscode.

Een deel van de sociale huisvestingssector is voorzichtig ten aanzien van deze precare woningen en heeft een aantal voorwaarden opgesteld, zoals een verduidelijking van de

d'ordonnance dont le parlement sera saisi début 2013.

Ces avancées complémentaires doivent encore être débattues et confirmées, mais elles attestent mon attachement à cet important chantier.

minimale veiligheids- en gezondheidsvereisten waaraan de woningen moeten voldoen. Zo bestaat er een probleem om de naleving van de veiligheids- en gezondheidsvereisten binnen de onbewoonde sociale woningen te waarborgen.

De OVM dient als eigenaar van de woning de veiligheid van de gezinnen die de woning betrekken te vrijwaren, al gebeurt dit op preciaire en tijdelijke wijze.

Ik verduidelijk nog even de voorwaarden inzake de bepaalde duur van de preciaire bewoning. Die mag geenszins een vertraging veroorzaken in de uitvoering van de renovatiewerken aan de sociale woningen en in geen enkel geval leiden tot uithuiszetting of een vertraagde toegang tot de sociale huisvesting voor gezinnen die zijn ingeschreven op de wachtlijsten voor een sociale woning.

We hebben financiële steun verleend aan verschillende verenigingen die deze tijdelijke bewoning begeleiden. In dit kader fungeren de verenigingen als een schakel tussen de bewoners, de andere sociale huurders en de bestuurders van de openbare vastgoedmaatschappij (OVM). Ze staan in voor het afsluiten van verzekeringen, het aanbieden van een sociale begeleiding aan de bewoonde gezinnen, de naleving van de bewoningstermijn en het waarborgen van de begeleiding van de gezinnen in hun zoektocht naar een andere woning.

Het is mijn bedoeling om de samenwerking met de sector voort te zetten en oplossingen te vinden, zodat de socialehuisvestingsmaatschappijen voldoende waarborgen krijgen in het kader van deze preciaire bewoningsovereenkomsten. Zo werd er bijvoorbeeld in november een ontmoeting georganiseerd met de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren (FEDSKV), het gewest en de Federatie van Huurdersverenigingen. Daarnaast heeft het Beperkt Overlegcomité van de socialehuisvestingssector dit onderwerp onlangs meermaals aangekaart.

Ten slotte wijs ik erop dat het beginsel van de preciaire bewoning binnen de socialehuisvestingssector werd opgenomen in het ontwerp van ordonnantie, dat begin 2013 aan het parlement zal worden voorgelegd. Dat ontwerp voert bovendien een reeks nieuwigheden in op het vlak van de strijd tegen de leegstand. We zullen dit

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

Mme Bianca Debaets (*en néerlandais*).- *Je ne comprends pas votre réticence par rapport au mécanisme de protection du bien immobilier. Vous semblez vous méfier fondamentalement des propriétaires.*

J'admets que la vigilance est de mise, mais à l'étranger, et notamment aux Pays-Bas, une réponse à ces préoccupations a été trouvée. Les pouvoirs publics y ont élaboré un label qui impose des droits et obligations réciproques et fixe des mécanismes de protection de l'utilisateur qui n'est pas locataire.

Je suis étonnée qu'on ne veuille pas prendre de telles formules en considération, alors qu'il y a 1,5 million de m² de bureaux vides et de 15.000 à 30.000 logements inoccupés à Bruxelles. Les villes de Gand et Anvers sont disposées à donner des propriétés en gestion par le biais de ces entreprises.

Votre réponse me laisse sur ma faim.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Nous devons être attentifs aux comparaisons que nous faisons avec les autres villes.

onderwerp volgend jaar opnieuw aankaarten.

Over die bijkomende ontwikkelingen moet nog worden onderhandeld en ze moeten nog bevestigd worden, maar ze getuigen in ieder geval van mijn toewijding aan die belangrijke materie.

De voorzitter.- Mevrouw Debaets heeft het woord.

Mevrouw Bianca Debaets.- Uw antwoord is zoals steeds bijzonder omvattend. Ik begrijp evenwel uw weerstand tegen de vastgoedbescherming niet helemaal. U lijkt uit te gaan van de malafide eigenaar voor wie het willen ontduiken van die leegstandstaks bijna het hoogste goed is. Dat vertrekt een beetje van een fundamenteel wantrouwen ten opzichte van eigenaars.

Ik deel die vrees niet helemaal. Ik geef natuurlijk toe dat er bij dergelijke formules altijd enige waakzaamheid is geboden. Ik heb voldoende voorbeelden aangereikt van hoe men in andere steden en in het buitenland, onder meer in Nederland, een perfect antwoord heeft gevonden op die bezorgdheden.

In het keurmerk legt men heel duidelijk een aantal basisvoorwaarden, namelijk wederzijdse rechten en plichten, op. Het is een soort charter dat de overheid heeft uitgewerkt om een aantal beschermingsmechanismen voor de gebruiker, die geen huurder is, vast te leggen zodat die bijvoorbeeld niet van vandaag op morgen op straat komt te staan.

Ik vind het wel een beetje vreemd dat men dergelijke formules niet in overweging wil nemen, terwijl er in Brussel 1,5 miljoen m² kantoorruimte en tussen de 15.000 en 30.000 woningen leegstaan. De overheid in Gent en Antwerpen wil stadseigendommen wel via dergelijke firma's in beheer geven. In die zin ben ik bijzonder enthousiast over het antwoord op mijn vorige interpellatie, maar wat dit antwoord betreft blijf ik een beetje op mijn honger zitten.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (*in het Frans*).- *Wij moeten voorzichtig zijn wanneer we Brussel met andere steden*

Mme Bianca Debaets (*en néerlandais*).- *Il existe aussi d'autres entreprises que Lancelot.*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Peut-être le système Lancelot, tel qu'il m'a été présenté, est-il intéressant pour d'autres villes. Compte tenu de la spécificité de la Région bruxelloise et de la crise du logement qu'elle traverse, il n'apporte cependant pas de réponse à la concrétisation du droit au logement réclamé par des milliers de familles.

Bien entendu, je suis prêt à étudier l'évaluation de ce système dans d'autres villes et à m'en inspirer, mais pas à l'appliquer tel quel. Je reste ouvert à toute solution permettant de remettre sur le marché des surfaces vacantes.

- *L'incident est clos.*

INTERPELLATION DE M. MOHAMED OURIAGHLI

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

concernant "le subventionnement des agences immobilières sociales".

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

M. Mohamed Ouriaghli.- Il est un secteur qui fait l'unanimité au sein de notre assemblée, pour son efficacité dans la lutte contre la crise du logement à Bruxelles : celui des Agences immobilières sociales (AIS). Aussi vous ai-je déjà, à plusieurs reprises, interrogé sur les problèmes qui pouvaient faire obstacle à sa bonne santé et son développement, tels que les retards de subvention et les problèmes de trésorerie.

Pour y remédier et faire en sorte que les arrêtés de subsidiation annuels parviennent aux AIS plus rapidement dans l'année, vous nous signalez, fin 2010, les avancées suivantes : accord entre

vergelijken.

Mevrouw Bianca Debaets.- Lancelot is maar een voorbeeld. Er zijn nog andere firma's.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (*in het Frans*).- *Misschien is een dergelijk systeem interessant voor andere steden, maar wij kunnen het niet zomaar overnemen. Wij hebben een specifiek bevolkingsprofiel en kampen met een huisvestingscrisis. Dit systeem zorgt niet voor een betere uitvoering van het recht op huisvesting dat duizenden gezinnen eisen.*

- *Het incident is gesloten.*

INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI

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

betreffende "de subsidiëring van de sociale verhuurkantoren".

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli (*in het Frans*).- *Iedereen is het eens over de efficiëntie van de sociale verhuurkantoren (SVK's) om de huisvestingscrisis het hoofd te bieden. Daarom heb ik u al meermaals ondervraagd over vertragingen bij de subsidies, die de goede werking van de SVK's in het gedrang brengen.*

Eind 2010 kondigde u enkele gunstige stappen aan: een akkoord tussen de administratie en de sector over de conventies en het vademecum, een enkel subsidiëeringsbesluit in plaats van drie en een betere budgettaire provisie.

Dat is goed, maar de termijnen konden nog beter.

l'administration et le secteur sur la teneur des conventions et du vade-mecum, recours à un seul arrêté de subsidiation au lieu de trois et meilleure prévision budgétaire pour le financement du secteur.

Pourtant, si je me réjouis des progrès effectués, force est de constater que tout n'est pas encore parfait en termes de délais. D'après l'arrêté AIS du 28 février 2008, le ministre est tenu de notifier l'octroi ou le refus de la subvention dans les trois mois qui suivent la réception de la demande.

Or, la Cour des comptes, dans son rapport de juin 2012, constate que ce délai n'est pas respecté dans la pratique, de sorte que les premières tranches des subventions n'ont été payées que plusieurs mois après le début de l'année de subvention. Il en va de même pour le traitement des demandes d'agrément, dont le délai prescrit n'est pas davantage respecté.

Autre manquement soulevé par la Cour des comptes : l'absence de désignation d'un représentant du gouvernement au sein du conseil d'administration des AIS, condition pourtant indispensable à leur agrément. De la même manière, une AIS, pour être agréée, doit conclure un accord de collaboration avec un CPAS ou une commune. Fin 2010, neuf AIS n'étaient pas en mesure de prouver un tel accord.

Enfin, la Cour des comptes déplore qu'il n'existe aucun lien entre le calcul théorique des subventions par type de logement et les charges réelles de personnel, de fonctionnement et autres. Pour calculer les subventions, l'administration se base, sans les contrôler davantage, sur les déclarations que les AIS transmettent concernant le nombre et le type de logements.

M. le ministre, en réponse aux différentes remarques formulées par la Cour des comptes, vous avez apporté une série d'éléments. Dès lors, pouvez-vous nous dire si les problèmes de désignation et d'accord de collaboration ont été résolus ? Où en est votre projet d'adoption d'un plan comptable minimum normalisé ?

Quels outils permettant d'apprécier la santé financière et l'efficacité du secteur avez-vous mis en place ? Quelles consignes avez-vous données à l'administration du logement pour améliorer les procédures de subvention et de contrôle, et la doter

Sinds het besluit van 2008 moet de minister de toekenning of weigering van subsidies laten weten binnen de drie maanden na de aanvraag.

Het Rekenhof stelde in juni 2012 echter vast dat deze termijn in de praktijk niet nageleefd wordt. De eerste schijven van de subsidies worden pas vele maanden na de aanvang van het subsidiejaar betaald. Hetzelfde geldt trouwens voor de erkenningsaanvragen.

Het Rekenhof wijst er ook op dat de regering geen vertegenwoordiger heeft aangeduid binnen de raad van bestuur van de SVK's, wat nochtans een voorwaarde is voor hun erkenning. De SVK's moeten ook een samenwerkingsakkoord sluiten met een OCMW of een gemeente, maar eind 2010 beschikten negen SVK's niet over een dergelijk akkoord.

Ten slotte betreurt het Rekenhof dat de subsidies per type woning niet berekend worden op basis van de reële kosten. De administratie baseert zich enkel op de verklaringen van de SVK's inzake het aantal en de aard van de woningen, zonder verdere controle.

U hebt een aantal antwoorden geformuleerd op de kritiek van het Rekenhof. Zijn de problemen inzake de vertegenwoordigers in de raden van bestuur en de samenwerkingsakkoorden opgelost? Hoever staan uw plannen voor een gestandaardiseerde minimale boekhoudkundige norm?

Welke instrumenten hebt u ingevoerd om de financiële gezondheid en de efficiëntie van de SVK's na te gaan? Hoe zal de administratie de subsidiëerings- en controleprocedures verbeteren en zorgen voor een efficiënt informaticabeheer? Welke wijzigingen aan de wetgeving stelt u voor?

d'outils informatiques de veille performants ?
Quelles modifications législatives proposez-vous
pour assurer plus d'équité et d'efficacité dans le
secteur ?

Discussion

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

M. Michel Colson.- J'aimerais formuler trois remarques. Premièrement en ce qui concerne le rapport de la Cour des comptes, je pense que son commentaire concernant le délai de trois mois manque de précision. En effet, la demande doit bel et bien être effectuée pour le 30 octobre, suite à quoi le gouvernement confirme généralement l'octroi de la subvention dans un délai de trois mois, soit fin janvier au plus tard.

Le problème ne vient pas de la promesse d'octroi, mais bien de la liquidation de la première tranche, qui aboutit généralement au mois de mai. Le problème des associations ou des AIS paracommunales est donc un problème de trésorerie.

La non-désignation de représentants du gouvernement avec voix consultative ne m'empêche pas de dormir ! Je crois que leur désignation par le gouvernement n'aurait pas changé grand-chose à la gestion des AIS. En revanche, je suis davantage préoccupé par les neuf AIS qui ne seraient pas conventionnées avec une commune ou un CPAS. Il s'agit là d'un véritable problème.

Enfin, la Cour des comptes déplore effectivement le fait qu'il n'existe aucun lien entre le calcul théorique des subventions par type de logement et les charges réelles encourues par les AIS en termes de personnel, de fonctionnement, etc. Le contrôle ne s'effectue ainsi que sur les revenus des locataires et sur les factures présentées par les AIS.

Le problème concerne donc bien le principe de ces versements par tranche. Pour rappel, la première tranche équivaut à 60%, la deuxième tranche à 30% et la dernière à 10%. La première tranche est généralement versée au deuxième trimestre. Par la suite, les AIS sont obligées de dépenser la dernière tranche dans l'année N, alors que celle-ci ne sera, au mieux, payée qu'au troisième trimestre de l'année N+1.

Bespreking

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (*in het Frans*).- *De opmerking van het Rekenhof met betrekking tot de termijn van drie maanden mist enige precisie. De aanvraag moet voor 30 oktober worden ingediend, waarna de regering doorgaans de toekenning van de subsidie bevestigt binnen een termijn van drie maanden, d.i. uiterlijk eind januari.*

Het probleem betreft niet zozeer de subsidiebelofte dan wel het feit dat de eerste schijf van de subsidie meestal pas in mei wordt uitbetaald, waardoor de sociale verhuurkantoren (SVK's) met kasproblemen worden geconfronteerd.

Ik lig er niet wakker van dat de regering nog geen vertegenwoordigers met raadgevende stem heeft aangewezen. Dat zou niet veel aan het beheer van de SVK's hebben veranderd. Wat mij meer verontrust, is het feit dat negen SVK's nog geen overeenkomst met een gemeente of een OCMW hebben gesloten.

Het Rekenhof betreurt dat er geen link is tussen de theoretische berekening van de subsidies en de reële kosten die de SVK's dragen inzake personeel, werking, enzovoort. Enkel het inkomen van de huurders en de facturen die de SVK's voorleggen, worden momenteel gecontroleerd.

De kern van het probleem is volgens mij dat de subsidies in schijven worden uitbetaald: een eerste schijf van 60%, een tweede schijf van 30% en een laatste schijf van 10%. De eerste schijf wordt doorgaans betaald in het tweede kwartaal. Daarna zijn de SVK's verplicht om de laatste schijf in het jaar N uit te geven, terwijl ze de betaling in het beste geval pas in het derde kwartaal van het jaar N+1 ontvangen. Sommige SVK's hebben pas in december 2012 het akkoord ontvangen voor de storting van de derde schijf van 2011! Dat is een echt probleem, ook al gaat het maar om 10% van het totaalbedrag.

Heel wat SVK's zijn dan ook verplicht om een bankkrediet aan te vragen. De financiële lasten

Certaines AIS viennent donc de recevoir, au mois de décembre 2012, l'accord pour le versement de la troisième tranche 2011 ! Il s'agit d'un véritable problème, même s'il ne concerne que 10% de la somme. C'est ce qui explique que de nombreuses AIS, lorsqu'elles ne sont pas paracommunales, sont obligées d'avoir recours au financement des banques, secteur vilipendé en cette période de crise.

En outre, les charges financières de ces emprunts, auxquels ils sont obligés de recourir, ne sont pas éligibles aux subsides. Nous créons ainsi en quelque sorte un tonneau des Danaïdes, un trou sans fond résultant d'une mauvaise gestion. Je crois qu'il s'agit là du nœud du problème et je souhaite entendre le secrétaire d'État au sujet des avancées promises dans ce secteur.

Deuxièmement, en collaboration avec toutes les AIS, la fédération des AIS a élaboré un plan comptable normalisé commun. Certaines des AIS l'ont d'ailleurs mis en œuvre. À onze jours de la nouvelle année comptable, j'ose espérer que vous ne comptez pas, dans un laps de temps aussi restreint, imposer un nouveau plan comptable généralisé à un secteur qui se débat déjà assez dans des difficultés d'ordre administratif.

Certaines AIS ont déjà adopté un plan comptable normalisé qui ne convient peut-être pas à l'administration, mais il aurait été utile, si la volonté avait été de recourir à cet outil, qu'il soit opérationnel à temps.

Le secteur, même si nous abordons ici une perspective à plus long terme, demande que les subsides soient considérés comme organiques et non plus comme facultatifs. Le jour où cet objectif sera atteint, nous pourrons enfin espérer une subsidiation plus régulière. L'un des nœuds du problème, c'est que les modalités d'octroi et de liquidation des subsides imposent à certaines AIS de fermer la liste des prises en gestion de biens entre le 30 septembre et le 30 mars de l'année suivante.

Six mois, c'est énorme ! Tout cela parce qu'elles ne sont pas en mesure, en raison d'un manque de liquidités et de fonds de roulement, de financer la prise en gestion de nouveaux logements avant la réception de la fameuse première tranche, à savoir 60% au mois de mai. De ce fait, la liste de

van die leningen komen evenwel niet in aanmerking voor subsidies. Wij creëren dus een soort bodemloos vat dat het resultaat is van slecht beheer. Hoe zit het met de vooruitgang die u de sector hebt beloofd?

In samenwerking met alle SVK's heeft de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK) een uniform boekhoudkundig plan uitgewerkt. Sommige SVK's werken daar al mee. Ik hoop dat u aan de vooravond van het nieuw boekhoudkundig jaar de sector geen nieuw boekhoudkundig plan zult opleggen. Zij moeten al genoeg administratieve problemen het hoofd bieden.

De sector vraagt om de subsidies niet langer als facultatieve, maar als organieke subsidies te beschouwen. Dat zou de situatie volledig veranderen. Nu kunnen sommige SVK's vanaf 30 september geen nieuwe panden meer in beheer nemen bij gebrek aan liquide middelen. Zij moeten wachten tot de eerste schijf van 60% in mei van het daaropvolgende jaar wordt uitbetaald. Daardoor wordt echter ook de lijst van de kandidaat-huurders geblokkeerd.

Die situatie is bijzonder problematisch. Een eigenaar die naar aanleiding van uw zeer sympathieke reclamecampagnes contact opneemt met een SVK en te horen krijgt dat de lijst voor zes maanden geblokkeerd is, zal vermoedelijk nadien nooit meer die stap zetten. Wij moeten vermijden dat onze procedures en ons volledige huisvestingsbeleid in diskrediet worden gebracht.

De SVK's zijn onderworpen aan te veel verplichtingen en krijgen niet voldoende begeleiding. Iedereen is het erover eens dat de SVK's het doeltreffendste instrument zijn dat wij de voorbije jaren hebben ingevoerd. Wij moeten dus alles in het werk stellen om hen te helpen in plaats van hen nog meer problemen te bezorgen.

candidats locataires est aussi bloquée.

Cette situation ne peut être que problématique. Imaginez un propriétaire, cible de vos très sympathiques campagnes publicitaires, qui entend vos messages de sensibilisation et décide de contacter le secteur. S'il tombe sur une AIS dont la liste est fermée pour six mois, toutes les procédures et toute notre politique du logement s'en trouve discréditée. Il y a de fortes chances pour que ce propriétaire ne tente plus jamais une telle démarche.

Je pense que dans les AIS, il y a peut-être trop de contraintes et pas assez d'accompagnement. Nous sommes tous d'accord pour dire que les agences immobilières sociales sont l'outil le plus performant que nous ayons mis en place ces dernières années. Pourquoi ne pas tout mettre en œuvre pour les aider et leur permettre de remplir pleinement leurs missions plutôt que de les enfoncer ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- M. Colson, loin d'enfoncer les AIS, nous prenons au contraire depuis le début de la législature des mesures en collaboration avec la Fédération des Agences immobilières sociales (Fedais), que nous subventionnons, pour rester en contact avec le secteur et les réalités qu'il rencontre. Nous finançons d'ailleurs la fédération de manière structurelle.

Cela démontre bien que notre objectif est de lever point par point tous les obstacles qui existent dans ce secteur. Il n'est pas le plus performant actuellement, mais il détient un potentiel important. L'évolution de ses chiffres est plutôt encourageante. Il y a peu, je vous annonçais que nous avions dépassé le cap des 3.000 logements. La dernière évaluation du patrimoine du 30 septembre 2012 indique 3.185 unités.

Le rapport de la Cour des comptes sur le subventionnement des Agences immobilières sociales (AIS) met en évidence que le cadre juridique et le fonctionnement du secteur sont globalement satisfaisants, mais que certains points pourraient être améliorés. Je partage ce constat.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Sinds het begin van de regeerperiode werken we samen met de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK), die we ook subsidiëren, om voeling te houden met de sector.*

Ons doel is wel degelijk om alle obstakels in de sector weg te werken. De sector heeft veel potentieel en de cijfers evolueren gunstig. Op 30 september 2012 beheerden de SVK's 3.185 woningen.

Het rapport van het Rekenhof geeft aan dat de werking van de sector en het juridische kader in het algemeen goed zijn, maar dat er ruimte is voor verbetering. Ik blijf daaraan werken en heb daarvoor trouwens niet gewacht op het rapport van het Rekenhof.

Momenteel werk ik samen met de sector en de administratie aan een aanpassing van de bestaande teksten en procedures met betrekking tot de subsidiëring van de SVK's. Wij willen de transparantie verhogen door de boekhoudkundige en financiële praktijken in de sector te uniformeren. Vanaf januari 2013 zal de

Nous continuons donc à travailler, avec l'administration, à l'amélioration de cette situation. Nous n'avons cependant pas attendu le rapport de la Cour des comptes pour entamer le travail nécessaire à la mise en place des modifications utiles à ce bon fonctionnement.

Les différents textes et procédures qui organisent le subventionnement des Agences immobilières sociales font actuellement l'objet d'un travail visant une modification du cadre de travail des AIS, en concertation avec le secteur et l'administration. Nous avons travaillé notamment à l'uniformisation des pratiques comptables et financières du secteur, pour en assurer la transparence et la bonne gouvernance. Le plan comptable minimum normalisé sera utilisé par le secteur dès janvier 2013. Personne ne sera sanctionné.

Ce plan est un outil indispensable pour apprécier la santé financière du secteur. Il faut là un cadre homogène au niveau comptable, pour qu'en aval, on puisse mettre en place des outils de suivi à partir d'indicateurs clés qui ont la même signification pour l'ensemble des AIS. L'une de nos difficultés était de ne pas pouvoir comparer les différentes situations. Nous nous retrouvons dès lors avec des lectures différentes.

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

M. Michel Colson.- La Fedais a élaboré son propre plan comptable normalisé. C'est bien à ce plan que vous faites allusion ? L'administration n'interviendra donc pas ?

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Nous avons dit, dès le départ, que ce travail serait confié à la fédération pour qu'elle puisse mettre cela en place en connaissance de cause.

M. Michel Colson.- Les AIS qui l'utilisent déjà sont sur la bonne voie, et il n'y aura donc pas de changements.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Absolument, mais je ne vois pas ce qui aurait pu les inquiéter, puisque c'est la décision qui avait été prise dès le départ au niveau des AIS.

Les modalités de contrôle de l'administration

gestandaardiseerde minimale boekhoudkundige norm toegepast worden. Niemand zal echter gesanctioneerd worden.

Deze harmonisatie is noodzakelijk om de financiële gezondheid van de sector te kunnen inschatten. Dat kan immers pas op basis van indicatoren die in heel de sector dezelfde betekenis hebben. Tot op heden konden we de SVK's moeilijk met elkaar vergelijken.

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (in het Frans).- *De Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK) heeft haar eigen genormaliseerd boekhoudkundig plan opgesteld. Is het niet aan de administratie om een dergelijk plan uit te werken?*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *We hebben steeds gezegd dat de federatie beter geplaatst was om dit te doen.*

De heer Michel Colson (in het Frans).- *Sommige SVK's werken er al mee. Er zijn dus geen wijzigingen.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Inderdaad. Er was trouwens geen reden tot bezorgdheid, want de beslissing kwam van meet af aan van de SVK's zelf.*

De controle door de administratie zal aan de

seront aussi adaptées en fonction de ces nouveaux instruments.

Un accompagnement a été mis à la disposition des AIS par la Région pour mettre en œuvre cet outil. En aval du plan comptable minimum normalisé, il sera possible de construire un tableau de bord du suivi du développement global, et donc financier, du secteur. C'est l'étape suivante qu'il conviendra d'initier normalement en 2013.

Par ailleurs, le cadre législatif du secteur va faire incessamment l'objet d'un travail de modification, dont l'objectif est d'améliorer encore le fonctionnement du secteur et de le professionnaliser davantage.

L'amélioration de ce cadre passera par les dispositions prévues dans le projet d'ordonnance modifiant le Code du logement, dont le parlement sera saisi au début 2013 et qui a fait l'objet d'un accord lors de la réunion du gouvernement régional de jeudi dernier.

Cette amélioration sera aussi concrétisée à travers la modification de l'arrêté du 28 février 2008, qui se fera directement après l'adoption du nouveau Code du logement par le parlement.

M. Ouriaghli, en ce qui concerne les autres éléments de votre interpellation, je précise que la condition d'agrément des AIS imposant qu'un représentant du gouvernement, doté d'une voix consultative, fasse systématiquement partie du conseil d'administration, n'a jamais été exigée dans les faits. Le gouvernement n'a d'ailleurs pas procédé à ces désignations.

J'envisage d'analyser l'opportunité pratique d'initier cette condition une fois que les modifications apportées par le Code du logement seront entrées en vigueur. Il me paraît préférable d'initier l'ensemble des modifications que doit connaître ce secteur une fois qu'elles seront confortées par l'adoption du nouveau Code du logement. À ce stade, rien ne change. Une fois l'ensemble du dispositif adopté, nous étudierons l'attitude à adopter, mais cela ne m'apparaît pas comme un point fondamental.

Au sujet de votre question sur le respect de la condition d'agrément concernant les accords de collaboration entre les AIS et les communes ou

nieuwe instrumenten aangepast worden.

Het gewest begeleidt de SVK's tijdens de overgangperiode. De geharmoniseerde boekhoudingen zullen een algemeen financieel beeld van de sector mogelijk maken. Daar beginnen we mee in 2013.

We werken voortdurend aan de verbetering van het wetgevende kader voor de sector. De regering heeft een ontwerp van ordonnantie goedgekeurd tot wijziging van de Huisvestingscode. Dat wordt begin 2013 aan het parlement voorgelegd. Onmiddellijk daarna wordt ook het besluit van 2008 gewijzigd.

Mijnheer Ouriaghli, opdat een SVK zou worden erkend, moet een vertegenwoordiger van de regering in zijn raad van bestuur zetelen. De regering heeft echter geen vertegenwoordigers aangeduid en heeft deze voorwaarde in de praktijk nooit gehandhaafd.

Eenmaal de Huisvestingscode gewijzigd is, zal ik nagaan of het nuttig is om deze voorwaarde toch op te leggen. Voorlopig verandert er echter niets. Dit punt lijkt mij ook niet van fundamenteel belang.

De administratie heeft weet van 16 samenwerkingsakkoorden met gemeenten en OCMW's, op een totaal van 22 erkende SVK's. Zij heeft de overige SVK's dan ook gevraagd om de neerslag van een dergelijk akkoord voor te leggen bij hun subsidiëringaanvraag voor 2013. Ik kan u dus garanderen dat voortaan alle SVK's aan deze voorwaarde zullen voldoen.

De procedures voor de subsidies zijn vastgelegd in de ordonnantie. Ze nemen inderdaad veel tijd in beslag, zeker voor de eerste schijven: goedkeuring van de begroting, opstellen van besluiten en conventies, akkoord van de Inspectie van Financiën, akkoord van de minister van begroting, goedkeuring door de regering, vastlegging en bekendmaking, indiening van de vordering en dan pas uitbetaling.

De laatste jaren bespreekt de regering de subsidiedossiers bij het begin van het kalenderjaar, om de vertraging zo beperkt mogelijk te houden. Er is echter zeker nog ruimte voor verbetering.

CPAS, je signale que pour l'année 2012, l'administration a en sa possession des accords de collaboration relatifs à 16 AIS sur les 22 AIS agréées. Cette situation n'est pas normale et l'administration a, dans le cadre de l'invitation à l'introduction des demandes de subvention pour l'année 2013, formellement exigé des AIS qu'elles transmettent les accords de collaboration requis. Je pourrai donc prochainement vous garantir que cette condition est remplie.

En ce qui concerne les modalités d'octroi des subventions, rappelons que ces dernières sont fixées par ordonnance et qu'elles entraînent, de fait, des procédures administratives assez contraignantes, principalement pour les premières tranches : attente du vote du budget, rédaction des arrêtés et conventions, accord de l'Inspection des finances, accord du ministre du Budget, passage au gouvernement, copies conformes, engagement et notification, introduction de déclaration de créance pour la première tranche et paiement.

Ces dernières années, le passage des dossiers de subvention en début d'année civile au gouvernement a permis de réduire les impacts négatifs de ces procédures. Depuis le début de la législature, nous sommes parvenus à mieux situer le moment du versement de la première tranche, mais la situation doit encore être améliorée, en collaboration avec le ministère. Nous continuerons à prendre des mesures pour améliorer cette situation.

J'ai bien entendu la remarque de M. Colson sur la dernière tranche. Cela fera également partie des points à améliorer, en collaboration avec le ministère.

Enfin, concernant les modifications envisagées pour améliorer le fonctionnement du secteur des AIS eu égard à la modification de l'arrêté de 2008 organisant les Agences immobilières sociales, notre volonté est d'y intégrer un cadre pour le logement collectif, de fixer les tranches de subvention forfaitaires à dix logements plutôt qu'à cinquante. Ce point est l'objet de l'article 12, §2. Nous souhaitons également alléger la composition du comité d'accompagnement. C'est l'objet de l'article 22.

Ce travail se fait en concertation avec l'administration et le secteur. Il devrait être terminé

Ik zal ook rekening houden met de opmerkingen van de heer Colson over de uitbetaling van de laatste schijf.

Naar aanleiding van de wijziging van het besluit uit 2008 willen we ook een kader creëren voor collectieve huisvesting en de schijven voor de forfaitaire subsidies per tien woningen in plaats van per vijftig woningen vastleggen (artikel 12, §2). We willen ook de samenstelling van het begeleidingscomité vereenvoudigen (artikel 22).

De administratie en de sector slaan de handen in elkaar en willen tegen begin 2013 klaar zijn met het werk.

au début de l'année 2013, pour coïncider avec la mise en place des modifications apportées par le nouveau Code du logement.

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

M. Mohamed Ouriaghli.- Merci, M. le secrétaire d'État. Vous avez répondu à toutes mes interrogations.

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli (*in het Frans*).- *Ik dank u. U hebt al mijn vragen beantwoord.*
