PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

Compte rendu intégral des interpellations et des questions orales

Integraal verslag van de interpellaties en mondelinge vragen

Commission du Logement et de la Rénovation urbaine

Commissie voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing

RÉUNION DU

MARDI 4 JUIN 2013

VERGADERING VAN

DINSDAG 4 JUNI 2013

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 6

- de M. Alain Hutchinson 6

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 Conférence inter-ministérielle bruxelloise social-santé et le groupe de travail droit au logement".

Discussion - Orateurs : **M. Alain Maron, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Alain Hutchinson.** 7

- de M. Alain Hutchinson 18

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 grille d'encadrement des loyers".

Discussion - Orateurs : **M. Olivier de Clippele, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Alain Maron, M. Alain Hutchinson.** 20

- de Mme Bianca Debaets 26

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

INHOUD

INTERPELLATIES 6

- van de heer Alain Hutchinson 6

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

betreffende "de Brusselse interministeriële conferentie Gezondheid-Welzijn en de werkgroep Recht op wonen".

Bespreking - Sprekers: **de heer Alain Maron, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Alain Hutchinson.** 7

- van de heer Alain Hutchinson 18

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

betreffende "het huurprijsrooster".

Bespreking - Sprekers: **de heer Olivier de Clippele, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Alain Maron, de heer Alain Hutchinson.** 20

- van mevrouw Bianca Debaets 26

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

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

Discussion - Orateurs : **M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **Mme Bianca Debaets.** 28

- de M. Olivier de Clippele 32

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

concernant "l'influence de l'étranglement du logement en périphérie sur le boom démographique à Bruxelles".

Discussion - Orateurs : **M. Alain Maron, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Olivier de Clippele.** 37

- de M. Emir Kir 44

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

concernant "l'occupation de l'église Gesù".

Discussion - Orateurs : **M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Emir Kir.** 46

QUESTIONS ORALES 51

- de Mme Carla Dejonghe 51

à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale,

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

Bespreking - Sprekers: **de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **mevrouw Bianca Debaets.** 28

- van de heer Olivier de Clippele 32

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

betreffende "de invloed van het woningtekort in de rand op de demografische boom te Brussel".

Bespreking - Sprekers: **de heer Alain Maron, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Olivier de Clippele.** 37

- van de heer Emir Kir 44

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

betreffende "de bezetting van de Gesùkerk".

Discussion - Orateurs : **de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Emir Kir.** 46

MONDELINGE VRAGEN 51

- van mevrouw Carla Dejonghe 51

aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels

chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant "les initiatives en faveur d'une politique régionale en matière de lofts".

- de M. Olivier de Clippele 52

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 situation financière périlleuse de certaines copropriétés à Bruxelles".

Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "de initiatieven voor een gewestelijk loftbeleid".

- van de heer Olivier de Clippele 52

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

betreffende "de gevaarlijke financiële situatie van bepaalde mede-eigendommen in Brussel".

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 "la Conférence interministérielle bruxelloise social-santé et le groupe de travail droit au logement".

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

M. Alain Hutchinson.- Notre accord de gouvernement prévoit des pistes pour accroître l'offre de logements, aussi bien dans le parc public que privé. Cela passe d'une part par la volonté de poursuivre la production de nouveaux logements, et d'autre part par la volonté de renforcer les aides existantes, telles que les allocations de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer (ADIL), les agences immobilières sociales (AIS), les aides du Fonds de solidarité, etc.

Dans le courant de l'hiver 2010-2011, une Conférence interministérielle bruxelloise social-santé a réuni l'ensemble des ministres de la Région et des Communautés (Cocof, Cocom et VGC). Elle a abouti à la création de quatre sous-groupes de travail, dont l'un consacré au droit au logement. Ce dernier aurait privilégié quatre axes de travail : le logement de transit, le logement intergénérationnel, le logement pour personnes handicapées et les résidences-services. Ce groupe de travail avait pour mission de présenter au gouvernement des recommandations pour

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 Brusselse interministeriële conferentie Gezondheid-Welzijn en de werkgroep Recht op wonen".

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Het regeerakkoord voorziet in maatregelen om het woningaanbod, zowel publiek als privé, te verhogen. Dat kan enerzijds door de woningbouw te stimuleren en anderzijds door meer in te zetten op de sociaal verhuurkantoren, de verhuis- en installatietoelagen (VIHT), de steun van het Solidariteitsfonds enzovoort.*

Tijdens de winter 2010-2011 kwamen alle gewest- en gemeenschapsministers samen in een interministeriële conferentie Gezondheid en Sociale Zaken. Dat leidde tot de oprichting van vier werkgroepen waarvan er een zich met het recht op huisvesting bezighoudt. Die werkgroep richt zich op vier aspecten: transitwoningen, het intergenerationeel wonen, huisvesting voor personen met een handicap en serviceflats. De werkgroep moest zijn aanbevelingen aan de regering voorstellen.

Op de interpellatie van de heer Migisha heeft u in mei geantwoord dat de werkgroep toen nog geen

améliorer le secteur.

M. le secrétaire d'État, en mai, à la suite d'une interpellation de M. Migisha, vous nous informiez de la méthode de ce groupe de travail, des participants et des thématiques abordées, mais vous ne disposiez pas encore des recommandations.

Vous nous indiquiez d'ailleurs que ce n'était qu'après examen de ces dernières que vous prévoyiez de revenir vers la Conférence interministérielle pour l'en informer et lui proposer d'adopter un certain nombre d'adaptations, de mesures et d'initiatives qui seraient de nature à améliorer la réponse publique, dans une logique de décloisonnement, sur les différents thèmes abordés.

M. le secrétaire d'État, depuis vos dernières déclarations, en mai 2012, avez-vous pris connaissance de ces recommandations ? Si oui, pouvez-vous nous les exposer ? Une présentation des conclusions et recommandations au gouvernement a-t-elle eu lieu ?

Sur les quatre axes de travail choisis, pouvez-vous nous dire quelles sont les tendances ou grandes idées qui en ressortent ? Après une adoption de ces recommandations par la Conférence interministérielle, vous présagiez que celles-ci seraient mises en place et que toutes démarches nécessaires à leur concrétisation seraient initiées. Qu'en est-il ?

Discussion

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

M. Alain Maron.- C'est vrai que la politique du logement a bien souvent des intersections avec les politiques sociales, singulièrement lorsqu'on vise à mettre en œuvre des projets novateurs ciblant des publics particuliers, comme les personnes handicapées, les jeunes ou les aînés.

On sait que le logement intergénérationnel et le logement inclusif sont au cœur de nos préoccupations au sein de cette commission. L'accord de gouvernement prévoit des dispositions relatives à ces matières et le parlement a lui-même voté des recommandations visant la mise en œuvre plus efficace de solutions novatrices pour ces

aanbevelingen had voorgesteld.

U zei ook dat u de interministeriële conferentie (IMC) daarover zou informeren als u de aanbevelingen had bestudeerd en maatregelen kon voorstellen die voor verbetering op het terrein zouden zorgen.

Hebt u intussen van de aanbevelingen kennis kunnen nemen? Kunt u ze ons toelichten? Werd de regering van de aanbevelingen op de hoogte gebracht?

Welke interessante ideeën zijn er uit de vier bestudeerde aspecten voortgekomen? Nadat de interministeriële conferentie de aanbevelingen heeft goedgekeurd, zou de uitvoering ervan niet op zich laten wachten. Hoe staat het daarmee?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- Het huisvestingsbeleid doorkruist vaak het sociaal beleid, vooral als het vernieuwende projecten voor een welbepaalde doelgroep betreft, zoals personen met een handicap, jongeren of bejaarden.*

Onze commissie draagt het intergenerationeel en inclusief wonen een warm hart toe. In het regeerakkoord wordt ernaar verwezen en het parlement heeft er aanbevelingen over goedgekeurd.

De interministeriële conferentie (IMC) Huisvesting heeft gelukkig vooruitgang geboekt en het gewest,

logements spécifiques.

Il est particulièrement heureux que la Conférence interministérielle (CIM) sur le logement ait avancé et que les acteurs (Région, Commission communautaire commune et Cocof) aient pu s'entendre.

Dans la réponse que vous aviez apportée à ma question écrite sur le sujet, au début de cette année, vous disiez que des propositions concrètes étaient formulées sur trois axes précis : le logement de transit, le logement inclusif pour les personnes handicapées et le logement pour personnes âgées, ces derniers regroupant le logement intergénérationnel et les résidences-services à la suite de la fusion de deux axes. Vous me répondiez également que la CIM allait approuver des propositions et actions concrètes en sa réunion du 21 février 2013.

Mes questions rejoignent très largement celles de mon collègue Alain Hutchinson. La CIM a-t-elle abouti comme vous l'annonciez ? Quelles pistes et recommandations met-elle sur la table ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je vais essayer d'être exhaustif.

Le 30 juin 2011, les ministres des différentes entités concernées - Région de Bruxelles-Capitale, Cocof, Vlaamse Gemeenschapscommissie (VGC) et Cocom - ont adopté une note-cadre qui balise la tâche du groupe de travail droit au logement de la Conférence interministérielle (CIM). Cette logique de travail transversal a pour objectif que les citoyens ne soient pas pénalisés à cause de la complexité institutionnelle de notre pays et de notre Région.

Même si les compétences sont dispersées, il est nécessaire que les ministres puissent se mettre d'accord sur un certain nombre d'objectifs afin que les politiques telles qu'elles sont réceptionnées par les citoyens soient les mieux coordonnées et les moins pénalisantes possible.

Cette note-cadre prévoit de travailler quatre axes en particulier :

de GGC en de Cocof zijn tot een akkoord gekomen.

In uw antwoord op mijn schriftelijke vraag begin dit jaar, zei u concrete voorstellen te hebben gedaan over transitwoningen, inclusief wonen voor personen met een handicap en woningen voor bejaarden waaronder het intergenerationeel wonen en de serviceflats. De IMC zou deze concrete voorstellen bovendien op de vergadering van 21 februari 2013 goedkeuren.

Ik sluit me grotendeels bij de vragen van collega Hutchinson aan. Heeft de IMC gedaan wat u aankondigde? Welke aanbevelingen legt zij op tafel?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Op 30 juni 2011 keurden de ministers van de betrokken instellingen (Brussels Gewest, Cocof, VGC en GGC) een nota goed die de taken omschrijft van de werkgroep Recht op wonen van de interministeriële conferentie (IMC). De burgers mogen niet gestraft worden voor de institutionele complexiteit van het land en van Brussel.*

De bevoegdheden zijn verdeeld, maar de ministers moeten het eens kunnen worden over een aantal doelstellingen en over een betere coördinatie.

Deze nota bevat vier krachtlijnen:

- transitwoningen;

- intergenerationeel wonen;

- openbare servicewoningen;

-inclusief wonen voor gehandicapten.

- le logement de transit ;

- le logement intergénérationnel ;

- les résidences-services de type public ;

- le logement inclusif pour personnes handicapées.

La note prévoyait également qu'un intervenant extérieur accompagnerait la dynamique de la Conférence interministérielle. Une consultante d'Atanor a été engagée pour coordonner le travail. Elle a été chargée d'établir les contacts nécessaires - secteurs concernés, cabinets, administrations - en vue de dégager des recommandations et propositions d'action.

Les quatre axes ont été traités les uns après les autres, selon un canevas semblable :

- des rencontres individuelles d'acteurs de la thématique (27 rencontres individuelles et 11 discussions téléphoniques en tout) ;

- la rédaction d'un document de travail reprenant les principales questions et les enjeux qui se dégagent des rencontres ;

- une première réunion rassemblant des personnes en lien avec la thématique, issues de cabinets ministériels, du secteur du logement, de l'accompagnement et du secteur associatif ;

- la rédaction du compte rendu de la rencontre et d'un document reprenant des pistes de recommandations à discuter en groupe de travail ;

- une deuxième réunion, dont l'objectif est de recueillir les réactions sur les pistes évoquées ;

- la rédaction d'une note à destination des intercabinets, reprenant les recommandations issues de ce processus.

Les axes consacrés au logement intergénérationnel et aux résidences-services de type public ont été fusionnés en un seul axe appelé "Logements pour personnes âgées : un éventail de solutions". Une première réunion a été organisée pour chacun de ces sous-axes et la réunion qui analysait des pistes de recommandations fut commune.

Le 22 novembre 2011 a eu lieu la rencontre avec

Een externe partner moet volgens de nota de IMC begeleiden. Om het werk te coördineren werd een consulente van Atenor aangetrokken. Zij moet contacten leggen met de sectoren, kabinetten en administraties en daaruit aanbevelingen en actievoorstellen distilleren.

Voor elk van de vier krachtlijnen gebruikte ze dezelfde werkwijze:

- individuele ontmoetingen met betrokkenen;

- een werkdocument met de voornaamste punten die de gesprekken opleverden;

- een eerste vergadering met mensen uit de betrokken sectoren en vertegenwoordigers van de kabinetten;

- een verslag van de vergadering met de aanbevelingen, die besproken moeten worden in een werkgroep;

- een tweede vergadering om de door de werkgroep voorgestelde aanwijzingen te bespreken;

- een nota aan de kabinetten over de aanbevelingen.

De krachtlijnen intergenerationeel wonen en openbare serviceresidenties werden gezamenlijk behandeld onder de noemer 'woningen voor bejaarden'.

Op 22 november 2011 werd de werkwijze voorgesteld aan de adviesraden. De vergaderingen over het inclusief wonen voor gehandicapten vonden plaats op 19 januari en 9 februari 2012, die over de transitwoningen op 13 maart en 17 april 2012.

De vergaderingen rond de woningen voor bejaarden vonden plaats op 24 april (openbare serviceresidenties), 3 mei (intergenerationeel wonen) en 15 mei 2012 (een gemeenschappelijke tweede vergadering).

Alle betrokkenen waren erg actief bij dit proces en leverden een kwalitatieve bijdrage.

Een wetenschappelijk comité, dat de methode en de aanbevelingen in een perspectief moest

les conseils consultatifs pour présenter la méthode de travail. Le 19 janvier 2012 s'est tenue la première rencontre sur le thème du logement inclusif pour personnes handicapées. La deuxième rencontre sur ce même thème s'est tenue le 9 février 2012. Le 13 mars 2012 a eu lieu la première réunion sur le logement de transit. La deuxième réunion sur ce thème s'est tenue le 17 avril 2012.

Le 24 avril 2012 a eu lieu la première réunion sur les résidences-services de type public et le 3 mai 2012 la première réunion sur les logements intergénérationnels. Le 15 mai 2012 a eu lieu la réunion sur le thème appelé "Logements pour personnes âgées : un éventail de solutions", qui était une réunion conjointe entre les thématiques des résidences-services de type public et des logements intergénérationnels.

Il faut se féliciter, dans cette dynamique de travail, de la grande implication et de la qualité des apports des acteurs concernés, tant du côté du logement que des entités communautaires.

Pour accompagner la démarche, un comité scientifique a été mis en place. Ce comité, composé d'experts sectoriels issus de l'Observatoire de la santé et du social, de l'Observatoire de la personne handicapée et de représentants universitaires, s'est réuni le 7 février et le 27 avril 2012. Son objectif était de mettre en perspective la méthodologie développée et les pistes de recommandations.

S'agissant des recommandations retenues, le document reprenant l'ensemble des propositions et recommandations d'actions, finalisé à l'automne 2012, a fait l'objet de plusieurs réunions intercabinets entre novembre 2012 et mars 2013. Finalement, l'adoption des recommandations par la CIM a eu lieu le 25 avril 2013.

Il est à noter que toutes ces recommandations s'inscrivent dans le cadre des budgets de chaque entité, tels qu'affectés actuellement, et que certaines correspondent déjà à la réalité ou sont en cours d'initiation.

Elles peuvent être distinguées de deux manières : d'une part, quatre recommandations transversales, et d'autre part des recommandations spécifiques aux différentes thématiques examinées.

plaatsen, werd samengesteld met vertegenwoordigers van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, het Observatoire de la personne handicapée en verschillende universiteiten. Het vergaderde op 7 februari en 27 april 2012.

Het einddocument met de aanbevelingen was klaar in de herfst van 2012 en werd besproken tijdens verschillende interkabinettaire vergaderingen tussen november 2012 en maart 2013. Uiteindelijk keurde de IMC de aanbevelingen goed op 25 april 2013.

Alle aanbevelingen passen in de huidige budgetten van de verschillende entiteiten en sommige zijn al uitgevoerd of er wordt aan gewerkt.

Enerzijds zijn er vier aanbevelingen die voor alle krachtlijnen gelden:

- een betere samenwerking van de sociale diensten van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) en de sociale verhuurkantoren (SVK) met de structuren die bevoegd zijn voor de sociale begeleiding. Een voorbeeld is de samenwerking tussen de vzw Geestelijke Gezondheid en Sociale Uitsluiting (SMES) en de vzw Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders (DMBSH). Een ondersteuningscel biedt bijstand aan sociale werkers die moeilijkheden ontmoeten met huurders met psychische problemen;

- een samenwerkings- en opleidingsplatform voor de sociale werkers van de OVM's en SVK's. Dit staat ook in het beheerscontract van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) van 2010;

- een beleid inzake ruimtelijke ordening dat zorgt voor een sociale en functionele mix, waarbij op een beperkt grondgebied functies vermengd worden die elkaar aanvullen en nodig hebben: woningen, productie van goederen en diensten, kantoren, openbare uitrusting, parken, openbaar vervoer, enzovoort;

- een omgeving creëren die het leven voor de mensen in de wijken gemakkelijker maakt en een solidaire dynamiek bevordert.

Daarnaast zijn er zeven specifieke aanbevelingen

Les quatre recommandations transversales se déclinent comme suit :

- favoriser la collaboration entre les services sociaux des sociétés immobilières de service public (SISP) et des agences immobilières sociales (AIS) avec des structures compétentes pour l'accompagnement social en s'inspirant, par exemple, de la collaboration entre l'asbl Santé mentale et exclusion sociale (SMES) et l'asbl Service d'accompagnement social des locataires sociaux(SASLS). La cellule d'appui crée et développe des activités de soutien aux travailleurs sociaux en difficulté avec des locataires qui souffrent de troubles psychiques ;

- développer une plate-forme de collaboration et de formation pour les travailleurs sociaux des SISP et des AIS afin qu'ils puissent partager leurs expériences et rompre leur isolement. Cette disposition complète ce que prévoit le contrat de gestion entre la Région et la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB) du 20 août 2010 en matière de coordination des actions sociales du secteur du logement social à ses articles 61 à 67 ;

- développer une approche des politiques d'aménagement du territoire qui valorise la mixité sociale et fonctionnelle et qui permet de distribuer sur un territoire restreint une grande variété de fonctions complémentaires et interdépendantes les unes des autres : habitat, production de biens et de services, bureaux, équipements publics, culturels, sportifs, parcs, lignes de transports publics, etc., garantes de services favorisant les rencontres ;

- mettre en place un entourage qui facilite la vie des personnes dans les quartiers et y accompagne les dynamiques solidaires.

Une série de recommandations concernent plus spécifiquement le logement inclusif pour personnes handicapées :

- adopter, dans la mesure du possible, des définitions utiles pour mener une politique de logement en faveur des personnes handicapées dans les textes législatifs. Le Code du logement, le Règlement régional d'urbanisme (RRU), l'arrêté organisant la location des habitations par la SLRB et l'arrêté organisant les AIS en sont autant d'exemples ;

inzake het inclusief wonen voor gehandicapten:

- *definities bepalen die nuttig zijn om in de wetteksten opgenomen te worden om een huisvestingsbeleid te voeren dat gunstig is voor gehandicapten;*

- *expliciet rekening houden met de gehandicapten in het rapport over het Observatorium voor de Huurprijzen;*

- *het Observatorium voor de woonvergunningen vragen om het aantal en de types van individuele woningen die aangepast zijn voor gehandicapten te vermelden in zijn verslag;*

- *met de BGHM een procedure uitwerken voor de toewijzing van sociale woningen aan gehandicapten in de breedste zin van het woord;*

- *maatregelen nemen om het gehandicapten gemakkelijker te maken thuis te blijven wonen, op het vlak van algemene diensten, maar ook van gespecialiseerde diensten, met name via de opleiding van huisartsen en via de coördinatie van de hulp aan personen;*

- *de toegang tot woningen vergemakkelijken: het Woningfonds zorgt ervoor dat gehandicapten gemakkelijker gunstige leningen kunnen krijgen en de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB) zal gehandicapten voorrang geven bij de aankoop van 5% van de jaarlijkse geproduceerde woningen. Dit voorstel werd overigens al door de regering goedgekeurd in eerste lezing;*

- *ervoor zorgen dat alle bestekken voor zware renovaties en nieuwbouw van de BGHM en de GOMB criteria bevatten inzake toegankelijkheid;*

- *het regeringsbesluit dat de SVK's organiseert, wijzigen door er het begrip 'collectief wonen' aan toe te voegen.*

Voor de huisvesting voor bejaarden zijn er veertien aanbevelingen:

- *onderzoeken of een systeem van financiële bijstand bij de inrichting van de woning haalbaar is om bejaarden te helpen langer thuis te blijven;*

- *maatregelen nemen om langer thuis blijven te*

- prendre explicitement en considération la question des logements pour personnes handicapées dans son rapport sur l'Observatoire des loyers ;

- demander à l'Observatoire des permis logement de mentionner dans son rapport sur les permis logement le nombre et le type de logements individuels adaptés aux personnes handicapées ;

- avec la SLRB, préciser une procédure d'attribution des logements sociaux pour les personnes handicapées plus largement que les handicaps locomoteurs ;

- prendre les mesures utiles pour faciliter le maintien à domicile des personnes handicapées, non seulement vis-à-vis des services généraux, mais aussi au niveau des services spécialisés, et ce, notamment via une attention particulière portée à la formation des services généralistes et à la coordination de l'aide autour de la personne ;

- la Région de Bruxelles-Capitale mène une campagne pour faciliter l'accès à la propriété. Avec le Fonds du logement, elle facilitera l'accès aux emprunts pour les personnes handicapées, en travaillant sur la publicité des mesures, sur les taux préférentiels et sur l'assurance-vie. La Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale donnera la priorité aux personnes handicapées pour l'achat de 5% des logements produits annuellement, soit entre cinq et dix logements par an, conformément à une proposition d'arrêté qui a été mise sur la table du gouvernement par la ministre de tutelle. Cette proposition a été acceptée en première lecture et doit encore être validée en deuxième et troisième lectures ;

- la Région de Bruxelles-Capitale veillera à ce que tous les cahiers des charges pour la rénovation lourde et la construction de la SLRB et de la SDRB intègrent des critères d'accessibilité à l'immeuble ;

- modifier l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les AIS et y consacrer notamment la notion de logement collectif, afin de faciliter l'organisation de la location et l'attribution de logements qui font l'objet de collaborations avec des personnes morales ou physiques ayant un intérêt dans la

bevorderen, ook op het vlak van gespecialiseerde diensten;

- een gemeenschappelijke definitie opstellen van 'intergenerationeel wonen'. Dit is gebeurd in het kader van de nieuwe Huisvestingscode, die op 28 juni geratificeerd wordt;

- zoeken naar een financieringsformule voor de aanpassing van woningen aan de opvang van iemand van een andere generatie;

- het begrip gemeenschappelijk en halfgemeenschappelijk wonen toevoegen aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en vergunningsprocedures ontwikkelen voor de creatie van ruimte binnen een eengezinswoning voor het onderbrengen van een of twee bejaarden;

- een netwerk creëren dat intergenerationeel wonen vergemakkelijkt;

- de Franse en Vlaamse Gemeenschap erover aanspreken om een module intergenerationeel wonen in te voeren in de opleiding van sociaal assistenten;

- het aantal studentenwoningen verhogen en daarbij het intergenerationeel wonen bevorderen, bijvoorbeeld door via een systeem van derde betaler de creatie van koten mogelijk te maken in woningen van bejaarden;

- het aanmoedigen van projectoproepen met specifieke financiering voor projecten rond collectief of intergenerationeel wonen;

- een dienst oprichten die projecten voor bejaardenwoningen begeleidt, om daarbij rekening te houden met het sociale aspect en het welzijn van de bewoners. Dit kan via de bestaande facilitatoren van de verschillende entiteiten;

- binnen de BGHM een proactieve dienst creëren die projecten voor een specifiek publiek, zoals bejaarden, moet vergemakkelijken;

- de verhuur van collectieve woningen door de SVK's mogelijk maken;

- een projectoproep doen aan de OCMW's voor de creatie van appartementen in een erkende sociale serviceresidentie tegen dezelfde voorwaarden als

réalisation de ses missions.

Nous comptons également quatorze recommandations pour le logement des personnes âgées :

- examiner la faisabilité du développement d'un système d'intervention financière dans l'aménagement et l'équipement du domicile, pour que les personnes âgées puissent rester le plus longtemps possible à domicile ;

- prendre les mesures utiles pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées, non seulement vis-à-vis des services généraux, mais aussi au niveau des services spécialisés ;

- adopter, dans la mesure du possible, une définition commune pour l'habitat intergénérationnel adapté d'une résolution du parlement bruxellois, ce qui a été fait dans le cadre du nouveau Code du logement déjà adopté, qui sera ratifié en séance publique le 28 juin prochain ;

- que la Région examine la possibilité d'une formule de financement visant à permettre d'adapter son logement pour l'accueil d'une personne d'une autre génération ;

- que la Région adapte le Règlement régional d'urbanisme (RRU) pour y consacrer la notion de logement communautaire et semi-communautaire et que la Région de Bruxelles-Capitale développe des procédures de permis pour la création d'un espace dans une habitation unifamiliale dédié à l'hébergement d'une ou deux personnes âgées ou handicapées ;

- développer un réseau d'intervenants qui peuvent faciliter la cohabitation entre les générations ;

- que les entités bruxelloises interpellent les Communautés française et flamande, chacune pour ce qui la concerne, pour que la formation des assistants sociaux comprenne un module sur l'accompagnement des dynamiques intergénérationnelles ;

- augmenter le nombre de logements pour étudiants sur le territoire et envisager une formule de logement intergénérationnel, par exemple un système de tiers investisseur, pour rénover des chambres dans des maisons occupées par des

voor sociale woningen;

- een projectoproep aan vzw's om dergelijke residenties te cofinancieren, zolang de huurprijzen en de prijzen van de diensten begrensd zijn en er inkomensvoorwaarden gelden voor de bewoners.

Voor de transitwoningen zijn er elf aanbevelingen:

- de definitie van transitwoning uitbreiden tot andere actoren uit de huisvesting en het begrip 'noodwoning' invoeren;

- de gemeenten voorstellen om de benamingen van dit soort woningen te uniformiseren;

- zorgen voor overeenkomsten tussen de SVK's en de begeleidingsdiensten;

- de informatie over de transitwoningen en noodwoningen van alle gewestelijke en gemeentelijke overheden en van alle verenigingen centraliseren, bijvoorbeeld bij het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting (BROH). Iedereen moet volgende gegevens bezorgen: het aantal transitwoningen en noodwoningen, het doelpubliek, de voorwaarden, het aantal geregistreerde weigeringen en de redenen daarvoor en een jaarverslag met het aantal toewijzingen, de verblijfsduur en de oplossingen voor de vertrekkende gezinnen;

- de discriminatie bestrijden waarvan mensen die een beroep doen op het OCMW, het slachtoffer zijn;

- de mogelijkheden inzake sociale begeleiding uitbreiden om de gezinnen sneller terug op de been te krijgen;

- de mogelijkheden van begeleid wonen uitbreiden om te voorkomen dat mensen een transitwoning nodig hebben;

- de creatie van transitwoningen door de gemeenten en de OCMW's financieel steunen, in het kader van contracten die hen verplichten bepaalde toewijzingsvoorwaarden te hanteren;

- de begeleidingsmogelijkheden uitbreiden door meer personeel aan te werven en door het werk van bepaalde opvanghuizen te erkennen;

personnes âgées et en faire des kots d'étudiants, en concertation avec les Communautés ;

- lancer un appel à projets avec financement spécifique pour des projets d'habitat intergénérationnel ou communautaire. Cet appel serait ouvert à tous les producteurs de logements. Chaque projet devrait comprendre un volet "brique" et un volet "accompagnement de la dynamique" ;

- créer un service de facilitateurs de projets pour monter des logements pour personnes âgées, dont des projets intergénérationnels ou communautaires, en lien avec la Commission communautaire française, la Communauté flamande et la Commission communautaire commune, afin de prendre en compte les volets social et de santé, notamment via les structures de facilitation déjà existantes ;

- au sein de la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB), développer un service proactif qui faciliterait les projets pour des publics spécifiques, à savoir les personnes âgées ;

- organiser la possibilité et les balises utiles à la location des logements collectifs par les agences immobilières sociales ;

- lancer un appel à projets à destination des CPAS leur proposant de créer les appartements d'une résidence-services sociale agréée dans les mêmes conditions que les logements sociaux.

- lancer un appel à projets à destination des asbl en vue d'un cofinancement pour créer une résidence-services sociale agréée, pour autant que le loyer et le prix des services demandés soient plafonnés et que les personnes qui y ont accès répondent à des conditions de revenus.

Il y a encore onze recommandations pour le logement de transit :

- élargir la définition du logement de transit aux autres acteurs du logement et adopter une définition du logement d'urgence ;

- proposer aux communes d'uniformiser l'appellation de leurs logements transitoires sous les labels "logement de transit", tel que défini actuellement pour les AIS, et "logement

- een sociaal agentschap oprichten dat de eigenaars van leegstaande gebouwen ervan moet overtuigen om ze tijdelijk (minimum een jaar) ter beschikking te stellen. Dit agentschap moet zich ook bekommeren om de hygiëne en de veiligheid in deze transitwoningen;

- de gezinnen in de transitwoning door dit agentschap laten begeleiden.

De IMC Sociale Zaken en Gezondheid belastte de voorzitter van de themagroep met de coördinatie met de gemeenten. Over zes aanbevelingen moeten het Brussels Gewest, de Cocof en de GGC het eens geraken met de Vlaamse Gemeenschap.

Het gaat om de individualisering van de sociale rechten, op zijn minst voor mensen die samenwonen in een erkende woning (in de vorm van intergenerationeel wonen, maar ook bijvoorbeeld van solidair wonen), die voldoet aan de nieuwe normen voor collectief wonen die het Brussels Gewest zal invoeren.

Wat het inclusief wonen voor gehandicapten betreft, moet er een samenwerkingsakkoord komen over een gezamenlijke creatie en financiering van een dienst die de eerstelijnsactoren (gemeentelijke administraties, gespecialiseerde verenigingen, OCMW's, sociale huisvestingsmaatschappijen) informeert over alle aspecten van het wonen voor gehandicapten.

Deze dienst moet:

- informatie verzamelen over het aanbod qua aangepaste woningen of aanpasbare woningen en qua dienstverlening aan huis in het Brussels Gewest;

- deze informatie op een dynamische manier verspreiden onder de eerstelijnsactoren;

- hun vragen beantwoorden;

- een samenwerkingsakkoord afsluiten over de oprichting van een tweetalige dienst voor de coördinatie van de begeleiding van gehandicapten die thuis blijven wonen. Deze dienst kan zich ook met bejaarden bezighouden.

Wat de huisvesting voor bejaarden betreft, moeten we een gezamenlijke manier uitwerken om dit

d'urgence" ;

- veiller, quand nécessaire, à la mise en place des conventions entre le secteur des AIS et des services d'accompagnement ;

- centraliser les informations sur les logements de transit et d'urgence de tous les acteurs régionaux, associatifs ou communaux, par exemple à l'Administration de l'aménagement du territoire et du logement (AATL). Chaque acteur devrait fournir les informations suivantes : le nombre de logements de transit et/ou d'urgence, le public cible, les conditions d'attribution, le nombre de refus enregistrés et les raisons de ceux-ci, et un rapport annuel comprenant notamment le nombre d'attributions, les durées d'occupation, les solutions trouvées à la sortie pour chaque ménage.

- lutter contre les discriminations dont font l'objet les personnes aidées par le CPAS ;

- élargir les possibilités d'accompagnement social afin de proposer un accompagnement intensif qui permet aux ménages de se reprendre en main rapidement ;

- élargir les possibilités de logement accompagné afin d'éviter que les personnes ne doivent faire usage des logements de transit ou de continuer leur accompagnement après la sortie si nécessaire ;

- soutenir financièrement la création de logements de transit par les communes et les CPAS dans le cadre d'une contractualisation qui leur impose des conditions d'attribution s'ils ne mettent pas ces logements en gestion par une AIS ;

- élargir les possibilités d'accompagnement en augmentant le personnel des équipes et en reconnaissant le travail déjà accompli par certaines maisons d'accueil ;

- que la Région de Bruxelles-Capitale soutienne, en concertation avec les Communautés, la création d'une agence à finalité sociale dont la mission serait de contacter les propriétaires, publics comme privés, d'immeubles vides pour les convaincre de les mettre à la disposition d'un public spécifique de manière temporaire, c'est-à-dire minimum un an. Cette agence s'occuperait également de la mise en conformité des lieux avec les normes de salubrité et de sécurité ;

soort woningen te erkennen. Een individualisering van de sociale rechten is nodig voor mensen die in een erkende woning leven, maar dit is een federale bevoegdheid. Een referentiecentrum dat iedereen informeert, zou nuttig zijn. Dat moet rekening houden met wat al bestaat: Infor-Homes en Home-Info.

(De heer Vincent Lurquin, tweede ondervoorzitter, treedt als voorzitter op)

Op vrijdag 17 mei 2013 hadden we een eerste positief contact met de Vlaamse Gemeenschap en die zal binnenkort haar visie op de aanbevelingen bevestigen.

Binnenkort wordt een werkgroep huisvesting-geestelijke gezondheid opgericht. Zodra we bevestiging ontvangen hebben van de Vlaamse Gemeenschap, zullen we een eerste reeks aanbevelingen doen, samen met een consulent en met de betrokken sectoren.

We hebben dus al heel wat werk geleverd, maar we zullen het komende jaar ook nog heel wat te doen hebben.

- proposer un accompagnement des ménages hébergés par cette agence.

La CIM social-santé charge par ailleurs le président du groupe thématique d'assurer une concertation avec les communes pour les dossiers qui les concernent. D'une part, des recommandations concernent la Région de Bruxelles-Capitale, la Commission communautaire française, la Commission communautaire commune et la Vlaamse Gemeenschapscommissie, et d'autre part, les mêmes entités et la Vlaamse Gemeenschap à la place de la Vlaamse Gemeenschapscommissie.

Six recommandations du groupe thématique sur le droit au logement sont concernées par ce second scénario et doivent encore faire l'objet d'une concertation entre le président du groupe thématique et la Vlaamse Gemeenschap, à savoir :

- interpeller le pouvoir fédéral sur la question de l'individualisation des droits sociaux, au moins pour les personnes cohabitantes dans un logement agréé (dont l'habitat intergénérationnel, mais aussi l'habitat solidaire, qui seront tous deux reconnus prochainement dans le Code du logement) et qui respecte les nouvelles normes relatives aux logements collectifs prévues dans la révision de l'arrêté-norme du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

En ce qui concerne le logement inclusif pour personnes handicapées :

- adopter un accord de coopération visant à mettre sur pied et à soutenir financièrement une interface d'information autour de toutes les questions liées au logement pour personnes handicapées accessible aux acteurs qui sont en contact avec le public (administrations communales, associations spécialisées, CPAS, sociétés de logements sociaux).

Les missions principales de cette interface seront :

- de rassembler l'information sur l'offre de logements adaptés et adaptables et l'offre de services pour le maintien à domicile proposées par l'ensemble des acteurs sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale ;

- d'organiser une diffusion dynamique d'informations vers les acteurs de première ligne ;

- de répondre aux demandes d'information des services de première ligne (communes, associations, sociétés de logements sociaux, etc.). Cette interface serait gérée, directement ou indirectement, par les pouvoirs publics ;

- de conclure un protocole de collaboration portant la création d'un service bilingue de coordination de l'accompagnement des personnes handicapées dans le cadre du maintien à domicile. Ce service viendra compléter l'interface de coordination du logement. Il pourrait également concerner les personnes âgées.

Pour ce qui est du logement pour personnes âgées :

- définir un mode de reconnaissance concerté pour ce type de logement ;

- interpeller le pouvoir fédéral pour obtenir une individualisation des droits sociaux, au minimum pour les personnes vivant dans un logement agréé en tant qu'habitat intergénérationnel ;

- examiner concrètement le modèle à développer pour avoir un centre de références logement pour les personnes âgées, en tenant compte de ce qui existe déjà, notamment Infor-Homes et Home-Info. Ce centre fournirait de l'information pratique sur les différentes formes d'habitat et d'hébergement, sur les questions de patrimoine, etc. Il pourrait soit être accessible directement aux usagers, soit être une interface rassemblant les informations pour les acteurs de première ligne.

(M. Vincent Lurquin, deuxième vice-président, prend place au fauteuil présidentiel)

Un premier contact positif en ce sens a eu lieu le vendredi 17 mai 2013. La Communauté flamande doit nous confirmer très prochainement son attitude sur ces recommandations.

Concernant la suite du calendrier, il a été également décidé le 25 avril 2013 de mettre en place, prochainement, un groupe de travail logement-santé mentale. En ce qui concerne les recommandations évoquées, dès que nous aurons confirmation de l'attitude de la Communauté flamande, la dynamique d'installation d'une série

de premières recommandations sera lancée en collaboration, comme précédemment, avec un consultant et les secteurs concernés. Un marché sera lancé incessamment.

Pas mal de chemin a donc déjà été parcouru. Les recommandations sont assez claires. La dernière année de cette législature sera une année de travail ! Il y a encore énormément de choses à mettre en place.

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

M. Alain Hutchinson.- J'espère que nous aurons toutes ces informations par écrit. Je regrette également que nous n'ayons plus de véritable centre d'information sur le logement qui puisse réunir en un lieu, avec un numéro d'appel et une adresse électronique, l'ensemble de ces renseignements. Ce sera difficile de s'y retrouver.

À l'époque, nous avions lancé avec le Fonds du logement une initiative sur un logement de type intergénérationnel avec des espaces de vie communs. Je pense à la rue Vanderkindere et à la rue Marconi. J'ignore si ce projet a abouti. Auriez-vous des informations à ce sujet ?

Pour le reste, il faut souhaiter que toutes ces mesures puissent être mises en place et surtout que l'accès à toutes ces informations soit facilité vis-à-vis des citoyens. Vous avez dit vous-même que la Conférence interministérielle avait essentiellement pour objet de faciliter la vie du citoyen au milieu de la complexité institutionnelle. Il faudra que tout cela puisse se mettre en œuvre rapidement.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je n'ai pas la réponse à votre question, mais je peux vous la communiquer.

- *L'incident est clos.*

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

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Ik hoop dat we deze informatie ook schriftelijk ter beschikking krijgen. Ik betreur dat er niet langer één informatiepunt huisvesting bestaat met een telefoonnummer, een elektronisch adres en alle bijkomende inlichtingen. Nu wordt het tasten in het duister.*

Destijds hebben we met het Woningfonds een type intergenerationele woning met gemeenschappelijke ruimten in de Vanderkinderestraat en de Marconistraat opgezet. Weet u hoe het met dat project is gesteld?

Voorts is het wenselijk dat alle maatregelen worden uitgevoerd en de burger zich gemakkelijk kan informeren. Zelf zei u dat de IMC de burger de weg wil wijzen tussen al dat institutionele kluwen. Ik hoop dat dit allemaal snel van start zal gaan.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik zal u het antwoord bezorgen.*

- *Het incident is gesloten.*

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN HUTCHINSON

TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBE-

URGENTE,

concernant "la grille d'encadrement des loyers".

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

M. Alain Hutchinson.- Je signale que mes deux interpellations ont été reportées à la suite de nos longs débats sur le Code du logement.

À de nombreuses reprises, mes collègues et moi-même vous avons interrogé sur l'avancement de la fameuse grille d'encadrement des loyers. Il y a un peu plus d'un an, en mars 2012, vous nous précisiez que deux études avaient été commandées. L'une, dont vous étiez déjà en possession, visait à établir le loyer de référence. L'autre, à l'époque en cours, concernait l'incidence budgétaire d'un tel mécanisme d'encadrement des loyers par la voie incitative fiscale.

Les résultats de la première étude avaient été présentés au gouvernement en novembre 2011 et plusieurs réunions avaient eu lieu à ce sujet, afin d'améliorer la méthode et les données qui pouvaient être exploitées dans le cadre de la grille des loyers proposée.

Finalement, il ne s'agissait pas d'une grille de référence, mais plutôt d'une grille présentant les loyers tels qu'ils sont pratiqués aujourd'hui, soit une sorte de grille de loyers types. Vous nous annonciez d'ailleurs qu'elle nous serait présentée une fois que sa méthodologie aura été acceptée et adoptée par le gouvernement. Plus d'un an après, où en êtes-vous avec cette grille ? Le gouvernement a-t-il validé la méthodologie ?

Notre accord de gouvernement prévoit d'ailleurs que des grilles de référence de loyer par quartier seront établies après consultation des représentants des locataires, propriétaires et partenaires sociaux.

"Le gouvernement préparera le cadre législatif et réglementaire permettant de valider ces grilles. Ces loyers de référence tiendront notamment et progressivement compte de la qualité énergétique des biens proposés [...] Seront étudiés, en fonction des disponibilités budgétaires, des incitants notamment fiscaux favorisant les propriétaires qui

STRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "het huurprijsrooster".

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Door de lange debatten over de Huisvestingscode werden mijn twee interpellaties uitgesteld.*

Mijnheer Doulkeridis, u ontving al meerdere vragen over het huurprijsrooster. In maart 2012 zei u dat u twee studies had besteld, namelijk een over referentiehuurprijzen en een andere over de financiële gevolgen van een omkadering van de huurprijzen met behulp van fiscale stimuleringsmaatregelen.

De resultaten van de eerstgenoemde studie werden in november 2011 voorgesteld aan de regering. Daarna volgden meerdere vergaderingen om de methode te verbeteren en na te gaan welke gegevens bruikbaar zijn voor het huurprijsrooster.

Uiteindelijk werd er geen rooster met richthuurprijzen opgesteld, maar een rooster met een overzicht van de huidige marktprijzen. U zei dat het zou worden voorgesteld zodra de regering de methode had goedgekeurd. Wat is de stand van zaken? Heeft de regering de methode goedgekeurd?

In het regeerakkoord staat dat er voor elke wijk roosters met richthuurprijzen zullen worden opgesteld, in overleg met huurders, eigenaars en sociale partners. Voorts zou er voor de richthuurprijzen rekening worden gehouden met het energieverbruik van de gebouwen en zou worden nagegaan of het financieel haalbaar is om fiscale stimuleringsmaatregelen in te voeren voor eigenaars die meewerken aan de sociale en milieudoelstellingen van de regering.

Hebt u de resultaten van de laatstgenoemde studie ontvangen? Wat zijn de conclusies?

Er zijn genoeg studies uitgevoerd, het is nu tijd om vooruitgang te boeken. Binnen een jaar is deze regeerperiode afgelopen. Dat laatste jaar moet een werkjaar worden, geen campagnejaar.

coopèrent aux objectifs sociaux et environnementaux du gouvernement", précise l'accord.

Sur ce dernier aspect, la seconde étude concernant l'incidence budgétaire d'un encadrement des loyers vous est-elle parvenue ? Si oui, qu'en est-il ressorti ?

L'heure des audits et des études est passée. Il faut désormais avancer. Nous sommes à un an de la fin de la législature et ce ne sera pas une année électorale, mais une année de travail.

Existe-t-il de grandes disparités d'une commune à l'autre ? Comment est-ce expliqué dans l'étude ? Pouvez-vous nous montrer un exemple de grille de loyers indicative, afin que nous puissions nous faire une idée de la méthodologie utilisée et de ce que cela donnera concrètement ?

Discussion

M. le président.- La parole est à M. de Clippele.

M. Olivier de Clippele.- Je ne fais que rappeler les incidences collatérales que pourrait engendrer la mise en place de la grille des loyers en vue de préparer l'encadrement de ceux-ci.

Nous avons besoin du secteur privé pour faire face au défi du logement. Tel est le propos de mon interpellation à venir. Je crois que l'instauration d'un encadrement des loyers qui suivra les grilles de ceux-ci aura un effet pervers, en ce sens que le nombre de logements mis à disposition sur le marché locatif n'enflera pas pour autant. Au contraire, il sera amené à se réduire.

Actuellement, je crois qu'il vaut mieux mener des politiques qui constituent des encouragements à l'investissement immobilier, quitte à le faire dans le cadre d'une incitation proposant des marges maximales de loyer, comme nous l'avons proposé.

À ce sujet, ce parlement n'a pas daigné examiner attentivement cette proposition d'allocation-loyer ou d'aide fiscale dans le cadre d'une politique sociale du logement locatif privé. Il est pourtant possible de la mettre en place.

Par ailleurs, toutes les expériences menées à

Bestaan er grote verschillen tussen de gemeenten? Hoe wordt dat verklaard in de studie? Kunt u ons een voorbeeld van een huurprijzenrooster tonen, zodat we ons een idee kunnen vormen van de gebruikte methode?

Bespreking

De voorzitter.- De heer de Clippele heeft het woord.

De heer Olivier de Clippele *(in het Frans).- Ik zal het hebben over de ongewenste neveneffecten die de invoering van een huurprijzenrooster ter voorbereiding van een omkadering van de huurprijzen zal hebben.*

De overheid heeft de privésector nodig om de woningnood aan te pakken. Ik vrees dat de omkadering van de huurprijzen een nefast resultaat zal opleveren, namelijk dat het aantal woningen op de huurmarkt afneemt.

Volgens mij is het beter om een beleid te voeren waardoor mensen worden gestimuleerd om te investeren in vastgoed.

Het parlement was niet bereid om het voorwerp van ordonnantie van mijn fractie inzake een huurtoelage of fiscale steunmaatregelen voor een sociaal beleid op de privéwoningmarkt ernstig te bestuderen. Die maatregelen zijn nochtans haalbaar.

Overal in het buitenland waar de overheid de huurprijzen aan banden legde, bleek het aanbod af te nemen.

l'étranger ont toujours conduit à une raréfaction de l'offre, l'inverse donc du but que nous poursuivons.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Comme vous le soulignez dans votre interpellation, plusieurs étapes importantes ont été franchies depuis mars 2012, date à laquelle cette commission s'est penchée pour la dernière fois sur la question de l'encadrement des loyers.

Concernant la première étude que vous évoquez, je rappelle qu'elle avait pour objectif de rechercher les mécanismes explicatifs de la formation des loyers et de mettre en exergue les facteurs exerçant significativement une influence sur la formation des prix.

La méthode utilisée afin d'atteindre cet objectif est connue sous le nom d'analyse hédonique, utilisée fréquemment en économie. Elle se base sur l'hypothèse selon laquelle un bien est formé par un ensemble hétérogène de caractéristiques et que le prix que le particulier est prêt à payer pour ce bien est égal à la somme des prix payés pour chacune des caractéristiques.

Ainsi, en partant des chiffres dégagés par l'Observatoire des loyers de 2010, on a attribué un poids financier à chaque caractéristique reconnue comme ayant une importance pour la formation du prix du loyer. On a ensuite créé un simulateur qui permet de calculer, pour chaque bien en fonction des caractéristiques qui lui sont propres, le loyer pertinent auquel il correspond eu égard aux prix pratiqués sur le terrain.

La grille de loyer indicatif ne reflète donc pas un loyer abstrait, mais bien un loyer réel calculé à partir de données observées sur le marché locatif privé. L'objectif n'est donc pas de revenir sur le passé, mais de veiller à ce que, à l'avenir, le coût de la location épouse les tendances actuelles sans dépassement exagéré.

Après avoir été présentée au gouvernement en novembre 2011 et discutée en réunion intercabinets, une grille améliorée a été validée par le gouvernement en juillet 2012. Les principales améliorations apportées sont les suivantes :

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Sinds maart 2012, toen deze commissie zich over de omkadering van de huurprijzen boog, is er al een en ander geëvolueerd.*

De eerstgenoemde studie was dus bedoeld om na te gaan hoe huurprijzen tot stand komen en de belangrijkste factoren in kaart te brengen.

De gebruikte methode was de hedonische prijsanalyse, een techniek uit de economische wetenschappen die gebaseerd is op de hypothese dat de prijs van een goed tot stand komt door heterogene eigenschappen van dat goed, en dat de prijs die de consument wil betalen gelijk is aan de som van de prijzen van alle afzonderlijke eigenschappen.

Op die manier werd voor elke eigenschap die van belang is voor de prijsvorming nagegaan in welke mate hij bijdraagt tot de totale huurprijs. Vervolgens werd een simulator gecreëerd die het mogelijk maakt om aan de hand van de eigenschappen van een goed de realistische huurprijs te berekenen.

In het huurprijsrooster staan dus geen theoretische prijzen, maar wel degelijk reële marktprijzen. Het is bedoeld om in de toekomst in het oog te houden of de huurprijzen de huidige tendensen blijven volgen.

In november 2011 werd het rooster voorgesteld aan de regering en intern besproken. In juli 2012 werd een verbeterde versie aangenomen. Ik geef een overzicht van de belangrijkste verbeteringen:

- De eerste versie van het rooster werd opgesteld met gegevens van 2010. Het rooster werd bijgewerkt met gegevens van 2008, 2009 en 2011 opdat het zo representatief mogelijk zou zijn.

- De parameters over de wijken zijn preciezer afgesteld. De wijken van het Brussels Gewest werden in vijf categorieën onderverdeeld. Voor elk van de categorieën is de invloed op de prijs

- la grille a été réalisée au départ d'un échantillonnage de logements, celui de l'Observatoire des loyers de 2010. Ces données ont été calculées en fonction des résultats de l'enquête de 2011 et lissées en tenant compte des trois dernières livraisons (2008, 2009 et 2011) pour augmenter la représentativité de l'échantillonnage ;

- en termes de localisation, les paramètres ont été précisés : la Région est désormais divisée en cinq catégories de quartiers, auxquelles est attribuée une valeur pécuniaire précise ;

- la grille a été pourvue d'un caractère de récurrence, de sorte qu'elle sera actualisée à chaque livraison de l'Observatoire des loyers.

Le résultat ne constitue en aucun cas une grille de référence. Nous ne considérons pas que les loyers qui sont pratiqués dans tel type de quartier sont la référence à laquelle les loyers de biens similaires devraient correspondre. Il s'agit d'une grille indicative de ce qui est pratiqué actuellement, qui permet de voir quels sont les loyers qui sont supérieurs ou inférieurs à ce qui est pratiqué.

Je ne voudrais pas que l'on puisse présenter la situation actuelle dans certains quartiers comme étant idéale. Ce n'est pas le cas et nous ne considérons pas que c'est la référence de ce qui devrait exister en termes de loyers.

La seconde étude est relative à l'incidence budgétaire d'un encadrement des loyers par voie fiscale. Je l'ai commandée pour guider les partenaires de la majorité dans l'objectif d'appliquer l'accord de gouvernement.

Deux étapes manquent encore pour ce faire. Premièrement, la compétence légale du bail à loyer, qui a fait l'objet d'un accord politique au niveau fédéral dans le cadre des discussions institutionnelles, n'est toujours pas transférée. La prudence devrait d'ailleurs nous inciter à penser que ce ne sera pas fait sous cette législature. Deuxièmement, il était prévu d'essayer de travailler sur des incitants fiscaux, pour favoriser les propriétaires qui offrent des logements à un prix inférieur à ceux de la grille indicative.

Comme je l'ai dit, la seconde étude était relative à l'incidence budgétaire d'un encadrement des loyers par voie fiscale. En effet, c'est une chose

precies bepaald.

- Telkens wanneer het Observatorium van de Huurprijzen ons nieuwe cijfers bezorgt, zal het rooster worden bijgewerkt.

In het rooster staan dus geen richthuurprijzen, maar reële huurprijzen. Het rooster geeft met andere woorden een beeld van de huidige situatie en biedt de mogelijkheid om te zien of bepaalde huurprijzen hoger of lager zijn dan de gewone marktprijs.

Ik zou niet willen dat men de zaken voorstelt alsof de huidige situatie ideaal is. Dat is immers helemaal niet het geval, en ik vind niet dat de huidige huurprijzen als richthuurprijzen mogen worden beschouwd.

De laatstgenoemde studie betreft de financiële gevolgen voor de begroting als er fiscale stimuleringsmaatregelen worden ingevoerd voor de omkadering van de huurprijzen. Ik heb die studie besteld om het regeerakkoord uit te kunnen voeren.

Er zijn nog twee obstakels voor het omkaderen van de huurprijzen. Ten eerste is de wettelijke bevoegdheid voor huurcontracten nog steeds niet overgeheveld van het federale naar het gewestelijke niveau. Ik vrees dat dat niet meer zal gebeuren tijdens deze regeerperiode. Ten tweede is het de bedoeling om eerst fiscale stimuleringsmaatregelen te testen voor eigenaars die bereid zijn om hun woningen voor een lage prijs te verhuren.

Er bestaan meerdere methoden om de huurprijzen te omkaderen. Een daarvan betreft het gebruik van fiscale stimuleringsmaatregelen. De effecten daarvan worden onderzocht in de laatstgenoemde studie.

Als de onroerende voorheffing met 10% wordt verlaagd voor alle eigenaars die een huurprijs aanrekenen die minstens 10% lager is dan de richthuurprijs, zou dat in totaal 15 miljoen euro per jaar kosten (waarvan 12 miljoen voor de gemeenten en 3 miljoen voor het Brussels Gewest). Ik ben dan ook zeer terughoudend over zulke maatregelen. Ze kosten enorm veel geld en ik ben er niet van overtuigd dat de kwestie optimaal is geregeld in het regeerakkoord.

d'encadrer les loyers - et il y a plusieurs manières de le faire -, mais il existe également des incitants éventuels, tels que préconisés dans l'accord de majorité, que l'on pourrait mettre en œuvre afin d'y parvenir. Il s'agit donc d'estimer quel serait l'impact de l'utilisation du levier fiscal.

Il ressort qu'une simple réduction de 10% du précompte, par exemple pour les propriétaires qui demandent un loyer inférieur de minimum 10% au loyer de référence, coûterait déjà 15 millions d'euros au global : 12 millions d'euros aux communes et 3 millions d'euros à la Région. C'est l'une des raisons pour lesquelles je suis extrêmement prudent quant à l'utilisation de ce moyen pour jouer un rôle d'incitant. Le coût de cette mesure s'avère extrêmement élevé et je ne suis pas convaincu que les balises mises en place par les négociateurs lors de la constitution de la majorité - négociateurs dont je faisais partie - soient des plus prudentes.

À l'instar d'autres thématiques importantes, il convient d'étudier et de baliser correctement la question avant de la mettre en œuvre. Il en va de même pour le bail à durée déterminée, pour lequel il a été décidé de revenir quelque peu sur ce qui avait été prévu dans l'accord de majorité. Il était énoncé que si l'on dépassait de 10% les loyers de référence dans le logement social, on en serait exclu. Nous sommes allés jusqu'à 50% pour rester dans des limites plus raisonnables.

Si, dans le but d'améliorer l'attractivité du système et, de la sorte, d'inciter davantage de propriétaires à faire un effort sur le loyer, on décidait de porter la réduction à 30%, il en coûterait alors 60 millions, dont 47 millions d'euros à charge des communes ! Ces éléments ne sont pas des plus encourageants.

En toute hypothèse, l'effet régulateur, censé tirer les loyers vers le bas, ne fonctionnerait pas, puisque 4% seulement des propriétaires trouveraient un intérêt pécuniaire à diminuer leurs loyers en cas de réduction du précompte de 10%. L'attractivité se renforce en cas de réduction de 30%, avec 13% des propriétaires qui s'aligneraient sur les grilles de référence, mais il en résulterait un coût de 60 millions d'euros.

M. Olivier de Clippele.- Vous me dites qu'avec une réduction de 10%, le coût est de 15 millions

De omkadering van de huurprijzen moet grondig worden bestudeerd voordat er maatregelen worden genomen. Hetzelfde geldt voor huurcontracten van bepaalde duur. Er werd al beslist om enigszins af te wijken van het regeerakkoord.

Als we bijvoorbeeld zouden beslissen om de korting op de onroerende voorheffing te verhogen tot 30% voor eigenaars die een lage huurprijs aanrekenen, zou dat in totaal 60 miljoen euro kosten, waarvan 47 miljoen voor de gemeenten. Dat is veel geld.

Het regulerende effect van fiscale stimuleringsmaatregelen zou zeer beperkt zijn, omdat slechts 4% van de eigenaars er financieel belang bij zouden hebben om hun huurprijs te verlagen in ruil voor een korting van 10% op de onroerende voorheffing. Als die korting 30% bedraagt, zou het systeem financieel interessant zijn voor 13% van de eigenaars, maar dan kost het systeem 60 miljoen euro.

De heer Olivier de Clippele *(in het Frans).- U zegt dat een korting van 10% 15 miljoen euro zou*

d'euros. Et avec 30%, ce sont 60 millions d'euros ? Trois fois quinze, ça fait 45.

M. Alain Maron.- Il n'y a pas de raison que les montants soient proportionnels. Ils sont différents d'un type de logement à l'autre.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je vous rapporte les chiffres fournis par l'étude. Comme ce que ma collaboratrice me rapporte, ce que M. Maron dit est juste. Ce n'est pas proportionnel : les chiffres sont basés sur un échantillonnage de logements qui ont forcément des précomptes différents. La répartition de l'effort n'est pas la même. Les résultats ne sont donc ni homogènes, ni proportionnels.

De toute façon, cela fait beaucoup de millions. L'enseignement principal, c'est que l'impact est extrêmement important.

M. Alain Hutchinson.- Surtout sur les communes...

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Les communes ou la Région. Même si l'on décidait d'une compensation, ce ne sont pas des montants négligeables.

À cette difficulté s'ajoutent d'autres obstacles :

- juridiques, car il y a risque d'inégalité de traitement et d'empiètement sur les compétences du pouvoir fédéral en matière de taxation des revenus immobiliers ;

- techniques, le précompte immobilier se basant sur un revenu cadastral afférent à l'ensemble de l'immeuble, indistinctement ;

- opérationnels, la Région ne prélevant pas elle-même le précompte immobilier sur son territoire. En outre, le mécanisme fiscal d'encadrement des loyers avait dès le départ vocation à aménager une situation transitoire dans l'attente de la régionalisation effective du bail d'habitation. Or, la mise en œuvre du bail est retardée et n'aura sans doute pas lieu. C'est la raison pour laquelle nous n'avons pas mis en œuvre la partie de l'accord de majorité qui consiste à travailler sur une diminution du précompte immobilier. C'est en effet une mesure trop complexe et trop coûteuse

kosten en een korting van 30% 60 miljoen euro. De verhoudingen kloppen niet.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- Er is geen enkele reden waarom de verhouding van de kostprijs tot het percentage van de korting constant zou moeten blijven.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik geef u gewoon de cijfers van de studie. Mijnheer Maron heeft gelijk: de verhoudingen zijn niet constant. De onroerende voorheffing varieert immers van de ene tot de andere woning.*

In elk geval gaat het om veel geld.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Vooral voor de gemeenten.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Zelfs als er een compensatie komt, zijn fiscale stimuleringsmaatregelen duur.*

Bovendien zijn er ook juridische hindernissen, met name inzake ongelijke behandeling en het onrechtmatig toe-eigenen van federale bevoegdheden betreffende de belasting op onroerende goederen.

Ook technische problemen kunnen opduiken, want de onroerende voorheffing is gebaseerd op het kadastraal inkomen van een volledig gebouw.

Tot slot kunnen operationele problemen een rol spelen, aangezien het Brussels Gewest niet zelf de onroerende voorheffing int. Eventuele fiscale stimuleringsmaatregelen waren van in het begin bedoeld voor een overgangsfase, in afwachting van de regionalisering van de huurwetgeving. De bevoegdheidsoverdracht is echter uitgesteld. Daarom zullen we het gedeelte van het regeerakkoord dat handelt over een vermindering van de onroerende voorheffing niet uitvoeren. Die maatregel zou te complex en duur zijn om voor een overgangsperiode te gebruiken.

pour être utilisée uniquement lors d'une période transitoire.

M. Olivier de Clippele.- On dit ça...

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Nous ne l'avons pas mise en œuvre, M. de Clippele. Il n'y a donc pas de phase transitoire, puisqu'il n'y a pas de base.

Évidemment, il existe un clivage et il faut se forger une opinion. Certains sont candidats à une majorité pour la prochaine législature et ce sujet sera sans doute à l'ordre du jour des discussions en vue de la constitution d'un nouveau gouvernement et d'un nouveau projet.

Compte tenu de la situation actuelle à Bruxelles, où une part des ménages est contrainte de dépenser des sommes dépassant de plus en plus régulièrement, non plus 40%, mais 50% de leurs revenus uniquement pour se loger, la question de l'encadrement ou d'une forme d'encadrement des loyers ne peut en aucun cas être un tabou.

Certes, il est nécessaire d'aborder cette question avec beaucoup de prudence. Il ne faudrait pas mettre en place un système qui aurait des conséquences contraires à notre objectif. Il ne faut toutefois pas considérer ce sujet comme un tabou. Si un exemple performant n'existe pas à l'étranger, comme vous le dites, M. de Clippele, nous devons nous donner les moyens d'être la ville ou la Région qui met en place un tel système et qui évite les écueils auxquels vous faites référence.

Je suis personnellement favorable à cette réflexion et j'assumerai ma part du travail. Politiquement, les différents partis intéressés par le projet de cette ville et par la vie d'une partie extrêmement importante de la population doivent être capables d'aborder cette question et de construire petit à petit un modèle le plus efficace possible. Ce dernier doit permettre, à terme, l'instauration d'un dispositif de contrôle des loyers, et viser la concrétisation du droit des Bruxellois à un logement décent à un prix décent dans leur merveilleuse Région.

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

De heer Olivier de Clippele *(in het Frans).- Dat zegt u...*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- We hebben onze plannen niet uitgevoerd, en er is dus ook geen overgangsfase.*

De meningen over deze kwestie zijn verdeeld. Het onderwerp zal zeker nog ter sprake komen bij de volgende regeringsonderhandelingen.

Veel Brusselse gezinnen moeten meer dan 40% of zelfs 50% van hun inkomen aan de huur besteden. Een omkadering van de huurprijzen mag geen taboe zijn.

We moeten uiteraard zeer omzichtig te werk gaan en contraproductieve maatregelen vermijden. Mijnheer de Clippele, als er in het buitenland geen voorbeelden bestaan van efficiënte systemen voor het omkaderen van de huurprijzen, moeten we de eerste stad worden die er wel in slaagt om een goed systeem te bedenken.

Ik ben voorstander van een omkadering van de huurprijzen. Partijen die zich om het armste deel van de Brusselse bevolking bekommeren, moeten samen in staat zijn om een efficiënt systeem te bedenken opdat alle Brusselaars voor een eerlijke prijs een woning kunnen huren.

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

M. Alain Hutchinson.- Ce débat s'enlise, en l'absence de possibilité ou de volonté d'appeler les choses par leur nom.

Vous venez d'évoquer la difficulté croissante qu'éprouve une multitude de familles bruxelloises à trouver un logement décent et abordable.

Nous devons mettre un terme à la situation actuelle, dans laquelle le marché locatif privé offre à peu près tout et n'importe quoi.

Pour ma part, j'ai toujours été favorable à un blocage des loyers et à une grille de loyers maxima, qui serait imposée en fonction des estimations et des photographies réalisées ainsi que des différentes zones de la Région.

Il va falloir prendre le taureau par les cornes à cet égard, pour ne pas poursuivre indéfiniment les études, les estimations et les évaluations.

- *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 "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).- Bruxelles est la principale ville étudiante, avec 80.000 étudiants dans des établissements répartis dans différentes communes. Et nombre d'entre eux doivent faire la navette parce qu'ils ne trouvent pas de logement abordable ou de qualité à proximité de leur haute école ou de leur université.*

Ainsi, il n'y a qu'un tiers des étudiants flamands qui vivent à Bruxelles, contre près de 70% dans

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Dit debat is aan het ontsporen.*

Mijnheer Doulkeridis, u wees erop dat het voor steeds meer Brusselse gezinnen moeilijker wordt om een degelijke en betaalbare woning te vinden.

Op de privémarkt worden schabouwelijke krotten verhuurd. Dat kan niet langer door de beugel.

Ik ben er altijd voorstander van geweest om de huurprijzen tot een maximum te beperken.

Het wordt tijd om de koe bij de horens te vatten. We kunnen niet eeuwig studies en evaluaties laten uitvoeren.

- *Het incident is gesloten.*

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.- Brussel is met 80.000 studenten de grootste studentenstad, tenminste als we de studenten van beide gemeenschappen samentellen. In het straatbeeld is dat niet altijd even duidelijk door de geografische spreiding van de instellingen over verschillende gemeenten. Bovendien moeten heel wat studenten pendelen, omdat ze hier geen betaalbare of kwaliteitsvolle studentenkamer in de buurt van hun hogeschool of universiteit kunnen vinden.

des villes comme Anvers ou Gand. S'il y avait davantage de logements de qualité et abordables, ce serait probablement différent.

Il me semble important que les jeunes puissent vivre dans un logement étudiant pour apprendre à connaître autrement la ville et, j'espère, y rester après leurs études et y travailler.

La Communauté flamande s'est engagée à créer 1.000 nouvelles chambres d'étudiants en cinq ans via l'association estudiantine Br(ik.

De votre côté, vous avez chargé la direction Logement de créer un service de logements étudiants. Celui-ci devait d'abord suivre et analyser la situation. Cette analyse devrait être effectuée pour fin janvier.

Ce service devrait aussi devenir une référence pour l'étude et la diffusion de bonnes pratiques et examiner les obstacles juridiques et financiers à quelques projets en cours ou réalisés. Enfin, il devrait élaborer des instruments pour coordonner la politique du logement étudiant.

Vous avez annoncé votre intention de terminer cette phase pour le début de la prochaine année académique.

En outre, en réponse à une question écrite, vous aviez mentionné la création d'une agence immobilière sociale qui serait en charge du logement étudiant. Entre-temps, vous avez confié d'autres missions comme l'élaboration d'un bail standard et l'harmonisation des loyers à un facilitateur pour le logement étudiant.

Où en est la constitution d'une plate-forme régionale pour le logement étudiant ? Vous êtes-vous concerté avec Br(ik ? Voulez-vous associer activement cette association à la politique régionale du logement étudiant ? Vous êtes-vous concerté avec d'autres partenaires ?

Où en est l'élaboration d'une agence immobilière sociale qui s'occupe du logement étudiant ? Comment y associerez-vous les partenaires francophones et néerlandophones ? Comment veillerez-vous à ce que tous les partenaires aient un accès égal à l'offre de logements ?

Où en est l'élaboration d'un label de qualité ?

Van de 23.000 Nederlandstalige studenten slaapt maar een derde in Brussel. Dat is weinig in vergelijking met andere studentensteden als Gent en Antwerpen, waar tot 7 op de 10 studenten in een studentenkamer verblijven. Mochten er meer kwaliteitsvolle, betaalbare kamers beschikbaar zijn, dan zou dat aantal er wellicht anders uitzien.

Bovendien lijkt het me belangrijk dat jongeren in Brussel in een studentenwoning kunnen wonen, omdat ze op die manier de stad op een andere manier leren kennen en hopelijk hier na hun studies blijven wonen en werken.

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.

In verschillende interpellaties gaf u eerder al aan dat ook het Brussels Gewest initiatieven zal uitwerken. U hebt de Directie Huisvesting belast om een dienst voor studentenwoningen op te richten.

De dienst voor studentenwoningen kreeg verscheidene opdrachten toebedeeld. Ten eerste moet de dienst de toestand volgen en analyseren. De analyse zou volgens het afgesproken tijdschema tegen eind januari rond moeten zijn.

Ten tweede zou de dienst een referentie moeten worden voor de studie en verspreiding van goede praktijken.

Ten derde zou de dienst moeten nagaan wat de juridische en financiële obstakels zijn voor een aantal projecten die nog lopen of worden opgericht.

Tot slot zou de dienst met rondetafelgesprekken en dergelijke een aantal beleidsinstrumenten moeten ontwikkelen om het beleid inzake studentenhuisvesting te coördineren.

U zei ook dat het uw bedoeling is om deze fase tegen het begin van het volgende academiejaar af te ronden. U hebt dus nog maar een paar maanden tijd.

In een antwoord op een schriftelijke vraag die ik tot u richtte, verwees u naar de oprichting van een sociaal verhuurkantoor dat specifiek zou worden

Vous êtes-vous concerté avec le ministre flamand en charge des affaires bruxelloises et de l'enseignement et avec le ministre de la Communauté française en charge de l'enseignement ? Dans l'affirmative, quels accords avez-vous conclus ?

Discussion

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État *(en néerlandais).- Depuis 2012, j'ai organisé des tables rondes avec tous les établissements d'enseignement supérieur situés dans la Région de Bruxelles-Capitale, Br(ik, les associations d'étudiants, la Communauté française et la Communauté flamande, ainsi que les administrations concernées de la Région de Bruxelles-Capitale.*

belast met studentenhuisvesting. Andere opdrachten, zoals het opmaken van een standaardhuurcontract en het harmoniseren van huurprijzen, kende u inmiddels toe aan een facilitator voor studentenhuisvesting.

Kunt u een stand van zaken geven over de oprichting van een gewestelijk overlegplatform voor studentenhuisvesting? Aan Vlaamse kant hebben de Brusselse instellingen voor hoger onderwijs zich onder meer voor studentenhuisvesting gegroepeerd in Br(ik. Welke rol ziet u voor Br(ik weggelegd? Hebt u overleg gepleegd? Wilt u de vereniging actief betrekken bij het gewestelijk beleid voor studentenhuisvesting? Was er eventueel overleg met andere partners?

Hoe zit het met de oprichting van het sociaal verhuurkantoor dat zich moet bezighouden met studentenhuisvesting? Hoe zult u de Franstalige en Nederlandstalige partners daarbij betrekken? Hoe zult u ervoor zorgen dat alle partners in even grote mate toegang krijgen tot het huisvestingsaanbod?

Kunt u een stand van zaken geven over de oprichting van het kwaliteitslabel? Ik vond dat een interessant idee. Op kot gaan in Brussel is niet alleen vrij duur, vaak is ook de kwaliteit van de koten ondermaats. Een kwaliteitslabel kan een garantie bieden.

Hebt u overleg gepleegd met de Vlaamse minister die bevoegd is voor Brusselse aangelegenheden en onderwijs en met minister van de Franse gemeenschap die bevoegd is voor onderwijs? Zo ja, welke afspraken hebt u gemaakt?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.- Sinds 2012 heb ik een reeks rondetafelgesprekken georganiseerd met alle Brusselse hogeronderwijsinstellingen, de organisatie Br(ik (Alles voor Stadstudenten), de studentenverenigingen, de Franse Gemeenschap, de Vlaamse Gemeenschap en de betrokken besturen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Met 23 hogeronderwijsinstellingen, meer dan

Avec ses 23 établissements d'enseignement supérieur, une communauté de plus de 93.000 étudiants et une communauté académique d'environ 110.000 personnes, l'enseignement supérieur a un énorme impact économique à Bruxelles.

De plus, la présence d'une grande communauté intellectuelle de jeunes est un moteur important de la vie urbaine. De ce fait, la problématique des logements étudiants constitue un enjeu important pour la Région.

Tous ces étudiants peuvent être considérés comme des Bruxellois potentiels, étant donné qu'ils se familiarisent avec la ville pendant la durée de leurs études.

Enfin, la présence d'étudiants à Bruxelles constitue un atout important pour l'image de la ville au niveau régional, national et international.

Les tables rondes avaient pour objectif d'identifier les obstacles éventuels et de répondre aux questions suivantes : comment augmenter l'offre de chambres abordables ? Comment garantir une partie de loyers sociaux ? Comment développer des stratégies de développement et des instruments de gestion appropriés ? Quel modèle d'organisation est-il le mieux adapté à la collaboration des différentes institutions ?

Le marché du logement étudiant n'est pas un marché fermé. L'offre des propriétaires privés, peu connue et difficilement mesurable, représente néanmoins 75% de toutes les chambres.

L'étude "Le marché du logement d'étudiants à Bruxelles" montre qu'à Bruxelles, avec le pic du nombre d'étudiants en 2010, l'offre de chambres accuse un retard historique. De plus, on annonce une augmentation du nombre d'étudiants de 75.000 à 100.000 entre 2000 et 2020. La pénurie de chambres est estimée à 7.000 unités.

J'ai initié une concertation entre toutes les parties impliquées en vue d'augmenter l'offre à l'horizon 2013-2018 et de développer un processus de coopération structurel, garantissant le rapport qualité-prix des logements étudiants.

Du côté néerlandophone, une telle coopération existe déjà dans le cadre de l'association Br(ik.

93.000 studenten en een academische gemeenschap van ongeveer 110.000 personen heeft het hoger onderwijs een enorme economische impact in Brussel.

Naast de directe economische impact dient ook de socioculturele realiteit zich aan. De aanwezigheid van een grote intellectuele jongerengemeenschap in Brussel is een belangrijke motor voor het stadsleven. Daarom vormt de problematiek van de studentenwoningen een belangrijke uitdaging voor het gewest.

Alle studenten kunnen als potentiële Brusselaars (urban potentials) worden beschouwd, want wie in Brussel studeert en leeft, leert de stad kennen. De studieperiode kan een sleutelfactor zijn in hun mogelijke keuze om in Brussel te leven en te werken.

Tot slot vormt de aanwezigheid van studenten in Brussel een belangrijke troef voor het imago van Brussel op gewestelijk, nationaal en internationaal vlak. De hogeronderwijsinstellingen zijn de motor voor een dynamische kennisregio.

De rondetafelgesprekken hadden tot doel mogelijke obstakels te identificeren en oplossingen aan te brengen op de volgende vragen. Hoe kunnen we het aanbod aan betaalbare studentenkamers uitbreiden? Hoe kunnen we binnen een algemeen aanbod aan betaalbare huurprijzen een deel sociale huurprijzen waarborgen? Hoe kunnen we in gepaste ontwikkelingsstrategieën en beheersinstrumenten voorzien? Welk organisatiemodel is het best geschikt om de verschillende instellingen te doen samenwerken?

De markt van studentenwoningen is geen gesloten markt, waarin studenten gewoonweg op het aanbod ingaan. Het aanbod van privé-eigenaars is weinig gekend en moeilijk meetbaar. Nochtans bezitten zij 75% van alle studentenkamers, veruit het grootste aandeel dus.

De studie 'De Brusselse studentenwoningenmarkt' toont aan dat Brussel in 2010 een recordaantal studenten optekende, maar tevens een historisch tekort in het aanbod aan studentenkamers.

De vraag naar studentenwoningen zal de komende jaren actueel blijven. De cijfers tonen immers aan

Les travaux de la table ronde ont permis de dégager une volonté de collaboration entre les deux communautés linguistiques et les établissements.

Ils ont également pointé la nécessité de créer une agence de logement pour étudiants, réunissant les différents établissements d'enseignement supérieur néerlandophones et francophones, à l'exemple de Br(ik.

Différents scénarios ont été examinés, allant d'une structure qui se limite à l'octroi de labels jusqu'à une structure qui soit en mesure de développer et de gérer son propre parc de logement.

Si la piste d'une telle structure est confirmée, il serait utile d'envisager un protocole de coopération bicommunautaire entre les Communautés concernées et la Région, les universités, les hautes écoles, les organisations d'étudiants et l'association Br(ik.

Le facilitateur Logement étudiant du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale a établi une note de synthèse des travaux de la table ronde, qui a été remise il y a quelques jours à ses membres.

Nous attendons leur réponse pour le mois de juin. La prochaine réunion est prévue le 18 juin.

La question du logement étudiant se situant à la croisée des compétences, il importe que toutes les parties concernées participent et prennent leurs responsabilités à leur niveau.

La Région de Bruxelles-Capitale peut stimuler et faciliter le processus, entre autres en levant les obstacles et en mettant en œuvre une politique harmonieuse en matière de logement, mais ce sont les Communautés qui, en définitive, devront prendre leurs responsabilités dans le cadre de leur mission décrétale en matière de politique sociale.

dat het aantal studenten sterk zal stijgen en dat het Brussels Gewest tussen 2000 en 2020 van 75.000 naar 100.000 studenten zal evolueren.

Het tekort aan kamers wordt op 7.000 eenheden geschat. Daarom is het van cruciaal belang de komende jaren het aantal studentenkamers uit te breiden.

Na de oproepen van Br(ik en de studentenverenigingen in het kader van de New Deal 2.0 en na het colloquium van de ULB, heb ik alle partijen voor overleg samengeroepen om tot een gemeenschappelijke actie te komen om dit probleem snel te verhelpen.

De bedoeling van het overleg was oplossingen te vinden om het aanbod tussen 2013 en 2018 te verhogen en een structureel samenwerkingsproces uit te werken. Zo blijft de studentenhuisvesting permanent onder de aandacht en kan de komende jaren op de Brusselse studentenwoningenmarkt een beter evenwicht ontstaan, zodat de prijs-kwaliteitverhouding van de studentenkamers beter wordt gewaarborgd.

In Vlaanderen bestaat er in het kader van de organisatie Br(ik reeds een dergelijke samenwerking om kwaliteitsvolle en betaalbare studentenwoningen te creëren.

Uit de rondetafelgesprekken blijkt dat er een grote bereidheid bestaat om de samenwerking tussen de twee taalgemeenschappen en de verschillende instellingen mogelijk te maken.

De rondetafelgesprekken hebben voorts de noodzaak aan het licht gebracht om een kantoor voor studentenwoningen op te richten waarin de Nederlandstalige en Franstalige hogeronderwijsinstellingen worden verenigd. Het betreft hier geen sociaal verhuurkantoor, maar wel een structuur met een bredere draagwijdte, naar het voorbeeld van Br(ik.

Tijdens de rondetafelgesprekken werden verschillende scenario's onderzocht, gaande van een structuur die zich beperkt tot de toekenning van labels tot een structuur die haar eigen woningbestand kan ontwikkelen en beheren.

Als er een akkoord wordt bereikt over een dergelijke structuur, zou het nuttig kunnen zijn om

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

Mme Bianca Debaets *(en néerlandais).- Cette nouvelle structure à laquelle seraient associées les Communautés et les organisations d'étudiants sera-t-elle une sorte d'organe consultatif ? Quel en sera le mode de fonctionnement ? Vous le considérez comme un organe bicommunautaire. Ne s'agit-il pas plutôt d'une structure de coopération commune aux deux Communautés ?*

een bicommunautair samenwerkingsprotocol uit te werken dat een betere samenwerking mogelijk maakt tussen de betrokken gemeenschappen, het gewest, de universiteiten, de hogescholen, de studentenverenigingen en de organisatie Br(ik.

De facilitator Studentenhuisvesting van het Brussels ministerie heeft een synthesenota over de rondetafelgesprekken opgesteld waarin de gemeenschappelijke vaststellingen en het bovenvermeld voorstel zijn opgenomen. De nota werd enkele weken geleden aan de leden voorgelegd.

Wij verwachten hun antwoord in juni. De volgende vergadering is gepland op 18 juni.

Het vraagstuk van de studentenhuisvesting raakt aan verschillende bevoegdheden. Het is belangrijk dat alle betrokken partijen hun medewerking verlenen en dat iedereen op zijn niveau zijn verantwoordelijkheid neemt.

Ondanks het feit dat onderwijs een gemeenschapsmaterie is en studentenhuisvesting onder de decretale rol van elke instelling valt op het vlak van het sociaal beleid, heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gevolg gegeven aan de verschillende oproepen tot actie van de sector.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kan een organiserende rol vervullen en het proces stimuleren en vergemakkelijken door onder meer de mogelijke obstakels aan het licht te brengen en een harmonieus huisvestingsbeleid uit te werken, maar uiteindelijk zullen de gemeenschappen hun verantwoordelijkheid moeten nemen.

De voorzitter.- Mevrouw Debaets heeft het woord.

Mevrouw Bianca Debaets.- Ik dank u voor uw inspanningen op het gebied van studentenhuisvesting.

Ik heb nog een vraag over de nieuwe instantie die u wilt oprichten en waarbij u de twee gemeenschappen en de studentenverenigingen wilt betrekken. Wordt dat een soort van overlegorgaan dat niet zelf studentenhuisvesting creëert? Kunt u het bestuurlijke model van die op te richten organisatie toelichten? U zei dat het een bicommunautaire instantie wordt, maar bedoelt u

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- J'ai adressé un certain nombre de recommandations. La prochaine réunion aura lieu le 18 juin et permettra de voir plus clair quant à la réponse apportée par les uns et les autres.

Le fait de travailler dans le cadre d'une formalisation impliquant les Communautés qui restent principalement compétentes dans l'accès aux études et à l'enseignement supérieur, me paraît important.

Pour l'heure, je ne peux encore me prononcer quant à la forme que prendra cette formalisation. Je ne veux pas m'enfermer dans une formule, l'objectif premier étant d'accéder à cette coopération, quelle que soit sa forme.

Je pense que j'y verrai plus clair après ce qui devrait être la dernière réunion et qui permettra d'avoir un retour de la part des différentes institutions.

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

Mme Bianca Debaets *(en néerlandais).- Vous renoncez donc à charger une agence immobilière sociale de s'occuper du logement étudiant ?*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Une des solutions envisagées n'est pas celle d'une formule du type AIS, puisque l'objectif n'est pas de cibler principalement les ménages aux revenus les plus modestes, mais plutôt celle d'une agence immobilière proche du modèle des Br(ik.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE M. OLIVIER DE CLIPPELE

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS,

niet eerder cocommunautair, met andere woorden een model waarbij de twee gemeenschappen samenwerken?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik heb een aantal aanbevelingen gedaan. De eerstvolgende vergadering heeft op 18 juni plaats en dat brengt allicht klaarheid.*

Het feit dat de gemeenschappen in een formeel kader werken is belangrijk. Zij blijven bevoegd inzake de toegang tot de studies en het hoger onderwijs.

Welke vorm dat formele kader zal aannemen, weet ik nog niet, maar tot samenwerken komen is het eerste doel.

Na deze vermoedelijk laatste vergadering zullen de kaarten allicht duidelijker op tafel liggen.

De voorzitter.- Mevrouw Debaets heeft het woord.

Mevrouw Bianca Debaets.- U ziet dus af van het idee om een sociaal verhuurkantoor de opdracht te geven om zich bezig te houden met studentenhuisvesting?

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- De formule waar een sociaal verhuurkantoor bij is betrokken is, wordt achterwege gelaten. Het is immers niet de bedoeling gezinnen met een bescheiden inkomen te bereiken. We willen eerder mikken op een vastgoedkantoor dat aanleunt bij het Br(ik.*

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER OLIVIER DE CLIPPELE

TOT DE HEER CHRISTOS

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

concernant "l'influence de l'étranglement du logement en périphérie sur le boom démographique à Bruxelles".

M. le président.- La parole est à M. de Clippele.

M. Olivier de Clippele.- J'ai déposé cette interpellation à la suite de l'arrêt de la Cour européenne de justice. Mon objectif n'est pas la question communautaire, mais plutôt celle du logement.

Nous avons tous pris connaissance de la décision de la Cour européenne de justice qui a recalé le décret flamand du 27 mars 2009 ("wonen in eigen streek") visant, notamment, à imposer un examen aux candidats acheteurs et locataires de longue durée qui souhaitent se loger dans certaines zones en Flandre.

Nonobstant la décision européenne, votre collègue en charge du logement, Mme Freya Van den Bossche, a immédiatement fait savoir qu'elle souhaitait le maintien dans son principe, du chapitre consacré à la sélection des acquéreurs et de certains locataires.

Toutes les communes flamandes qui entourent Bruxelles sont concernées par ce décret.

Si on examine bien la décision européenne, le législateur flamand reste toutefois autorisé à mener une politique sélective en matière d'achat et de location dans des communes cibles pour autant que l'objectif de cette politique soit d'intérêt général. La Cour n'a donc pas purement rejeté cette partie du décret, mais a demandé que les critères utilisés soient différents et plus objectifs.

Ainsi, la Cour rejette bien les restrictions basées sur les origines des candidats acheteurs, mais elle n'exclut pas l'instauration d'un régime de subventions "spécifiquement conçues en faveur des personnes les moins fortunées afin de réaliser

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

betreffende "de invloed van het woningtekort in de rand op de demografische boom te Brussel".

De voorzitter.- De heer de Clippele heeft het woord.

De heer Olivier de Clippele *(in het Frans).- Ik heb mijn interpellatie ingediend ingevolge het arrest van het Europees Hof van Justitie dat het Vlaams decreet van 27 maart 2009 'wonen in eigen streek' heeft verworpen. Dat decreet verplicht kandidaat-kopers en huurders die in sommige streken in Vlaanderen wensen te wonen, een examen af te leggen.*

Vlaams minister Freya Van den Bossche liet daarop weten aan het selectieprincipe voor kopers en sommige huurders vast te willen houden. Het decreet geldt ook voor alle gemeenten rond Brussel.

Het Hof nuanceert evenwel. De Vlaamse wetgever mag een selectief beleid voeren inzake de aankoop en huur in de doelgemeenten op voorwaarde dat dit het algemeen belang dient. De criteria moeten wel duidelijker en objectiever worden omschreven.

Zo verwerpt het Hof de beperkingen die gegrond zijn op de afkomst van kandidaat-kopers, maar sluit het niet uit dat in betoelaging wordt voorzien voor wie minder kapitaalkrachtig is. De bedoeling van het decreet is immers de autochtone bevolking met de minste middelen de mogelijkheid bieden om in eigen streek te kunnen blijven wonen.

De Vlaamse regering zal zich hierop beroepen om haar beleid voort te zetten en slechts die personen toelaten die de zege van een evaluatiecommissie hebben gekregen.

Brusselaars die zich in de Rand willen vestigen, moeten dan eerst worden geëvalueerd. Daar heb ik principiële bezwaren tegen.

l'objectif invoqué". L'objectif invoqué étant celui "de satisfaire les besoins immobiliers de la population autochtone la moins fortunée dans les communes cibles".

Le gouvernement flamand s'appuiera ainsi sur cet argument pour poursuivre la mise en œuvre de ce décret qui vise à limiter l'accès aux seules personnes qui seront acceptées par une commission d'évaluation.

De cette manière, les Bruxellois qui souhaitent s'établir en périphérie pourraient une nouvelle fois faire l'objet d'une évaluation pour laquelle j'ai des objections de principe.

Je ne suis pas du tout opposé à une politique sociale du logement, telle qu'elle est actuellement proposée à Bruxelles par la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB) ou le Fonds du logement. Cette politique est objective et reste ouverte à tous ceux qui remplissent les critères de revenus et d'absence de fortune.

La Région flamande connaît une politique comparable avec la Sociale Huisvestingsmaatschappij et le Vlaamse Woningfonds : cette politique est accessible à tous ceux qui remplissent les critères objectifs.

Le décret "wonen in eigen streek" voulait aller beaucoup plus loin, en étendant cette politique sociale aux biens appartenant à des propriétaires privés qui cherchaient à vendre leur bien. Ces propriétaires devaient trouver des amateurs "acceptables".

Ce décret a été modifié à la suite du recours qui a été déposé. La Cour constitutionnelle n'ayant pas encore formalisé la décision de la Cour de justice de l'Union européenne, il est cependant toujours appliqué par les notaires de Belgique. Il impose un lien professionnel, familial ou social avec la commune où se situe le bien à vendre. De plus, le candidat est admis s'il habite déjà la commune voisine, à condition que cette commune soit également reprise sur la liste des 68 communes flamandes publiée en 2012 (69 communes en 2009).

J'ai rencontré deux Bruxellois qui souhaitaient s'installer à quelques centaines de mètres de la

Ik ben absoluut niet tegen een sociaal huisvestingsbeleid gekant zoals de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB) of het Woningfonds voeren. Dat beleid is objectief. Iedereen die aan de criteria voldoet, kan op deze instellingen een beroep doen.

Het Vlaams Gewest voert een gelijkaardig beleid met de Sociale Huisvestingsmaatschappij en het Vlaams Woningfonds.

Het decreet met betrekking tot wonen in eigen streek wilde dit sociaal beleid uitbreiden tot panden van privé-eigenaars. Eigenaars die hun eigendom wilden verkopen, konden enkel nog in zee gaan met 'aanvaardbare' kandidaat-kopers.

De beroepsprocedure leidde tot een wijziging van het decreet. Aangezien het Grondwettelijk Hof de beslissing van het Hof van Justitie van de Europese Unie nog niet geformaliseerd heeft, passen de notarissen nog altijd het ongewijzigd decreet toe, waardoor de kandidaat-koper een professionele, familiale of sociale band moet aantonen met de gemeente waar het pand zich bevindt. Een kandidaat-koper uit een naburige gemeente wordt ook aanvaard, op voorwaarde dat hij woont in een gemeente die opgenomen is op de in 2013 gepubliceerde lijst van 68 Vlaamse gemeenten.

Ik heb twee Brusselaars ontmoet waarvan de ene zich in Sint-Genesius-Rode en de andere zich in Dilbeek wilde vestigen. Ze waren gechoqueerd, omdat ze in de tweede gemeente geen woning konden kopen terwijl ze wel in een naburige gemeente wonen. Brusselse gemeenten bevinden zich echter niet op de lijst van het Vlaamse Grond- en Pandendecreet. Migratie van Brusselaars naar de Rand wordt dus de facto ingeperkt.

VUB-professor Patrick Deboosere, die een uiteenzetting heeft gegeven in de commissie, heeft de bevolkingstoename in Brussel bestudeerd. Volgens hem bedraagt de bevolkingsaanwas 2% per jaar. Als die aan hetzelfde tempo aanhoudt, dan zullen de 160 vierkante kilometer van het Brussels Gewest tegen 2050 ongeveer 2 miljoen inwoners moeten huisvesten.

U kondigde aan dat er heel wat woningen moeten worden opgetrokken. Ik heb berekend dat er

Région, l'un à Rhode-Saint-Genèse et l'autre à Dilbeek. Ils ont été scandalisés de se voir refuser l'achat d'un bien, alors qu'ils habitaient la commune voisine, mais dans la mauvaise Région. Les communes bruxelloises ne se trouvent en effet pas sur la liste établie en vertu du "grond- en pandendecreet" flamand. De ce fait, le décret va nécessairement limiter la migration de Bruxelles vers sa périphérie.

Nous avons tous entendu en commission des affaires générales l'exposé du professeur de la VUB Patrick Deboosere, qui a étudié le rythme de croissance de la population bruxelloise actuelle, égal à 2% par an. Au rythme actuel, les 160 kilomètres carrés de notre Région pourraient bien devoir loger près de deux millions d'habitants à l'horizon 2050.

Vous avez d'ores et déjà annoncé qu'il faudra créer un nombre de logements important. J'ai calculé qu'il faudra peut-être 400.000 logements supplémentaires si nous voulons loger deux millions d'habitants à l'horizon 2050. Vous avez exposé rapidement vouloir lutter contre les logements vides, mais il n'y en aurait que 30.000. Il faudra dès lors trouver d'autres politiques.

Vous avez vous-même cité ce chiffre.

M. Alain Maron.- C'est une grande première.

M. Olivier de Clippele.- Sur les 30.000, il y a déjà un bon millier de logements sociaux qui sont vides.

La proportion de logements sociaux vides est identique à la proportion de logements vides du secteur privé.

(Rumeurs)

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- La proportion de logements sociaux inscrits dans un programme de rénovation est nettement inférieure à la proportion de logements vides.

M. Olivier de Clippele.- Au-delà des programmes, je vise les logements inoccupés. Les gens ne se logent pas dans des programmes, mais dans des logements physiques.

ongeveer 400.000 bijkomende woningen nodig zijn. U zei ook dat u de leegstand zou bestrijden, maar er staan slechts 30.000 woningen leeg. Een ander beleid is dus nodig.

U hebt dat cijfer zelf vermeld.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- Dat is een grote première.*

De heer Olivier de Clippele *(in het Frans).- Van die 30.000 leegstaande woningen zijn een duizendtal sociale woningen.*

Verhoudingsgewijs staan er evenveel sociale als privéwoningen leeg.

(Rumoer)

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het aantal sociale woningen dat op de lijst voor renovatie staat, is veel lager dan het aantal leegstaande woningen.*

M. Olivier de Clippele *(in het Frans).- Ik heb het niet over renovatie, maar over leegstand. Mensen wonen niet op lijsten, maar in woningen.*

(Rumeurs)

Je constate que le nombre de logements sociaux vides, c'est-à-dire inhabités, est environ équivalent en termes de pourcentage au nombre de logements ordinaires vides et mis en location, ou qui sont la propriété du secteur privé.

Comme je l'ai dit en commission des Affaires générales, je crains un scénario similaire à celui qu'a connu Hong-Kong, qui était un territoire restreint, entouré par la Chine communiste. Il s'agissait d'un territoire hyper réglementé, où il était très difficile d'investir. De la même manière, en Flandre, Mieke Vogels avait dénoncé une politique de la périphérie blanche contre la ville métissée. On veut donc limiter l'extension de la ville, ce qui veut dire que nous allons être obligés de construire en hauteur si nous voulons répondre à la demande de logements qui nous attend, comme l'indique une étude d'un professeur de la Vrije Universiteit Brussel (VUB).

Souhaitons-nous cela ? Nous devons nous demander si nous voulons devenir comme Hong-Kong et construire en hauteur pour loger la population, alors qu'en périphérie, une politique extrêmement restrictive est menée en matière d'extension des zones de logement, malgré l'existence de zones disponibles.

Avez-vous été informé officiellement, via le Comité de concertation, des projets du gouvernement flamand, à la suite de l'arrêt de la Cour européenne de justice, qui invalide le chapitre "wonen in eigen streek" du décret du 27 mars 2013 ? Si la réponse est négative, voulez-vous exposer les raisons pour lesquelles vous vous êtes abstenu de saisir le Comité de concertation ?

Est-il exact que vous avez commandé une étude au sujet des pistes à suivre pour combler le manque de logements face au boom démographique ? Avez-vous commandé une étude sur les alternatives à l'augmentation de la population sur le territoire des dix-neuf communes ?

Je voudrais encore rappeler que mon interpellation ne vise pas un objectif communautaire, mais qu'elle a trait à la politique du logement à mener en Région de Bruxelles-Capitale.

(Rumoer)

Ik stel vast dat het aantal leegstaande en dus onbewoonde sociale woningen procentueel gelijk is aan het aantal leegstaande woningen dat te huur staat en aan de privésector toebehoort.

Zoals ik in de commissie voor Algemene Zaken al zei, vrees ik voor een scenario dat Hongkong overkwam. Hongkong ligt met een beperkte grondgebied omringd door communistisch China. Door de zeer strikte regels kon men er maar moeilijk investeren.

Zo heeft ook Mieke Vogels het beleid van een blanke periferie versus een gekleurde stad al aangeklaagd. Vlaanderen wil de stadsuitbreiding blijkbaar tegengaan, waardoor we genoodzaakt zullen zijn om in de hoogte bouwen.

Willen wij hoogbouw zoals in Hong Kong, terwijl in de periferie een extreem restrictief beleid wordt gevoerd ondanks de beschikbare woonzones?

Heeft het Overlegcomité u ten gevolge van het arrest van het Hof van Justitie van de Europese Unie officieel van de projecten van de Vlaamse regering op de hoogte gebracht? Dat arrest verklaart het hoofdstuk 'wonen in eigen streek' van het decreet van 27 maart 2013 ongeldig. Indien dat niet zo is, wil u ons dan meedelen waarom u het Overlegcomité niet hebt aangesproken?

Klopt het dat u een studie heeft besteld die moet onderzoeken hoe we aan de nood aan woningen kunnen voldoen in het licht van de demografische explosie? Hebt u een studie besteld over alternatieven voor de huisvesting van de bevolking in de negentien gemeenten?

Ik wil erop wijzen dat mijn interpellatie geen communautaire bijbedoelingen heeft, maar enkel het woningbeleid van het Brussels Gewest betreft.

Discussion

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Vos questions sont nombreuses et font que cette interpellation est assez transversale : elle évoque la situation en lien avec le décret flamand "wonen in eigen streek" et ses conséquences sur la Région. Le Wooncode est en effet une tentative de construire des frontières là où il n'y en a pas et de mettre des obstacles là où il ne devrait pas y en avoir.

Vous m'interpellez également sur une certaine vision du développement de Bruxelles et de sa ville.

Nous avons été très attentifs au recours intenté contre le décret flamand. Je l'ai été particulièrement en ma qualité de président du gouvernement de la Cocof puisqu'à ce titre, je me suis joint à la Fédération Wallonie-Bruxelles dans le cadre d'un recours. Je sais d'ailleurs que vous en avez été également l'un des acteurs.

M. Olivier de Clippele.- J'ai agi en ma qualité de notaire, car le décret prévoyait qu'en vente publique, il fallait distinguer les "bons" et les "mauvais" acheteurs. Je jugeais incompatible le devoir d'être discriminatoire à ce point avec la fonction de notaire.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- D'une certaine manière, nous avons donc été partenaires dans cette cause !

La Cour de justice européenne dit en substance que le droit de l'Union s'oppose bien à une réglementation telle que celle prévue dans le livre V du décret de la Région flamande du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière. Ce décret soumet le transfert de biens immobiliers situés dans certaines communes, désignées par le gouvernement flamand, à la vérification par une commission d'évaluation provinciale de l'existence d'un "lien suffisant" entre l'acquéreur ou le preneur potentiel et à ces communes.

Je ne peux qu'être satisfait d'une telle décision, même si vous et moi ne partageons pas totalement les mêmes critiques quant au texte flamand. En

Bespreking

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het Vlaamse decreet "wonen in eigen streek" probeert inderdaad grenzen te creëren waar er geen zijn en waar ze ook niet horen te zijn.*

Als voorzitter van de regering van de Cocof heb ik mij aangesloten bij een beroep hiertegen van de Federatie Wallonië-Brussel. Ook u hebt dat beroep mee ingediend.

De heer Olivier de Clippele *(in het Frans).- In mijn hoedanigheid van notaris. Ik wilde immers niet discrimineren tussen 'goede' en slechte' kopers.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het Europese Hof van Justitie zegt dat een regeling zoals de Vlaamse, waarbij je in sommige gemeenten alleen vastgoed kunt kopen als je een band met de streek kunt aantonen, strijdig is met het Europese recht.*

Dat verheugt mij, ook al zijn wij het niet over alles eens. Ik vind dat ook de privésector moet meehelpen aan een oplossing voor de huisvestingscrisis.

Het Vlaamse decreet werd niet enkel aangevallen omdat het een band met het grondgebied verplicht maakte, maar ook omdat het privépromotoren sociale lasten oplegde. Zo zouden die verplicht worden om een bepaald percentage goedkopere woningen te bouwen, die ze dan moesten verkopen of verhuren aan een openbare beheerder. Dat

effet, si je ne peux que vous suivre lorsque vous soutenez des politiques sociales menées par des opérateurs publics tels que le Fonds du logement ou la SDRB, je ne pense pas que le secteur privé puisse être totalement exempté de participer à la réponse au besoin de logements décents pour tous.

Ainsi, le décret flamand n'a pas été attaqué que sur ce volet du nécessaire lien social avec le territoire, mais également et initialement sur le principe de charges sociales imposées aux promoteurs privés. Le décret flamand permet en effet à la Région d'imposer la construction d'un quota de logements abordables, qui seront notamment vendus ou donnés en location à des opérateurs publics. Ce principe, qui n'est pas éloigné des nouvelles modalités de charges d'urbanisme que notre gouvernement met en place, est également pour moi une réponse au manque de maîtrise publique du foncier.

Concernant votre question plus précise d'aborder ce dossier en comité de concertation, cela me paraît quelque peu prématuré. En effet, la procédure n'est pas encore terminée puisque notre Cour constitutionnelle doit encore se prononcer à la suite de l'arrêt de la Cour européenne. Je reste attentif aux suites que le gouvernement flamand réservera à ce dossier. Je n'ai pas connaissance à ce stade des modifications au décret qui sont envisagées. J'ai seulement pris connaissance des réactions de la ministre du Logement au lendemain du prononcé de cet arrêt.

En ce qui concerne le lien entre la Région de Bruxelles-Capitale et son hinterland, la réponse aux défis auxquels notre Région doit faire face en tant que ville est à rechercher dans un cadre qui dépasse les limites institutionnelles, territoriales et communales. Dans le domaine du logement, mais aussi dans celui de l'emploi, de la mobilité, l'action de la Région doit s'inscrire dans l'espace métropolitain, un bassin socio-économique et d'emploi s'étendant sur les deux autres Régions.

Alors que le développement de la zone métropolitaine tend vers un modèle d'urbanisation quasi continu, il convient de privilégier le développement d'un réseau de villes compactes urbanisées, ayant chacune leur identité et leur propre zone d'influence. Ces villes compactes doivent constituer des centralités complémentaires à Bruxelles et dont l'interconnexion est

systeem heeft wel wat weg van de stedenbouwkundige lasten die de Brusselse regering wil invoeren en daar sta ik achter.

Het lijkt mij wat te vroeg om deze kwestie aan te kaarten in het Overlegcomité. Het Grondwettelijk Hof moet zich nog uitspreken. Ik weet nog niet hoe de Vlaamse regering het decreet eventueel zal aanpassen, maar zal dit zeker in de gaten houden.

De oplossingen voor de uitdagingen waar het Brussels Gewest voor staat, overstijgen de institutionele, territoriale en gemeentelijke grenzen. Op het vlak van huisvesting, maar ook van werkgelegenheid of mobiliteit, is er sprake van een sociaaleconomisch bekken dat zich uitstrekt tot in de twee andere gewesten.

De ontwikkeling van een metropolitaan gebied kan nijgen naar een model van continue verstedelijking, maar ik denk dat we eerder een netwerk van compacte steden moeten ontwikkelen, die elk hun eigen identiteit en hun eigen invloedssfeer hebben. Die moeten complementair zijn met Brussel en goede verbindingen zijn daarbij uiterst belangrijk.

Deze dynamiek en de nood aan een samenwerkingsstructuur hangen samen met de nieuwe evenwichten die het gevolg zijn van de ecologische (strijd tegen klimaatopwarming, gebrek aan grond, beheer van overstromingen, behoud van de biodiversiteit...), economische (mobiliteit, grondprijzen...) en sociale (migraties, communicatiemiddelen...) uitdagingen.

Deze voorbeelden geven meteen aan hoe onvermijdelijk de interactie tussen de verschillende gewesten is. We moeten daarom een logica van samenwerking ontwikkelen en dat kan enkel met partners die willen samenwerken. Momenteel is dat niet altijd het geval.

Een versterkt netwerk van steden maakt deel uit van een duurzame oplossing. Als de metropolitane zone beter en geïntegreerder functioneert, is dat zowel voor de Brusselaars als voor de pendelaars gunstig.

De volkstelling van 2001 wijst erop dat de morfologische agglomeratie van alle Belgische steden groter is dan het administratieve grondgebied ervan, maar zich uitstrekt tot

primordiale pour permettre un développement métropolitain harmonieux. Le développement polycentrique de l'aire métropolitaine est une tendance historique.

Son renforcement permet de relever les défis auxquels nous sommes confrontés.

Cette dynamique et la nécessité de mettre en place une structure de coopération sont liées aux nouveaux équilibres induits par les enjeux environnementaux (lutte contre le réchauffement climatique, utilisation parcimonieuse du sol, dépollution des sols, limitation de l'imperméabilisation des sols et gestion des inondations, préservation de la biodiversité...), économiques (mobilité, prix foncier...) et sociaux (migrations, moyen de communication...).

Ces exemples permettent plus facilement de comprendre les inévitables interactions existant entre les différentes Régions, les différents territoires. Il nous faut travailler dans une logique de coopération et je suis conscient de ce que celle-ci ne peut être mise en place qu'avec des partenaires désireux de coopérer. Cette logique n'est pas encore suffisamment d'actualité, mais devrait néanmoins pouvoir exister dans l'ensemble de ces compétences.

Le renforcement des villes dans des réseaux répond positivement à ces enjeux et fait donc partie des fondements de la durabilité. Un fonctionnement plus cohérent et davantage intégré de cette aire métropolitaine doit être profitable tant aux Bruxellois qu'aux navetteurs.

Les territoires urbains définis sur la base du recensement de 2001 montrent un phénomène identique pour toutes les villes belges : l'agglomération morphologique dépasse le territoire administratif des villes, elle se prolonge par une banlieue caractérisée par un usage plus extensif du sol et ensuite par une zone plus diffuse qui correspond à l'habitat des navetteurs.

L'agglomération bruxelloise s'étend majoritairement selon un axe nord-sud, tandis que la banlieue se déploie selon un axe plutôt est-ouest. Le bassin des navetteurs dépasse le Brabant wallon. On remarque en outre que la ville de Louvain a sa propre zone d'influence.

voorsteden en verder tot omliggende gemeenten waar de pendelaars wonen.

De Brusselse agglomeratie volgt voornamelijk een noord-zuidas, terwijl de voorsteden zich uitbreiden naar oost en west. Het bekken van de pendelaars is ruimer dan Waals-Brabant. Overigens heeft de stad Leuven haar eigen invloedssfeer.

De metropolitane gemeenschap werd opgericht door de bijzondere wet van 19 juli 2012. Zij is gebaseerd op administratieve en territoriale grenzen en omvat de twee Brabantse provincies en het Brussels Gewest, in totaal 111 gemeenten.

Deze gemeenschap zal het voornaamste centrum zijn van coördinatie en samenwerking voor de uitvoering van de maatregelen uit het Gewestelijk Plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO).

De vergelijking van de bestemmingen uit de drie gewestelijke bestemmingsplannen met de werkelijke situatie, toont dat er vooral in het Waalse gedeelte van de metropolitane gemeenschap nog veel ruimte is voor woningen.

Daar is nog 6.000 ha grond beschikbaar, tegen 3.850 ha in Vlaanderen, waar er dus meer sprake zal moeten zijn van verdichting.

De demografische groei zal de druk op de huisvesting in de hele metropolitane zone doen toenemen. Een sterke samenwerking tussen Brussel en het hinterland is onontbeerlijk en bovendien gunstig voor alle gewesten. In plaats van elkaar te beconcurreren moeten we streven naar permanent overleg en naar complementariteit.

Op 26 november 2012 sloten de gewesten een akkoord over een permanent informatieforum op het vlak van ruimtelijke ordening. Dat moet overleg vergemakkelijken over plannen en projecten waarvan de gevolgen de gewestgrenzen overstijgen.

Tussen 2000 en 2011 steeg het aantal inwoners in het Brussels Gewest met 165.000 (+17%), tegen 61.000 (+6%) in Vlaams-Brabant en 33.000 (+13%) in de arrondissementen Waver en Nijvel. De stijging tot 2030 zal in Brussel bijna twee maal zo groot zijn als in de twee provincies. Ontwikkeling gebeurt vooral in zuidelijke richting.

La communauté métropolitaine a été créée par la loi spéciale du 19 juillet 2012. Elle s'appuie sur un périmètre différent, basé sur des limites exclusivement administratives et institutionnelles, soit les deux provinces de Brabant et la Région de Bruxelles-Capitale. Elle comprend donc 111 communes.

La communauté métropolitaine sera bien évidemment l'instrument principal de coordination et de coopération qui doit permettre de mettre en œuvre les mesures qui seront définies dans le Plan régional de développement durable (PRDD).

La comparaison entre la carte des affectations autorisées par les plans d'affectation des sols des trois Régions et celle de la situation existante du bâti, réalisée dans le cadre de l'étude "Hinterland", montre que la partie wallonne de la zone métropolitaine offre de très grandes capacités résidentielles par rapport à la partie flamande.

De nouvelles urbanisations y sont possibles sur plus de 6.000 hectares, tandis que l'augmentation de population se ferait par la densification dans la partie flamande, en utilisant également des zones d'extension de l'habitat (3.850 hectares).

L'essor démographique engendrera inévitablement une augmentation de la pression immobilière dans toute l'aire métropolitaine. Aussi, des relations de coopération étroites entre Bruxelles et son hinterland sont essentielles et mutuellement profitables aux trois Régions. Il est indispensable pour tous de passer d'une situation de concurrence à l'intérieur de la zone métropolitaine à une recherche de concertation permanente, de coopération thématique et de complémentarité territoriale et spatiale.

Le 26 novembre 2012, un accord est intervenu entre les trois Régions pour instaurer un forum permanent d'information en aménagement du territoire. Il devra faciliter la concertation au sujet des plans et projets pouvant avoir des répercussions au-delà des frontières régionales, et proposer le financement conjoint d'études pour diffuser les données permettant de mener des actions communes.

Quels doivent être nos objectifs en termes de production de logements ? Entre 2000 et 2011, la Région bruxelloise a augmenté de

De toename van de Brusselse bevolking is ongezien. Tussen 1968 en 1996 daalde die van 1.075.000 tot 950.000 inwoners. In 2012 waren er echter al 1.138.854 inwoners en daar zouden er tegen 2020 nog eens 120.000 bijkomen. Bovendien zou de bevolking tot 2040 blijven groeien, al zullen we wel onder de twee miljoen blijven waarover u spreekt.

Deze groei is niet zozeer het gevolg van de binnenlandse natuurlijke groei (+9.000 in 2011), maar wel van de internationale immigratie (+180.000). Deze nieuwe bevolking is erg divers op het vlak van cultuur, rijkdom of professionele kwalificaties.

In hetzelfde jaar 2011 verloor Brussel 12.000 inwoners door binnenlandse migratie. Er gaan dus meer Brusselaars in Vlaanderen en Wallonië wonen dan Vlamingen en Walen in Brussel.

Moeten we nu meer bouwen om meer inwoners te kunnen onderbrengen? In een stad wonen mensen op een kleiner grondgebied, zodat ze zich voor hun school, werk en ontspanning kunnen verplaatsen met een kleinere ecologische voetafdruk. We moeten niet bang zijn voor de demografische groei. Alleen moeten we onze inwoners voldoende kunnen begeleiden en daarvoor ontwikkelen we een strategie. Het huisvestingsbeleid zal een bredere waaier aan oplossingen moeten bieden.

Het ontwerp van GPDO bevat belangrijke doelstellingen. Zo zouden er jaarlijks 7.500 wooneenheden nodig zijn. De regering heeft daarvoor een aantal gebieden uit de grondreserve vrijgegeven.

Na afloop van het Oostende-seminarie nam de regering een aantal beslissingen. Ik geef een overzicht:

- Er komt een nieuwe duurzame wijk op het Josaphatterrein in Schaarbeek, met minstens 30% openbare koop- en huurwoningen met een sociale doelstelling.

- Op het terrein van Tour & Taxis zal 40% van de bebouwing uit woningen moeten bestaan.

- Het Heizelstadion krijgt een nieuwe bestemming. Zodra er een stadion is gebouwd op parking C,

165.000 habitants (17%), contre 61.000 habitants de plus pour le Brabant flamand (6%) et 33.000 habitants de plus pour les arrondissements de Wavre et Nivelles (13%). Les prévisions à l'horizon 2030 confirment que la croissance sera pratiquement deux fois plus grande à Bruxelles que dans ces deux provinces. Les mouvements résidentiels montrent un développement plus important du côté sud, y compris jusqu'au sillon industriel wallon et au Borinage.

Bruxelles connaît une croissance sans précédent de sa population. Les chiffres parlent d'eux-mêmes : après une baisse de population entre 1968 et 1996 - pendant laquelle nous sommes passés d'1.075.000 habitants à 950.000 habitants -, Bruxelles connaît aujourd'hui une croissance rapide. En 2012, la Région comptait 1.138.854 habitants et l'on pronostique une augmentation de 120.000 habitants supplémentaires de 2012 à 2020, soit 14% de plus par rapport à 2010, ainsi qu'une croissance continue jusqu'en 2040. On prévoit donc un accroissement total de 225.000 habitants supplémentaires par rapport à 2010. Cela ne nous amène cependant pas au chiffre de 2 millions d'habitants que vous citiez. Il s'agit bien entendu de projections, qui sont réévaluées de manière continue.

Si l'on décompte les chiffres de la croissance démographique relative à l'année 2011, par exemple, on constate qu'elle résulte d'une croissance naturelle interne, avec un solde positif de 9.000 habitants par an, et d’une forte immigration internationale, avec un solde de 18.000 habitants par an. Il s'agit de populations très diverses en termes de culture, de richesse ou de qualifications professionnelles. Il existe des flux liés à la présence d'institutions internationales et des flux plus traditionnels, liés au pouvoir d'attraction des grandes villes.

Pour la même année, on enregistre un solde migratoire interne négatif de 12.000 habitants par an.

Sur les trois facteurs démographiques, un des facteurs reste négatif et c'est celui du nombre de Bruxellois qui quittent la ville pour s'installer en Flandre ou en Wallonie par rapport au nombre de Flamands ou de Wallons qui viennent s'installer à Bruxelles.

komt er een woonwijk. Ook andere zones, zoals het Deltaterrein, zullen worden ontwikkeld.

Er blijven in Brussel dus nog veel terreinen over om huisvesting te ontwikkelen. Die huisvestingsprojecten zullen tegelijkertijd met de bouw en renovatie van openbare woningen moeten worden gerealiseerd. Een aantal leegstaande woningen wordt reeds gerenoveerd.

We onderhouden ook contacten met de privémarkt. We benaderen namelijk eigenaars van leegstaande woningen en stellen voor om ze te helpen met de renovatie van het pand, zodat het weer kan worden verhuurd. We zijn zelfs bereid om het pand in hun plaats te verhuren.

De regering heeft dus wel degelijk de politieke wil om de leegstand te bestrijden, maar de cijfers moeten naar hun ware proportie worden teruggebracht. Volgens sommige bronnen zou Brussel 10.000 tot 30.000 leegstaande woningen tellen. Aan de hand van de gegevens van het water- en elektriciteitsverbruik en na renovatiewerkzaamheden zullen de cijfers naar beneden moeten worden herzien en zal het allicht eerder om 10.000 woningen gaan.

Als we willen dat Brussel een aangename stad blijft en we de middenklasse willen aantrekken of hier houden, moeten er woningen worden gebouwd en gerenoveerd om te anticiperen op de bevolkingsexplosie en moeten leegstaande kantoren, ruimten boven winkels en leegstaande woningen worden omgebouwd tot woningen, crèches of scholen.

À ce stade, faut-il construire davantage pour accueillir plus d'habitants ? Le rôle d'une ville est de concentrer les habitants. Il faut comprendre qu'habiter sur un territoire où la proximité permet de se déplacer avec une empreinte écologique réduite pour assurer les fonctions principales de la vie est essentiel (travailler, dormir, se cultiver, avoir des loisirs, faire ses courses, se scolariser, etc.). On ne doit pas choisir entre Bruxelles et Hong Kong. Nous n'en sommes pas à ce stade. Il ne faut pas avoir peur d'une évolution positive de la démographie à Bruxelles. Le pire serait de ne pas être en mesure d'accompagner cette évolution démographique, et c'est pourquoi nous devons développer une stratégie. Nous devrons probablement, comme c'est déjà le cas, diversifier les réponses qu'une politique de logement doit apporter pour accueillir de nouvelles populations.

Par rapport à cela, le projet de PRDD qui contient des objectifs importants dont une estimation de 7.500 nouvelles unités de logement nécessaires annuellement va dans la bonne voie.

Cela a mené le gouvernement à ouvrir un certain nombre de zones de la réserve foncière pour pouvoir accompagner cette évolution démographique.

À l'issue du séminaire de Bruxelles Nord, appelé également séminaire d'Ostende, le gouvernement a pris une série de décisions à cet effet, et notamment :

- le développement d'un nouveau quartier durable sur le site de Schaerbeek Josaphat, comprenant un minimum de 30% de logements publics à finalité sociale, accessibles tant par voie acquisitive que locative ;

- la création de 40% de logements sur le site de Tour & Taxis ;

- la réaffectation du stade du Heysel en un nouveau quartier de logements, dès lors que le nouveau stade aura été construit sur le parking C. D'autres zones foncières feront également l'objet de développements, comme le site de Delta à Auderghem.

Il reste donc à Bruxelles de nombreuses zones foncières disponibles, qui permettent de répondre à l'évolution démographique prévue. Ces projets

sont développés parallèlement aux programmes de création et de rénovation des logements publics. Certains des logements inoccupés actuels sont donc probablement en cours de rénovation.

Nous entretenons également des contacts avec le marché privé. Nous nous présentons auprès des propriétaires des logements vides en qualité de partenaires et nous leur proposons de les soutenir dans la rénovation et la mise en location de leur bien, voire de gérer la location à leur place.

Il y a donc une réelle volonté de lutte contre les logements vides dans le chef du gouvernement, mais leur nombre doit être revu à sa juste proportion. Bruxelles compterait actuellement de 10.000 à 30.000 logements inoccupés. Sur la base des informations fournies par les distributeurs d'eau et d'énergie, et lorsque les premiers travaux auront été réalisés, cette estimation devrait être revue à la baisse, et s'approcher plutôt des 10.000 unités.

Afin de préserver le caractère agréable de la ville et de garantir le retour et le maintien de la classe moyenne à Bruxelles, il importe que les logements créés ou rénovés soient affectés à des fonctions liées au défi démographique, et que les bureaux, les espaces au-dessus des commerces ou les logements inoccupés soient convertis en logements, crèches ou écoles.

M. le président.- La parole est à M. de Clippele.

M. Olivier de Clippele.- Je remercie le secrétaire d'État pour sa réponse franche, nuancée et prudente. Je pense cependant qu'il nous sera impossible d'éviter un débat sur l'évolution de notre ville en termes de logement. Vous avez dit vous-même que l'évolution de la population est deux fois plus rapide à Bruxelles que dans le Brabant flamand et le Brabant wallon. Selon moi, nous ne pourrons faire l'économie d'un débat avec la Région wallonne et la Région flamande au sujet du logement à Bruxelles.

On sait que les frontières des dix-neuf communes sont artificielles et on constate l'évolution urbaine que connaissent Alost, Termonde ou Nivelles. Ces villes connaissent des débordements assez inattendus de populations typiquement bruxelloises. Cette situation a bien sûr une

De voorzitter.- De heer de Clippele heeft het woord.

De heer Olivier de Clippele *(in het Frans).- Een debat over huisvesting in het Brussels Gewest met het Waals en het Vlaams Gewest kunnen we niet langer uit de weg gaan. U zei zelf dat in Brussel de bevolking tweemaal zo snel toeneemt dan in Vlaams- en Waals-Brabant.*

Aalst, Dendermonde en Nijvel worden nu reeds overspoeld door een nogal onverwachte toevloed van typische bevolkingsgroepen uit Brussel. Uiteraard heeft deze situatie invloed gehad op het Vlaams decreet 'wonen in eigen streek'. Dit decreet biedt een antwoord op die problematiek. Overleg is dus nodig. U lijkt te hopen dat de metropolitane gemeenschap de oplossing is.

interaction avec le décret flamand que nous évoquons. Le décret "wonen in eigen streek" répond à la question et il me semble nécessaire d'avoir une politique concertée. Vous semblez placer tous vos espoirs dans la nouvelle communauté métropolitaine.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- La communauté métropolitaine n'est qu'un outil. Je ne place certainement pas tous mes espoirs dans de telles structures. Je place des espoirs dans des énergies, notamment la mienne et celles d'autres acteurs qui pourraient être convaincus de la nécessité, et surtout de l'intérêt, de travailler ensemble.

M. Olivier de Clippele.- En attendant, vous avez bien évoqué la communauté métropolitaine. Cela prouve bien qu'il faut la faire vivre. Si son principe est acquis, il n'en va cependant pas de même de sa praticabilité.

Je voudrais enfin insister sur le fait que Bruxelles reste une ville au caractère relativement provincial. C'est la raison pour laquelle j'ai pris l'exemple de Hong Kong. Nous sommes tous d'accord pour refuser pareille évolution. Mais pourquoi, dès lors, le gouvernement a-t-il des projets de construction de gratte-ciel ? Le gouvernement bruxellois semble tenté de laisser construire des cités-dortoirs, alors qu'il n'en était pas question.

M. Alain Maron.- Vous semblez favorable à ce que l'on régule le marché privé, M. de Clippele. Il s'agit de projets privés, pas de projets du gouvernement.

- *L'incident est clos.*

INTERPELLATION DE M. EMIR KIR

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

concernant "l'occupation de l'église Gesù".

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- De metropolitane gemeenschap is slechts een instrument. Daar vestig ik zeker niet al mijn hoop op. Ik reken op mezelf en andere gelijkgezinden die overtuigd zijn van het belang van samenwerking.*

De heer Olivier de Clippele *(in het Frans).- U had het wel degelijk over de metropolitane gemeenschap. Het principe van de metropolitane gemeenschap is verworven, maar of ze gerealiseerd kan worden, is andere koek.*

Brussel blijft een stad met de kenmerken van een provinciestad. Daarom verwees ik ook naar Hong Kong. Niemand wil dat Brussel die richting uit gaat. Waarom heeft de regering dan plannen voor wolkenkrabbers? De Brusselse regering is nu blijkbaar geneigd slaapwijken te laten optrekken.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- U lijkt wel een voorstander van de regulering van de privémarkt. Het gaat hier over privéprojecten, niet over projecten van de regering.*

- *Het incident is gesloten.*

INTERPELLATIE VAN DE HEER EMIR KIR

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

betreffende "de bezetting van de Gesùkerk".

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

M. Emir Kir.- L'église Gesù située rue Traversière à Saint-Josse-ten-Noode héberge depuis février 2010, dans des conditions précaires, environ 160 personnes dont des sans-abri, des sans-papiers, des demandeurs d'asile. Un accord d'occupation précaire des lieux a été signé entre le propriétaire et les conseils des occupants (l'Union des locataires marollienne). Cet accord a été avalisé par le juge de paix du canton de Saint-Josse le 26 octobre 2011 et prévoyait une occupation des lieux en bon père de famille jusqu'au 30 avril 2012.

Un an plus tard, ces personnes sont toujours présentes sur les lieux. Le propriétaire a un projet hôtelier et de création de logements sur ce site et effectue actuellement les démarches afin d'obtenir un permis de bâtir. Ce projet bénéficie du soutien entier de la commune dans la mesure où il créera de l'emploi et offrira des possibilités de stage pour les jeunes infraqualifiés des communes de Saint-Josse et de Bruxelles dont le taux de chômage dépasse les 30% dans certains quartiers.

Outre le fait que l'accord d'occupation n'a plus de base contractuelle au-delà du 30 avril 2012, les problèmes liés à cette occupation sont nombreux et concernent notamment le manque de salubrité du bâtiment, la sécurité, les nuisances et la tranquillité publique. En effet, les services communaux compétents ont constaté des conflits avec le voisinage et une dégradation de l'espace public avec des montagnes de déchets sur la voie publique entraînant des risques pour la salubrité publique. Récemment, un accord a pu être trouvé entre la commune et les occupants pour évacuer ces déchets.

La convention d'occupation précaire ayant pris fin, les occupants du site peuvent se retrouver dans la rue du jour au lendemain. Nous pensons qu'une solution doit être trouvée qui puisse satisfaire toutes les parties en question. M. le secrétaire d'État, lors de la commission du 13 octobre 2009, vous aviez déjà été interpellé par ma collègue Caroline Désir concernant les occupations précaires. Vous nous aviez alors répondu que «vous disposiez de peu de temps pour préparer une déclaration sur la manière de réagir face à ce type de situation».

De voorzitter.- De heer Kir heeft het woord.

De heer Emir Kir *(in het Frans).- In de Gesùkerk in Sint-Joost-ten-Node wonen sinds februari 2010 ongeveer 160 mensen in erbarmelijke omstandigheden. De eigenaar tekende een akkoord inzake de precaire bezetting met de bewonersvereniging. Het akkoord werd op 26 oktober goedgekeurd door de vrederechter en was geldig tot 30 april 2012.*

We zijn inmiddels een jaar later, maar de bewoners zijn nog niet vertrokken. De eigenaar wil nu een hotel en woningen op het terrein bouwen en heeft daarvoor een bouwvergunning aangevraagd. Het gemeentebestuur staat achter zijn plannen, omdat ze werkgelegenheid opleveren voor laaggeschoolden.

Niet alleen is de overeenkomst verstreken, er zijn ook veel problemen met de bewoning van de Gesùkerk. Het is er ongezond en onveilig en de bewoners veroorzaken overlast en verstoren de openbare orde. Er zijn conflicten met de buurtbewoners en de bewoners laten bergen afval achter op de openbare weg. Onlangs nog maakte de gemeente een aantal afspraken met de bewoners van de kerk over het verwijderen van dat afval.

Aangezien de overeenkomst over de precaire bewoning is verstreken, dreigen de bewoners op straat te worden gezet. We willen een oplossing die gunstig is voor iedereen.

Toen mevrouw Désir u in oktober 2009 een vraag stelde over de kwestie, zei u dat het niet de taak is van de regering om in te grijpen in dit soort situaties, maar dat het onverantwoord zou zijn om niets te doen. Ik ben het met u eens. U hebt trouwens al bemiddeld tussen de bewoners en de eigenaar.

Het contract is verstreken, maar de bewoners zijn nog niet vertrokken. Hebt u contacten gelegd om hun verhuizing voor te bereiden? Zodra de eigenaar zijn bouwvergunning op zak heeft, dreigen ze immers te moeten vertrekken. Welke oplossingen overweegt u?

In 2009 ontbrak het u aan de nodige tijd om het thema precaire bezettingen uitgebreid te bestuderen. Hebt u inmiddels een actieplan

À l'époque, vous nous informiez également qu'il n'incombait pas directement au gouvernement d'user de ses moyens pour intervenir dans ce genre de situation, mais que ne pas s'en occuper serait par contre irresponsable. Je vous rejoins sur ce point. Je pense en effet qu'en tant que mandataires publics, nous devons tout mettre en œuvre pour répondre à ces situations d'urgence. D'ailleurs, vous aviez joué un rôle de facilitateur qui visait à soutenir la discussion entre d'une part les mal logés et d'autre part les propriétaires.

Le délai de l'accord d'occupation est dépassé, mais les personnes vivent toujours dans l'église. Des contacts ont-ils été pris pour préparer au mieux leur relogement, afin de ne pas être pris de court une fois que le propriétaire aura reçu son permis d'urbanisme ? Des solutions de relogement sont-elles possibles ? Dans l'affirmative, lesquelles ?

En 2009, vous étiez certes pris de court pour effectuer une analyse concernant les occupations temporaires. Aujourd'hui, avez-vous établi un plan d'action visant à gérer ces groupes de mal logés, de plus en plus nombreux dans notre Région ? L'église Gesù ne constitue en effet qu'un exemple parmi d'autres. Avez-vous réitéré votre rôle de facilitateur dans ce dossier ou dans un autre ?

Ces mal logés regroupent un public très varié : familles, sans-abri, demandeurs d'asile et illégaux. Dès lors, une concertation a-t-elle eu lieu avec le niveau fédéral, mais aussi avec les CPAS, afin d'examiner de quelle manière il serait possible de reloger ces centaines de personnes ? Des contacts ont-ils été pris avec le niveau fédéral pour répondre à ce type d'urgence ?

Discussion

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Votre interpellation me donne l'occasion de faire le point sur cette situation difficile, que je suis depuis le début. La première fois que j'ai dû intervenir, le groupe venait de Saint-Gilles et s'était déplacé vers la rue de la Loi.

C'est une situation complexe, avec des publics relativement hétérogènes. Certains sont en très grande détresse, notamment en raison de leur statut

opgesteld voor mensen die in precaire omstandigheden wonen? De Gesùkerk is immers geen alleenstaand geval. Blijft u bemiddelen in het dossier?

Gezinnen, daklozen, asielzoekers en illegalen wonen in erbarmelijke omstandigheden. Hebt u al overleg gepleegd met de federale overheid en de OCMW's om na te gaan hoe al die mensen elders onderdak kunnen vinden? Overlegt u met de federale overheid?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik heb dit dossier van bij de aanvang gevolgd. De bewoners kwamen aanvankelijk van Sint-Gillis en waren al eens naar de Wetstraat getrokken.*

De situatie is complex. De bewoners van de Gesùkerk vormen een zeer heterogene groep. Sommigen leven aan de rand van de samenleving, omdat ze illegaal in het land verblijven of zeer arm

d'illégaux ou de leur manque de moyens, et ne sont pas vraiment pris en charge par les autorités fédérales compétentes, qui pourraient les diriger vers des structures adaptées. Il y a aussi des militants, avec leur propre conception de la cause du droit au logement, qui souhaitent s'attaquer aux bâtiments vides et sensibiliser les acteurs publics à cette situation. Certains encore sont simplement dans une phase de vie où ils se retrouvent un peu hors du système. S'y ajoutent des acteurs solidaires, qui sont là pour participer à un projet collectif. Il s'agit donc d'un groupe assez diversifié, et je ne suis même pas sûr d'être exhaustif en citant ces catégories.

Si je suis intervenu en tant que facilitateur, c'est parce qu'il s'agit d'un cadre particulier. Ces personnes ne sont par exemple pas inscrites sur les listes d'attente du logement social. Ce ne sont pas davantage des gens pour lesquels nous pourrions intervenir d'une manière ou d'une autre. Il y a dans l'action politique des règles spécifiques, qu'il est normal de respecter et de faire respecter. On ne peut pas faire passer des gens avant d'autres sur les listes d'attente.

Par ailleurs, les occupations entraînent la plupart du temps une double situation de violence. La première consiste en l'intrusion des occupants au sein d'un bâtiment qui ne leur appartient pas. Les propriétaires estiment en effet que leur bien a été violé et qu'ils sont en droit de le faire respecter. La seconde violence réside dans l'utilisation d'un droit légitime et reconnu légalement du propriétaire de faire respecter l'intégrité de son bien. Il peut alors demander une expulsion, généralement organisée par la police à la suite d'une décision judiciaire.

Je suis donc intervenu pour éviter cette double violence et faire en sorte que si des occupations devaient avoir lieu, elles se feraient dans le cadre de conventions existantes entre les propriétaires et des locataires. Après de nombreuses complications, c'est ce à quoi nous avons abouti dans l'église Gesù : obtenir un soutien dans le cadre le plus formalisé possible, même si la tâche n'est jamais aisée, compte tenu de la population concernée. Je remercie d'ailleurs les autorités communales d'avoir, dans la mesure du possible, essayé de faciliter les choses.

Vos questions portent sur l'existence d'une solution de relogement des occupants. Le principe même de

zijn, en krijgen geen hulp van de federale overheid. Er zitten ook militanten bij die voor het recht op wonen en tegen leegstand ijveren en de overheid bewust willen maken van de woningnood. Nog andere bewoners zijn gewoon een beetje op de dool.

Ik heb bemiddeld in dit dossier, omdat het een speciaal geval is. De bewoners staan niet op de wachtlijsten voor een sociale woning. We kunnen hen niet meteen helpen, omdat er regels bestaan die we moeten respecteren. We kunnen niet zomaar iemand voorrang geven op een wachtlijst.

Kraken leidt vaak tot geweld. Krakers dringen namelijk binnen in een gebouw dat niet hun eigendom is. Het standpunt van de eigenaars is doorgaans dat hun eigendomsrecht wordt geschonden en dat ze het recht hebben om het te verdedigen. Ze kunnen de rechter vragen om tot een uitzetting over te gaan. Meestal voert de politie die beslissing uit.

Ik heb bemiddeld om gewelddadige toestanden te vermijden en ervoor te zorgen dat de krakers en eigenaars een overeenkomst tekenden. Dat is gelukt, al was het niet eenvoudig. Ik wil ook het gemeentebestuur van Sint-Joost bedanken voor hun hulp.

U vraagt of we de bewoners van de Gesùkerk elders onderdak kunnen geven. Welnu, het idee achter een tijdelijke bezettingsovereenkomst is dat die niet eeuwig blijft duren.

Tijdens mijn bemiddeling heb ik trouwens sterk benadrukt dat de overeenkomst tijdelijk was en dat het gebouw niet opnieuw zou worden verhuurd, maar worden gesloopt om een hotel te bouwen. Het Brussels Gewest staat achter de plannen van de eigenaar, omdat een hotel werkgelegenheid oplevert voor laaggeschoolden.

De overeenkomst verstreek op 31 mei 2011. Vanaf die datum kon de eigenaar de bezetting beëindigen met een opzegtermijn van 60 dagen.

Ik zal me intensief bezighouden met het zoeken naar een oplossing voor de bewoners, want het is erg belangrijk dat ze niet op straat belanden.

De redenering dat het Brussels Gewest bevoegd is voor huisvesting en bijgevolg een woning moet

convention d'occupation temporaire est lié au fait que le bien va tôt ou tard être mis sur le marché et que l'occupation doit donc prendre fin.

C'est l'un des points sur lesquels j'ai beaucoup insisté dans mon rôle de facilitateur auprès des occupants et des associations qui les encadraient. Il convenait de les mettre en garde sur le fait que notre objectif n'était pas de faire en sorte que le bien soit remis sur le marché. Il s'agissait en l'occurrence d'une réaffectation en hôtel, importante pour la Région bruxelloise, puisque le bien constitue une source d'emplois permettant à des personnes peu qualifiées de se retrouver sur le marché de l'emploi dans un secteur de grande importance.

La convention prend fin. Elle a été conclue jusqu'au 31 mai 2011. Depuis lors, il était possible de mettre fin à l'occupation moyennant un préavis de 60 jours. Si le propriétaire entendait mettre fin à l'occupation, il était tenu par ce délai de préavis.

La question du relogement des habitants du cloître est essentielle. C'est la raison pour laquelle je m'y attarderai, même si d'autres situations en Région bruxelloise peuvent être concernées.

Il n'est pas tout à fait exact de considérer que l'autorité régionale compétente en matière de logement l'est également pour offrir une solution de relogement à ce type de public en cas d'expulsion. Une première hypothèse d'expulsion est celle qui découle d'un arrêté d'insalubrité. Lorsque la question du relogement des ménages fait suite à un arrêté pour cause d'insalubrité, la jurisprudence du Conseil d'État considère que c'est au bourgmestre, lorsqu'il ferme un logement pour cause d'insalubrité, de s'enquérir au préalable des solutions de relogement des intéressés. Nous ne sommes pas dans cette hypothèse.

Une deuxième hypothèse d'expulsion est celle dans laquelle les pouvoirs publics sont propriétaires du bien visé. Ce n'est pas le cas ici.

Une troisième hypothèse d'expulsion est celle qui est sollicitée par un propriétaire privé. Lorsque des personnes font l'objet d'une décision d'expulsion, qu'il s'agisse d'un manquement contractuel ou d'une occupation sans titre ni droit, le Code judiciaire prévoit que le CPAS de la commune dans laquelle se situe le bâtiment est informé à

aanbieden aan die mensen, klopt niet helemaal. Er zijn meerdere scenario's mogelijk.

Voordat een huis onbewoonbaar wordt verklaard door een burgemeester, moet die volgens de Raad van State erop toezien dat de bewoners elders onderdak hebben.

Een tweede scenario is dat de overheid de eigenaar is van het gebouw, maar dat is hier niet het geval.

Een derde scenario bestaat erin dat een privé-eigenaar om een uitzetting verzoekt. Als de rechter beslist om tot een uitzetting over te gaan, bepaalt de wetgeving dat het OCMW van de gemeente waar het gebouw zich bevindt op voorhand moet worden ingelicht over de uitzettingsprocedure, zodat het de bewoners kan bijstaan.

Ook al is het OCMW op grond van de organieke wet van 8 juli 1976 niet verplicht om de bewoners aan een andere woning te helpen, toch is het OCMW verplicht om mensen zonder bestaansmiddelen op de een of andere manier onderdak te verlenen. Die verplichting vloeit voort uit de geest van de wet. OCMW's moeten er immers voor zorgen dat iedereen een waardig leven kan leiden.

Het belangrijkste probleem in het geval van de bewoners van de Gesùkerk is dat de meesten onder hen geen verblijfsvergunning hebben of zelfs illegaal in het land verblijven, zodat ze geen recht hebben op sociale hulpverlening of huisvesting. Het gevolg daarvan is dat sommige gezinnen in het Noordstation verblijven.

De overheden hebben nochtans de morele plicht om die mensen te helpen. Het Brussels Gewest verleent al financiële steun voor de omkadering van de bezetting van de Gesùkerk en verstrekt jaarlijkse subsidies aan de twee vzw's die de bewoners begeleiden.

De twee door het Brussels Gewest gesubsidieerde verenigingen voor maatschappelijke reïntegratie via huisvestingshulp, zoeken een oplossing voor de bewoners. We moeten vooral in die richting denken en ik ben bereid om verder te bemiddelen.

Ik erken dat er een probleem is. OCMW's van arme gemeenten als Sint-Joost-ten-Node worden

titre préventif de l'introduction d'une procédure d'expulsion et offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale. Il s'agit de l'article 1344ter du Code judiciaire.

Si l'obligation, pour le CPAS, de procéder au relogement des personnes sans abri n'est pas expressément inscrite dans la loi organique du 8 juillet 1976 des centres publics d'aide sociale, la jurisprudence reconnaît cependant que les CPAS ont l'obligation d'assurer, d'une façon ou d'une autre, le logement des personnes qui sont sans ressources. Cette obligation découle de la philosophie même de la loi. L'aide sociale apportée par le CPAS doit avoir pour but de permettre à chacun de mener une vie conforme à la dignité humaine. Dans ce cadre, le CPAS est donc tenu d'assurer un droit au logement, partie du droit à l'aide sociale.

Le problème principal de la situation de l'église Gesù est qu'une partie importante des personnes qui y vivent sont des personnes en situation de séjour précaire, voire illégal, et que les autorités compétentes, qu'il s'agisse de Fedasil ou du CPAS, leur refusent le droit à l'aide sociale ou l'accès aux aides au logement. C'est cette situation qui mène à des occupations telles que celle de la gare de Bruxelles-Nord ou de la porte de Ninove par certaines familles.

Les différentes autorités publiques, comme vous l'avez rappelé, ont cependant le devoir moral d'apporter leur aide à ces personnes. La Région apporte déjà un soutien financier important à l'encadrement de cette occupation. Elle assure par exemple le paiement annuel de l'assurance incendie. Elle a également affecté un subside spécifique en 2011 dans le cadre de l'appel à projets habitat solidaire. Enfin, elle octroie des subsides annuels de fonctionnement à deux asbl qui apportent un accompagnement aux occupants de l'église Gesù.

Les deux associations d'insertion par le logement qui sont financées par un subside régional se sont engagées à accompagner les habitants dans la recherche d'une solution de relogement. Je pense que c'est dans ce cadre que nous devons travailler. Je suis disposé à continuer à jouer un rôle de facilitateur et à tenter de trouver encore des solutions complémentaires, en soutien avec la

namelijk gedwongen om sociale problemen op te vangen die eigenlijk door een ander beleidsniveau zouden moeten worden aangepakt.

In het geval van de Gesùkerk stond het OCMW van Sint-Joost-ten-Node niet bepaald te springen om in te grijpen, omdat het geen zin heeft om voor problemen op te draaien die de hele samenleving aangaan. Ik heb daar begrip voor. De federale overheid moet de inspanningen om oplossingen te zoeken voor dergelijke situaties eerlijker verdelen.

commune et le CPAS.

Je reconnais une faille dans l'organisation : les CPAS des communes qui assument une part très importante de la pression sociale de cette Région, et Saint-Josse en fait partie, sont acculés à assumer des tensions sociales qui devraient être prises en charge à une échelle plus large.

Au moment de l'occupation de l'église Gesù, le CPAS a manifesté une certaine résistance, car il ne voulait pas payer ce type de situation à la place de la collectivité tout entière. Je comprends parfaitement cette iniquité, qu'il conviendrait de corriger. Je pense que c'est au niveau supérieur de prendre ses responsabilités pour assurer une répartition équitable des efforts. L'État fédéral est le mieux placé pour cela. À défaut, je voudrais prôner une logique de partenariat dans la recherche de solutions à cette situation.

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

M. Emir Kir.- Nous sommes confrontés à une crise du logement dont on parle beaucoup. Lorsqu'on dit que, dans ce cas précis, on ne se trouve pas dans les conditions pour dresser un arrêté d'insalubrité, je ne suis pas d'accord : tout le bâtiment est insalubre. Il l'est, comme beaucoup de maisons d'habitation en Région bruxelloise. Dans certains quartiers populaires, près d'un quart des maisons d'habitation n'est pas conforme aux prescriptions du Code du logement. Il faut pouvoir en parler. Tant dans le chef des propriétaires publics que dans celui des propriétaires privés, il existe une grande difficulté à pouvoir maintenir la conformité du logement aux normes en vigueur.

J'ai souvent évoqué la nécessité que les primes bénéficient prioritairement à ces logements, car de plus en plus de propriétaires ont aujourd'hui des difficultés à rénover leur bien. Ils peuvent en effet difficilement dégager les budgets de rénovation nécessaires.

Aux niveaux régional et communal, nous sommes souvent confrontés à des choix cornéliens : dans certains cas, dresser un arrêté d'insalubrité signifie l'obligation, pour le CPAS, de reloger les habitants, ce qui s'avère impossible.

Dans votre réponse, vous avez exprimé votre volonté de suivre les procédures et les règlements.

De voorzitter.- De heer Kir heeft het woord.

De heer Emir Kir *(in het Frans).- De woningnood is een ernstig probleem. Ik ben het er niet mee eens dat de Gesùkerk niet onbewoonbaar kan worden verklaard. Het gebouw is wel degelijk onbewoonbaar. In bepaalde volkswijken beantwoordt meer dan een kwart van de woonhuizen niet aan de voorschriften van de Huisvestingscode.*

Ik heb al vaker gezegd dat renovatiepremies in de eerste plaats naar zulke woningen zouden moeten gaan. Steeds meer eigenaars hebben onvoldoende middelen om hun woning behoorlijk te renoveren.

Zowel de gewestelijke als de gemeentelijke overheid wordt regelmatig met een dilemma geconfronteerd. Als een gebouw onbewoonbaar wordt verklaard, is het OCMW verplicht om de bewoners elders onder te brengen, wat in de praktijk vaak onmogelijk is.

U wilt de geijkte procedures en regelgeving volgen. We worden echter met een uitzonderlijke toestand geconfronteerd. Het is ongetwijfeld mogelijk om in alle gemeenten massa's woningen onbewoonbaar te verklaren, maar dat zou enkel leiden tot nog langere wachtlijsten voor sociale woningen.

Ik ben het met u eens dat de federale overheid

C'est normal, mais il faut reconnaître que la situation que nous vivons actuellement est exceptionnelle. Je crois que des arrêts d'insalubrité pourraient être très vite dressés dans toutes les communes, ce qui retarderait encore l'accès au logement pour ceux qui sont sur les listes d'attente. Cela vaut tant pour les logements sociaux communaux que pour les agences immobilières sociales (AIS).

Je vous rejoins totalement concernant les responsabilités du niveau fédéral. Il faut que Fedasil prenne en charge ce type de situation. Se cacher derrière des arguments et dire qu'on ne peut pas prendre en charge ce type de situation revient à contraindre les communes, in fine, à faire face. Certes, il faudra apporter des réponses valables en termes de création de logements, mais ceci est un autre débat.

En attendant le dépôt et la délivrance d'un permis, ces locataires resteront dans l'église Gesù. Il faudra néanmoins préparer leur relogement et c'est dans ce cadre que je demande que la Région joue un rôle de coordination entre l'échelon local et l'échelon fédéral. La commune n'a pas les reins suffisamment solides pour nouer les contacts avec Fedasil. Ce rôle de coordination peut également être joué dans tous les dossiers d'occupation, dans lesquels du relogement doit intervenir à un certain moment. Chacun doit assumer ses responsabilités.

Il n'est bien entendu pas question que je dise à la commune de se soustraire à ses obligations. Elle a encore pris récemment ses responsabilités dans le cadre d'une prise en charge communale lors d'une évacuation de déchets dans un rapport contractuel avec les locataires. Je trouve néanmoins qu'il serait de bon ton et cohérent que la Région coordonne cette action.

- L'incident est clos.

haar verantwoordelijkheid moet nemen. Ik verwijs met name naar Fedasil. Door met allerlei argumenten te schermen om de verantwoordelijkheid te ontlopen, schuift men de problemen in feite door naar de gemeenten. Natuurlijk moeten er ook woningen worden gebouwd, maar dat is een ander debat.

Zolang er geen bouwvergunning is, gaan de bewoners van de Gesùkerk niet weg. Er moet echter een oplossing worden voorbereid. Ik pleit ervoor dat het Brussels Gewest bemiddelt tussen de gemeente en de federale overheid. Dat kan ze ook in andere gelijkaardige dossiers doen.

De gemeente Sint-Joost-ten-Node zal uiteraard haar verantwoordelijkheid nemen. Ze is onlangs nog met de bewoners tot een akkoord gekomen over de ophaling van het vuilnis. Toch pleit ik ervoor dat het Brussels Gewest de zaken coördineert.

- Het incident is gesloten.

QUESTIONS ORALES

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

MONDELINGE VRAGEN

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

QUESTION ORALE DE MME CARLA

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW

DEJONGHE

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 initiatives en faveur d'une politique régionale en matière de lofts".

M. le président.- À la demande de l'auteure, excusée, et avec l'accord du secrétaire d'État, la question orale est reportée à une prochaine réunion.

QUESTION ORALE DE M. OLIVIER DE CLIPPELE

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 situation financière périlleuse de certaines copropriétés à Bruxelles".

M. le président.- La parole est à M. de Clippele.

M. Olivier de Clippele.- La Belgique compte près de 1.165.000 appartements répartis à raison de 680.000 en Flandre 202.000 en Wallonie et 283.000 à Bruxelles.

Bruxelles compte dès lors plus d'appartements que la Wallonie en termes absolus et proportionnellement deux fois plus d'appartements que la Flandre.

Bien que la loi sur la copropriété soit toujours restée de compétence fédérale, la politique du logement e été régionalisée depuis 1988. Il n'y a plus de ministre fédéral en charge de la politique du logement, alors que le Parlement bruxellois

CARLA DEJONGHE

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

betreffende "de initiatieven voor een gewestelijk loftbeleid".

De voorzitter.- Op verzoek van de indiener, die verontschuldigd is, en met instemming van de staatssecretaris, wordt de mondelinge vraag naar een volgende vergadering verschoven.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER OLIVIER DE CLIPPELE

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

betreffende "de gevaarlijke financiële situatie van bepaalde mede-eigendommen in Brussel".

De voorzitter.- De heer de Clippele heeft het woord.

De heer Olivier de Clippele *(in het Frans).- België telt 1.165.000 appartementen, waarvan 680.000 in Vlaanderen, 202.000 in Wallonië en 283.000 in Brussel. Brussel telt dus meer appartementen dan Wallonië en proportioneel tweemaal zoveel als in Vlaanderen.*

Hoewel de wetgeving op de mede-eigendom federale materie is gebleven, is het huisvestingsbeleid sinds 1988 overgeheveld naar het gewest.

We stellen vast dat meer en meer flatgebouwen slecht of niet onderhouden zijn: defecte verwarmingsketels in de winter, niet-geïsoleerde

compte une commission Logement et que vous êtes secrétaire d'État au Logement.

Je ne vous interroge dès lors pas sur les articles du Code civil qui ont trait à la copropriété, mais bien sur la situation financière difficile dans laquelle se trouvent de plus en plus de copropriétés à Bruxelles.

Il me revient qu'un nombre croissant d'immeubles à appartements ne sont plus ou sont mal entretenus. Des chaudières tombent en panne durant l'hiver, des façades nécessitent des réparations urgentes, des terrasses menacent ruine, des toitures ne sont pas isolées ou sont perméables, etc.

De plus, dans certains gros immeubles, le défaut de payement des charges courantes de copropriété est un phénomène qui doit nous préoccuper, car les autres copropriétaires totalement innocents sont tenus de supporter non seulement les charges de leur logement, mais aussi les charges des copropriétaires défaillants.

Je note qu'il est intéressant d'aborder ce thème à la suite du débat que nous venons d'avoir sur la construction d'immeubles-tours.

II existe des remèdes à cela, tels que l'instauration d'un privilège en faveur de la copropriété ou l'obligation légale de constituer un fonds de réserve. Ces remèdes sont toujours de compétence fédérale.

Je vous interroge au sujet de ce qui est de compétence régionale, car le problème est le plus préoccupant à Bruxelles. La France, qui connaît également de nombreux immeubles à appartements, a imposé des fonds de réserve minima et a prévu des prêts sans intérêts en faveur des copropriétés en difficulté financière dans un cadre strict bien délimité.

En Belgique, une initiative privée toute récente a vu le jour : une banque travaille de concert avec un assureur crédit pour financer des travaux ; il me revient cependant que l'assureur crédit opère un tri avant de marquer son accord sur le financement de certaines copropriétés. Vous avez sans doute compris que le tri se fait entre les immeubles qui correspondent ou non aux critères établis par cet assureur crédit. Certains immeubles tombent donc

en lekke daken, gevels die dringend hersteld moeten worden, enzovoort.

Bovendien worden de gemeenschappelijke kosten door sommige mede-eigenaars niet betaald, waardoor de overige mede-eigenaars ook hun kosten moeten dragen.

Een aantal maatregelen, zoals de wettelijke verplichting om een reservefonds aan te leggen, vallen onder de bevoegdheid van de federale overheid.

Frankrijk, dat eveneens veel flatgebouwen telt, heeft een minimaal reservefonds verplicht gemaakt en heeft renteloze leningen in het leven geroepen voor mede-eigenaars met financiële problemen.

In België zag onlangs een privé-initiatief het licht: een bank werkt met een kredietverzekeraar samen om werkzaamheden aan mede-eigendommen te financieren. De kredietverzekeraar selecteert de gebouwen vooraleer een financieringsakkoord goed te keuren. Sommige appartementsgebouwen komen dus niet in aanmerking.

Is uw administratie op de hoogte van de financiële problemen die sommige mede-eigenaars ondervinden? Klopt het dat er steunmaatregelen zijn getroffen voor mede-eigenaars die nergens nog krediet konden krijgen?

encore davantage dans la disette budgétaire.

Votre administration est-elle informée des difficultés que rencontrent ces copropriétés ? Est-il exact qu'elle a mis sur pied une aide ou une assistance pour ces copropriétés, en particulier celles auxquelles tout crédit est refusé ?

M. le président.- Il serait sans doute intéressant de procéder à une étude de droit comparé avec Hong Kong. Je suppose que M. le secrétaire d'État va s'en charger.

La parole est à M. Doulkeridis.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Votre interpellation démontre la nécessité de disposer de l'ensemble de cette législation au niveau régional. Cela rendrait notre action beaucoup plus concertée et cohérente dans ce type de politiques. Les administrations doivent avoir une vue globale de la situation. Si nous avions cette compétence et une administration qui dispose des informations et qui puisse s'adapter aux différents statuts liés à la copropriété, nous développerions sans doute des réponses plus adaptées à ces situations, que ce soit dans la rénovation ou la constitution de réserves, telles que vous les proposez.

Nous avons une marge de progression très importante dans l'action que nous pouvons mener pour soutenir le besoin, inévitable en zone urbaine, d'habiter ensemble avec une logique de copropriété et d'essayer d'en diminuer au maximum les effets négatifs.

Une possibilité serait en effet, à l'instar de ce qui est fait ailleurs, d'imposer la constitution de fonds de réserve pour faire face aux travaux exceptionnels - entretien des ascenseurs, construction d'un nouveau toit, ravalement de la façade. Ces travaux sont régulièrement bloqués par le fait qu'une partie des propriétaires refuse ou n'a pas les moyens d'y faire face. Il faudrait mettre en place en parallèle un système de soutien par octroi de prêts.

La Région intervient déjà dans ce domaine, mais je pense que nous avons une marge de progression importante. Des primes à la rénovation et des primes énergie peuvent déjà être accordées aux copropriétés. Elles peuvent être demandées par le

De voorzitter *(in het Frans).- Een studie die de Brusselse situatie vergelijkt met die van Hongkong zou zeker interessant zijn. Ik ga ervan uit dat de staatssecretaris daarvoor zal zorgen.*

De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Uw interpellatie toont aan dat het gewest over de volledige bevoegdheid over deze materie zou moeten kunnen beschikken. Als de administraties zicht hebben op het geheel, kunnen we gemakkelijker oplossingen aandragen.*

We zijn wel degelijk in staat om maatregelen te nemen om mede-eigendom - die onvermijdbaar is in een stedelijk gebied- leefbaar te houden en de minpunten ervan zoveel mogelijk te beperken.

Een van de mogelijkheden is om een reservefonds voor onverwachte uitgaven verplicht te maken. Ik denk aan het onderhoud van de liften, de renovatie van daken of gevelwerken. Vaak worden worden die uitgesteld omdat een van de mede-eigenaars zijn aandeel niet kan betalen.

Parallel daarmee zou een systeem voor de toekenning van leningen moeten worden ingevoerd. Het gewest doet nu al inspanningen op dat vlak, maar we kunnen de steun verder uitbreiden. Mede-eigenaars kunnen nu al een beroep doen op renovatie- en energiepremies voor isolatiewerken of een verbetering van de verwarmingsinstallatie.

Renovatiepremies kunnen ook aangevraagd worden voor de renovatie van daken of trappenhuizen, maar zijn inkomensgerelateerd en kunnen dus niet rechtstreeks door het eigenaarssyndicaat worden aangevraagd.

Dat is een probleem. Dergelijke premies zouden gemakkelijker moeten kunnen worden toegekend, zodat de mede-eigenaars die hun aandeel wel kunnen betalen, niet het slachtoffer zijn van de

syndic ou par les copropriétaires pour couvrir une partie des dépenses engagées en termes d'isolation ou d'amélioration du système de chauffage par exemple.

Les primes à la rénovation permettent aussi de couvrir en partie des frais aussi essentiels pour les copropriétés que ceux afférents à la toiture, la rénovation des escaliers, l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment. Elles sont cependant liées aux revenus des ménages, et ne peuvent dès lors être sollicitées directement par le syndic.

Il s'agit ici d'une difficulté. En croisant l'objectif d'avoir davantage d'habitants dans les villes et en n'ayant pas peur de monter en hauteur, nous devons aussi imaginer la vie réelle des copropriétaires de ces bâtiments. Il faut aller plus loin dans la facilitation de l'octroi de ce type de primes ou dans les dispositions mises en œuvre pour pouvoir ne pas pénaliser les copropriétaires.

Vous savez aussi que, s'il s'agit bien de la bonne commission, c'est la ministre Huytebroeck qui sera plutôt en charge de cette compétence.

Pour ce qui concerne le préfinancement de travaux visant à améliorer la performance énergétique des logements, la Région a mis en place, depuis 2008, le mécanisme du prêt vert bruxellois qui permet aux ménages à revenus limités de bénéficier d'un prêt à taux 0% pour financer des travaux d'isolation, de ventilation ou de chauffage performant. Ces prêts peuvent couvrir des travaux liés à la copropriété, mais ils sont destinés directement au ménage.

Concernant les propriétaires qui font l'objet d'un prêt du Fonds du logement, nous avons également mis en place un prêt vert à taux zéro afin qu'ils puissent effectuer des travaux visant la rénovation légitime de leur bâtiment.

Pour ce qui est des aides à l'obtention de crédit concernant d'autres types de travaux, il n'existe actuellement pas de dispositif régional et l'accord de majorité ne prévoit rien sur cette question pour l'instant.

Toutefois, la question pourrait être mise à l'ordre du jour lors des discussions relatives au prochain accord de gouvernement. J'espère en faire partie. Encore une fois, la compétence est essentiellement

situatie.

U weet dat deze materie eerder tot de bevoegdheden van minister Huytebroeck behoort.

Inzake de voorfinanciering van werkzaamheden met het oog op een betere energieprestatie van de woningen, verstrekt het gewest sinds 2008 groene leningen aan Brusselaars met een beperkt inkomen. Groene leningen zijn renteloze leningen. Ze kunnen de kosten van de mede-eigendom dekken, maar zijn bedoeld voor gezinnen met een laag inkomen.

Eigenaars die een lening hebben lopen bij het Woningfonds, kunnen ook een groene lening krijgen voor de renovatie van hun woning.

Voor andere werkzaamheden voorziet het gewest niet in steun en de meerderheid heeft ook geen plannen in die richting.

Dit punt kan wel op de agenda worden geplaatst van de besprekingen voor het volgende regeerakkoord. De bevoegdheden zijn echter federaal en bijgevolg liggen de oplossingen hoofdzakelijk in handen van de federale overheid.

De vraag is of we geen inspiratie moeten halen uit de Waalse regelgeving die de naleving van minimale normen inzake veiligheid, gezondheid, uitrusting en hygiëne verplicht, zowel voor huurwoningen als voor woningen die eigenaars zelf betrekken.

Dit lost natuurlijk de financiële problemen van bepaalde mede-eigenaars niet op, maar een keurslijf van regels die verplichtingen oplegt om het woningpark correct te onderhouden, kan wel nuttig blijken.

fédérale et c'est à ce niveau qu'il revient d'apporter des solutions.

J'ajouterais qu'il pourrait également être utile de s'interroger sur l'opportunité qu'il y aurait de s'inspirer de la législation wallonne qui impose le respect des normes minimales en matière de sécurité, de salubrité, d'équipement et d'hygiène tant pour les logements mis en location que pour ceux qui sont occupés par leur propriétaire.

Cela ne résout évidemment pas le problème de la solvabilité des copropriétaires, mais le fait d'avoir un carcan de règles qui imposent de maintenir l'ensemble du parc de logements dans un état correct est un outil qui peut s'avérer utile pour les personnes vivant en copropriété.

M. le président.- La parole est à M. de Clippele.

De voorzitter De heer de Clippele heeft het woord.

M. Olivier de Clippele.- Les réponses, vous le dites vous-même, ne sont malheureusement pas satisfaisantes. Nous vivons dans un pays compliqué. Il s'agit d'un problème qui est plus bruxellois que wallon ou flamand. Il faut donc essayer d'obtenir des accords avec des collègues du parlement fédéral où le problème est, il est vrai, évoqué. Il y a trois ans, il y a eu d'importantes modifications de la Loi sur la copropriété. Cette partie-là sur la solvabilité des copropriétaires a été occultée.

Je souhaite voir ce débat revenir au parlement fédéral, notamment par l'instauration d'un privilège en faveur des copropriétés qui passeraient avant les banques. Actuellement, ce sont les autres copropriétaires qui veillent au maintien de l'immeuble au profit des banques. Il est anormal que des copropriétaires doivent payer des charges supplémentaires pour garantir l'état du bâtiment, l'assurer, le nettoyer et l'entretenir de sorte que les hypothèques des banques soient maintenues à un bon niveau.

De heer Olivier de Clippele *(in het Frans).- Uw antwoord overtuigt me niet. Het probleem treft het Brussels Gewest meer dan het Vlaams of het Waals Gewest. U moet dus trachten akkoorden te sluiten met uw federale collega's. Drie jaar geleden werd de wet op de mede-eigendom aanzienlijk gewijzigd maar deze kwestie werd onder de mat geschoven.*

Het federale parlement moet het debat heropenen en moet de mede-eigenaars voorrang geven op de banken. Het klopt niet dat de mede-eigenaars extra lasten moeten dragen voor het onderhoud van hun goed, enkel om de hypotheken van de banken hoog genoeg te houden.

- L'incident est clos.

- Het incident is gesloten.